
Technische Omschrijving

Particulier mede-opdrachtgeverschap

De Bannehoven Zaandijk



Afbeelding betreft een artistieke impressie.
Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleent.

DE BANNEHOVEN

Op de locatie van het voormalige gemeentehuis van Zaandijk verweist nieuwbouwplan De Bannehoven. De nieuwe woningen zijn gelegen aan de bestaande Elvis Presleystraat en John Lennonstraat en het nieuwe Nina Simonehof, Ramses Shaffyhof en Herman Broodhof.

Het bouwplan telt totaal 153 woningen en appartementen verdeeld over de volgende typen: 12 woningen met particuliere mede-opdrachtgevers in blok A aan de Elvis Presleystraat. 59 woningen in blok A, B en C aan de nieuwe, voornamelijk groen ingerichte hofjes. 4 starters en 31 vrije sector koopappartementen in blok D en 26 en 21 sociale huurappartementen in blok E en F aan de John Lennonstraat.

DEZE TECHNISCHE OMSCHRIJVING OMVAT DE VOLGENDE BOUWNUMMERS aan de Elvis Presleystraat:

Bouwnummer	Kavelnummer	Omschrijving
60	12	Gelegen tegen bouwnummer 59
61	11	
62	10	
63	9	
64	8	
65	7	Schegwoning, voorzijde breder dan achterzijde
66	6	Schegwoning, voorzijde breder dan achterzijde
67	5	
68	4	
69	3	
70	2	Splitlevel woning
71	1	Kopwoning

Bij deze technische omschrijving behoren tevens de verkooptekeningen van uw woning en de Kleur- en materiaalstaat van uw woning, zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst. De verkooptekeningen en materiaal- en afwerkingsstaat prevaleren boven deze technische omschrijving.

Naast deze technische omschrijving met bijbehorende contractstukken zijn ook de overeenkomsten inzake warmte-energie en beheer en onderhoud van toepassing. Eén en ander is globaal omschreven bij 'CLAUSULE EXTERNE LEVERING' in hoofdstuk 4 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD' en is uitvoerig omschreven in de betreffende contractstukken.

INHOUD

1. INLEIDING	5
BOUWBESLUIT	5
BENG.....	5
VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN	6
ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD.....	6
2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN	7
ALGEMEEN ISOLATIEWAARDEN.....	7
PEIL	7
GRONDWERK	7
TERREININRICHTING	8
BUITENRIOLERING	8
BESTRATING	8
ERFAFSCHIEDINGEN.....	9
FUNDERING	9
BEGANE GRONDVLOER.....	9
VERDIEPINGSVLOEREN	9
WONINGSCHIEDENDE WANDEN.....	9
GEVELS.....	10
(LICHTE) SCHEIDINGSWANDEN	10
DAKEN.....	10
GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	11
HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES	11
METALEN DRAAGCONSTRUCTIES	11
TERRASCONSTRUCTIE BUITENRUIMTE	11
GEVELKOZIJNEN -RAMEN EN -DEUREN	12
KOZIJNAANSLUITINGEN.....	12
BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN.....	12
BINNENDORPELS.....	13
BEGLAZING	13
TRAPPEN EN TRAPHEK.....	13
HEKKEN EN BALUSTRADEN	13
METAALWERKEN	13
TEGELWERK.....	14
PLAFONDS EN WANDEN	14
LEIDINGKOKERS EN VERLAAGDE PLAFONDS.....	14
BINNENBETIMMERING EN BINNENINRICHTING	14
KEUKENINRICHTING.....	14
SCHILDERWERK	14
BINNENRIOLERING.....	15
WATERINSTALLATIE	15
DOUCHEWATER-WTW.....	15
SANITAIR.....	15
GASINSTALLATIE.....	16
VERWARMINGSINSTALLATIE	16
VENTILATIEVOORZIENING	18
ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	19
PV-PANELEN	19
VEILIGHEIDSINSTALLATIE.....	20
TELECOMMUNICATIE	20
3. WIJZIGINGEN & MEER- EN MINDERWERK.....	21
ALGEMEEN	21
MEER- en MINDERWERKLIJST	21

WONINGINSTALLATIE EN -ISOLATIE	22
4. ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD	23
SITUATIE EN KAVEL	23
ALGEMEEN	23
AFBEELDINGEN EN MONSTERS	23
VLOERAFWERKINGEN	24
WANDAFWERKINGEN	24
INSTALLATIES.....	25
CLAUSULE EXTERNE LEVERING	25
VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING / TOEGANG TOT HET BOUWTERREIN	26
VEILIGHEID NA OPLEVERING	26
WERKZAAMHEDEN NA OPLEVERING	26
5. OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING	27
ALGEMEEN	27
OPLEVERING VIA VERENIGING EIGEN HUIS.....	27
ONDERHOUDSPERIODE	27
6. KOPERSINFORMATIE.....	28
ALGEMEEN	28
KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST	28
VRIJ OP NAAM (VON).....	28
WANNEER MOET U GAAN BETALEN	29
EIGENDOMSOVERDRACHT	29
DE 5%-REGELING	29
BUDGET EN FINANCIERING	30
7. EEN HUIS MET WONINGBORGCERTIFICAAT	31
8. POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN®	32
9. SERVICE EN GARANTIE.....	32
10. APPARTEMENTSRECHTEN / VERENIGING VAN EIGENAARS	33
11. VERZEKERING.....	34
12. TOT SLOT.....	34
13. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	35

1. INLEIDING

BOUWBESLUIT

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

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

De (omgevings-)vergunningaanvraag voor deze woningen wordt in 2022 ingediend. De woningen zijn dan ook ontworpen en ontwikkeld volgens de op dat moment geldende voorschriften.

Gestelde eisen in het van toepassing zijnde Bouwbesluit, geven minimum prestatieniveaus weer waaraan moet worden voldaan. Deze prestatieniveaus kunnen worden bereikt door letterlijk aan het Bouwbesluit te voldoen.

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

BENG

De BENG-eisen vervangen de tot en met 2020 gehanteerde energieprestatie-coëfficiënt (EPC) en worden berekend met een nieuwe, vastgestelde bepalingsmethodiek: de NTA 8800 welke ook wordt gebruikt bij het bepalen van het nieuwe Energielabel.

BENG staat voor “Bijna Energieneutrale Gebouwen”. De hieraan verbonden regels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan het opwekken van hernieuwbare energie van gebouwen. Dit betekent dat bij nieuwe woningen en gebouwen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie.

Daarnaast moet ook het risico op oververhitting in de zomer worden beperkt. Hiervoor wordt een grenswaarde gesteld aan de indicator TOjuli. Deze grenswaarde geeft een indicatie van het risico op temperatuuroverschrijding en wordt bepaald aan de hand van de berekende koelbehoefte over de maand juli in de BENG-berekening.

