



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

11 woningen

Mooy, Westzaan



Datum: 24-11-2022

Deze technische omschrijving bevat de volgende woningblokken:

| Blok | Bouwnummer |
|-------------|------------------------|
| A | 1 |
| B | 2, 3, 4 & 5 |
| C | 6, 7, 8 & 9 |
| D | 10 & 11 |

Genoemde bouwnummers zijn géén huisnummers.

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



Inhoud

| | |
|--|----|
| INLEIDING | 4 |
| BOUWBESLUIT | 4 |
| BENG | 4 |
| TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN | 7 |
| KLEUREN- EN MATERIAALSTAAT | 17 |
| WIJZIGINGEN & MEER- EN MINDERWERK | 19 |
| OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING | 20 |
| KOPERSINFORMATIE | 21 |
| EEN HUIS MET WONINGBORGCERTIFICAAT | 23 |
| SERVICE EN GARANTIE | 24 |
| VERZEKERING | 25 |
| TOT SLOT | 25 |
| ALGEMENE PROJECTGEGEVENS | 26 |
| BIJLAGE 1: AFWERKINGSNIVEAU STUCWERK | 27 |

INLEIDING

BOUWBESLUIT

In het Bouwbesluit, dat steeds periodiek wordt aangepast, worden woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een bouwvergunning 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 2022 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. Indien dit van toepassing is wordt dit gedeelte, in de regel, als onbenoemde ruimte aangegeven op de tekening.

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

BENG

'BENG' staat voor 'bijna-energie neutraal gebouw'. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna-energie neutraal zijn, een gevolg van de Europese richtlijn EPBD uit 2010 en het Nederlandse Energieakkoord uit 2013. Na 2020 zullen in alle landen van de Europese Unie BENG-eisen gelden.

Wat zijn de drie BENG-indicatoren?

De BENG-eisen zijn opgebouwd rond drie brede indicatoren die een duidelijk pad bieden aan opdrachtgevers, ontwikkelaars, architecten en aannemers:

1. Maximale energiebehoefte

De eerste eis waaraan nieuwbouw vanaf 2021 moet voldoen, betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. Voor utiliteitsbouw wordt hierbij ook de energie die nodig is voor verlichting meegerekend. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh per m². Voor woningen mag die niet meer dan 25 kWh/m²/jaar bedragen. Deze eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

2. Maximaal primair fossiel energiegebruik

Hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van het gebouw te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m², hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook warm tapwater, hulpenergie, luchtbevochtiging of -ontvochtiging en verlichting.

3. Minimaal aandeel hernieuwbare energie

Tot slot wordt van nieuwe gebouwen verwacht dat er voor minstens 50 procent gebruikgemaakt wordt van hernieuwbare energie, zoals zonnepanelen, biomassa of windenergie.

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 / VOORBEHOUD

De situatie geldt alleen voor de ligging van de kavels. De inrichting van het openbaar gebied (paden, groenstroken, bomen, 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.

Voor afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) en perceelvorm kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste zorg is vervaardigd.

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.

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, oorlogsgevolgen, coronamaatregelen 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. Getoond metselwerkverband is een standaard metselverband. Het daadwerkelijk toegepaste metselverband kan hiervan afwijken.

De op verkooptekening aangegeven schakelaars, lichtaansluitpunten, loze leidingen, overige aansluitpunten, verwarmingselementen, ventilatieventielen, vloerluik 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.

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 BERGING

De berging is uitsluitend bedoeld als berging en niet als (stallings)garage voor motorvoertuigen. Bij gecombineerd gebruik als berging en (stallings)garage dienen de afmetingen van de berging hierop aangepast te worden, tenminste 5m² voor de berging en tenminste 3 x 5,5mtr voor de (stallings)garage. Daarnaast dient er extra ventilatie te worden aangebracht en dient de deur tussen de entree brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd te worden.

