

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

13 rijwoningen

De Draai, bouwveld 1F, Heerhugowaard



DEZE TECHNISCHE OMSCHRIJVING OMVAT DE VOLGENDE WONINGTYPEN

13 rijwoningen

Type			Bouwnummer
C	tussenwoning (5,1mtr)	langskap	13s, 14s
C	tussenwoning (5,4mtr)	langskap	2, 3, 4, 22s, 23s
DH	hoekwoning (5,7mtr)	langskap	5s, 12, 21
DH d	hoekwoning (5,7mtr)	dwarskap	1, 15s, 24s

Bovengenoemde typen woningen kunnen zowel getekend als gespiegeld voorkomen. Genoemde bouwnummers zijn géén huisnummers.

Bij deze technische omschrijving behoren tevens de verkooptekeningen zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst.



INHOUD

INLEIDING	4
BOUWBESLUIT	4
TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN	6
TECHNISCHE OMSCHRIJVING BERGINGEN	18
MATERIAAL- EN KLEURENSHEMA	20
WIJZIGINGEN & MEER- EN MINDERWERK	21
ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD.....	23
OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING.....	25
KOPERSINFORMATIE	26
EEN HUIS MET WONINGBORGCERTIFICAAT	29
POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN®	30
SERVICE EN GARANTIE.....	30
VERZEKERING	31
TOT SLOT	31
ALGEMENE PROJECTGEGEVENS.....	32

INLEIDING

BOUWBESLUIT

In het Bouwbesluit, dat steeds periodiek wordt aangepast, worden woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. In het bouwbesluit wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten, naar het gebruik van de betreffende ruimte.

Deze technische omschrijving, alsmede uw garantieregeling, is in grote lijnen aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit.

De (omgevings-)vergunningaanvraag voor deze woningen wordt in 2018 ingediend. De woningen zijn dan ook ontworpen en ontwikkeld volgens de op dat moment geldende voorschriften.

De grootte van verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) wordt mede bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. In een aantal gevallen is het mogelijk dat de daglichttoetreding van een gedeelte van een verblijfsruimte niet voldoet aan de berekeningen. Dit deel van de ruimte mag dan officieel niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit, mogelijk gemaakt ("krijtstreepmethode"). Eén en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de ruimte.

Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

ENERGIE PRESTATIE NORM

In grote lijnen komt de EPN er op neer, dat er bij het aanvragen van de omgevingsvergunning een berekening moet worden overlegd van het berekend jaarlijks energieverbruik per m² gebruiksoppervlakte voor verwarming, ventilatie, bereiding van (warm)tapwater, verlichting enz. te delen door een genormeerd energiegebruik. De uitkomst van deze berekening is de Energieprestatie-coëfficiënt (EPC). Dit getal moet gelijk zijn aan, of lager zijn dan de grenswaarde (energieprestatie-eis of EPC) in het Bouwbesluit.

Het aantal en de soorten energiebesparende maatregelen bepalen tezamen met het architectonische ontwerp de EPC. Bij berekening wordt uitgegaan van een standaard gebruiksgedrag voor bijvoorbeeld binnentemperatuur, gebruikstijden en verlichtingsniveaus. Voor energieverbruik van allerlei losse apparatuur zoals computers en koelkasten enz. wordt een genormeerde waarde per m² aangehouden.

Voor de berekening van de EPC zijn onder meer de volgende gebouwgegevens benodigd:

- aantal m² gebruiksoppervlak
- aantal m² buitenoppervlak, isolatiewaarden en luchtdichtheid
- indeling woning in verwarmde en onverwarmde zones
- oppervlak, oriëntatie en materialen van ramen, deuren en dichte constructies
- beschaduwing bij ramen door belemmering binnen het perceel
- type ventilatiesysteem
- rendement van de ruimteverwarming en tapwaterverwarming

VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Tezamen met hetgeen in deze technische omschrijving en het Bouwbesluit is bepaald, gelden tevens de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Voor meer informatie hieromtrent verwijzen wij u naar het hoofdstuk 'Een huis met het Woningborgcertificaat' verderop in deze technische omschrijving.

ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD

Voor meer algemene informatie en voorbehouden verwijzen naar dit hoofdstuk op pagina 22 van deze technische omschrijving.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN

ALGEMEEN

De isolatie en de technische installatie van de woningen is dusdanig dat conform de eisen in het Bouwbesluit, de geïste energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4 wordt bereikt.

Hiertoe worden voor de voorkomende constructies van de woning de volgende isolatiewaarden aangehouden:

- Begane grondvloer, $R_c=5,0 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Gevels, $R_c=5,0 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Schuin dak, $R_c=7,0 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Dakuitbouwen, $R_c=5,0 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Kozijn met glas $U=1,4 \text{ (W/m}^2 \cdot \text{K)}$, $ZTA=0,60$.
- Kozijn met deur $U=1,4 \text{ (W/m}^2 \cdot \text{K)}$, $ZTA=0,60$.
- Infiltratie $Q_{v10}=0,40 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 (verbeterde kier en naadafdichting)

PEIL

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De hoogte van dit peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Conform de eisen in het bouwbesluit bedraagt de maximale opstaphoogte 20 mm ter plaatse van één woningingang. Deze 20 mm geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking. Voor de vloerafwerking is een extra hoogte van ca. 10 mm opgenomen in de detailleringen.

GRONDWERK

De levering van de kavel maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze levering en (sanerings-) werkzaamheden aan of ten behoeve van de kavel vallen derhalve buiten de verantwoordelijkheid van de bouwondernemer.

Als bodemafwerking van de ruimte onder de begane grondvloer wordt zand toegepast met een laagdikte van ca. 100mm.

Onder de bestrating een aanvulling van zand dik ca. 200mm.

Het onbebouwde en onverharde perceel wordt afgewerkt met grond welke vrij is gekomen na ontgravingen binnen het plan of welke wordt aangevoerd.

BUITENRIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in kunststof buis. Er wordt een flexibele koppeling gemonteerd nabij de aansluiting op de binnenriolering. Het rioolsysteem wordt belucht en het is voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

Er wordt een gescheiden rioolsysteem toegepast; één voor vuilwater (huishoudwater) van wc, douche en dergelijke en één voor het schone water (hemelwater) dat in de vorm van neerslag op het dak en in de wijk belandt. Beide systemen worden aangesloten op het gemeenteriool.

Het gemeenschappelijke achter- en/of zijpaden bij bnr. 1, 2, 3, 12, 13 en 23, 24 worden voorzien van voldoende trottoirkolken met een afvoer.

Onder de woning wordt in de lengterichting van het bouwblok een drainagebuis aangebracht. Aan de koppen van het bouwblok wordt deze drainagebuis aangesloten op controle- en doorspoelputten, welke weer zijn aangesloten op het riool.

Ondanks deze voorziening is het niet uitgesloten dat zogenaamd bovenwater zich in de ruimte onder de begane grondvloer verzameld. Gezien de strenge eisen die worden gesteld aan de luchtdichtheid van de begane grondvloer heeft dit water echter geen nadelige invloed op het binnenmilieu in de woning.

BESTRATING

Op het eigen terrein wordt een 900mm breed pad van grijze betontegels, 300x300mm, aangelegd naar de voordeur.

Op het eigen terrein worden bij bnr. 12, ter plaatse van de op situatietekening weergegeven opstelplaatsen auto, 2 600mm brede opstelstroken van grijze betontegels, 600x400mm, aangebracht.

De bij oplevering aangelegde parkeerplaatsen op eigen erf dienen door de verkrijger in stand te worden gehouden.

Bij de tuindeur wordt een terras aangelegd van grijze betontegels, 600x400mm, van 6m².