Voor deze berekening zijn onder meer de volgende gegevens benodigd:

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

Uw woning zal hierdoor voldoen aan de prestaties die overeenkomen met energielabel A++++.

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 7 'EEN HUIS MET WONINGBORGCERTIFICAAT' verderop in deze technische omschrijving.

ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD

Voor meer algemene informatie en voorbehouden verwijzen wij u naar hoofdstuk 4 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD' verderop in deze technische omschrijving.

2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN

ALGEMEEN ISOLATIEWAARDEN

De isolatie en de technische installatie van de woningen is dusdanig dat conform de eisen in het Bouwbesluit, de geëiste BENG normen worden behaald. De exacte specificaties van elk uitgangspunt kunt u terugvinden in de BENG-berekening die is opgesteld voor uw woning.

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

- Begane grondvloer, $R_c=5,0 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Gevels, $R_c=4,7 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Schuin dak, $R_c=6,3 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Zijgevels uitbouwen voorzijde, $R_c=6,0 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Kozijn met glas $U=1,0 \text{ (W/m}^2 \cdot \text{K)}$, $g_{gl}[-]=0,60$.
- Kozijn met deur $U=1,4 \text{ (W/m}^2 \cdot \text{K)}$, $g_{gl}[-]=0,60$.
- Dakvenster $U=0,9 \text{ (W/m}^2 \cdot \text{K)}$, $g_{gl}[-]=0,60$.
- Panelen, $R_c=4,7 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Infiltratie $Q_{v10}=0,4 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 (verbeterde kier en naadafdichting), echter per bouwnummer variërend afhankelijk van benodigde waarde conform BENG berekening

PEIL

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

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

GRONDWERK

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

Naar de milieukundige bodemkwaliteit van de kavels is door een milieukundig bureau onderzoek verricht en is een saneringsplan opgesteld. Aan de hand van dit saneringsplan en de goedkeuring van het bevoegd gezag (gemeente, provincie of regionale omgevingsdienst) zijn de kavels geschikt gemaakt voor woondoeleinden.

Er heeft een functionele sanering plaatsgevonden. Hierbij is de verontreinigde bodem verwijderd en / of geïsoleerd ten behoeve van het toekomstig gebruik. In geval van isoleren zijn de in de diepere bodemlagen achtergebleven verontreinigingen in voldoende mate afgeschermd door middel van het aanbrengen van een schone leeflaag ter dikte van ca. 1 meter. Deze leeflaag zelf is multifunctioneel bruikbaar voor de aanleg van gebouwen, wegen, parkeerplaatsen en dergelijke en de inrichting van openbaar groen. Voor wijzigingen in de bodem onder de leeflaag geldt een gebruiksbeperking. Eventuele wijzigingen in deze diepere bodemlagen behoeven vooraf de goedkeuring van het bevoegd gezag.

Als bodemafwerking van de ruimte onder de begane grondvloer wordt zand toegepast met een laagdikte van ca. 100mm. Onder de door derden aan te leggen bestrating een aanvulling van zand dik ca. 200mm.

TERREININRICHTING

De inrichting van het openbaar groen en de parkeerplaatsen maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze inrichting valt derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer en buiten de garantienormen van Woningborg.

De klimopbeplanting in de plantvakken tussen de parkeerplaatsen onder de 'TERRASCONSTRUCTIE BUITENRUIMTE' en de beplanting in de plantenbak op de rand van het terras worden eveneens door derden aangelegd.

BUITENRIOLERING

Vanaf een flexibele koppeling (ca. 500mm uit de gevel) wordt de riolering aangesloten op het hoofdriool. De riolering wordt uitgevoerd in kunststof buis en voorzien van beluchting en ontstoppingsmogelijkheid.

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

De aansluiting en het hoofdriool worden door derden aangelegd en maken geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze riolering valt derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer en buiten de garantienormen van Woningborg.

De hoogte van het peil van de woningen ten opzichte van de reguliere grondwaterstand is dermate groot dat er conform de eisen van de gemeente geen drainage onder de woning toepast zal worden. Ondanks deze drooglegging is het niet uitgesloten dat zogenaamd bovenwater zich in de ruimte onder de begane grondvloer verzameld. Gezien de strenge eisen die worden gesteld aan de luchtdichtheid van de begane grondvloer heeft dit water echter geen nadelige invloed op het binnenmilieu in de woning.

BESTRATING

Langs de achtergevel, tot aan de parkeerplaatsen, wordt een stoep aangebracht van betontegels met een opsluitband.

De parkeerplaatsen en de rijbaan achter de woningen worden bestraat met betonnen klinkers. De parkeerplaatsen worden gemarkeerd met witte klinkers en zijn genummerd. Onder de 'TERRASCONSTRUCTIE BUITENRUIMTE' worden in de bestrating plantvakken voor klimop opgenomen.

De bestratingen worden aflopend aangelegd naar het openbare gebied of de benodigde molgoten en / of straatkolken welke zijn aangesloten op de buitenriolering.

Indien mogelijk worden voor de stoep, de parkeerplaatsen en de rijbaan materialen van het voormalige parkeerterrein hergebruikt.

Voor afmetingen en kleur bestratingmaterialen zie Kleur- en materiaalstaat

De onbebouwde delen van het perceel (onder het overstek) aan de voorzijde van de woning worden niet verhard.

Alle bestratingen worden door derden aangelegd en maken geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. De bestrating valt derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer en buiten de garantienormen van Woningborg.

ERFAFSCHEIDINGEN

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

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 worden gefundeerd op betonnen heipalen, waarover gewapende betonbalken. Onder de terrassen boven het parkeren eveneens een betonnen heipaal en betonpoer.

BEGANE GRONDVLOER (uitwendige scheidingsconstructie)

De begane grondvloer van de woning wordt samengesteld uit voorgespannen ribcassette-vloerelementen van beton, aan de onderzijde voorzien van een isolatiemateriaal van PS-schuim en aan de bovenzijde afgewerkt met een ongewapende dekvloer dik ca. 70mm. De plaatvloerelementen worden geleverd met KOMO-keur en voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot luchtdichtheid.

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

Voor het aanbrengen van vloerafwerkingen na oplevering gelden verschillende randvoorwaarden. Zie hiervoor 'VERWARMINGSINSTALLATIE' en hoofdstuk 4 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving.

VERDIEPINGSVLOEREN (inwendige scheidingsconstructie)

De verdiepingvloeren worden samengesteld uit voorgespannen breedplaatvloerelementen van beton, welke aan de onderzijde vlak zijn met ter plaatse van de langsnaden vellingkanten. Over deze breedplaatvloerelementen wordt een gewapende druklaag van beton aangebracht, met daarin opgenomen de nodige kanalen en leidingen.

Aan de bovenzijde wordt de vloer afgewerkt met een ongewapende dekvloer dik ca. 50mm. Onder breedplaatvloerelementen de nodige constructieve betonnen balken en / of, waar nodig brandwerend bekleedde, stalen balken. De breedplaatvloerelementen worden geleverd met KOMO-keur.