GEBRUIK TWEEDE VERDIEPING / ZOLDER

De tweede verdieping / zolder is een onbenoemde ruimte in de zin van het bouwbesluit. De trap naar deze ruimte hoeft hierdoor niet aan de eisen van het bouwbesluit te voldoen. De vrije hoogte boven de looplijn van de trap bedraagt 2.100mm in plaats van 2.300mm.

Bij inrichting van deze ruimte tot verblijfsruimten (slaapkamers) dient er een voorziening te worden getroffen waardoor de hoogte boven de looplijn van de trap 2.300mm zal worden (bijvoorbeeld een dakkapel). Daarnaast 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, water, glasvezelnet (in plaats van CAI en / of KPN) en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

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

De levering van water en elektra 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 het uitvoerende bouwbedrijf. 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 laagbouwoningen 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).

TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN

ALGEMEEN

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

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

- Begane grondvloer, $R_c=3,70 \text{ (m}^2 \cdot \text{K) / W}$.
- Gevels, $R_c=4,7 \text{ (m}^2 \cdot \text{K) / W}$.
- Schuin dak, $R_c=6,3 \text{ (m}^2 \cdot \text{K) / W}$.
- Kozijn met glas $U=1,1 \text{ (W/m}^2 \cdot \text{K)}$, $ZTA=0,60$.
- Kozijn met deur $U=1,65 \text{ (W/m}^2 \cdot \text{K)}$.
- Infiltratie $Q_{v10}=0,45$

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. 20 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.

De woningen met een kavel aan een sloot krijgen een aflopende kavel.

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, aangesloten op het gemeenteriool en één voor het schone water (hemelwater) dat in de vorm van neerslag op het dak en het perceel belandt. Het schone water wordt geloosd op de sloot aan de achterzijde.

In de ruimte onder de begane grondvloer kan zich zogenaamd bovenwater verzamelen. 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.

BESCHOEIING

Tussen de overgang van de sloot en de kavel wordt een hardhouten beschoeiing aangebracht. De beschoeiingen worden aangebracht door derden en vallen derhalve buiten onze garantie en buiten de garantienormen van Woningborg.

ERFAFSCHIEDING

De op tekening aangegeven begroeiing is qua aanplant afhankelijk van het seizoen. De oplevering bepaald of de begroeiing is aangebracht, of dat deze bij start van het komen plantseizoen wordt aangebracht. De begroeiing valt buiten de aannemersovereenkomst.

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

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 woningen wordt gefundeerd op betonnen heipalen, waarover gewapende betonbalken.

BEGANE GRONDVLOER (uitwendige scheidingsconstructie)

De begane grondvloer 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 enz..

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.

VERDIEPINGSVLOEREN (inwendige scheidingsconstructie)

De verdiepingvloeren van de woning worden samengesteld uit breedplaatvloeren van beton,. Het betreffen hier betonnen schillen, welke aan de bovenzijde worden afgestort. In de te storten betonlaag worden de installaties verslept. De onderzijde van de breedplaat zijn vlak met ter plaatse van de langsnaden vellingkanten en aan de bovenzijde afgewerkt met een dekvloer (niet achter eventuele dragende knieschotten van de dakconstructie) dik ca.70mm, ter plaatse van de 2^e verdieping dik ca.50mm.

De plaatvloerelementen worden geleverd met KOMO-keur.

De 2^e verdiepingvloer van bouwnummer 1 wordt uitgevoerd in hout. Op de constructie worden houten balken aangebracht, welke worden afgedekt met een houten plaat.

GEVELS (uitwendige scheidingsconstructie)

De gevels van de woning worden opgebouwd met binnen(spouw)bladen van kalkzandsteen, dik 150mm en een met isolatieplaten gevulde luchtspouw.

De woningen scheidende wanden van de blokken B, C & D worden uitgevoerd in 120mm kalkzandsteen.

De dragende en stabiliteitswanden in de woningen worden uitgevoerd in 100 & 120mm dik kalkzandsteen.

