



2 onder 1 kap woning



Vrijstaande woning

VOORWOORD

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige woning. Hierin wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met bijbehorende verkoopcontracttekeningen. Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De verkopende partij is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten. De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de verkopende partij.

De in de verkoopcontracttekeningen en in deze technische omschrijving genoemde maten zijn nooit exact, maar een goede benadering.

Woningborg garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de woningborg garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden.
Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt er niet onder de Woningborg-garantie

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Als een omschrijving in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor de kopende partij, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van het Woningborg Nieuwbouw Certificaat. Bij tegenstrijdigheden gaat de technische omschrijving voor de verkoopcontracttekeningen.

Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit (=wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten. Hierna geven wij u een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning.

Benaming bouwbesluit	Benaming brochure/ Technische omschrijving
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer
Verkeersruimte	Entree, hal, overloop
Technische ruimte	Meterkast, installatiehoek
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	Tuin
Bergruimte	Berging
Onbenoemde ruimte	Zolder

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

- De gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente Haarlemmermeer.
- Voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht.
- Nutsbedrijven.
- Brandweer.

Energielabel

Uw woning heeft het energielabel A, met een EPC van kleiner of gelijk aan 0,4 overeenkomstig het bouwbesluit van 01-01-2015.

Dit betekent dat uw huis energiezuinig is, wat gunstig is voor uw energierekening en voor het milieu.

Kopers wijzigingen

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

Krijtstreepmethode

Daar waarop de verkoopcontracttekening een 'krijtstreep' (- - - lijn) is aangegeven, is reken technisch een reductie op het aantal m² verblijfsruimte, ten behoeve van de daglichtberekeningen, toegepast. Een en ander conform de regelgeving van het Bouwbesluit.

Aansluitingen algemeen

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De eventuele aansluitkosten voor telefoon, radio, kabeltelevisie en internet zijn niet in de koopsom opgenomen. De ondernemer zal de meters voor water en elektra laten plaatsen door het desbetreffende nutsbedrijf. U bent vrij om een elektra leverancier te kiezen.

Veiligheid tijdens de uitvoering

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

TIJDENS DE BOUW

Bouwtijd en oplevering.

De woningen maken deel uit van een drietal welke niet altijd continu zal verlopen. U kunt derhalve geen rechten ontleen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde, dan wel aan de voorlopige bouwvolgorde.

Het spreekt voor zich dat op dit moment nog geen harde opleveringsdata te geven zijn. U wordt op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data van oplevering.

Wij wijzen erop dat, met uitzondering van de definitieve oplevering/ sleuteloverdracht, Alle opleveringsprognoses indicatief zullen zijn. Deze worden altijd onder voorbehoud verstrekt en kunnen veranderen. Voor nadere informatie betreffende de maximale bouwtijd wordt u verwezen naar de relevante bepalingen uit de aannemingsovereenkomst, algemene voorwaarden en toelichting daarop.

Alle afspraken gemaakt met de makelaar betreffende de datum van oplevering, betalingen, wijzigingen, verrekeningen en alle andere gelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn slechts geldig nadat u daarvan een schriftelijke bevestiging van de aannemer ontvangen heeft.

Wij raden u dringend aan om in alle overeenkomsten met derden, niet zijnde aannemer of een hieraan gelieerde onderaannemer of leverancier, een ontbindende, dan wel opschortende voorwaarde van een definitieve start bouw, dan wel oplevering van de woning op te nemen.

Zo voorkomt u onnodige, vervelende verrassingen indien de bouw geen doorgang kan vinden, of wanneer de woning wordt vertraagd wordt opgeleverd.

Bij de oplevering van gedeelte, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde vooroplevering, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces verbaal van oplevering genoteerd te worden.

ALGEMENE INFORMATIE

Aanvullende voorwaarden en bepalingen

Met deze technische omschrijving vervallen eerdere publicaties, tekeningen, etc. anders dan deze technische omschrijving en de hierbij behorende eerdere publicaties, tekeningen, etc. anders dan deze technische omschrijving en de hierbij behorende bescheiden, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

De tekst in deze technische omschrijving kan afwijken van de verkooptekeningen, waarbij de technische omschrijving bepalend is. Met name wijzen wij op de artist 's impressies en plattegronden in de verkoopbrochure, waarvoor geldt dat deze slechts als sfeerbeeld kunnen worden gezien en niet als een afbeelding van het gekochte.