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

Voor het aanbrengen van vloerafwerkingen na oplevering gelden verschillende randvoorwaarden. Zie hiervoor 'VERWARMINGSINSTALLATIE' en hoofdstuk 4 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving.

WONINGSCHIEDENDE WANDEN (inwendige scheidingsconstructie)

De woningscheidende wand tussen bouwnummers 59 en 60 wordt uitgevoerd als ankerloze (met uitzondering van eventuele constructieve koppeling bij de verdiepingsvloeren) spouwmuren van beton ter zijde van bouwnummer 59 en kalkzandsteen ter plaatse van bouwnummer 60 met een luchtspouw daartussen.

De overige woningscheidende wanden worden uitgevoerd als massieve bouwmuren in kalkzandsteen. De wanden worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Deze dilatatievoegen worden afgewerkt met een zogenaamd gaasband; het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

GEVELS (uitwendige scheidingsconstructie)

De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevel van de woning worden van (licht) beton, dik 100mm. Metselwerk gevels worden geplaatst voor een deels met isolatie gevulde luchtspouw. Houten bekledingen worden met een ventilerende constructie tegen isolatiemateriaal geplaatst. De gevel materialen en kleuren zijn per woning aangegeven in de individuele Kleur- en materiaalstaat en gevelopbouw is terug te zien op de contracttekening.

De gemetselde buitenspouwbladen zijn van schoonmetselwerk in nader te bepalen metselverband. In het buitenspouwblad worden in sommige gevallen, volgens geveltekeningen, verschillende patronen, reliëfs, verspringende accentlagen en/of strekken- en rollagen opgenomen.

Gevelstenen volgens monster en ca. 3mm verdiept doorgestroken voegwerk in kleur volgens Kleur- en materiaalstaat. In het buitenspouwblad worden waar nodig dilatatievoegen opgenomen en de nodige open stootvoegen voor ventilatie van de luchtspouw en / of afvoer van vocht.

De gevelbekleding van hout is van verduurzaamde houten gevelbekledingsplanken op de benodigde regelwerken en zichtbaar bevestigd. Kleur en materiaal volgens Kleur- en materiaalstaat.

Hoger opgaande geveldelen van kalkzandsteen binnenblad met isolatiemateriaal en verticale houten delen.

Alle gevelafwerkingen en detailleringen volgens Kleur- en materiaalstaat.

(LICHTE) SCHEIDINGSWANDEN

De dragende of stabiliteitsverzorgende scheidingswanden in de woning zijn van kalkzandsteen of beton, waar nodig voorzien van dilatatievoegen.

De niet dragende scheidingswanden in de woningen 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.

Tenzij in de 'Afwerkstaat interieur' anders aangegeven, worden de binnendeurkozijnen deels met en deels zonder bovenlicht uitgevoerd. Binnendeurkozijnen onder schuine daken of in wanden die hoger zijn dan één standaard verdiepingshoogte worden zonder bovenlicht uitgevoerd.

Verdiepingshoge binnendeurkozijnen onder een horizontale plafonds worden uitgevoerd met bovenlichten. Daar waar kozijnen zonder bovenlicht worden uitgevoerd zullen de wanden doorlopen boven de binnendeurkozijnen middels lateien en gipsblokken in dezelfde uitvoering en afwerking als de rest van de scheidingswand.

DAKEN (uitwendige scheidingsconstructie)

Het schuine dak van de woningen bestaat uit een dakbeschot van geïsoleerde prefab sporen-dakelementen, geleverd met KOMO-keur, ondersteund door gelamineerde houten liggers en muurregels met verankeringen langs de bouwmuren en binnenspouwbladen.

Aan de onderzijde zijn de dakelementen in de woning afgewerkt zoals omschreven bij 'PLAFONDS EN WANDEN'. Aan de bovenzijde panlatten en dakpannen conform Kleur- en materiaalstaat, met vorstpannen op de nokken en de benodigde hulpstukken (ondervorsten, vogelschroten enz.).

Ter plaatse van het dakoverstek bij de voor- en achtergevel ongeïsoleerd dakbeschot van verduurzaamde houten planken op houten sporen.

Ter plaatse van de voorgevel de sporen ondersteund door een gelamineerde houten ligger en houten balken aan de onderzijde tegen dakbeschot ter plaatse van de woningscheiding, welke schuin worden afgesteund met een houten balk naar de gevel.

Op het dak worden de verschillende benodigde dakdoorvoeren aangebracht.

Bij de knikken in de daken ter plaatse van de knikwoningen (voor bnr. zie overzicht 'WONINGTYPEN') en langs de randen van het dak bij de kopgevels corrosiebesteding metalen profielen en verholten goten in kleur.

Tot slot zijn de daken, indien op verkooptekening weergegeven, uitzet tuimelvensters opgenomen, voorzien van drievoudige beglazing. Aan de buitenzijde van het venster wordt een elektrisch bedienbaar rolluik aangebracht.

Afwerkingen passtukken, dakoverstek en profielen conform Kleur- en materiaalstaat.

GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Langs de druipkant(en) van de schuine daken worden corrosiebestendige metalen goten aangebracht.

Bij de voorgevel vierkante corrosiebestendige hemelwaterafvoeren verwerkt tussen de (schuine) daksteunbalken, de hemelwaterafvoer aan de achtergevel is van kunststof buis. De afvoeren worden zowel aan voorzijde als achterzijden aangesloten op de buitenriolering.

HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES

Zie Daken.

METALEN DRAAGCONSTRUCTIES

Daar waar nodig en op tekening weergegeven worden stalen kolommen/portalen geplaatst.

TERRASCONSTRUCTIE BUITENRUIMTE

Het terras op de eerste verdieping aan de achtergevel boven de parkeerplaatsen wordt ondersteund door stalen kokerkolommen op betonpoeren op een betonnen heipaal.

Over deze kolommen stalen liggers ter ondersteuning van de terrasbalken en stalen liggers ter ondersteuning van een plantenbak op de rand van het terras. Ter plaatse van de achtergevel van de woning worden de liggers opgelegd op stalen consoles welke aan de binnenspouwbladen zijn gemonteerd.

Over de stalen liggers houten terrasbalken waarover schimmelwerende dakplaten, dakbedekking en dakterragetels op tegel dragers. Deze constructie is op afschot naar een in de dakbedekking opgenomen goot aan de achtergevel van de woning. Deze goot wordt op de hemelwaterafvoer aangesloten.

De stalen kolommen, liggers consoles worden verzinkt uitgevoerd, de houten balken en dakplaten zijn niet nader afgewerkt.

Onder de terrasconstructie komen stalen netten ter plaatse van de plantvlakken en tussen tegen over elkaar liggende dakterrassen spandraden. De klimopbeplanting tegen de stalen netten en de beplanting in de plantenbak worden door derden aangelegd.