Op het achtererf staptegels van het terras naar de berging van betontegels 300x300mm. De gemeenschappelijke achter- en/of zijpaden bij bnr. 1, 2, 3, 12, 13 en 23, 24 worden van betontegels 300x300mm met waar nodig een kantopsluiting van betonbanden.

Bestratingen worden evenals het onbebouwde maaiveld enigszins aflopend aangelegd. Grondslag van de percelen is matig waterdoorlatend. Wanneer een groot deel van het onbebouwde perceel wordt verhard kan het noodzakelijk zijn voorzieningen te treffen voor het afvoeren van hemelwater.

ERFAFSCHIEDINGEN

De terreingrens wordt, waar nodig, op de hoekpunten van de percelen gemarkeerd door een perkoenpaaltje.

Langs de op de situatietekening aangegeven voor- en zijerfgrenzen een haag ca. 600mm hoog en 500mm breed (Ligustrum ovalfolium o.g., 2 rijen, ca. 300mm hoh).

Langs de aangegeven zijerfgrenzen bij bnr. 1, 12 en 15 een haag ca. 1.800mm hoog en 700mm breed (Ligustrum ovalfolium o.g., 3 rijen, ca. 400mm hoh).

Uiteindelijke afmetingen (hoogte en dikte) en dichtgroeiing worden, afhankelijk van de verzorging door de verkrijgers, na enkele groeiseizoenen bereikt. De aanplant (hoh afstand) is op de beoogde afmetingen afgestemd.

De erfafscheidingen vallen geheel buiten de garantienormen van Woningborg

FUNDERING

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt gefundeerd volgens goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructeur en de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

De woning worden gefundeerd op betonnen heipalen, waarover gewapende betonbalken.

BEGANE GRONDVLOER (uitwendige scheidingsconstructie)

De begane grondvloer van de woning wordt samengesteld uit voorgespannen ribcassette-vloerelementen van beton, aan de onderzijde voorzien van een isolatiemateriaal van PS-schuim en aan de bovenzijde afgewerkt met een dekvloer dik ca. 70mm.

De plaatvloerelementen worden geleverd met KOMO-keur en voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot luchtdichtheid.

Voor toegang van de ruimte onder de vloer wordt op de op verkooptekening indicatief aangegeven plaats een sparing gemaakt. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht vloerluik, voorzien van een luikring, isolatie en een vloerluikomranding van thermisch verzinkt hoekstaal.

Voor het aanbrengen van bepaalde vloerafwerkingen is het van groot belang dat het opstook- en afkoelprotocol zoals opgenomen in de 'Woonwijzer', welke u bij oplevering ontvangt, wordt opgevolgd.

VERDIEPINGSVLOEREN (inwendige scheidingsconstructie)

De verdiepingvloeren van de woning worden samengesteld uit voorgespannen plaatvloerelementen van beton, welke aan de onderzijde vlak zijn met ter plaatse van de langsnaden vellingkanten en aan de bovenzijde afgewerkt met een dekvloer (niet achter eventuele dragende knieschotten van de kapconstructie) dik ca. 70mm.

De plaatvloerelementen worden geleverd met KOMO-keur. Waar nodig worden installatiesleuven in de plaatvloerelementen opgenomen.

De verdiepingvloeren worden waar nodig bij constructief gekoppeld met de verdiepingvloeren van de naastliggende woningen middels verzinkte stalen staven.

Voor het aanbrengen van bepaalde vloerafwerkingen is het van groot belang dat het opstook- en afkoelprotocol zoals opgenomen in de 'Woonwijzer', welke u bij oplevering ontvangt, wordt opgevolgd.

WONINGSCEIDENDE WANDEN (inwendige scheidingsconstructie)

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren van 100mm beton met een luchtpouw van 60mm volgens het prefab cascosysteem.

GEVELS (uitwendige scheidingsconstructie)

De gevels worden opgebouwd met binnenspouwbladen van beton, dik 100mm, volgens het prefab cascosysteem en een gedeeltelijk met isolatieplaten gevulde luchtpouw.

Aan de buitenzijde een gemetseld buitenspouwblad van schoonmetselwerk in nader te bepalen metselverband met verschillende patronen en reliëfs volgens geveltekeningen, waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Gevelstenen volgens monster en voegwerk iets verdiept in nader te bepalen grijs tint. Eén en ander ter goedkeuring van de architect.

In de achtergevel van type DH, bnr. 5 wordt een vleermuizenkast opgenomen.

(LICHTE) SCHEIDINGSWANDEN

De niet dragende scheidingswanden zijn van gipsblokken in uitvoering normaal en zwaar (tussen de verblijfsruimten). De wanden ter plaatse van de douche in de badkamer zijn van waterafstotende gipsblokken.

DAKEN (uitwendige scheidingsconstructie)

Het schuine dak van de woningen bestaat uit een dakbeschot van geïsoleerde prefab dakelementen, geleverd met KOMO-keur, daar waar nodig ondersteund door dragende knieschotten. Aan de onderzijde zijn de dakelementen niet nader afgewerkt. Aan de bovenzijde panlatten en dakpannen conform 'Materiaal- en kleurenschema', met vorstpannen op de nokken, gevelpannen bij de dakoverstekken en de benodigde hulpstukken (ondervorsten, vogelschroot enz.).

De onderzijde van de dakoverstekken en de boeilijsten worden afgewerkt met glasvezel versterkte polyester dakrandafwerkingen op de nodige regelwerken.

In het dakvlak van de tussenwoningen type C en type DH bnr. 21 zal op de aangegeven plaats een dakvenster worden aangebracht.

Op het dakvlak worden PV-panelen aangebracht zoals nader omschreven en op verkooptekening aangegeven.

Tevens worden er, t.p.v. bnrs. 3, 13 & 23, mussendakpannen op de daken aangebracht.

GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Langs de druipkant(en) van de schuine daken van de woning wordt een glasvezel versterkte polyester goot aangebracht.

De hemelwaterafvoeren zijn van kunststof buizen elke worden aangesloten op de riolering.

METALEN DRAAGCONSTRUCTIES

Ten behoeve van de trappatsparingen worden stalen raveelijzers toegepast, aan de onderzijde tegen de vloer zichtbaar en op dezelfde wijze afgewerkt als het plafond ter plaatse.

GEVELKOZIJNEN

De kozijnen en ramen worden vervaardigd van (FSC) hardhout, de onderdorpels ter plaatse van de buitendeuren op de begane grond zijn van kunststeen of glasvezel versterkt kunststof. De op geveltekeningen weergegeven vlakverdeling in de bovenzijden van de kozijnen worden uitgevoerd middels houten opdekroeden die op de beglazing (binnen- en buitenzijde) worden aangebracht.

In de aanslagspanningen van de buitenkozijnen van de woning komen tochtweringsprofielen.

Daar waar volgens berekeningen nodig wordt voor luchtverversing / nachtventilatie voorzien door middel van regelbare ventilatieroosters in de kozijnen, ramen of deuren zoals op verkooptekening is aangegeven. De roosters voldoen aan de thermische en akoestische normen van het Bouwbesluit en Woningborg. De (zelfregelende) roosters zijn voorzien van een klep welke bij toenemende drukverschillen (wind) automatisch iets sluit waardoor de luchtstroom naar binnen gelijk blijft.

Waar nodig, worden aan de binnen- of buitenzijde in de dag van de kozijnen doorvalbeveiligingen aangebracht en worden in overleg met de brandweer de kozijnen, ramen en deuren brandwerend uitgevoerd.

De detaillering is conform KVT, gefabriceerd onder KOMO-keur en volgens de garantienorm van de 'Stichting Garantiefonds voor Timmerwerk'.