De kalkzandsteen wanden worden afgewerkt door middel van een stuclaag. De stuclaag wordt uitgevoerd conform groep 2 (zie bijlage 1) Dit betekent dat er voordat de afwerkingslaag wordt aangebracht er nog een nabewerking moet worden verricht.

Bij blok A wordt de woning aan de voor- en achtergevel op de begane grond voorzien van een gemetseld buitenspouwblad van schoonmetselwerk. De hooischoor en verbinding krijgen een trasraam, tot een hoogte van ca. 200mm boven het vloerpeil.

De blokken, B, C & D krijgen een trasraam, tot een hoogte van ca. 200mm boven het vloerpeil.

Het metselwerk wordt uitgevoerd in wildverband volgens de geveltekeningen, waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Gevelstenen en voegwerk iets verdiept doorgestreekt in nader in kleur volgende de kleur- en materiaalstaat.

Blok A heeft op de langsgevels een houtskeletbouwgevel. Het betreft hier het gedeelte onder de goot tot de bovenzijde van constructieve 1^e verdieping. Blok B & C hebben op de 1^e verdieping een houtskeletbouw achtergevel.

De binnenzijde van de houtskeletbouw wand wordt afgewerkt met gipsplaat. De naden van de gipsplaat worden glad afgewerkt, klasse B.

Alle blokken krijgen verduurzaamde houten gevels. Elke blok heeft zijn eigen identiteit qua kleur.

Blok A krijgt bij de woning vanaf de 1^e verdieping houten gevelbekleding. De hooischoor en verbinding met de woning krijgen vanaf het trasraam houten gevelbekleding. Het soort, kleur en uitvoering van de houten gevelbekleding staat aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. De gevelbekleding wordt door middel van een achterconstructie en afstandsschroeven gekoppeld aan de kalkzandsteen wanden.

De kopgevels (en de inspringende gevels) van de blokken A, B, C & D worden aan de bovenzijde voorzien van een metalen afdekker afgewerkt volgens de kleur- en materiaalstaat. Deze kap sluit aan de bovenzijde de spouw af en wordt gemonteerd op een multiplex strook door middel van klampen.

(LICHT) SCHEIDINGSWANDEN

De scheidingswanden buiten de stabiliteitswanden om worden uitgevoerd in gibo blokken. De betreffende blokken worden conform de ruimte eisen uitgevoerd in standaard blokken, zware blokken (geluid) of hydro blokken (douchehoeken). In de blokken worden voor de installaties sleuven en sparingen gefreesd voor het verslepen van leidingen naar schakelaars en wandcontactdozen. Na het aanbrengen van de installatie, worden de sleuven dichtgezet.



De wanden dienen bij oplevering nog nabewerkt te worden voor het aanbrengen van behang of sauswerk. U moet hierbij denken aan het dichtzetten van kleine naden of gaatjes en het schuren van de wand.

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. De blokken A, B & C krijgen aan de bovenzijde panlatten en dakpannen conform de kleur- en materiaalstaat, met vorstpannen op de nokken, gevelpannen bij de dakoverstekken en de benodigde hulpstukken (ondervorsten, vogelschroten enz.). Blok D krijgt een wortelwerende, waterdichte laag, waar een mos- sedumdak op wordt aangebracht.

De blokken B, C & D krijgen een voorziening in het dak voor de warmtepomp. Dit is een prefab element, die waterdicht en geluidswerend is.

Blok A krijgt op de verbinding tussen de woning en de hooischaar een plat dak. Het dak wordt uitgevoerd met een houten dakbeschot, voorzien van een dampdichte laag, isolatie en bitumen dakbedekking.

Blok A heeft op 1 langs gevel een dakkapel, welke aan de buitenzijde wordt voorzien van zink.

GOTEN en HEMELWATERAFVOEREN

Blok A krijgt bij de woning zinken mastgoten en hemelwaterafvoeren. De hooischaar krijgt een aluminium goot met pur vulling.

Blokken B, C & D krijgen een goot bovenop de spouwmuur. Deze wordt aan de onderzijde uitgetimmerd met multiplex en bekleed met zink. Voor de gevel langs komt de zinken hemelwaterafvoer, welke door middel van een stadsuitloop aan de goot zit gekoppeld.