Voor (dak)terrashekwerk -afscheidingsen en plantenbak zie 'HEKKEN EN BALUSTRADEN'.

GEVELKOZIJNEN -RAMEN EN -DEUREN

De entree deur en de achterdeur worden uitgevoerd als deur van hardhout met glasopening en de bergingsdeur als deur van hardhout zonder glasopening. Deze deuren zijn voorzien van een weldorpel en een insteek dag en nachtslot met driepuntssluiting met gelijksluitende cilinder, schilden en een kruk, aan de buitenzijde een greep.

Toepassing van kozijnen verschilt per bouwnummer. Om die reden is de toepassing van type kozijn opgenomen in de Kleur en materiaalstaat per woning.

Voor bewassing ramen en kozijnen zie hoofdstuk 4 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

De onderdorpels ter plaatse van de buitendeuren op de begane grond van de woning zijn van kunststeen of glasvezel versterkt kunststof. In de aanslagspanningen van de buitenkozijnen van de woning komen tochtweringsprofielen.

De onderdorpels van de kozijnen naar de terrassen zijn verhoogd aangebracht om de nodige waterkeringen te kunnen realiseren. Hierdoor ontstaat een opstap naar de terrassen.

Daar waar aangegeven of waar noodzakelijk zijn de kozijnen, ramen en/of deuren brandvertragend en/of zelfsluitend.

Voor zover volgens de BENG berekeningen noodzakelijk, worden rolluiken aangebracht op de ramen op de westgevel.

Voor bewassing ramen en kozijnen zie hoofdstuk 4 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

KOZIJNAANSLUITINGEN

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

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

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

Ter plaatse van wandtegelwerk worden de wandtegels als vensterbank doorgezet.

BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

Tenzij anders aangegeven in afwerkstaat van de woning, zijn de binnendeurenkozijnen zijn van verzinkt plaatstaal met een afwerklaag. De deuren zijn vlakke kleurlak-deuren met opdekspanning. Voor bovenlichten zie '(LICHTE) SCHEIDINGSWANDEN'.

Daar waar aangegeven of waar noodzakelijk zijn de deuren extra zwaar (geluidsisolerend).

BINNENDORPELS

Tenzij anders aangegeven in de afwerkstaat van de woning, worden onder de deur van het toilet en de badkamer een zo laag mogelijke dorpel toegepast van kunststeen, geplaatst tussen de kozijnstijlen.

BEGLAZING

Blank isolerend drielaags glas wordt aangebracht in de buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren.

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

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

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

Daar waar nodig wordt veiligheidsglas toegepast (brandwerend, doorvalbeveiligd en letselschadebeperkend).

TRAPPEN EN TRAPHEK

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

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

Langs de muurzijde van de trappen komen gelakte houten leuningen op lichtmetalen leuningdragers. Langs de vrije zijden van de trapgaten en waar nodig op de trapboom een traphek van houten spijlen met bovenregel.

De trapgaten worden waar nodig afgetimmerd met plaatmateriaal.

Eén en ander tenzij in de Afwerkstaat interieur per woning anders omschreven.

HEKKEN EN BALUSTRADEN

De plantenbak aan het eind van het terras is van gewapend prefab beton, voorzien van een overloop en door derden gevuld met bodem voor beplanting.

Tussen deze terrassen tegen de achtergevels van de woning een privacy scherm, ca. 1.800mm hoog en 1.800mm lang, van corrosiebestendig metalen randprofielen en een vulling met ondoorzichtig glas. Vanaf het privacy scherm tot de plantenbak een corrosiebestendig metalen strippenhek, ca. 1.000mm hoog.

Achter de schuine kopgevel van bnr. 71 wordt een gevelscherf geplaatst bestaande uit verzinkte stalen kolommen en liggers met om en om aangebrachte gevelbekledingsplanken. De bovenrand van dit gevelscherf volgt de dakschuinte van de aanliggende woningen.

METAALWERKEN

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

TEGELWERK

Vloertegels antraciet met grijze voeg in toilet en badkamer, afmeting ca. 300x300mm, ter plaatse douchehoek tegels ca. 150x150mm onder afschot en ca. 1 tegeldikte verdiept. Uitgevoerd met grijze voeg. In de douchehoek een vloerafvoerput met RVS rooster.

Wandtegels wit met witte voeg, afmeting ca. 200x400mm, liggend blokpatroon en met witte voeg. Wandtegelhoogte toilet tot ca. 1.200mm, badkamer op de 1^e verdieping tot plafond, eventuele badkamer op de 2^e verdieping tot circa 2.200mm.

De voegen van vloer- en wandtegels zijn niet strokend.

Eén en ander tenzij in de Afwerkstaat interieur van de woning anders is beschreven.

PLAFONDS EN WANDEN

Tenzij in de Afwerkstaat interieur van de woning anders is aangegeven, is het volgende van toepassing:

De plafonds aan de onderzijde van verdiepingvloeren worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden tussen vloerplaten blijven hierbij in het zicht.

De dakplaten worden voorzien van gipsbeplating op regelwerk en wordt afgewerkt met structuurspuitwerk.

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

De niet betegelde of van spuitwerk voorziene wanden worden behangklaar opgeleverd. Dit betekent dat de wanden zijn afgewerkt geschikt voor bepaalde soorten behang, zie hoofdstuk 4 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving. De wanden in de techniek kast worden niet nader afgewerkt.

LEIDINGKOKERS EN VERLAAGDE PLAFONDS

Daar waar nodig en / of op de op tekeningen aangegeven plaatsen worden tegen de wanden en / of plafonds leidingkokers aangebracht ten behoeve van de afwerking van leidingen of kanalen. De leidingkokers, welke bestaan uit gipsblokken of regelwerk bekleed met beplating, worden op dezelfde wijze afgewerkt als de wanden of plafond ter plaatse.

BINNENBETIMMERING EN BINNENINRICHTING

In de woning worden de tot een complete oplevering behorende kleine timmerwerken, zoals hoeklatten, krimplatten, aftimmerlatten, montageschroten en dergelijke, uitgevoerd.

In de woning worden géén vloerplinten aangebracht.

KEUKENINRICHTING

In de woning is standaard géén keuken opgenomen. Wel is er een basis keuken-installatie (aansluitpunten) meegenomen. De op de tekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van een keukenopstelling en met name bedoeld voor de standaard installatievoorzieningen, waaronder, omdat er geen gasaansluiting aanwezig is, een aansluitpunt voor elektrisch koken, zie 'ELEKTRISCHE INSTALLATIE'.

SCHILDERWERK

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

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

De aluminium en/of stalen kozijnen, ramen en deuren zijn fabrieksmatig behandeld.

In de meterkast en de technische kast wordt geen schilderwerk uitgevoerd. De trappen zijn fabrieksmatig voorzien van grondverf en worden in het werk bijgegrond. De in het zicht blijvende leidingen (CV, mechanische ventilatie, waterleiding, riool, e.d.) worden niet geschilderd.