KOZIJNAANSLUITINGEN

Boven de kozijnen worden aan de buitenzijde, daar waar nodig en waar eventueel aangegeven, stalen lateien of geveldragers aangebracht met de benodigde waterdichte aansluitingen.

Onder de kozijnen welke aansluiten op de begane grondvloer van de woning wordt aan de buitenzijde een cementgebonden kantplank met isolatie aangebracht.

Onder de kozijnen worden aan de buitenzijde keramische raamdorpelstenen aangebracht. Onder de kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen aangebracht. Ter plaatse van wandtegelwerk worden de wandtegels als vensterbank doorgezet.

BUITENDEUREN

De geïsoleerde entree deur wordt uitgevoerd als deur van triplex met vulling en stabilisatiekoker, voorzien van een glasstrook, weldorpel en brievenleuf.

De tuindeur wordt uitgevoerd als deur van hardhout met glasopening.

Alle deurmodellen zoals op verkooptekening aangegeven. Op de houten buitendeuren is een garantie van de stichting Garantiefonds Nederlandse Deuren van toepassing.

De kanteldeur van de aangebouwde berging wordt uitgevoerd in thermisch verzinkt metaal met een afwerklaag.

HANG- EN SLUITWERK

De buitendeuren en -ramen van de woning worden voorzien van een goede kwaliteit inbraakwerend hang- en sluitwerk volgens het politiekeurmerk Veilig Wonen® Nieuwbouw.

De buitendeuren van de woning zijn voorzien van een insteek dag en nachtslot met driepuntssluiting met gelijksluitende cilinders en van schilden met een krukstel (aan de buitenzijde van de entree deur een greep en een brievenplaat).

De draairamen worden voorzien van draaikiepbeslag met een meerpuntssluiting en een kruk met cilinderslotje.

BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

De binnendeurkozijnen zijn van sendzimir verzinkt plaatstaal met een afwerklaag en voorzien van een bovenlicht.

De deuren in de woning zijn vlakke kleurlak-deuren met opdeksponning.

BINNENDORPELS

Onder de deur van het toilet en de badkamer wordt een zo laag mogelijke dorpel toegepast van kunststeen, geplaatst tussen de kozijnstijlen.

BEGLAZING

Blank isolerend dubbel glas met ongelijke glasdikten wordt aangebracht in de buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren van de woning.

Door de goede isolerende eigenschappen van de beglazing kan er bij bepaalde weeromstandigheden condensatie optreden op de buitenste glasruit.

Tevens kan het gedeeltelijk afplakken van het glas, het plaatsen van een object tegen het glas of het aanbrengen van zonwering dicht tegen het glas, leiden tot temperatuurverschillen in de glasplaat waardoor een verhoogde kans ontstaat op zogenaamde thermische breuk.

Blank glas wordt aangebracht in de glasopeningen van de bovenlichten van de binnendeurkozijnen.

Daar waar nodig wordt veiligheidsglas, brandwerend, doorvalbeveiligd en / of letselschadebeperkend glas toegepast.

TRAPPEN EN TRAPHEK

Op de begane grond wordt een dichte trap geplaatst met treden, bomen en spil van vurenhout en stootborden van plaatmateriaal. De onderzijde van deze trap komt deels in het zicht in de woonkamer. De 2^e spil van de trap in de woonkamer loopt niet door tot op de vloer.

Op de verdieping wordt een open trap geplaatst met treden, bomen en spil van vurenhout.

De trapbomen worden bevestigd door middel van pluggen met rubber vulringen.

Langs de muurzijde van de trap(pen) komen gelakte houten leuning op lichtmetalen leuningdragers.

De trapgaten worden waar nodig afgetimmerd met plaatmateriaal.

Langs de open zijden van het trapgat wordt waar nodig een houten traphekje met spijltjes aangebracht.

METAALWERKEN

Naast de entreedeur een huisnummerbordje volgens voorschriften van de gemeente.

TEGELWERK

Vloertegels afmeting ca. 200x200mm, ter plaatse douchehoek tegels ca. 150x150mm ca. 1 tegeldikte verdiept. Uitgevoerd met grijze voeg. In de douchehoek een vloerafvoerput met rvs rooster.

Wandtegels afmeting ca. 200x250mm, liggend blokpatroon en met witte voeg. Wandtegelhoogte toilet tot ca.1,20mtr, badkamer tot plafond.

De voegen van vloer- en wandtegels zijn niet strokend. Voor vloer- en wandtegels een standaard keuze uit vier kleuren.

PLAFONDS EN WANDEN

De plafonds van de begane grond en 1e verdieping worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden tussen vloerplaten blijven hierbij in het zicht.

De dakplaten op zolder worden niet nader afgewerkt.

De wanden boven tegelwerk in het toilet worden voorzien van structuurspuitwerk.

De niet betegelde wanden worden behangklaar opgeleverd, dit betekent dat de wanden zijn afgewerkt, geschikt om te behangen. De wanden op de zolder worden niet nader afgewerkt.

BINNENBETIMMERING EN BINNENINRICHTING

In de woning worden géén vloerplinten aangebracht.

In de lepe hoeken van de trap zal waar aangegeven een leidingkoker worden aangebracht die bestaat uit regelwerk en beplating die wordt afgewerkt geschikt om te behangen.

Daar waar nodig en / of op de op verkooptekeningen aangegeven plaatsen worden tegen de wanden en / of plafonds leidingkokers aangebracht ten behoeve van de afwerking van de standleiding of ventilatiekanalen. De leidingkokers, welke bestaan uit gipsblokken of regelwerk bekleed met beplating, worden op dezelfde wijze afgewerkt als de wanden ter plaatse. De in de leidingkoker opgenomen douche-wtw is bereikbaar middels een afneembaar paneel.

Voorts worden kleine timmerwerkjes uitgevoerd welke tot een complete oplevering behoren, zoals hoeklatten, krimplatten, aftimmerlatten, montageschroten en dergelijke.

KEUKENINRICHTING

In de woning is standaard géén keuken opgenomen. Wel is er een basis keuken-installatie (aansluitpunten) meegenomen. De op de verkooptekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van een keukenopstelling en met name bedoeld voor de standaard installatievoorzieningen.

Er zijn enkele projectkeukens samengesteld die als meerwerk kunnen worden geplaatst. Zie hiervoor de bijbehorende 'Meer- en minderwerklijst'.

SCHILDERWERK

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem in meerdere lagen volgens het door de architect te bepalen kleurenschema. Zie 'Materiaal- en kleurenschema'.

Alle houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde met dezelfde kleur behandeld.

Al het overige houtwerk en plaatmateriaal binnen en buiten wordt behandeld met een dekkende verf, met uitzondering van de reeds afgelakte / geschilderde onderdelen. Reeds fabrieksmatig behandeld zijn o.a. de binnendeurkozijnen en de binnendeuren.

In de meterkast wordt geen schilderwerk uitgevoerd.

De trappen zijn voorzien van grondverf.

De in het zicht blijvende leidingen (CV, mechanische ventilatie, waterleiding, riool, e.d.) worden niet geschilderd.

Op de tweede verdieping wordt, behoudens de genoemde onderdelen van de trappen en eventuele gevelkozijnen, geen schilderwerk uitgevoerd.

BINNENRIOLERING

De binnenriolering wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de diverse sanitaire toestellen of benodigde afgedopte aansluitpunten. Een en ander zoals op verkooptekeningen aangegeven en bij 'Sanitair' omschreven.

De binnenriolering en afvoeren worden uitgevoerd in kunststof buizen welke tot 90°C hittebestendig zijn.

Het rioolsysteem wordt belucht uitkomend in de gecombineerde dakdoorvoer of aparte rioolontluchtingspan.