LUIFEL

Blok A krijgt op de voorgevel een aluminium kader voorzien van een purvulling.

METALEN CONSTRUCTIES

Bij blok A is er in de dakconstructie en 2^e verdiepingsvloer een staalconstructie vanwege de overspanningen de staalconstructie wordt aan het zicht onttrokken door de af te timmeren en door deze in de vloer te verwerken.

Aan de achterzijde van de blokken B & C is een stalen sierconstructie, welke gekoppeld zit aan de fundering en gevel. De constructie wordt in kleur uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat. Gezien de grote overspanningen kan doorbuiging van de constructie niet vermeden worden. Dit doet niet af van de kwaliteit van de constructie.

GEVELKOZIJNEN

De kozijnen en ramen worden vervaardigd van (FSC of PEFC) hardhout, de onderdorpels ter plaatse van de buitendeuren op de begane grond zijn van kunststeen of glasvezel versterkt kunststof. In de aanslagspanningen van de buitenkozijnen van de woning komen tochtweringsprofielen.

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

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.

DAKVENSTERS

De blokken A, B, C & D krijgen dakramen volgens de verkooptekening. Blok D krijgt een metalen systeem venster ter plaatse van de entree volgens de verkooptekening.

SIERLUIKEN

Blok A krijgt ter plaatse van de hooiberg sierluiken gemaakt van metaal. Deze luiken hebben een sierfunctie en worden enkel voor de sierfunctie gemonteerd. De luiken zijn niet beweegbaar en worden vastgezet op de achterconstructie.

KOZIJNAANSLUITINGEN

Onder de kozijnen welke aansluiten op de begane grondvloer van de woning wordt aan de buitenzijde een iso-kantplank of metselwerk aangebracht.

Onder de kozijnen ter plaatse van geveltimmerwerk worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen toegepast conform de kleur- en materiaalstaat.

Onder de kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen aangebracht.

BUITENDEUREN

De geïsoleerde entree deur wordt uitgevoerd als deur van triplex met vulling en stabilisatiekoker.

Blok A wordt uitgevoerd als vlakke deur met een glasopening

Blok B & C wordt uitgevoerd als dichte deur met verticale delen

Blok D wordt uitgevoerd als vlakke deur met een glasopening

De tuindeuren wordt uitgevoerd als deur van hardhout met glasopening.

De loopdeur in de berging wordt uitgevoerd als dichte deur met verticale delen.

Alle naar binnendraaiende deuren worden uitgevoerd met een weldorpel.

HANG- EN SLUITWERK

De buitendeuren en -ramen van de woningen worden voorzien van een goede kwaliteit inbraakwerend hang- en sluitwerk.

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 loopdeur van de berging is voorzien van een insteek dag en nachtslot met gelijksluitende cilinder.

De draairamen worden voorzien van draaikiëpbeslag 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. Uitzondering hierop zijn de deuren van Blok D op de eerste verdieping. Deze hebben geen bovenlicht.

De deuren in de woning zijn vlakke kleurlak-deuren met opdekspinning. Daar waar aangegeven of waar noodzakelijk (deuren naar slaapkamers bij een open trap vanaf de woonkamer) zijn de deuren extra zwaar (geluidsisolerend).

BINNENDORPELS

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

BEGLAZING

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

Blank glas wordt aangebracht in de glasopeningen van de bovenlichten van de binnendeurkozijnen. In het bovenlicht van het kozijn van de meterkast komt een gelakt paneel.

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

TRAPPEN EN TRAPHEK

Blok A krijgt een open steektrap naar de 1^e verdieping. In het plafond van de 2^e verdieping zit een vlizotrap.

Blok B & C krijgen een open spiltrap naar 1^e verdieping en een dichte trap naar de 2^e verdieping

Blok D krijgt een open steektrap naar de 1^e verdieping.