De gevelbekledingsplanken, de ligger en de constructie- en steunbalken van de dakoverstekken worden fabrieksmatig transparant of in kleur afgewerkt.

De houten balken en de dakplaat van de terrasconstructie boven de parkeerplaatsen worden niet geschilderd.

Alle kleuren en afwerkingen volgens Kleur- en materiaalstaat.

BINNENRIOLERING

De binnenriolering wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de diverse sanitaire toestellen of benodigde afgedopte aansluitpunten. Een en ander zoals op tekeningen aangegeven en bij 'SANITAIR' omschreven. De hiervoor te gebruiken kunststof buizen en afvoeren zijn tot 90°C hittebestendig.

De binnenriolering eindigt ca. 500mm uit de gevel waar een flexibele koppeling wordt aangebracht voor verdere aansluiting op de buitenriolering.

Het rioolsysteem wordt belucht uitkomend in de 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 aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezen.

DOUCHEWATER-WTW

De woning wordt, uitgerust met een douchewater warmte terugwinning welke is opgenomen in de afvoer van de douchegoot in de primaire badkamer.

Deze douchewater-wtw bestaat uit een warmtewisselaar die door het langstromende warme douchewater het koude water naar de thermostatische douchemengkraan voorverwarmd.

Voor een goede werking dient de douchewater wtw jaarlijks gereinigd te worden.

SANITAIR

De woning wordt voorzien van de volgende sanitaire toestellen, tenzij anders weergegeven in de Afwerkstaat interieur:

Toilet begane grond:

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

Technische ruimte:

- Een condensafvoer met sifon tbv het warmwatervoorraadvat.
- Doorstroombegrenzer in waterleiding naar warmwatervoorraadvat.
- Vulkraan.

Badkamer:

- Wandcloset omschrijving zie toilet.
- Wastafel van verglaasd wit porselein Villeroy & Boch O. Novo, met wastafelmengkraan Grohe Eurosmart en kunststof bekersistof en muurbuis, ketting en stop.
- Vloerafvoergoot 'Easydrain' in de douchehoek.
- Grohe Tempesta doucheset met glijstang en thermostatische douchemengkraan Grohe Grotherm 1000.

Verder worden de woningen voorzien van de volgende sanitaire toestellen:

Keuken opstelplaats:

- Ter plaatse van de positie van de spoelbak worden koud- en warm waterleidingen op standaard plaats afgedopt, ca. 100mm + vloer.
- Riolaansluiting, afgedopt, ca. 500mm + vloer.

Berging:

- 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.

De woning wordt voorzien van een warmtepomp met een verticale bodemwarmtewisselaar opgesteld op de op tekening aangegeven plaats.

De warmtepomp onttrekt via de warmtewisselaar warmte aan de bodem. Het water in de warmtewisselaar wordt door de warmtepomp afgekoeld van ca. 11°C naar 6°C. De warmte die hierdoor vrijkomt is dermate hoog dat deze de vloerverwarming en het warmwatervoorraadvat (180ltr) kan voeden. Het afgekoelde water gaat terug de bodemwarmtewisselaar in, alwaar de temperatuur weer oploopt tot ca. 11°C, waarna de cyclus zich herhaalt. Dit proces vergt een minimale toevoeging van elektriciteit.

De warmtepompinstallatie wordt ook als koelinstallatie gebruikt. Dezelfde temperatuur die 's winters wordt gebruikt om te verwarmen, helpt in de zomer met het verkoelen van de woning. Deze manier

van koeling is effectief maar kan niet vergeleken worden met airconditioning. De effectiviteit is van vele factoren afhankelijk, waardoor er geen prestatie-eis kan worden gegeven. In de badkamer zal koeling worden uitgeschakeld. Vanwege de relatief hoge luchtvochtigheidsgraad kan anders condensatie op de vloer optreden.

De warmtepompinstallatie en bodembron wordt geleverd en geïnstalleerd door derden en de warmtepompinstallatie blijft eigendom van deze leverancier. Voor de levering van warmte, koude en warm tapwater sluit u met betreffende partij een separate overeenkomst. De bodembron en warmtepompinstallatie vallen derhalve buiten onze garantie en buiten de garantienormen van Woningborg. Zie hiervoor 'CLAUSULE EXTERNE LEVERING' in hoofdstuk 4 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD' en de betreffende contractstukken.

De centrale verwarming wordt uitgevoerd als vloerverwarming. In de dekvloer worden flexibele verwarmingsbuizen in slakkenhuispatroon opgenomen.

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 vloerverwarming 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. O.a. ter plaatse van de standaard keukenopstelling (zie tekening) zal geen vloerverwarming worden aangebracht.

Gezien het geringe vloeroppervlak in de badkamer wordt, indien nodig om voldoende warmteafgiftecapaciteit te verkrijgen, een elektrische bijverwarming aangebracht.

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. 0,10 (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). Voor meer informatie over het afwerken van de vloeren zie hoofdstuk 4 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

De verdeelunit en een wandcontactdoos voor de vloerverwarming wordt op de tekening weergegeven positie geplaatst. Met uitzondering van plaatsing in de techniekast of in een onbenoemde ruimte wordt de verdeelunit door een betimmering of een kap afgedekt. In de technische ruimte en in onbenoemde ruimten wordt de unit niet afgewerkt / omkast.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer, badkamer (alleen op de bijgeplaatste designradiator) en slaapkamers, op ca. 1.500mm + vloer (temperatuurregeling per vertrek).

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten (tot een buitentemperatuur van -10°C):

- Verblijfsruimten zoals woonkamer, keuken en slaapkamers22°C

- Verkeersruimten zoals entree, trap en overloop.....20 °C
- Badruimte zoals de badkamer22 °C
- Onbenoemde ruimten zoals de zolder.....18 °C
- De inpandige berging15 °C

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

VENTILATIEVOORZIENING

De woning wordt voorzien van een mechanisch balansventilatiesysteem met warmteterugwinning en ingebouwde bypass.

Balansventilatie houdt in dat er (bij gesloten ramen en deuren) evenveel verse buitenlucht wordt toegevoerd in bijvoorbeeld de woonkamer en slaapkamers als er binnenlucht wordt afgevoerd uit bijvoorbeeld de keuken, het toilet en de badkamer. De verse lucht verplaatst zich tussen de verschillende vertrekken via de ruimte onder binnendeuren welke open moeten blijven. Warmteterugwinning betekent dat de warmte uit de af te voeren binnenlucht middels een tegenstroom warmtewisselaar wordt overgedragen aan de aan te voeren buitenlucht.

De ingebouwde bypass maakt het mogelijk dat 's zomers koelere (nacht)lucht van buiten wordt toegevoerd in de woning. Hiertoe kan op een digitale display een streeftemperatuur worden ingesteld en wordt als het ware de warmtewisselaar uitgeschakeld.