WATERINSTALLATIE

Voor de berekening van de capaciteit van de drinkwaterinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgaven van de NEN 1006 die op dit werk van toepassing zijn. De koud- en warmwaterinstallatie worden legionellabestendig ontworpen conform "Integraal ontwerpen van legionella veilige woningen".

De waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter (levering en montage nutsbedrijf) in de meterkast en wordt eventueel via de warmwatervoorziening (zie 'Verwarmingsinstallatie') aangesloten op de benodigde tappunten of eventueel afgedopte aansluitpunten. De waterleiding is afsluitbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezen.

DOUCHEWATER-WTW

De woning wordt uitgerust met een douchewater warmte terugwinning welke is opgenomen in een leidingkoker met afneembaar paneel.

Deze douchewater-wtw bestaat uit een binnenbuis waardoor het warme douchewater naar de riolering stroomt met daaromheen een voering. De binnenbuis en de voering worden door het warme douchewater opgewarmd. Door de ruimte tussen de voering en de buitenbuis stroomt het koude leidingwater, dat zodoende wordt voorverwarmd, naar de mengkraan van de douche. Om temperatuurschommelingen van het douchewater door het voorverwarmen van het koude water te voorkomen wordt een thermostatische douchemengkraan toegepast.

SANITAIR

De woning wordt voorzien van de volgende sanitaire toestellen:

Toilet begane grond:

- Een wandcloset van verglaasd porselein Villeroy & Boch O.novo kleur wit met Geberit inbouw reservoir met witte bedieningsplaat met spoelstop en een witte zitting met deksel Villeroy & Boch met rvs schanieren.
- Een fonteintje van verglaasd wit porselein Villeroy & Boch O. Novo, met chroom bekersiston en muurbuis.
- Een fonteinkraan Grohe Costa L.

Badkamer:

- Wastafel van verglaasd wit porselein Villeroy & Boch O. Novo, met chroom bekersiston en muurbuis, ketting en stop.
- Spiegelplanchet Salosan helderglas.
- Spiegel Silcline 600x400mm horizontaal.
- Wastafelmengkraan Grohe Eurosmart.
- Vloerafvoerputje 150x150mm met RVS rooster in de douchehoek.
- Thermostatische douchemengkraan Grohe Grotherm 1000 met handdouche, slang en glijstang.
- Grohe Tempesta trio doucheset met glijstang.

Zolder:

- Tapkraan met beluchter Salosan voor een wasmachine (en het vullen van de cv-installatie).
- Een condensafvoer met sifon tbv de cv-installatie ca. 300mm + vloer.
- Een afvoer met sifon voor een wasmachine ca. 700mm + vloer.

GASINSTALLATIE

De gasleiding wordt aangelegd vanaf de gasmeter (levering en montage nutsbedrijf) in de meterkast naar de centrale verwarmingsketel / warmwatervoorziening en een afgedopte aansluiting naar de keuken ten behoeve van de aansluitgelegenheid voor een kooktoestel.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de NEN 5066 / ISSO-publicatie 51.

De woning wordt voorzien van een individuele gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie, opgesteld op de op verkooptekening aangegeven plaats. De ketel is een waakvlamloze hoogrendement (combinatie)-ketel met elektronische ontsteking en een doorstroomvoorziening voor warmwater (CW klasse 4).

De benodigde verbrandingslucht wordt rechtstreeks van buiten aangezogen en de rookgassen worden rechtstreeks naar buiten afgevoerd (gesloten systeem). Hiermee wordt bereikt dat de werking van de ketel geen invloed heeft op het binnenklimaat in de woning. Op het dakvlak bevindt zich een gecombineerde dakdoorvoer van corrosiebestendig metaal in kleur.

De centrale verwarming wordt op de begane grond en de 1^e verdieping uitgevoerd als vloerverwarming.

Gezien het geringe vloeroppervlak in de badkamer wordt, om voldoende warmteafgiftecapaciteit te verkrijgen, een elektrische designradiator op de op verkooptekening aangegeven plaats aangebracht. Indien conform berekeningen nodig blijkt zal er bij glasvlakken of nabij ventilatieroosters een radiator of convector voor extra warmteafgifte worden bijgeplaatst.

Doordat vloerverwarming een langere opwarmtijd heeft dan bijvoorbeeld een radiatoren verwarming dient men anders om te gaan met nachtverlaging. Vloerverwarming biedt meer comfort maar heeft ook een langere opwarmtijd nodig. In de praktijk is dit geen probleem, omdat hoofdvloerverwarming gelijkmatig, dus zonder nachtverlaging gebruikt dient te worden. De juiste wijze van gebruik zal in de woonwijzer worden beschreven. Door een andere opwarmtijd gelden ook andere garantievoorwaarden m.b.t. de reactiesnelheid van het verwarmingssysteem.

In verband met legionella preventie worden koele vloerstroken aangebracht. Ter plaatse van deze koele vloerstroken wordt geen vloerverwarming aangebracht waardoor er ruimte ontstaat voor de waterleiding.

De berekeningen en instellingen van de vloerverwarming zijn gebaseerd op de woning zoals deze wordt opgeleverd, dus zonder vloerafwerking / vloerafwerking tot een Rc waarde van max. 0,09 (m².K)/W. De keuze van isolerende vloerbedekking heeft invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming, en kan leiden tot verlaging van het vermogen (met mogelijk klachten tot gevolg). Gedurende de bouw zult u hierover nader geïnformeerd worden.

De verdeelunit en een wandcontactdoos voor de vloerverwarming wordt op de begane grond onder de trap geplaatst. Op de 1e verdieping zal een verdeelunit in één van de slaapkamers worden geplaatst. Deze unit wordt door betimmering of een kap afgedekt daar waar open in een ruimte opgesteld.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer, badkamer en slaapkamers, op ca. 1.500mm + vloer. De thermostaat in de woonkamer is de hoofd-regeling van de cv installatie en de thermostaten in overige ruimten (in de badkamer alleen op de bijgeplaatste designradiator) zijn een terug-regeling (master / slave regeling).

Op de 2e verdieping wordt de centrale verwarming uitgevoerd als radiatorenverwarming middels een fabrieksmatig afgelakte radiator. De plaats van de radiator is schematisch op verkooptekening weergegeven. De plaats en / of afmeting kan op advies van de installateur nog gewijzigd worden. De verwarmingsleidingen naar de radiator zijn kunststof leidingen volgens het twee-pijps systeem, in hoofdzaak in de dekvloer opgenomen.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een instelbare thermostatische radiatorkraan (terugregeling) op de radiator.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- Verblijfsruimten zoals woonkamer, keuken en slaapkamers20 °C
- Verkeersruimten zoals entree, trap en overloop.....15 °C
- Badruimte zoals de badkamer22 °C
- Onbenoemde ruimten zoals de zolder.....15 °C

Ondanks de goed geïsoleerde buiten beglazing is koudestraling bij ramen niet geheel uitgesloten.

VENTILATIEVOORZIENING

De ventilatie vindt plaats door middel van mechanische afzuiging met toevoer door zelfregelende ventilatieroosters in de gevelkozijnen, -ramen of -deuren van iedere verblijfsruimte zoals bij 'Gevelkozijnen' omschreven.

De afzuiging is een volledig automatisch werkend systeem dat middels een geïntegreerde vochtsensor vocht detecteert en op basis daarvan de ventilatie inregelt. Daarbuiten kan het systeem, middels een te downloaden app op een automatisch klokprogramma worden ingesteld.

De ventilatie-unit en de afvoervoerventielen zijn opgesteld op de op verkooptekening aangegeven plaats.

Voor een goede werking is de afzuiging afhankelijk van de ventilatieroosters. Als deze dicht staan, wordt er geen lucht toegevoerd en kan de afzuiging niet op een correcte manier lucht afvoeren. Het is dus noodzakelijk dat de ventilatieroosters open staan.