De vaste trappen worden uitgevoerd in vurenhout.

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

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

De trapgaten worden waar nodig afgetimmerd met plaatmateriaal.

Langs de open zijden van het trapgat wordt waar nodig een houten balustrade aangebracht ter voorkoming van overklimbaarheid.

METAALWERKEN

Naast de entree deur een huisnummerbordje volgens voorschriften van de gemeente.

TEGELWERK

In de badkamer en toiletten worden er tegels toegepast van het merk Procasa.

Vloertegels afmeting ca. 300x300mm, ter plaatse douchehoek worden de tegels op afschot naar de douchegoot met rvs rooster gelegd. ca. 1 tegeldikte verdiept. De tegels in de douchehoek worden uitgevoerd in de afmeting 150x150mm.

Wandtegelwerk afmeting ca. 200x400mm, liggend blokpatroon en met witte voeg. Wandtegelhoogte toilet tot ca. 1,20mtr (met tegel beëindigingsprofiel), badkamer tot plafond.

De voegen van vloer- en wandtegels zijn niet strokend.

PLAFONDS en WANDEN

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

De dakplaten van de hellende daken worden niet nader afgewerkt, deze worden af fabriek geleverd met een witte plaat. De overgangen van de wanden en plafonds zijn onderheven aan uitzetting en krimp, waardoor het krimpscheuren op de overgang tussen wand en plafond gaan optreden.

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

De wanden op de zolder van blok A, B & C worden niet afgewerkt.

BINNENBETIMMERING en BINNENINRICHTING

In de woning worden géén vloerplinten aangebracht.

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.

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 meegenomen. De op de verkooptekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van een keukenopstelling en met name bedoeld voor de standaard installatie-voorzieningen.

SCHILDERWERK

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

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

De bomen en spillen van de trappen worden gegrond. De treden, stootborden en de onderzijde van de trappen zijn voorzien van grondverf.

De gevelbekleding wordt fabrieksmatig voorzien van een coating volgens de kleur- en materiaalstaat.

Al het overige houtwerk en plaatmateriaal binnen en buiten wordt behandeld met een dekkende verf, met uitzondering van de reeds afgelakte / geschilderde onderdelen.

In de meterkast en de aangebouwde berging wordt geen schilderwerk uitgevoerd.

De in het zicht blijvende leidingen (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.

SANITAIR

Sanitair wordt uitgevoerd volgens de lijst sanitair Mooy

GASINSTALLATIE

Er zal in het hele bouwplan, dus ook in de woning, geen gasleiding worden aangebracht.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Alle blokken worden voorzien van een lucht- water warmtepomp. Behoudens bij blok A, komt de buitenunit in het dak. Hiervoor wordt een voorziening getroffen, die luchtdicht, waterdicht en geluidswerend is. Bij blok A komt er een buitenunit naast de gevel te staan.

De centrale verwarming wordt op de begane grond en 1^e verdieping uitgevoerd als vloerverwarming. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer op ca. 1.500mm + vloer.

Indien conform berekeningen nodig blijkt zal er bij glasvlakken of nabij ventilatieroosters een verdichting zijn van de vloerverwarming.

Doordat vloerverwarming een langere opwarmtijd heeft dan bijvoorbeeld een radiator, 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. Voor de vloerverwarming is zowel op de begane grond als op de verdieping een vloerverwarmingsverdeler.

De globale positie wordt weergegeven op de verkoopplattegronden. De unit wordt door betimmering of een kap afgedekt.

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.

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

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
- De aangebouwde berging zijn onverwarmd.

VENTILATIEVOORZIENING

De ventilatie vindt plaats door middel van mechanische afzuiging

De afzuiging is een volledig automatisch werkend systeem WTW systeem. Dit systeem zorgt dat de af te voeren lucht (zonder vermenging) de aan te zuigen lucht voorverwarmt.