Het balansventilatiesysteem bestaat uit een balansventilatie-unit met onder andere een digitale display, tegenstroom warmtewisselaar, toe- en afvoerventilatoren met drie regelstanden en eenvoudig uit te nemen en te reinigen luchtfilters.

De unit is opgesteld op de op tekening aangegeven plaats. De ventilatiekanalen bestaan uit voornamelijk in de constructievloer ingestorte flexibele slang en / of spiraal gefelste verzinkte plaatstalen buizen met hulpstukken. Bij de opstelplaats van de unit zijn de kanalen in het zicht. Waar aangegeven worden de ventilatiekanalen weggewerkt in een koker of achter een verlaagd plafond zie 'LEIDINGKOKERS EN VERLAAGDE PLAFONDS'.

De locatie van de toe- en afvoerventielen en het verloop van de kanalen is schematisch op tekening weergegeven. De juiste plaats kan bij verdere uitwerking echter afwijken. Daarnaast zullen de kanalen, door hun afmetingen, de nodige ruimte in beslag nemen.

Voor de toe- en afvoer van de ventilatielucht worden in het dakvlak de benodigde dakdoorvoeren aangebracht.

De overige ruimten worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- Voor toe- en afvoer van ventilatielucht wordt onder de binnendeuren een opening gehouden van ca. 20mm + 10mm t.b.v. vloerafwerking. Bij deuren die een verhoogde geluidsisolatie moeten behalen wordt de opening verkleind naar ca. 10mm + 10mm t.b.v. vloerafwerking. Voor een goede werking van de ventilatie mogen deze openingen niet kleiner worden.
- De meterkast wordt geventileerd aan de onder- en bovenzijde in de entree.

De overige constructieonderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- In de gevels worden de nodige ventilatievoorzieningen opgenomen ten behoeve van de luchtspouw door middel van open (stoot)voegen en/of ruimten tussen de gevelbekledingsplanken.
- In de voor- en achtergevel worden Z-vormige kunststof ventilatiekokers met muisdichte roosters aangebracht voor ventilatie van de eventuele ruimte onder de begane grondvloer welke kan ontstaan na inklinking van de aangebrachte grond.

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 en NPR 5310 eenvoudig welke op dit werk van toepassing zijn.

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

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

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

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

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

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.

In de technische ruimte en berging worden de schakelaars en wandcontactdozen als opbouwmodel toegepast.

Nabij de voordeur, de achterdeur en het terrasdek wordt een van binnen te schakelen buitenverlichtings-armatuur aangebracht, hoogte ca. 2.000mm boven de afgewerkte vloer. Ter plaatse van de opstelplaats auto wordt aan het plafond een schemergeschakeld verlichtingsarmatuur met ledverlichting geïnstalleerd.

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

PV-PANELEN

Op het dak worden PV-panelen geplaatst, behorend bij het geïnstalleerde PV-systeem. De positie en een indicatie van het aantal aan te brengen panelen is op de tekeningen aangegeven. Het aantal PV-panelen en de configuratie kan wijzigen, zie hoofdstuk 4 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

De PV-panelen zorgen voor de opwekking van gelijkstroom (DC) door "Photo Voltaïsche" omzetting van zonlicht. Deze gelijkstroom wordt via hiervoor geschikte kabels naar de in de technische ruimte opgestelde omvormer geleid. Wanneer de PV-panelen zich op verschillende dakvlakken bevinden zullen er, indien nodig, meerdere kabelstrengen naar de omvormer leiden. In de omvormer wordt de gelijkstroom omgezet in bruikbare wisselstroom (AC) van het juiste voltage. De op deze manier opgewekte elektriciteit wordt vervolgens afgegeven aan de in de woning aanwezige elektrische installatie.

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

Het PV-systeem wordt geleverd en geïnstalleerd door derden en valt derhalve buiten onze garantie. De garantienormen van Woningborg en de garantiebepalingen van de betreffende leverancier / installateur zijn wel van toepassing.

VEILIGHEIDSINSTALLATIE

In de woning worden op de op tekening 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 woning is voorzien van loze leidingen met een inbouwdoos voor eventuele aanleg van een telefoon-, t.v.- of internetkabel, op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer, op de op tekening aangegeven plaatsen.

Indien op tekening aangegeven, wordt de woning voorzien van een deurvideo systeem bestaande uit een camera-spreek-luister paneel en een bedrukker naast de entree deur.

3. WIJZIGINGEN & MEER- EN MINDERWERK

ALGEMEEN

De 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.

Bij de bouw van uw woning worden veel geprefabriceerde onderdelen gebruikt. Deze geprefabriceerde onderdelen kennen een lange bestel-, voorbereiding- en productietijd. Om deze reden dienen veel opties vroegtijdig bekend te zijn. Dit vindt zijn weerslag in de sluitingsdata op de meer- en minderwerklijst. Wij zijn genooddakt deze sluitingsdata strak aan te houden.

Tijdens een gesprek met de kopersbegeleiding zult u uitgebreid ingelicht worden over de verschillende opties.

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.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie-plichtige bouwondernemer, T&G Bouwcombinatie B.V., te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze bouwondernemer geregeld te worden.

MEER- en MINDERWERKLIJST

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

Van alle overeengekomen meer- en minderwerken ontvangt u van de bouwondernemer een opdrachtbevestiging. Deze opdrachtbevestiging is een totaaloverzicht en zal tijdens de bouw als opdracht 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 (onderdeel van het) meer- en minderwerk, uiterlijk bij de opleveringstermijn.

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 tekening).

In verband met garanties kunnen wij geen medewerking verlenen aan het laten vervallen van tegelwerk, sanitair en dekvloeren.

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 clausule wordt het bewuste meer- of minderwerk onderdeel en eventuele gevolgen uitgesloten van de van toepassing zijnde garantie- en waarborgregeling.

WONINGINSTALLATIE EN -ISOLATIE

De capaciteit van de warmtepompinstallatie en de in de woning aangebrachte installaties is afgestemd op de warmtevraag van de woning. Een aantal opties kunnen daardoor niet aangeboden worden (bijvoorbeeld extra kanalen voor openhaard of afzuigkap).

4. ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD

SITUATIE EN KAVEL

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

ALGEMEEN

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

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.

Van eventuele door te voeren wijzigingen of toepassing van vervangende materialen worden u schriftelijk kenbaar gemaakt.

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

AFBEELDINGEN EN MONSTERS

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

Getoonde monsters van onder andere gevelstenen en dakpannen zijn een selectie uit grote geproduceerde hoeveelheden. De uiteindelijk toegepaste gevelstenen en dakpannen enz. kunnen hier enigszins van afwijken.