De overige ruimten worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- Voor toe- en afvoer van ventilatielucht wordt onder de binnendeuren een opening gehouden van ca. 28mm + 10mm t.b.v. vloerafwerking.
- De meterkast wordt geventileerd aan de onder- en bovenzijde in de entree.

De overige constructieonderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- In de gevels worden de nodige ventilatievoorzieningen opgenomen ten behoeve van de luchtspouw door middel van open (stoot)voegen.
- In de voor- en achtergevel worden Z-vormige kunststof ventilatiekokers met muisdichte roosters aangebracht voor ventilatie van de ruimte onder de begane grondvloer.

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

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie voldoet aan de garantienormen conform de uitgaven van de NEN 1010 welke op dit werk van toepassing zijn.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanaf de elektrameter (levering en montage nutsbedrijf) in de meterkast en verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse inbouwdozen met aansluitpunten. Deels geïnstalleerd volgens het centraaldozensysteem, deels worden de inbouwdozen onderling aangesloten.

De schakelaars worden uitgevoerd in kunststof, wandinbouwmodel, plaatsing op ca. 1.050mm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld.

De wandcontactdozen worden uitgevoerd in kunststof, wandinbouwmodel, met randaarde, plaatsing in verblijfsruimten en op zolder op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer, ter plaatse van de keuken opstelplaats op ca. 1.250mm boven de afgewerkte vloer en in overige ruimten op ca. 1.050mm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld.

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker nabij de entree deur en een bel of zoemer.

Verder zijn in de woning op diverse plaatsen loze (niet bedrade) leidingen aangebracht. Deze leidingen komen vanuit de meterkast en eindigen in een inbouwdoos op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer. Eventuele loze leidingen ter plaatse van de keuken opstelplaats op ca. 100mm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld.

Nabij de voordeur en de tuindeur wordt een van binnen te schakelen buitenverlichtings-armatuur aangebracht, hoogte ca. 2.000mm boven de afgewerkte vloer.

Voor het aantal en positie van lichtaansluitpunten, schakelaars, wandcontactdozen en eventuele loze leidingen per ruimte, zie verder verkooptekeningen.

PV-PANELEN

Op het dak worden zonnepanelen geplaatst, behorend bij het geïnstalleerde PV-systeem. De positie en een indicatie van het aantal aan te brengen panelen is op de verkooptekeningen aangegeven. Het aantal PV-panelen en de configuratie kan wijzigen, de definitieve selectie vindt tijdens het bouwproces plaats vanwege de snelle ontwikkeling van PV-panelen.

De PV-panelen zorgen voor de opwekking van gelijkstroom (DC) door "Photo Voltaïsche" omzetting van zonlicht. Deze gelijkstroom wordt via hiervoor geschikte kabels naar de op zolder opgestelde omvormer geleid, waar deze wordt omgezet in bruikbare wisselstroom (AC) van het juiste voltage. De op deze manier opgewekte elektriciteit wordt vervolgens afgegeven aan de in de woning aanwezige elektrische installatie.

Eventuele overproductie van elektriciteit uit het PV-systeem wordt afgegeven aan het elektriciteitsnet. Wanneer er meer elektriciteit wordt gevraagd dan er door het PV-systeem wordt geleverd, wordt het tekort afgenomen van het elektriciteitsnet. De hoeveelheid afgenomen en aan het elektriciteitsnet geleverde elektriciteit is af te lezen op de 'slimme' meter.

VEILIGHEIDSINSTALLATIE

In de woning worden op de op verkooptekening aangegeven plaatsen rookmelders geïnstalleerd. Deze rookmelders zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie, zijn voorzien van een back-up accu en voldoen aan de geldende voorschriften.

TELECOMMUNICATIE

De woonkamer is voorzien van twee loze leidingen met een inbouwdoos voor eventuele aanleg van een telefoon-, t.v.- of internetkabel, in slaapkamer 1 één loze leiding met inbouwdoos. Plaatsing inbouwdozen op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer.

ONDERHOUDINSTALLATIES

Voor het onderhoud en bewassing van de kozijnen zijn, behoudens de naar binnen draaiende delen (ramen en / of deuren) in de gevels, geen nadere voorzieningen meegenomen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING BERGINGEN

PEIL VAN DE BERGING

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten is de bovenkant van de bergingsvloer. De juiste maat t.o.v. de woning wordt bepaald in overleg met de gemeente.

GRONDWERK EN RIOOL

Voor funderingen worden de nodige grondwerkzaamheden verricht. De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in grijs pvc en wordt aangesloten op het woningriool.

BESTRATING

Zoals omschreven bij de woning.

FUNDERING

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en volgens goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructeur en de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente zal de berging worden gefundeerd op betonnen heipalen, waarover een gewapende betonplaat (zonder isolatie) voorzien van vorstranden en elektra invoer.

WANDEN

De gevels van de berging worden niet geïsoleerd en worden opgebouwd uit regelwerk van vurenhout, aan de buitenzijde bekleed met geïmpregneerde / verduurzaamde vurenhouten rabatdelen, liggend aangebracht. In de wanden worden roosters aangebracht tbv natuurlijke ventilatie van de berging.

De bergingscheidende wand tussen de dubbele bergingen bestaat uit regelwerk van vurenhout met hierop een houten plaat.

DAK

Het platte dak van de berging wordt samengesteld uit een houten balklaag met houten schimmelwerende dakplaten op afschot, zonder isolatie, en voorzien van bitumen dakbedekking afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel en een stadsuitloop voor hemelwaterafvoer.

KOZIJNEN

Het buitenkozijn en de deur zijn van hardhout. De deur is voorzien van een glasopening gevuld met ondoorzichtig draadglas en is voorzien van een insteek dag en nachtslot, gelijksluitend met de woning.

VLOERAFWERKING

Er wordt geen dekvloer aangebracht, de betonvloer wordt vlak afgewerkt.

SCHILDERWERK

Het houten kozijn van de berging wordt dekkend geschilderd, conform materialen- en kleurenschema.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

In de berging wordt een lichtpunt met schakelaar en een wandcontactdoos opgenomen. De elektrapunten worden middels een grondkabel door de tuin aangesloten op de installatie van de woning. De installatie wordt uitgevoerd als opbouw.

Op de berging van bnr. 1, 2, 3, 12, 13, 23 en 24 een schemer geschakeld verlichtingsarmatuur t.b.v. verlichting achterpad i.v.m. Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw.

MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA

Rijwoningen, type C, DH en DHd		
Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk		
Gevelsteen	Baksteen waalformaat	Bruin (Den Daas Basstad)
Voegwerk	Doorstrijkmortel verdiept	Donkergrijs
Raamdorpels kozijnen	Keramische raamdorpelstenen	Zwart / antraciet geglazuurd
Gevellateien	Thermisch verz. Poedercoating	Koperbruin (RAL 8004)
Buiten kozijnen		
Kozijnen	Hardhout	Crème-wit (RAL 9001)
Ramen	Hardhout	Donkergrijs (RAL 7024)
Entreedeur	Triplex met vulling	Rood (RAL 3016)
Deuren	Hardhout	Donkergrijs (RAL 7024)
Ventilatieroosters	Aluminium gemoffeld	Donkergrijs (RAL 7024)
Raam- en deurbeslag	Aluminium	
Glas	Isolerend glas	Helder
Dakbedekking		
Hellende daken	Betonnen dakpan	Zwart / antraciet
Dakdoorvoeren	Aluminium in kleur gemoffeld	Zwart / antraciet
Dakranden en overstekken	Kunststof polyester	Crème-wit
Dakgoten	Kunststof polyester	Crème-wit
Hemelwaterafvoer	Kunststof pvc	Grijs
Bergingen		
Gevels	Vurenhout	Geïmpregneerd/verduurzaamd
Kozijn	Hardhout	Grijs RAL 7031
Deur	Hardhout	Grijs RAL 7031
Glas	Brute draadglas	Blank
Dakrand	Aluminium	Naturel
Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking	Grijs

WIJZIGINGEN & MEER- EN MINDERWERK

ALGEMEEN

Alle eventuele wijzigingen in opdracht van de projectontwikkelaar / opdrachtgever, bouwondernemer en / of in opdracht van de verkrijger verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de aannemingsovereenkomst.

