

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### 6 STUKS 2-ONDER-1-KAPWONINGEN

Vroonermee, fase 3A, Alkmaar



Deze technische omschrijving bevat de volgende woningtypen:

**Vrijstaand:**

**Type**

Jx / Jxs

badkamer op  
de begane grond.

**Bouwnummer**

25, 26, 54, 55, 76 & 77

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

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

## Inhoud

INLEIDING .....	4
TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN .....	7
MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA .....	18
WIJZIGINGEN & MEER- EN MINDERWERK .....	19
OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING .....	21
KOPERSINFORMATIE .....	22
EEN HUIS MET WONINGBORG CERTIFICAAT .....	25
POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN® .....	26
SERVICE EN GARANTIE.....	26
VERZEKERING .....	27
TOT SLOT .....	27
ALGEMENE PROJECTGEGEVENS .....	28

# INLEIDING

## BOUWBESLUIT

In het Bouwbesluit, dat steeds periodiek wordt aangepast, worden woontechnische 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 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. 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.

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> aangehouden.

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

- aantal m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak
- aantal m<sup>2</sup> 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 / VOORBEHOUD**

De situatie 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.

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 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, lichteaansluitpunten, 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 5m<sup>2</sup> 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.

### **CLAUSULE EXTERNE LEVERING**

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

Voor alle woningen in dit project is een overeenkomst gesloten met N.V. Huisvuilcentrale Noord-Holland (HVC) om alle woningen aan te sluiten op het warmtenet van HVC. Verkrijgers van de woningen gaan een Leveringsovereenkomst aan met HVC voor de levering en afname van warmte, welke in gaat op het moment dat de woning wordt opgeleverd.

De verkrijger zorgt zelf voor de aanvraag van water, elektra, warmte en desgewenst voor aanvragen van telefoon, kabel of internet abonnement. De levering van water, elektra en warmte 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 het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerende bouwbedrijf 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 (o.a. 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,  $R_c=5,0 (m^2.K)/W$ .
- Gevels,  $R_c=5,0(m^2.K)/W$ .
- Schuin dak,  $R_c=7,0(m^2.K)/W$ .
- Dak dakkapellen,  $R_c=6,0(m^2.K)/W$ .
- Kozijn met glas  $U=1,4(W/m^2.K)$ ,  $ZTA=0,60$ .
- Kozijn met deur  $U=1,4(W/m^2.K)$ .
- Infiltratie  $Q_{v10}=0,40$

## 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 verantwoording 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 achterkant van het erf van bouwnummer 76 en 77 krijgt een talud aflopend naar de waterkant.

## 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.

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.



## **BESTRATING**

Zoals in de akte te lezen valt bent u verplicht om één parkeerplaats op eigen terrein in stand te houden (zie tevens de juridische situatietekening). Deze opstelplaats wordt voorzien middels 2 stroken grijze betontegels, afmeting 600x400 mm, in het verlengde van de opening tussen de hagen langs de erfgrens. Eén strook extra als pad naar de entree deur. De woningen zijn zodanig op de kavel gepositioneerd dat er ruimte is om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen (zie hiervoor de situatietekening in de verkoopbrochure). Hiervoor is rekening gehouden met een vlak van 5 x 5 meter met een looppad van 1 meter breed naar de voordeur. Een kleine beperking tot parkeren geven de hagen langs de erfgrens. De opening tussen de hagen op eigen terrein mag maximaal 4 meter bedragen. Bij een gedeelde oprit bij 2 naastgelegen woningen maximaal 8 meter. Die openingen van 4 meter corresponderen niet volledig met de parkeervlakken van 5 meter breed maar zal in de praktijk zelden tot parkeerproblemen leiden.

## **BESCHOEIING**

Aan de waterkant bij bnrs. 76 en 77 wordt, een beschoeiing bestaande uit begroeiingsrollen waarin vegetatie is aangebracht. Deze begroeiingsrollen worden direct buiten de erfgrens aangebracht en maken geen deel uit van uw eigendom. Het onderhoud van de begroeiingsrollen is de verplichting van het Hoogheemraadschap. U bent wel verplicht de begroeiingsrollen in stand te houden. De beschoeiingsrollen worden aangebracht door derden en vallen derhalve buiten onze garantie en buiten de garantienormen van Woningborg.

## **ERFAFSCHIEDING**

Op de op de situatietekening aangegeven plaatsen worden de volgende erfafscheidingen aangebracht:

Bij de bnrs. 25 & 26 Wintergroene Liguster (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens' o.g.) ca. 900mm hoog (hoh ca. 200mm). T.p.v. de zij-erfgrens bnrs. 25 (deels) ca. 1800mm hoog (hoh 250mm).