De eventueel in de verkoopbrochure afgebeelde keukeninrichting, tuininrichting, meubel, (elektrische) apparatuur, sanitair en foto's etc., voor zover niet specifiek omschreven, worden niet geleverd en behoren niet tot de aanneemsom.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en de overige adviseurs van dit plan.

Echter ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede mogelijke afwijkingen die voort kunnen komen uit eisen en wensen van de overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties behoudt de aannemer zich het recht voor om op of aan de woning die wijzigingen ten opzichte van de verkooptekeningen of deze technische omschrijving aan te brengen, die technisch of architectonisch noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning.

Deze geringe afwijkingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten

Aan de (verkoop) –situatie tekening kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot aangegeven maatvoeringen, exacte kavelgrootte, (toekomstige) omliggende en belendende bebouwingen, eventueel aangegeven hoogten, indeling, inrichting en afwerking van niet tot de gekochte woning behorend gebied. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, open water, voet- en fietspaden, verlichting opstelplaatsen, e.a. kunnen zich voordoen.

Uitdrukkelijk wijzen wij erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

De op de verkooptekeningen gestippeld weergegeven elementen en/of aangegeven alternatieven behoren niet tot de standaardlevering. De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoeringen zijn circa maten waar geen rechten aan ontleend kunnen worden.

De aangegeven maten kunnen afwijken voor wandafwerkingen, aftimmering, etc. In verband met de nauwkeurige uitwerking van de details, constructies, maatvoering materialen, e.d. kunnen er kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Deze geringe afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden door koper(s).

Wettelijke voorschriften

Voor het plan is een omgevingsvergunning. Uw woning zal voldoen aan de op dat moment geldende voorschriften zoals opgenomen in Bouwbesluit (2012).

Conform het Bouwbesluit moeten nieuwbouwwoningen een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) hebben. Dit houdt in dat de woningen zeer energiezuinig zijn en Beter presteren dan de huidige norm. De Energie Prestatie Coëfficiënt wordt berekend aan de hand van verschillende waarden waarbij naast isolatie, ook de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek.

Betaling

De facturering van het meer- en minderwerk zal geschieden in meerdere termijnen. Het meerwerk dient betaald te zijn vóór de oplevering van de woning mits het meerwerk gereed is.

Beperkingen

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren.

Redenen hiervan zijn de complexiteit van het bouwen en/ of constructieve en bouwtechnische redenen. Er worden geen wijzigingen gedaan aan de hoofdopzet van de installatie en constructie van het gebouw.

De woning dient bij oplevering te voldoen aan o.a. het Bouwbesluit, de NEN-normen, de eisen van Nutsbedrijven.

In verband met deze eisen is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten
- los leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning)
- verplaatsen of wijzigen van de warmte pomp of mechanische ventilatie
- verplaatsen of wijzigen van de thermostaat
- vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen,

wandcontactdozen e.d.
-het wijzigen van het hang en sluitwerk

Afwerkvloeren

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leiding worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

SANITAIR / TEGELWERK

Algemeen

Voor wijzigingen aangaande het tegelwerk en tegels kunt u terecht bij Bouwcenter RAB Wassenaar.

Voor uw wijzigingen in de keuken –N.V.T.

Gebruikskosten

De aanleg-en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling tot elektrische energie, water en riolering zijn niet in de koopsom begrepen.

De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.

De aansluit – en abonnementskosten voor telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor rekening van de koper.

De uitnodiging voor de definitieve opleverdatum ontvangt u twee weken voor de oplevering.

Indien u bij oplevering aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw woning.

Krimpscheuren

Een nieuwbouw woning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge Vochtigheidsgraad.

Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan.

Dit kan o.a. zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

Krimpscheuren vallen te allen tijde buiten de garantie.

Onderhoudsperiode en garanties.

De eventuele onvolkomenheden die tijdens de oplevering geconstateerd zijn worden zo snel mogelijk verholpen. Tijdens de drie maanden durende onderhoudsperioden, gerekend vanaf de sleuteloverhandiging, kunt u ons schriftelijk mededelen of er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van de woning. Nadat alle onvolkomenheden waarvan schriftelijk melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan al zijn verplichtingen te hebben voldaan .

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Peil van de woning

Peil (P) komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Alle hoogtematen worden vanuit dit peil aangegeven. De juiste peilmaat is bepaald in overleg met de dienst Bouw en Wonen van de gemeente. Bij het uitwerken van uw woning hebben we rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur te plaatsen.

Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verharding en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De tuin wordt eenmalig in profiel op hoogte gebracht met de op deze locatie voorkomende grond die naderhand zelf geschikt dient te worden gemaakt voor het beoogde tuingebruik.

Erfgrenzen

De erfgrenzen staan aangegeven op de situatie tekening. De maten op deze situatietekening zijn niet bindend en worden definitief bepaald na inmeting door het Kadaster aangegeven door perkoenpaaltjes of gelijkwaardig.

Bestrating

Let op: Indien u uw tuin gaat bestraten dient u erop te letten dat de bestrating lager ligt dan de vloer van uw woning en/of berging. Tevens dient u ruimte te laten tussen de bestrating en de gevel van uw woning of berging. Indien de bestrating van de tuin te hoog ligt of te dicht tegen de gevel aan ligt, kan het vocht in de spouwmuur niet goed afgevoerd worden en kan er vocht aan de binnenzijde van de woning of berging ontstaan.

Riolering

De buitenriolering wordt als gescheiden stelsel uitgevoerd. Dit betekent dat het schone regenwater gescheiden van het huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. De buitenriolering is van kunststof en wordt voorzien van de nodige ontstoppingsstukken. De binnenriolering is van kunststof en bevindt zich zoveel mogelijk in de betonvloer en/of schachten. Ter plaatse van de technische installatie worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd. De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

Beplanting/hekwerken

Niet van toepassing.

DE CONSTRUCTIE

Funderingen

De woningen worden geheel gefundeerd op een raster van gewapende betonnen funderingsbalken op betonnen palen, een en ander volgens de berekeningen van de constructeur. De fundering wordt in het werk gestort.

Kruipruimte

De kruipruimte onder de begane grond van de woning wordt zwak geventileerd door Middel van kunststof ventilatiekokers met muisdichte roosters.

De kruipruimte is gedeeltelijk toegankelijk via een kruipluik.

DRAGENDE WANDEN EN GEVELS

Dragende wanden

De woningscheidende wanden bestaan uit een ankerloze spouwmuur van 2 bouwmuren met een luchtspouw.

De woningscheidende wanden worden vervaardigd uit prefab porotherm wanden o.g. Deze wanden worden afgewerkt met een filmlaag van stucwerk.

De wand elementen zijn eenvoudig te bewerken.

De woningscheidende wanden worden ankerloos gemonteerd, waardoor zij niet in contact staan met de wanden van de burens en er geen geluidsoverdracht plaatsvindt.

Ter plaatse van de verdiepingsvloeren vindt er plaatselijk een verankering plaats middels een koppelanker ten behoeve van de stabiliteit.

Buitengevel van metselwerk

De buitengevels bestaan uit een spouwmuur met Prefab Porotherm o.g. binnenspouwblad in combinatie met isolatie, een luchtspouw en een buitenspouwblad van metselwerk en /of gevelbeplating.

De gevel heeft een isolatiewaarde (R_c) van min. $4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in gemetselde baksteen, zogenaamd 'schoon metselwerk'. De kleur en/of afwerking van de bakstenen is conform de kleurenstaat.

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een prefab vloersysteem en wordt afgewerkt met een afwerkvloer van ca. 60 mm. dikte. De vloer heeft een isolatiewaarde (R_c) van min $3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De naden tussen deze vloerplaten wordt in het werk afgestort met beton.

Als gevolg van werking in de vloer kunnen krimpscheurtjes ontstaan ter plaatse van deze plaatnaden.

De 1^e verdiepingsvloeren zijn breedplaatvloeren met een afwerkvloer van ca. 60 mm dikte. Dit zijn in de fabriek gemaakte betonvloeren met wapening.

Op de vloeren worden leidingen voor o.a. het sanitair en ventilatie gelegd.

Vervolgens wordt de vloer afgestort met een laag beton waardoor al het leidingwerk netjes in de vloer verwerkt zit en afgewerkt met een afwerkvloer.

De 2^e verdiepingsvloer uitvoeren in hout met vloerplaten (t.b.v. dubbel woonhuis).

De vloeren in (leiding) schachten, leidingkokers, sparingen, achter knieschotten en dergelijke worden niet voorzien van een afwerkvloer.

Daken

De schuine daken worden uitgevoerd als een geïsoleerde kap met binnenbekleding van onafgewerkt plaatmateriaal. Deze worden aan de buitenzijde afgewerkt met keramische dakpannen met hulpstukken.