Door de bouwondernemer wordt u een standaardlijst meer- en minderwerk ter beschikking gesteld. Op deze lijst kunt u standaard meer- en minderwerkzaamheden aangeven die u wilt laten uitvoeren dan wel wilt laten vervallen.

De uitvoering van alternatieven en keuze van opties dient in een vroeg stadium kenbaar gemaakt te worden en is slechts mogelijk voor zover naar oordeel van de bouwondernemer de stand van het werk dit toelaat en / of de voortgang van de bouw van andere woningen in het project hierdoor niet stagneert.

Tijdens het verkoopgesprek zult u uitgebreid ingelicht worden over de verschillende opties.

Wijzigingen buiten de standaardlijst om zijn bespreekbaar. In een persoonlijk gesprek kunt u uw wensen kenbaar maken, waarna beoordeeld zal worden of de wijzigingen mogelijk zijn; ze mogen onder andere niet in strijd zijn met de normen en eisen van het Bouwbesluit, Gemeentelijke voorwaarden en Woningborg en moeten technisch (en financieel) haalbaar zijn. Daarnaast zijn individuele opties, welke invloed hebben op het uiterlijk van de woning (of de standaard opties), in principe niet mogelijk.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige bouwondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze bouwondernemer geregeld te worden.

Van alle overeengekomen meer- en minderwerken ontvangt u van de bouwondernemer een opdrachtbevestiging. Deze opdrachtbevestiging is een totaaloverzicht en zal tijdens de bouw als opdrachtbrief dienen. Het is dus zowel voor de bouwondernemer als voor u zaak om goed na te gaan of alle overeengekomen meer- en minderwerken eenduidig op de opdrachtbevestiging zijn vermeld. Van het totale saldo meer- en minderwerk moet 25% bij opdracht betaald worden. U ontvangt hiervan een factuur. Het overige deel betaald u bij het gereed komen van het meer- en minderwerk, in de regel is dit bij de opleveringstermijn. Meerwerkopties die overeen worden gekomen voor de eigendomsoverdracht worden verdisconteerd in de totale koopsom. Deze kosten lopen dan mee in de termijnregeling.

Het is **niet** mogelijk een keuken, sanitair of andere onderdelen tijdens de bouw door een andere firma dan de leverancier / installateur van de bouwondernemer te laten leveren c.q. monteren. Een andere leverancier / installateur zal pas in de woning worden toegelaten na oplevering door de bouwondernemer aan de verkrijger.

Het leidingwerk en eventueel andere voorzieningen zullen in deze gevallen worden afgedopt op die plaatsen, zoals bestemd voor de standaard inrichting (zie verkooptekening).

Voor enkele meer- en minderwerken geldt dat die onderdelen en eventueel hiermee samenhangende gevolgen niet meer gegarandeerd worden door Woningborg.

Dit houdt in dat er een Woningborg waarborgcertificaat wordt verstrekt met daarop vermelding van een bijzondere bepaling. In deze bijzondere bepaling of clause wordt het bewuste meer- of

minderwerk onderdeel en eventuele gevolgen uitgesloten van de van toepassing zijnde garantie- en waarborgregeling.

OPTIE UITBOUW

Tot de opties behoort onder andere de mogelijkheid van een uitbouw over de volle breedte van de woning aan de achterzijde zoals weergegeven op de optietekeningen. Indien een koper niet kiest voor de optie van een uitbouw en de burens wel, dient eerstgenoemde koper te dulden dat de uitbouw van laatstgenoemde burens uitsteekt over de erfgrens conform de verkooptekening. Ten behoeve van deze uitbouw zal een erfdienstbaarheid van overbouw worden gevestigd, onder de verplichting om te dulden dat eerstgenoemde koper later eenzelfde uitbouw mag realiseren, waardoor de scheiding van beide uitbouwen zich (weer) op de erfgrens zal bevinden. Laatst bedoelde verplichting om te dulden is onlosmakelijk verbonden met de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid van overbouw. Een en ander zal in de akte van levering nader worden omschreven.

Bij het later realiseren van een uitbouw moet er rekening mee worden gehouden dat er constructieve stabiliteitsvoorzieningen moeten worden getroffen ter plaatse van de standaard achtergevel.

ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD

De levering van de kavel maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze levering en (sanerings-) werkzaamheden aan of ten behoeve van de kavel vallen derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer.

De situatietekening geldt alleen voor de ligging van de kavels. De inrichting van het openbaar gebied (paden, groenstroken, openbare verlichting, parkeerplaatsen e.d.) is gebaseerd op de meest recente bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan vallen buiten de invloedssfeer en de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar / opdrachtgever en / of bouwondernemer.

Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit eisen van overheid en nutsbedrijven.

Het is de verkrijger niet toegestaan voor de oplevering werkzaamheden in of om de woning uit te voeren of te doen laten uitvoeren door derden.

Indien de bouwondernemer de voor de bouw benodigde materialen niet tijdig geleverd krijgt, bijvoorbeeld door stakingen of andere oorzaken, waardoor de voortgang van het werk in gevaar komt, heeft hij het recht, indien die mogelijkheid bestaat, hiervoor vervangende materialen toe te passen.

Tijdens de bouw is het mogelijk dat op bouwonderdelen incidenteel wordt afgeweken van de in deze stukken opgenomen omschrijving. Deze wijzigingen hebben minimaal de gelijke kwaliteit als het omschreven en doen geen afbreuk aan de waarde van de woning.

De eventueel opgenomen perspectief-, omslagtekeningen of foto's geven een art-impressie weer. Aan deze tekeningen of foto's kunnen geen rechten ontleend worden. De reële kleuren van onder andere de gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken.

Getoonde monsters van onder andere gevelstenen en dakpannen zijn een selectie uit grote geproduceerde hoeveelheden. De uiteindelijk toegepaste gevelstenen en dakpannen enz. kunnen hier enigszins van afwijken. Het getoonde metselwerkverband kan afwijken van het daadwerkelijk toegepaste metselverband.

De op verkooptekening aangegeven schakelaars, lichteaansluitpunten, loze leidingen, overige aansluitpunten, verwarmingselementen, ventilatieventielen, vloerluik, dakdoorvoeren enz. zijn indicatief. De juiste plaats en afmeting kunnen bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

Kleine maatverschillen, veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaal keuze, kunnen mogelijk zijn.

Het aantal PV-panelen en de configuratie kan wijzigen, de definitieve selectie vindt tijdens het bouwproces plaats vanwege de snelle ontwikkeling van PV-panelen.

Daar waar bij wandafwerking behangklaar is aangegeven wil dit zeggen dat de grote oneffenheden in de (beton-, kalkzandsteen- en / of gips-) wanden zijn gedicht met gipsmortel. Afhankelijk van de behangkeuze (of ander afwerkingsmateriaal) kunnen er bepaalde nadere voorbereidende maatregelen nodig zijn.

Alle eventueel getekende meubilering zoals bedden, tafels, stoelen, kasten, keukeninrichtingen, kooktoestellen, koelkasten, wasmachines en dergelijke behoren niet tot de levering.