Het getoonde metselwerkverband kan afwijken van het daadwerkelijk toegepaste metselverband. Het getoonde metsel- en voegwerk is onder fabrieksomstandigheden samengesteld, het op de bouw gerealiseerde metselwerk zal hier qua afwerking iets van afwijken.

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

VLOERAFWERKINGEN

Voor het aanbrengen van bepaalde vloerafwerkingen is het van groot belang dat u de aanwijzingen en instructies (zoals een opstook- en afkoelprotocol) van uw vloerafwerking-leverancier opvolgt.

Een opstookprotocol is vooral bedoeld om klassieke vloerverwarming met een hoge aanvoertemperatuur (circa 50 °C) voorzichtig te laten starten. De aanvoertemperatuur van het vloerverwarmingswater in woningen waar een warmtepomp wordt toegepast is veel lager, namelijk maximaal 35 °C. Aan de oppervlakte is de vloer nog enkele graden lager. Wij adviseren om via de thermostaat de temperatuur langzaam omhoog (enkele dagen op 18, daarna 20 en daarna 22 °C) te brengen en daarna op dezelfde wijze omlaag. Overlegt u verder met uw vloerenleverancier, waarbij het belangrijk is dat u bovenstaande doorgeeft.

Bij de keuze van vloerafwerking zijn een aantal hoofdzaken van belang:

Warmte afgifte:

Aangezien uw woning wordt voorzien van vloerverwarming is het belangrijk dat de vloerafwerking die u kiest deze de warmte goed geleidt. Enkele voorbeelden:

Bij **tapijt** (van katoen, wol of nylon) **of vinyl**, is het belangrijk dat deze een lage warmteweerstand heeft. Hoe lager de warmteweerstand, hoe beter de warmtegeleiding en hoe hoger de warmteafgifte van de vloerverwarming. Kies daarom een vloerbedekking met een Rc-waarde lager dan 0,10 (m².K)/W (zie ook 'VERWARMINGSINSTALLATIE' in hoofdstuk 1). De vloerbedekking moet **strak op de droge dekvloer** aangebracht worden **zonder** ondertapijt.

Plavuizen, tegels, grindvloer en natuursteen, deze direct in de mortellaag leggen met lijm geschikt voor vloerverwarming.

Hout, alleen harde houtsoorten zijn geschikt. Massief parket kan alleen in visgraat- of blokvorm worden toegepast. Als u planken wilt, dan moet dit een samengesteld parket zijn opgebouwd uit multiplex met een houten toplaag. Hier geldt ook een maximale warmteweerstand van 0,10(m².K)/W (zie ook 'VERWARMINGSINSTALLATIE' in hoofdstuk 1). De vloer mag niet gespiekerd worden.

Vocht:

De woning, en dus ook de vloeren, bevatten bij oplevering nog veel bouwvocht. De constructie dient voldoende droog te zijn alvorens een vloerafwerking wordt aangebracht, er moet op gelet worden dat er geen bouwvocht in vloer wordt opgesloten.

Ook dient er rekening te worden gehouden met kleine hoogteverschillen die kunnen ontstaan als gevolg van krimp van (verschillende) materialen en spanningen als gevolg van kruip- en doorbuigingsverschijnselen van de betonnen vloeren, bijvoorbeeld bij de aansluiting van de vloer ter plaatse van gevelkozijnen. Wij gaan er vanuit dat de door u ingeschakelde applicatuur van de vloerafwerking juiste lijmsorten toepast en voorzieningen zoals dilataties meeneemt om scheurvorming tot een minimum te beperken.

Het kan bij bepaalde vloerafwerkingen (bijvoorbeeld gietvloeren) nodig zijn om de dekvloer van (voor de beoogde vloerafwerking geschikte) wapening te voorzien. Dit is niet mogelijk tijdens de bouw.

Uw vloerleverancier is de expert betreffende de vloerkeuze en manier van aanbrengen. Hij is hier ook verantwoordelijk voor. Laat u goed adviseren!

WANDAFWERKINGEN

Daar waar bij wandafwerking behangklaar is aangegeven wil dit zeggen dat de grote oneffenheden (groter dan 10mm.) in de (beton-, kalkzandsteen- en / of gips-) wanden zijn gedicht met gipsmortel.

De wanden zijn daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Krimpscheuren kunnen na verloop van tijd eveneens ontstaan door krimp van materialen en doorbuigingsverschijnselen. Lichte scheidingswanden staan op de vloer. De aansluiting aan de bovenzijde wordt flexibel dichtgezet. Deze kan door een normaal optredend werkingsproces los scheuren of kapot drukken. Het afplakken met een gaasje en het insnijden beperkt de kans op een grillig schadebeeld. Dit moet gebeuren door degene die de wandafwerking aanbrengt.

Afhankelijk van de (dikte van de) behangkeuze (of ander afwerkingsmateriaal) kunnen er bepaalde nadere voorbereidende maatregelen nodig zijn. Dit zal na oplevering door derden uitgevoerd moeten worden.

Let er op dat wanden voldoende droog zijn alvorens wandafwerkingen worden aangebracht. Ook hier is het van groot belang dat u de aanwijzingen en instructies van uw wandafwerking-leverancier opvolgt.

INSTALLATIES

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

Kanalen en leidingen worden weggewerkt in leidingkokers of achter verlaagde plafonds. In onbenoemde ruimten, in bergingen en in technische ruimten zijn deze echter in het zicht. Het verloop van de kanalen is schematisch op tekening weergegeven. De juiste plaats kan bij verdere uitwerking echter afwijken. Daarnaast zullen de kanalen, door hun afmetingen, de nodige ruimte in beslag nemen.

Het aantal PV-panelen en de configuratie kan wijzigen, de definitieve selectie vindt tijdens het bouwproces plaats naar invulling van de bouwondernemer. Het legpatroon en de afmetingen van de PV-panelen zijn indicatief op tekening weergegeven. Het is mogelijk dat het noodzakelijk is hier wijzigingen in aan te brengen. Alleen indien PV-panelen naar een ander dakvlak verplaatst worden wordt u hiervan op de hoogte gebracht.

PV-panelen worden niet op verzoek van de koper verplaatst. Om deze reden zijn dakramen en dakkapellen niet mogelijk op dakvlakken waar PV-panelen gepositioneerd zijn.

In verband met garantie op de (capaciteit van de) technische installaties, is het niet toegestaan na de bouw aanpassingen te doen aan de technische installaties en / of de gebouwschil (bijvoorbeeld aanbrengen extra dakramen of openhaard- of afzuigkanalen).

Voor een goede werking van de installaties dient het voorgeschreven en benodigde onderhoud regelmatig uitgevoerd te worden.

CLAUSULE EXTERNE LEVERING

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

Voor alle woningen in dit project is een overeenkomst gesloten met Econic om alle woningen middels een individuele warmtepomp aan te sluiten op een bronenergiedistributienet. Verkrijgers van de woningen gaan een energieovereenkomst én een beheer en onderhoud overeenkomst aan met

Econic voor de levering en afname van warmte, welke ingaat op het moment dat de woning wordt opgeleverd.