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

De overige ruimten worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- Voor toevoer van ventilatielucht wordt onder de toiletdeur en de badkamerdeur een opening gehouden van ca. 28mm+ 10mm t.b.v. vloerafwerking.
- Voor de afvoer van ventilatielucht wordt onder de overige binnendeuren een opening gehouden, ca. 28 + 10mm t.b.v. vloerafwerking.
- De meterkast wordt geventileerd aan de onder- en bovenzijde in de entree.
- De aangebouwde berging wordt geventileerd middels open voegen in de gevel

De overige constructieonderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- In de gevels worden de nodige ventilatievoorzieningen opgenomen ten behoeve van de luchtpouw 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 verdeelt 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 op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer, ter plaatse van de keuken opstelplaats op ca. 1.250mm 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.

Aangezien de woning niet over een gasaansluiting beschikt is deze voorzien van een aansluitpunt voor elektrisch koken (2x230volt op aparte groep, max. 7,4kW). 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.

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.

KLEUREN- EN MATERIAALSTAAT

BLOK A- VOORHUIS

| Onderdeel: | Materiaal: | Kleur: |
|---------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Gevel | Metselwerk WF WS wildverband | Beige geel wit |
| Voegwerk algemeen | doorgestreken voeg | cementgrijs |
| Stalen latei | metaal | Steengrijs |
| Gevelvlakken bgg | Hout | Semi-transparant bruin |
| Gevelsidings kopgevels | thermisch gemodificeerd, verticaal | Kiezelgrijs |
| Gevelsidings langsgevels | thermisch gemodificeerd, horizontaal | Kiezelgrijs |
| Dakkapel | zink | zink |
| Kozijnen | hout | Steengrijs |
| Voordeur incl. kozijn | hout | Steengrijs |
| Onderdorpel | kunststeen | Grannero |
| | | |
| Draaiende delen / overige | hout | Steengrijs |
| | | |
| Waterslagen | aluminium | Steengrijs |
| Mastgoot + beugels | zink | zink |
| Hwa | zink | zink |
| Daktrim | zink | zink |
| Dakpan | keramisch | antraciet |
| Gevelkader | Aluminium | Telegrijs 4 |

BLOK A-HOOIBERG

| Onderdeel: | Materiaal: | Kleur: |
|---------------------------|------------------------------|----------------|
| Gevel1 | hout | zwartbruin |
| Plint | Metselwerk WF WS wildverband | Beige geel wit |
| Voegwerk plint | doorgestreken voeg | cementgrijs |
| Kozijnen Gevel 1 | hout | ombergrijs |
| Draaiende delen / overige | hout | ombergrijs |
| Deur berging | hout | ombergrijs |
| Luiken | hout | zwartbruin |
| Waterslagen | aluminium | ombergrijs |
| Onderdorpel | kunststeen | Grannero |
| Hwa | zink | zink |
| Dakgoot | aluminium | Telegrijs 4 |
| Dakpan | keramisch | natuurrood |

BLOK B

| Onderdeel: | Materiaal: | Kleur: |
|--------------------------|------------------------------|------------------------|
| Gevel | hout | zwartbruin |
| Plint | Metselwerk WF WS wildverband | Beige geel wit |
| Voegwerk plint | doorgestreken voeg | cementgrijs |
| Kozijnen | hout | ombergrijs |
| Draaiende delen / deuren | hout | ombergrijs |
| Gevelvlakken bgg | Hout | Semi-transparant bruin |
| Waterslagen | aluminium | ombergrijs |
| Onderdorpel | kunststeen | Grannero |
| Hwa | zink | zink |
| Dakgoot | zink | zink |
| Dakpan | keramisch | antraciet |
| Daktrim | zink | zink |
| Dakraam | aluminium | antraciet |

BLOK C

| Onderdeel: | Materiaal: | Kleur: |
|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Gevel | hout | Naturel semi-transparant |
| Plint | Metselwerk WF WS wildverband | Beige geel wit |
| Voegwerk plint | doorgestreken voeg | cementgrijs |
| Kozijnen | hout | steengrijs |
| Draaiende delen / deuren | hout | steengrijs |
| Gevelvlakken bgg | Hout | Semi-transparant bruin |
| Waterslagen | aluminium | steengrijs |
| Onderdorpel | kunststeen | Grannero |
| Hwa | zink | zink |
| Dakgoot | zink | zink |
| Dakpan | keramisch | natuurrood |
| Daktrim | zink | zink |
| Dakraam | aluminium | antraciet |