GEBRUIK VERDIEPING / ZOLDER

De tweede verdieping / zolder is een onbenoemde ruimte in de zin van het bouwbesluit. Bij inrichting van deze ruimte tot verblijfsruimten (slaapkamers) zijn mogelijk extra daglicht-, ventilatie-, en / of geluidsisolerende voorzieningen nodig.

CLAUSULE EXTERNE LEVERING

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water glasvezelnet (in plaats van CAI en/of KPN) en riolering zijn in de koop-/aaneemsom begrepen.

De verkrijger zorgt zelf voor de aanvraag van water, elektra, gas, en desgewenst voor aanvragen van telefoon, kabel of internet abonnement.

De levering van water, elektra en gas geschiedt door derden en valt buiten onze garantie en buiten de garantienormen van Woningborg.

VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING / TOEGANG TOT HET BOUWTERREIN

Binnen de huidige wetgeving (ARBO-wet) is de bouwondernemer tijdens de uitvoering (de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de bouwondernemer ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van zaakkundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van de bouwondernemer. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen e.d. zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Middels de informatiebulletins of nieuwsbrieven zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

VEILIGHEID NA OPLEVERING

Voor de bewassing van de ramen gaan wij ervan uit dat dit bij laagbouwwoningen door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Indien dit door een professioneel erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd dienen er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner / eigenaar getroffen te worden (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser alsmede bevestiging en zekering van de ladder).

OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING

ALGEMEEN

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, ofwel de datum waarop uw woning voor bewoning gereed zal zijn. Iedere woning wordt uiterlijk opgeleverd binnen het aantal werkbare werkdagen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat het bouwen nog veel ambachtelijk werk met zich mee brengt. Door vele factoren kunnen vertragingen (en soms ook vervroegingen) optreden. Als het vriest kan er niet gemetseld worden, als het regent niet geschilderd, etc.

Omdat dit project deel uitmaakt van een bouwplan met meerdere te bouwen woningen, is er sprake van een niet aaneengesloten oplevering van de woningen.

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve sanitair, tegels en glasruiten, deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorend terrein wordt ontdaan van uit de bouw ontstaan bouwvuil en puinresten.

Minimaal twee weken voor oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Minimaal vijf werkbare dagen voor de oplevering krijgt u een uitnodiging om een opname te doen (een zgn. vooroplevering) voor het opstellen van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen. Na deze opname wordt er naar gestreefd de gebreken en tekortkomingen van de opnamelijst voor de oplevering te herstellen.

Wanneer de woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met de bouwondernemer uw woning te inspecteren voor oplevering (sleuteloverdracht). Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vast gelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering ontvangt u de sleutels van uw woning, indien de akte van transport van de woning en de eventuele hypotheekakte heeft plaats gevonden en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan: de gehele koop- en aanneemsom, waaronder begrepen het saldo van meer- en minderwerk, is betaald.

Het is dus zaak voor tijdige betaling van de termijnen zorg te dragen.

OPLEVERING VIA VERENIGING EIGEN HUIS

Indien u lid bent van de Vereniging Eigen Huis kan de opname van uw woning, die tot de oplevering moet leiden, door hen worden begeleid.

ONDERHOUDSPERIODE

Binnen zes maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, heeft u de gelegenheid om te berichten of er nieuwe onvolkomenheden, behoudens de gevolgen van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, na de oplevering zijn ontstaan. Bij kleine onvolkomenheden moet u met een belangrijk ding rekening houden: een woning wordt gebouwd met 'levende' materialen. Materialen die nog kunnen gaan 'werken' zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent dat er in hoeken bij stucwerk/spuitwerk haarscheurtjes ontstaan. Dat is niets ernstig: ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout eerst moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze zaken kunnen nooit worden voorkomen.

KOPERSINFORMATIE

ALGEMEEN

De woningen worden gebouwd en verkocht met het garantiecertificaat van Woningborg waarbij de bouwondernemer is aangesloten. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt voor ondernemingen die zijn ingeschreven. Nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de makelaar het door de stichting uitgegeven boekje "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016". Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, enz..

Het garantiecertificaat wordt aangevraagd door de bouwondernemer.

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning.

De overeenkomst wordt gesplitst in

- een koopovereenkomst met BPD Ontwikkeling B.V. voor de levering van de kavel behorend bij de woning inclusief overige kosten
- en
- een aannemingsovereenkomst met T&G Bouwcombinatie BV voor de bouw van de woning.

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs. BPD Ontwikkeling B.V. verplicht zich door medeondertekening tot de levering van de grond en overige zaken en T&G Bouwcombinatie BV verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van de woning.

Nadat de overeenkomsten door de verkrijger, verkoper en bouwondernemer zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele overeenkomst wordt naar de notaris gestuurd, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

Nadat de overeenkomst is ondertekend heeft u één kalenderweek bedenktijd. In deze week kunt u, zonder opgaaf van reden, de overeenkomst ongedaan maken.

VRIJ OP NAAM (VON)

De in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast. Eventuele prijsstijgingen tijdens de bouw, anders dan BTW, worden niet doorberekend.

De koop- en aanneemsom zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Niet in de koop- en aanneemsom zijn begrepen:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning.
- De rente over termijnen die op het tijdstip van ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst reeds zijn vervallen.
- De aansluitkosten van telefoon en centrale antenne-installatie.
- Eventueel meer- en minderwerk.
- Eventuele wijzigingen in het BTW-percentage.

WANNEER MOET U GAAN BETALEN

Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot wij u een factuur sturen, waarop wij de (reeds) vervallen termijnen in rekening brengen:

- Indien u over 'eigen geld' beschikt, en de transportakte is gepasseerd, betaalt u de factuur.
- Wanneer u niet over 'eigen geld' beschikt en ook de hypotheekakte is nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

De koopsom van de kavel wordt betaald bij de eigendomsoverdracht.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen conform artikel 4.1 van de aannemingsovereenkomst is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk – voorzien van uw handtekening – naar uw geldgever, die voor betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

De ondernemer heeft de mogelijkheid om bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst een zekerheid van maximaal 10% van de koop- en aanneemsom als zekerheid te verlangen. Deze zekerheid kan door u gesteld worden in de vorm van een waarborgsom, een bankgarantie of een verpanding van het bouwdepot.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van transport' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Vóór die datum krijgt u van de notaris een afrekening toegestuurd, waarop het totale – op die datum verschuldigde – bedrag is aangegeven. Dit is 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 hypotheekakte.
- De afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventuele ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

In het algemeen worden op de transportdatum twee akten ondertekend:

- De akte van eigendomsoverdracht.
- De hypotheekakte.

DE 5%-REGELING

De zogenaamde 5%-regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel verholpen te krijgen. Hoe gaat dat in zijn werk?

U dient bij de oplevering van uw woning alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te hebben overgemaakt / voldaan. De bouwondernemer heeft ten gunste van de Verkrijger een 'collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht' onder berusting gesteld van notariskantoor Erkamp Boots Willemsen te Alkmaar. Het bedrag waarop Verkrijger in voorkomende gevallen recht zou hebben, bedraagt maximaal 5% van de in deze akte genoemde aanneemsom. De bankgarantie blijft onder beheer van de notaris tot de eventuele geconstateerde gebreken zijn

verholpen. Deze dienen in het algemeen binnen vijftien werkbare dagen, doch uiterlijk binnen drie maanden, te zijn opgelost. Pas dan valt de bankgarantie vrij. Gelijktijdig met het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de 5%-regeling van toepassing verklaard.