Bij de bnrs. 54 en 55 Beukenhaag (*Fagus sylvatica* o.g.) ca. 900mm hoog (hoh ca. 200mm). T.p.v. de zij-erfgrens van bnrs. 54 (deels) ca. 1800mm hoog (hoh 250mm).

Bij de bnrs. 76 & 77 Rode Beukenhaag (*Fagus sylvatica antropunicea* o.g.) ca. 900mm hoog (hoh ca. 200mm).

De erfafscheidingen zullen in het plantseizoen (oktober t/m maart) worden aangelegd.

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

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

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 en de aangebouwde berging worden 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 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 dakconstructie) dik ca.70mm.

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

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

De 2<sup>e</sup> verdiepingvloer boven slaapkamer 1 ter plaatse van de voorgeveltop wordt samengesteld uit een balklaag van vurenhouten balken met aan de bovenzijde een houten vloerplaat en aan de onderzijde een plafond van gipsplaten op de benodigde regelwerken.

#### **GEVELS** (uitwendige scheidingsconstructie)

De gevels van de woning worden opgebouwd met binnen(spouw)bladen van beton, dik 100mm volgens het prefab casco-systeem en een gedeeltelijk met isolatieplaten gevulde luchtspouw.

Aan de buitenzijde een gemetseld buitenspouwblad van schoonmetselwerk in nader te bepalen metselverband met verschillende patronen en reliëfs volgens de geveltekeningen, waar nodig voorzien van dilatatievoegen, gevelstenen volgens monster en iets verdiept gevoegd in nader te bepalen grijstint.

De buitengevel van de woning ter plaatse van de berging uitvoeren in een geïsoleerde prefab betonwand.

Ter plaatse van de beëindiging van opgaande gemetselde topgevels worden afdekkappen aangebracht van corrosie bestendig metaal.

De randafwerking en dakrandafwerking van de berging is eveneens van een corrosie bestendig metaal.

De gevels van de aangebouwde berging worden uitgevoerd als een gemetselde gevel van enkel steens schoonmetselwerk, waar nodig voorzien van dilatatievoegen en iets verdiept gevoegd in een nader te bepalen kleur. Aan de binnenzijde geen voegwerk of afwerking. Een en ander ter goedkeuring van de architect.

Omdat er bij de aangebouwde berging geen spouwconstructie wordt toegepast is het niet uit te sluiten dat, bij perioden van regenval en windbelasting, de binnenzijde van de berging vochtig kan worden.

### **(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 afgewerkt met gipsplaten op regelwerk en niet nader afgewerkt ter plaatse van de zolder. Aan de bovenzijde panlatten en dakpannen conform 'Materiaal- en kleurenschema', met vorstpannen op de nokken, gevelpannen bij de dakoverstekken en de benodigde hulpstukken (ondervorsten, vogelschroten enz.).

De onderzijde van de dakoverstekken en de boeilijsten worden afgewerkt met kunststof dakrandafwerkingen op de nodige regelwerken.

In het dakvlak zal op de aangegeven plaats een geïsoleerd dakvenster worden aangebracht.

Het platte dak van de aangebouwde berging wordt samengesteld uit een houten balklaag met houten schimmelwerende dakplaten op afschot en zonder isolatie. Aan de binnenzijde voorzien van metalen opwaaivoorzieningen welke in het zicht en opbouw worden aangebracht. Het platte dak wordt voorzien van bitumen dakbedekking afgewerkt met een corrosie bestendige metalen afdekkap en een stadsuitloop voor hemelwaterafvoer.

De onderzijde van de dakoverstekken en de boeilijsten worden afgewerkt met een corrosie bestendige metalen plaat dakrandafwerkingen op de nodige klossen en regelwerken.

De zijwangen van de dakkapel worden samengesteld van houten gevelelementen, opgebouwd uit houten regelwerk waartussen isolatie, aan de binnenzijde een dampremmende folie en afgewerkt met beplating conform de schuine kap en aan de spouwzijde een waterkerende folie. De buitenzijde is afgewerkt met glasvezel versterkte polyester bevestigd, op de benodigde regelwerken.

De platte daken van deze dakkapellen worden samengesteld uit een prefab dakplaat met isolatie, met aan de onderzijde een beplating conform de schuine kap. Aan de bovenzijde bitumen dakbedekking op afschot, met langs de dakranden een met glasvezel versterkte polyester rand en een spuwer voor afvoer van hemelwater op het schuine dakvlak.

### **GOTEN en HEMELWATERAFVOEREN**

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

In het platte dak van de aangebouwde berging wordt een 'stadsuitloop' aangebracht.

De hemelwaterafvoeren zijn van kunststof buizen welke worden aangesloten op het gemeenteriool.