BLOK D

| Onderdeel: | Materiaal: | Kleur: |
|--------------------------|------------------------------|------------------------|
| Gevel | hout | zwartbruin |
| Plint | Metselwerk WF WS wildverband | Beige geel wit |
| Voegwerk plint | doorgestreken voeg | cementgrijs |
| Kozijnen | hout | ombergrijs |
| Draaiende delen / deuren | hout | ombergrijs |
| Gevelvlakken bgg | Hout | Semi-transparant bruin |

| | | |
|-------------|------------|------------|
| Waterslagen | aluminium | ombergrijs |
| Onderdorpel | kunststeen | Grannero |
| Hwa | zink | zink |
| Dakgoot | zink | zink |
| Dak | Mos-sedum | |
| Daktrim | zink | zink |
| Dakraam | aluminium | antraciet |

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 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 zal worden beoordeeld 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

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.

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 (sleuteloeverdracht). 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.

ONDERHOUDSTERMIJN

Binnen drie 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, enzovoort.

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 de Zuid Ontwikkeling B.V. voor de levering van de kavel behorend bij de woning inclusief overige kosten
- en
- een aannemingsovereenkomst met Tervoort voor de bouw van de woning.

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs. Zuid Ontwikkeling B.V. verplicht zich door medeondertekening tot de levering van de grond en overige zaken en Tervoort 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 opgaf 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 koopsom is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Niet in de koopsom 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 notaris Kantoor 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 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 'Model opleveringsregeling' 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 gereedmelding).
- 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, warmte 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.

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 Tervoort, 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.

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.

De dekvloeren dienen na oplevering te worden gestookt volgens het stookprotocol.

Wijzigingen in dekvloerafwerkingen (zoals het aanbrengen van vloerafwerkingen, parketvloeren enzovoort) 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 nadere voorbereidende maatregelen nodig zijn alvorens de definitieve afwerking aangebracht kan worden.

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Planontwikkeling

Zuid Ontwikkeling B.V.
De Boeg 38
1502 GV Zaandam

DE ZUID
ONTWIKKELING

Bouwondernemer (woningontwikkeling & realisatie)

Tervoorts Bouwbedrijf b.v.
Mosselaan 124
1934 RD Egmond aan den Hoef

TERVOORT
EGMOND 

Kopersbegeleiding

Tervoorts Bouwbedrijf b.v.
Mosselaan 124
1934 RD Egmond aan den Hoef
Email: info@tervoort.nl

Projectarchitect

BBHD architecten & ingenieurs
Rogier van der Weydestraat 8e
1817 MJ Alkmaar

B B H D
architecten

Verkoop

Thijssen Makelaardij Zaandam
Westzijde 131
1506 GB Zaandam


Thijssen
makelaardij



BIJLAGE 1: AFWERKINGSNIVEAU STUCWERK

tba | Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen

Toelichting

- (1) Ter voorkoming van conflictsituaties over de esthetische eisen die de opdrachtgever aan het werk kan stellen, is het bij Groep 0 en 1 verplicht een proefvlak te benoemen. Voor de overige groepen is het raadzaam een proefvlak te benoemen als referentie voor de overeengekomen werkzaamheden. Indien er geen proefvlak is overeengekomen dient de beoordeling plaats te vinden door een onafhankelijk ter zake kundige. Om bij Groep 0 de hechting van het afwerksysteem te kunnen garanderen dient het gehele oppervlak geschuurd te worden door degene die het afwerksysteem aanbrengt. Bij Groep 1, het aanbrengen van een mat afwerksysteem, dienen plaatselijke (opliggende) onregelmatigheden te worden weggeschuurd door degene die het afwerksysteem aanbrengt.
- (2) Tenzij vooraf anders is overeengekomen en schriftelijk is vastgelegd.
- (3) Oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveaunderschillen in de textuurdiepte) gelijk of kleiner dan 1 mm zijn toegestaan.
- (4) Door het uitreden van kalk in minerale pleisters zijn kleurnuances mogelijk en toegestaan.
- (5) Deze tabel dient ook ter bepaling van de vlakheid van profielen.