Het spreekt voor zich dat in een dergelijke regeling de werking precies verwoord is, zoals:

- De beoordeling van uw woning.
- De betaling.
- De bankgarantie bij de notaris.
- De oplevering.
- Herstel van gebreken en tekortkomingen.
- Geschillen.
- Het vrijvallen van de bankgarantie.

Een en ander is dan ook opgenomen in de 'Algemene Toelichting' met bijbehorende geschillenregeling (het 'reglement bindend advies'), die u bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ter hand wordt gesteld.

BUDGET EN FINANCIERING

De keuze van een hypotheek zal sterk afhankelijk zijn van uw financiële positie op dit moment en uw financiële draagkracht in de toekomst.

Hoe meer keus des te meer twijfel. De juiste hypotheek vinden is geen gemakkelijke opgave. Financieringsspecialisten kunnen u terzijde staan met een goed advies over wat in uw geval verstandig is.

Let er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (o.a. renteverlies tijdens de bouw) worden opgenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd. Laat u ook op dit punt grondig door de financieringsspecialist informeren.

EEN HUIS MET WONINGBORGCERTIFICAAT



Om deze te kunnen geven heeft de bouwondernemer zich aangesloten bij Woningborg. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer kan worden ingeschreven. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteiten van de uitvoerders, kredietwaardigheid,

enz.. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het huis met Woningborg-certificaat worden verkocht en ontvangt de verkrijger na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat.

Als u een huis met Woningborg-certificaat koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het Woningborg certificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van de woning.
Deze is zes jaar van kracht. Bij bepaalde technische gebreken zelfs 10 jaar. Op sommige onderdelen is dit korter (bijvoorbeeld 1 jaar op schilderwerk).
- De tekst van de koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg, vastgesteld door het Koninklijk Notarieel Broederschap, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen, de Consumentenbond, de Vereniging Eigen Huis en Woningborg. Dus u heeft altijd een veilig contract.
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg
- Bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u het door Woningborg uitgegeven boekje Woningborg-Garantie en waarborgregeling, waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie kunt vinden (onder andere ook over oplevering en gereedmeling).
- U blijft nooit met een half afgebouwde woning zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw woning door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor de verkrijger en de bouwondernemer.

Op de installaties is geen aanvullende garantie van Woningborg van toepassing. De installaties vallen uiteraard wel onder de reguliere garantie.

Niet tot de levering behorende onderdelen, zoals de keuken en plinten, in de technische omschrijving uitgesloten onderdelen, eventueel in minderwerk vervallen onderdelen en leveringen van derden zoals water, gas en elektra vallen buiten onze garantie en de van toepassing zijnde garantie en waarborgregeling.

De Woningborg garantie beschermt kortom gedurende vele jaren tegen eventuele technische en financiële risico's, die aan de bouw en aankoop van de woning verbonden kunnen zijn.

POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN®



**POLITIE
KEURMERK
VEILIG
WONEN**

Met uw veiligheid in en om de woning wordt zoveel mogelijk rekening gehouden. Hiertoe wordt er bij de wijkopzet en -inrichting (achterpaden, verlichting, erfafscheidingen), en woningopzet (kozijnen, hang- en sluitwerk, gevelindelingen enz.) rekening gehouden met de opgestelde eisen en richtlijnen ter verhoging van de inbraakpreventie en sociale veiligheid. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) kan dan ook desgewenst door de verkrijger worden aangevraagd (wordt niet projectmatig aangevraagd). Het Politiekeurmerk Veilig Wonen kan echter pas worden toegekend op het moment dat de gehele wijk / alle woningen zijn gekeurd, wat pas kan geschieden na oplevering van de laatste woning in de wijk.

SERVICE EN GARANTIE

Bij het kopen van een woning komt nogal wat kijken. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders, enz., kunnen een en ander danig onoverzichtelijk maken waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u echter tijdens het gehele proces om het spoor niet bijster te raken. Daarom leveren wij u goede, duidelijk geordende informatie. Deze technische omschrijving is er een voorbeeld van.

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u een boekwerk 'Woonwijzer', met informatie die nodig is om uw woning in een goede staat te houden, zoals; het onderhoudsschema, een opsomming van materialen en kleuren die voor uw woning zijn gebruikt, plaatsen waar zich ontstoppingsstukken bevinden, kortom een naslagwerk met allerlei tips en suggesties.

Voor de Woningborg-garantieperiode hebben wij de afdeling nazorg in het leven geroepen, die speciaal is toegerust om eventuele klachten in dat tijdsbestek op te lossen.

In de garantieperiode draagt de bouwondernemer zorg voor het tijdig verhelpen van eventuele klachten.

U ziet een woning van T&G Bouwcombinatie B.V. is meer dan een huis. Service en garantie zijn daarbij niet-te-vergeten aspecten.

VERZEKERING

Tijdens de bouw zijn alle woningen door de bouwondernemer verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering (sleuteloverdracht) van uw woning.

Controleer voor de opleveringsdatum:

- Uw opstalverzekering.
- Uw inboedelverzekering.

Indien in de gevelkozijn(en) geëmailleerd glas is toegepast dan raden wij u aan om dit bij de verzekeraar van uw opstal te melden. Deze glastypen zijn namelijk duurder dan de standaard beglazing.

TOT SLOT

Een nieuwbouwwoning bevat in de eerste periode van bewoning nog veel vocht (bouwvocht). Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te verwarmen / stoken. Hiermee wordt ook het verschijnsel van meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Nabij de ventielen van de ventilatie kan door luchtcirculatie extra stofafzetting plaatsvinden wat zichtbaar wordt als gekleurde vlekken.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na de oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht wordt opgesloten. Om dit zo veel mogelijk te voorkomen dient u het opstook- en afkoelprotocol zoals opgenomen in de 'Woonwijzer' op te volgen.

Wijzigingen in dekvloerafwerkingen (zoals het aanbrengen van vloerafwerkingen, parketvloeren enz.) kunnen niet zonder meer op de dekvloer(en) worden aangebracht. Daarbij zijn veelal extra voorzieningen ter voorkoming van contactgeluid (en ook scheurvorming) noodzakelijk en moeten deze voorzieningen volgens de geldende voorschriften (voor rekening verkrijger) worden aangebracht.

Let ook op bij het leggen / laten leggen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen.

Wij adviseren u verder niet in de dekvloeren te spijkeren of te boren in verband met de aanwezigheid van leidingen in de dekvloeren.

Daar waar bij wand afwerking behangklaar is aangegeven wil dit zeggen dat de grote oneffenheden in de (beton-, kalkzandsteen- en / of gips-) wanden zijn gedicht met gipsmortel. Afhankelijk van de behangkeuze (of ander afwerkingsmateriaal) kunnen er bepaalde nadere voorbereidende maatregelen nodig zijn.

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Planontwikkeling

BPD Ontwikkeling B.V.
Regio Noord-West
Ijsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam



Bouwondernemer (woningontwikkeling & realisatie)

T&G Bouwcombinatie B.V.
Mosselaan 124
1934 RD Egmond aan den Hoef



Kopersbegeleiding locatie

Bouwbedrijf van der Gragt
Samsonweg 20
1521 RC Wormerveer
075-687 18 51
kopersbegeleiding@vdgragt.nl

Projectarchitect

MB Architecten
Bloemendaalsestraatweg 120-A
2082 GK Santpoort - Zuid



Verkoop

Kuijs Reinder Kakes
Middenwaard 2c
1703 SE Heerhugowaard
072-555 55 00
heerhugowaard@krk.nl



LUCA Makelaardij
J. Duikerweg 9a
1703 DH Heerhugowaard
072-527 20 00
info@lucamakelaardij.nl



Vlieg Makelaars OG
Stationsplein 25
1703 WD Heerhugowaard
072-571 71 44
heerhugowaard@vlieg.nl