### **METALEN DRAAGCONSTRUCTIES**

Ten behoeve van de trapgatparing wordt een stalen raveelijzer toegepast, aan de onderzijde afgewerkt idem als het plafond.

### **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.

De vlakverdeling in de bovenzakken van de kozijnen worden uitgevoerd middels houten opdekroeden die op de beglazing worden aangebracht.  
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'.

Daar waar volgens berekeningen nodig wordt voor luchtverversing / nachtventilatie voorzien door middel 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.

### **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, iso-kantplank of metselwerk aangebracht.

Onder de kozijnen ter plaatse van gevelmetselwerk 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 en de loop deur in de aangebouwde berging wordt uitgevoerd als deur van hardhout met glasopening.

De kantel deur van de aangebouwde berging is uitgevoerd in thermisch verzinkt metaal met een afwerklaag.

### **HANG- EN SLUITWERK**

De buitendeuren en -ramen van de woningen 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, de uitzetramen worden voorzien van een raamuitzetter en raamboompjes en waar nodig oplegbijzetsloten.

De kanteldeur van de aangebouwde berging is voorzien van speciaal bij de deur behorend beslag, niet volgens het politiekeurmerk Veilig Wonen® Nieuwbouw.

### **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 opdekspinning.

### **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.

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**

Op de begane grond wordt een dichte trap geplaatst met treden, bomen en spil van vurenhout en stootborden van plaatmateriaal.

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

Langs de muurzijde van de trap(pen) komen 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.

De bergzolder is bereikbaar door middel van een houten luik met vlizotrap opgenomen in het plafond op de aangegeven plaats.

### **METAALWERKEN**

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

### **TEGELWERK**

Vloertegels afmeting ca. 300x300mm, ter plaatse douchehoek tegels ca. 150x150mm ca. 1 tegeldikte verdiept. Uitgevoerd met grijze voeg. In de douchehoek een vloerafvoerput met rvs rooster.

Wandtegelwerk afmeting ca. 200x400mm, 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 worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden tussen vloerplaten blijven hierbij in het zicht.

De rechte en schuine plafonds van de 1<sup>e</sup> verdieping worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden tussen vloer- en gipsplaten blijven hierbij in het zicht.

De dakplaten op zolder en de aangebouwde bergingen 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/berging worden niet nader 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 welke tot een complete oplevering behoren, zoals hoeklatten, krimplatten, aftimmerlatten, montageschroten en dergelijke, uitgevoerd.

### **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 de keukenopstelling en met name bedoeld voor de standaard installatie-voorzieningen.

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 kleurschema. Zie 'Materiaal- en kleurschema'.

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

De bomen en spijlen van de trap worden gegrond. De treden, stootborden en de onderzijde van de trap zijn voorzien van grondverf.

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 kanteldeur van de aangebouwde berging, de binnendeurkozijnen en de binnendeuren.

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

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

Op de tweede verdieping wordt 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**

De woning wordt voorzien van de volgende sanitaire toestellen:

Toilet:

- 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:

- Toilet, omschrijvingen zie hierboven
- 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.
- Tapkraan met beluchter Salosan voor een wasmachine.
- Een afvoer met sifon voor een wasmachine ca. 700mm + vloer.

### **GASINSTALLATIE**

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

### **VERWARMINGSINSTALLATIE**

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

Het gehele bouwplan zal worden aangesloten op het warmtedistributienet. Er wordt een direct systeem toegepast wat inhoudt dat het water van het distributienet ook door de huisinstallatie stroomt.

Verwarming van het water in het distributienet geschiedt door het nutsbedrijf.

In de meterkast wordt door het nutsbedrijf een warmte-unit, met wisselaar voor warm tapwater met een capaciteit van 8 liter/minuut, geplaatst en aangesloten op de distributieleidingen die in de ruimte onder de woning of onder de grond zijn aangebracht. In de warmte-unit, welke eigendom blijft van het nutsbedrijf, is een warmtehoeveelheidsmeter opgenomen.

De centrale verwarming wordt op de begane grond 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 radiator of convector voor extra warmteafgifte worden bijgeplaatst.

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.

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 (m<sup>2</sup>.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.

Op de verdieping wordt de centrale verwarming uitgevoerd als radiatorenverwarming. In de te verwarmen vertrekken worden fabrieksmatig afgelakte radiatoren gemonteerd. De plaats van de radiatoren is schematisch op verkooptekening weergegeven. De plaats, aantallen en / of afmetingen kunnen op advies van de installateur nog gewijzigd worden.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat op de overloop en instelbare thermostatische radiatorcransen (terugregeling) op de radiatoren.