De hoeknauwkeurigheid dient als volgt te worden bepaald:

| Lengte van het aangrenzende oppervlak (Ø) meter | Afwijking van de rechte (haakse) hoek mm |
|--|---|
| Ø < 0,25 | 3 |
| ≥ 0,25 Ø < 0,5 | 5 |
| ≥ 0,5 Ø < 1 | 6 |
| ≥ 1 Ø ≤ 3 | 8 |

Meetapparatuur:

De vlakheidsmetingen dienen te worden uitgevoerd met precisie-eisen met een lengte die overeenkomt met de gekozen onderlinge afstand tussen de meetpunten.

Visuele beoordeling stukadoorswerk Binnen:

Tijdens een beoordeling mag er geen strijklucht op het te beoordelen oppervlak vallen. Zie ook Bijlage A van NEN 13914-2.

tba

Techniek

TBA-Tabelkaart 2

Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen

maart 2018

tba

Technisch Bureau Afbouw
Mauritskade 27, 2514 HD Den Haag
Telefoon: 070 33 66 500
E-mail: info@tbafbouw.nl
www.tbafbouw.nl





Tba | Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen

| Criteria | Groep 0 | Groep 1 | Groep 2 | Groep 3 | Groep 4 | Groep 5 | Groep 6 |
|--|--|---|---|--|--|--|--|
| Toepassing: | Glad oppervlak, verkregen door het aanbrengen van een één- of meerlaagstelsel, waaraan zeer hoge visuele en functionele eisen worden gesteld en dat naderhand kan worden voorzien van een glanzend (zijde-/hoogglans), handmatig of mechanisch aangebracht, afwerksysteem. | Glad oppervlak waaraan hoge visuele en functionele eisen worden gesteld en dat naderhand kan worden voorzien van een mat afwerksysteem, vinylbehang, een glasvlies versterkt verfsysteem of een fijne sierpleister met een korrel dikte tot 1 mm. | Glad oppervlak dat naderhand wordt voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 1 mm. | Glad oppervlak met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk en dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 2,5 mm. | Gelijkmatig gestructureerd (geschuurd of gespoten) oppervlak met een maximale korrel dikte tot 3 mm. | Grof gestructureerd, geschuurd of gespoten oppervlak met een korrel dikte groter dan 3 mm. | Glad oppervlak uitgevoerd als plaatselijke reparatie. |
| Plaatselijke onregelmatigheden: | Niet toegestaan Proefvlak verplicht (1) | Volgens proefvlak Proefvlak verplicht (1) | Tot maximaal 1 mm toegestaan (3) | Tot maximaal 1 mm toegestaan (3) | Volgens proefvlak (1) | Volgens proefvlak (1) | Tot maximaal 1 mm toegestaan (3). In de aangebrachte dunpleister rondom het gerepareerde oppervlak van beton zijn luchtbelgaten toegestaan tot 4 mm. |
| Kleurverschillen: | Toegestaan (2) | Toegestaan (2) | Toegestaan | Toegestaan | Niet toegestaan (4) | Niet toegestaan (4) | Toegestaan |
| Vlakheidstolerantie in mm bij een onderlinge afstand tussen de meetpunten van (5): | | | | Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond. | | | Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond. |
| | 0,2 m | 0,5 | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | |
| | 0,4 m | 1 | 1 | 1,5 | 1,5 | 2 | |
| | 1,0 m | 1,5 | 2 | 3 | 3 | 3 | |
| | 2,0 m | 2 | 5 | 5 | 5 | 5 | |