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

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

VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING / TOEGANG TOT HET BOUWTERREIN

Binnen de huidige wetgeving (ARBO-wet) is de bouwondernemer tijdens de uitvoering (de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de bouwondernemer ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van zaakkundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van de bouwondernemer. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers, 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 kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Middels de informatiebulletins of nieuwsbrieven zullen de kopers van de data van deze kijkmomenten op de hoogte gesteld worden.

VEILIGHEID NA OPLEVERING

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

WERKZAAMHEDEN NA OPLEVERING

Wanneer er na oplevering (constructieve) werkzaamheden aan de woning worden uitgevoerd, zoals het plaatsen van een aanbouw of dakkapel, vervalt onze garantie op de betreffende bouwdelen en constructies waarop deze werkzaamheden betrekking hebben.

Bij realisatie van deze of andere werkzaamheden dient de constructie en de stabiliteit van de woning te allen tijde gewaarborgd te blijven.

5. 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.

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

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

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

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

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

OPLEVERING VIA VERENIGING EIGEN HUIS

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

ONDERHOUDSPERIODE

Binnen zes maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, heeft u de gelegenheid om te berichten of er nieuwe onvolkomenheden, behoudens de gevolgen van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, na de oplevering zijn ontstaan. Bij kleine onvolkomenheden moet u met een belangrijk ding rekening houden: Er 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, zogenaamde krimpscheuren, 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.

6. 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 2020". Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, enz..

Het garantiecertificaat wordt aangevraagd door de bouwondernemer.

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

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

De overeenkomst wordt gesplitst in

- een koopovereenkomst met BPD – T&G v.o.f. voor de levering van de kavel behorend bij de woning, inclusief overige kosten
- een koopovereenkomst met BPD – T&G v.o.f. voor de levering van de appartementsrechten behorend bij de parkeerplaatsen, inclusief overige kosten

en

- een aannemingsovereenkomst met T&G Bouwcombinatie BV voor de bouw van de woning
- een aannemingsovereenkomst met T&G Bouwcombinatie BV voor de bouw van het complex behorend bij de parkeerplaatsen

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom. BPD-T&G v.o.f. verplicht zich door medeondertekening tot de levering van de bouwrijpe grond en eventuele overige zaken en T&G Bouwcombinatie 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 koop- en aanneemsom zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Niet in de koop- en aanneemsom zijn begrepen:

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

WANNEER MOET U GAAN BETALEN

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

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

De koopsom van de kavel wordt betaald bij de eigendomsoverdracht.

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

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

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

- De (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum.
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.
- De afsluitkosten van de hypotheek.

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

In het algemeen worden op de transportdatum twee akten ondertekend:

- De akte van eigendomsoverdracht.
- De hypotheekakte.

DE 5%-REGELING

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

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

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

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

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

Een en ander is dan ook opgenomen in de 'ALGEMENE TOELICHTING' met bijbehorende geschillenregeling (het 'REGLEMENT BINDEND ADVIES'), die u bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ter hand wordt gesteld.

BUDGET EN FINANCIERING

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

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

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

7. 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 warmte, water 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.

8. POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN®



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

9. SERVICE EN GARANTIE

Bij het kopen van een woning komt nogal wat kijken. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders, enz., kunnen een en ander 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 digitaal 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.

10. APPARTEMENTSRECHTEN / VERENIGING VAN EIGENAARS

De parkeerplaatsen achter uw woning worden door middel van een Akte van Splitsing (en eventueel ondersplitsingen) door de notaris verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de gebruiksrechten en anderzijds de eigendomsrechten:

- Een appartementsrecht is een aandeel in het parkeerterrein dat de bevoegdheid geeft tot het alleen gebruik van een bepaald gedeelte van dat complex, namelijk uw privé gedeelte (parkeerplaats).
- Het eigendom van het gehele complex komt toe aan alle verkrijgers gezamenlijk, daarnaast heeft iedere verkrijger het gebruiksrecht van die gedeelten van het complex, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bedoeld

De akte van splitsing regelt onder meer de eigendomsverhoudingen en stemverhoudingen binnen het complex.

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaars opgericht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht wordt automatisch en van rechtswege lid van deze vereniging.

Het bestuur van de vereniging berust bij één of meer bestuurders en wordt door de eigenaars van de appartementsrechten benoemd. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartementsrecht maar dit is niet noodzakelijk. In het geval dat er meerdere bestuurders zijn, wordt er een voorzitter benoemd, een secretaris en een penningmeester.

In het reglement van de vereniging worden zaken geregeld als het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en privé gedeelten van het complex. Alle kosten die hiermee samenhangen (verzekeringen, onderhoud, energiekosten van de gemeenschappelijke ruimten, reparaties, enz.) worden naar de leden omgeslagen in de servicekosten.

De wet eist dat de vereniging tenminste éénmaal per jaar een ledenvergadering belegt. Tijdens deze vergadering worden de financiële jaarstukken besproken en worden de servicekosten voor het komende jaar vastgesteld.

Om de vereniging een zorgeloze start te garanderen en de eigenaren zorgeloos te laten wonen, wordt het beheer in de eerste periode uitbesteed. Indien voortzetting van deze dienstverlening daarna door de bewoners op prijs wordt gesteld, kan het lopende contract gecontinueerd worden. Een aantal zaken, zoals de verzekering van het complex na oplevering, moeten al snel door de vereniging geregeld worden. Om dit goed te kunnen doen en de daaraan verbonden financiële verplichtingen tijdig te kunnen voldoen, is er zeer tijdig een voorschot / eerste inleg nodig. De hoogte van dit voorschot is sterk afhankelijk van het aantal appartementsrechten en zal dus per complex verschillen.

11. 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.

12. 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 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.

Onbehandeld (hard)hout zal op termijn door weersinvloeden vergrijzen. Dit zal echter veelal niet gelijkmatig / egaal geschieden.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging en doorbuiging 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.

Het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na de oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht wordt opgesloten of doordat de verschillende materialen nog niet zijn "uitgewerkt".

Voor het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen gelden verschillende randvoorwaarden. Zie hiervoor hoofdstuk 4 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

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

13. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Planontwikkeling

Ontwikkelcombinatie BPD-T&G V.O.F.
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam



Bouwondernemer

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



Kopersbegeleiding

Samsonweg 20
1521 RC Wormerveer
075-687 18 51

Projectarchitect

Heren 5 architecten bv bna
Tt. Vasumweg 152
1033 SH Amsterdam



Warmtepompinstallatie en bodembronnen

Econic Homes
Gedempt Hamerkanaal 31
1021 KL Amsterdam
085 822 0300
klanten@econic.homes



Verkoop

Kuijs Reinder Kakes
Westzijde 346
1506 GK Zaandam
075-6126400
zaandam@krk.nl