Alle schuine daken hebben een isolatiewaarde (Rc) van min. 6,0 m² K/W. Op het dak van de woning worden zonnepanelen geplaatst, aantal en ligging conform de EPC-berekening. De aantallen zoals aangegeven op de verkooptekening zijn indicatief. Het benodigde aantal PV panelen wordt afgestemd op de stand der techniek. Hierdoor is een afwijking in het daadwerkelijke aantal PV panelen mogelijk, de opbrengst zal hierdoor nooit lager worden dan benodigd.

Isolatie

De vloeren, wanden en dakconstructie worden allen zeer goed geïsoleerd.

Door alle maatregelen die getroffen worden, heeft een woning een hoge kierdichtheid. Hierdoor gaat er niet of nauwelijks warmte verloren in de winter. In de zomermaanden blijft de woning ook koeler.

Kozijnen

Buitengevelkozijnen, ramen en deuren van de woningen worden in hardhout uitgevoerd. De binnenzijde van de buitengevelkozijnen, ramen en deuren hebben een afwijkende kleur als de buitenzijde conform afwerkstaat.

Onder de buitengevelkozijnen met borstwering worden aan de buitenzijde keramische waterslagen aangebracht. Aan de binnenzijde worden de kozijnen voorzien van een kunststenen vensterbank o.g. Bij buitenkozijnen die doorlopen tot aan de vloer en kozijnen in de badkamer wordt geen vensterbank aangebracht.

De draairichting van de bewegende delen wordt uitgevoerd zoals op de plattegronden en geveltekeningen staan aangegeven. Bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen.

De deurkrukken, deurschilden, raambomen worden uitgevoerd in blank aluminium. Alle volgens NEN5087 bereikbare bewegende delen in de buitenkozijnen worden inbraakwerend (klasse 2) uitgevoerd conform het Bouwbesluit.

Buitendeuren

De buitendeuren zijn van hardhout:

De voordeuren worden voorzien van standaard VH deurbeslag. Een deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde. De voordeur wordt voorzien van een brievenbus.

De (openslaande) deuren naar de tuin zijn glasdeuren, voorzien van glas en deurbeslag. Deze deuren hebben zowel een deurkruk aan de buiten-als aan de binnenzijde. De afmeting van deurstijlen en dorpels worden afgestemd met de timmerfabriek. Hierdoor zijn afwijkingen t.o.v. de verkooptekening mogelijk. Alle buitendeuren zullen worden voorzien van per woning gelijksluitende cilinders.

Beglazing

De buitengevelkozijnen worden voorzien van isolerend HR++ beglazing.

Alle beglazing van de woningen voldoet geheel aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit en aan de NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen'.

De woningen worden voorzien van dubbelglas met een hoge isolatiewaarde.

Dit glas draagt bij aan de beperking van warmteverlies.

Door toepassing van verschillende uitvoeringen van de beglazing zoals veiligheid en brandwering kan er tintverschil waarneembaar zijn in de beglazing.

Schilderwerk

Het schilderwerk van het houtwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.

De gevelkozijnen, – ramen en – deuren worden aan de binnenzijde in dezelfde kleur afgewerkt. Ramen en deuren buitenzijde afwijkende kleur conform kleur staat blz.16

Goten en hemelwaterafvoeren.

De dakgoten worden aangesloten op de zinken hemelwaterafvoeren.

De hemelwaterafvoeren worden aangebracht volgens tekening. De gootaftrimmering en dakoverstekken worden uitgevoerd in kunststof onderhoudsarm plaatmateriaal.

BINNENZIJDEN WONINGEN

Binnenwanden

De niet-dragende scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand in massieve gipsblokken, met een dikte van ca. 70 mm.

De gipsblokken worden in die verschillende kleuren toegepast: groen voor de wanden rondom vochtige ruimtes zoals de badkamer, en geel of roze rondom overige verblijfsruimtes. Alle wanden worden licht afgewerkt. Dit houdt in dat er geen grote oneffenheden meer aanwezig zijn. Om te kunnen behangen, moeten de wanden voorbehandeld worden met een primer. Een voorbehoud wordt gemaakt voor het type wand op zolder, deze wanden worden uitgevoerd in een systeemwand afgewerkt met gipsplaten.

Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn houten kozijnen met stompe vlak dichte deuren in de kleur gebroken wit.

De deuren worden afgehangen en voorzien van hang-en sluitwerk. Het binnendeurbeslag wordt uitgevoerd in aluminium. Optioneel kunt u kiezen voor een ander type deur, bijvoorbeeld een stompe geprofileerde deur, of een deur met glas.