De verwarmingsleidingen naar de radiatoren zijn kunststof leidingen volgens het twee-pijps systeem, in hoofdzaak in de dekvloer van de verdiepingsvloeren opgenomen.

De verdeelunit en een wandcontactdoos voor de vloerverwarming op de begane grond wordt in slaapkamer 3 geplaatst. De unit wordt door betimmering of een kap afgedekt.

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 slaapkamers .....20 °C
- Verkeersruimten zoals entree, trap en overloop.....15 °C
- Badruimte zoals de badkamer .....22 °C
- Onbenoemde ruimten zoals de zolder.....15 °C
- De aangebouwde berging is ongeïsoleerd en onverwarmd.

### 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 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 achtergevel en openingen in de kantel deur.

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 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.

Nabij de voordeur en de achterdeuren wordt een van binnen te schakelen buitenverlichtingspunten aangebracht. Voor het aantal en positie van lichtaansluitpunten, schakelaars, wandcontactdozen en eventuele loze leidingen per ruimte, zie verder verkooptekeningen.

### **VEILIGHEIDSINSTALLATIE**

In de woning worden op de op verkooptekening aangegeven plaatsen rookmelders geïnstalleerd. Deze rookmelders, welke zijn voorzien van een goedkeuringsvignet van het Keurmerk Instituut Consumentenproducten en voldoen aan de eisen van de brandweer, zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie.

### **TELECOMMUNICATIE**

De woonkamer is voorzien van twee loze leidingen met een inbouwdoos voor eventuele aanleg van een telefoon-, t.v.- of internetkabel, in slaapkamer 2 en 3 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.

## MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA

2-onder-1-kap woningen type Jx / Jxs, bnr. 25, 26, 54, 55, 76 & 77		
Omschrijving	Materiaal	Kleur
<b>Gevelmetselwerk</b> Gevelsteen Gevelsteen plint Voegwerk  Raamdorpels kozijnen Gevellateien Afdekkappen topgevels	Baksteen waalformaat Baksteen waalformaat Doorstrijkmortel  Raamdorpelstenen Thermisch verz. poedercoating Zink	Oranje-antraciet gesinterd Zwart-antraciet Donkergrijs, verdiept  Zwart- gebakken Koperbruin (RAL 8004) Gepatineerd
<b>Buiten kozijnen</b> Kozijnen Ramen Entreedeur Deuren Kantel deur berging  Dakraam Ventilatioeroosters Raam- en deurbeslag Glas	Hardhout Hardhout Triplex met vulling Hardhout Corrosiebestendig metaal  Aluminium gemoffeld Aluminium gemoffeld Aluminium Isolerend glas	Zilvergrijs (RAL 7001) Donkergrijs (RAL 7024) Donkergrijs (RAL 7024) Donkergrijs (RAL 7024) Donkergrijs (RAL 7024)  Donkergrijs (RAL 7021) Donkergrijs (RAL 7024)  Helder
<b>Dakbedekking</b> Hellende daken Dakdoorvoeren  Dakranden en overstekken Dakgoten Hemelwaterafvoer	Keramische dakpan Aluminium in kleur gemoffeld  Zink Kunststof polyester Kunststof pvc	Zwart mat / engobe Zwart-antraciet  Zinkgrijs Zinkgrijs RAL 7035 grijs
<b>Dakkapel</b> Zijwangen Dakrand	Kunststof gevelplaat Kunststof gevelplaat	Zinkgrijs Zinkgrijs

# 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 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 de mogelijkheid van een uitbouw over de volle breedte 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 erfgrans 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 erfgrans 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 standaard achtergevel.

# 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.

## 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 "Garantie- en Waarborgregeling voor Eengezinshuizen". Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, reglement van inschrijving, standaard aannemingsovereenkomst, 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 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 opgave 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 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 overeenkomst 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 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 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 op de kavels wordt zoveel mogelijk rekening gehouden. Hiertoe wordt er bij de inrichting (achterpaden, verlichting, erfafscheidingen), en woningopzet (kozijnen, hang- en sluitwerk, gevelindelingen, aansluitpunten buitenverlichting 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 op woningniveau kan echter pas worden toegekend nadat benodigde aanvullende voorzieningen zoals buitenverlichtingsarmaturen zijn aangebracht.

## 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 glastylen 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 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 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

Dorpsstraat 707  
1566 EE Assendelft  
075-687 18 51  
kopersbegeleiding@vdgragt.nl

### Projectarchitect

MB Architecten  
Bloemendaalsestraatweg 120-A  
2082 GK Santpoort - Zuid



### Verkoop

Kuijs Reinder Kakes  
Kanaalkade 91  
1811 LT Alkmaar  
072-572 37 36  
alkmaar@krk.nl