Ter plaatse van de deuren van de toiletruimte (n) en de badkamer worden dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

Binnentrappen

De trappen naar de eerste verdieping van de woningen zijn trappen van vurenhout en worden standaard wit gegrond en als dichte trap uitgevoerd.

De trappen naar de tweede verdieping zijn open trappen van vurenhout en standaard wit gegrond.

De trapgatparing wordt afgewerkt met plaatmateriaal.

Aftimmerwerk

In de meterkast wordt een houten meterkastschot op regelwerk aangebracht. De zolderruimte/ bergruimte wordt voorzien van knieschotten en dakplaten conform tekeningen.

Deze worden niet afgewerkt. De onderzijde van de kap in een verblijfsruimte wordt afgewerkt met een witte beplating waarbij ook de plaatnaden afgewerkt worden met een witte aftimmerstrook.

Er worden geen plinten aangebracht.

Afwerking houten kap

De houten kap wordt niet afgewerkt (hellend dakvlak) .

Afwerking kap bij een verblijfsruimte zie aftimmerwerk. Leidingwerk langs/tegen de kap vanaf de technische ruimte wordt niet afgewerkt en blijft in zicht.

Plafondafwerking

De horizontale plafonds worden voorzien van glad pleisterwerk met uitzondering van de leidingkasten, de (trap) kast, technische ruimte, onbenoemde ruimte en de meterkast.

Wandafwerking van niet betegelde wanden

De wanden in de entree, de woonkamer, de keukenruimte, de overloop, de slaapkamer(s) en de wanden boven het tegelwerk in het toilet worden tenzij anders vermeld behangklaar afgewerkt. De technische ruimtes worden niet afgewerkt. Dit wil zeggen dat de grote oneffenheden in de wanden zijn gedicht met mortel en dat de wanden geschikt zijn om te sauzen. Afhankelijk van de uiteindelijke oppervlakte afwerking kunnen er bepaalde voorbereidende maatregelen nodig zijn. Om de wanden te kunnen sauzen moeten deze door de schilder saus klaar worden voorbereid.

Tegelwerken

Wand en vloerafwerking tegelwerk met toebehoren en afwerking *stelpost voor arbeid/materiaal (volgens overeenkomst).*

Vloerafwerking niet betegelde vloeren

De betonvloeren worden voorzien van een cementgebonden dekvloer van ca. 60 mm met daarin vloerverwarming. Wijzigingen in de vloerafwerkingen (zoals aanbrengen van tegelvloeren, parketvloeren, enz.) kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer(en) worden aangebracht. Daarbij zijn extra voorzieningen ter voorkoming van contactgeluid en scheurvorming noodzakelijk en moeten deze voorzieningen volgens de geldende voorschriften (voor rekening koper) worden aangebracht. Wij adviseren u de afwerking altijd aan te brengen op advies van een leverancier. Voor sommige materialen is het aan te raden een ondervloer aan te brengen. In verband met de vloerverwarming raden wij u aan niet te boren, schroeven, spijkeren of andere werkzaamheden te verrichten waarbij de vloer wordt beschadigd.

Binnenschilderwerk

Aftimmeringen in de woning worden met water gedragen afgewerkt, met uitzondering van de binnenzijde van de meterkast en alle fabrieksmatig afgelakte onderdelen.

De trapaftimmeringen/hekwerken worden gegrond opgeleverd.

Over de reeds fabrieksmatig aangebrachte onderlaag worden de volgende houten onderdelen afgewerkt met een laag dekkende verf. Dit geldt voor de aftimmeringen aan de binnenzijde langs de gevelkozijnen.

Binnendeuren worden in standaard kleur afgeschilderd.

Leidingen worden niet geschilderd met uitzondering van de eventueel in het zicht blijvende water- en rioleringsleidingen in het toilet en de badkamer.

Wanden en plafonds worden niet geschilderd opgeleverd.

Sanitair

Aankoop standaard sanitair en toebehoren. *Stelpost (volgens overeenkomst).*

Keukeninrichting

In de woning wordt geen keuken aangebracht. De keuken is niet opgenomen in de aanneemsom en wordt casco opgeleverd. De op de verkooptekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van de keukenopstelling en met name bedoeld voor installatie voorzieningen. De installatie aansluitpunten voor elektra, water en riolering worden op standaard plaatsen aangebracht (afgedopt' en zijn indicatief aangegeven. U heeft beperkte mogelijkheid aansluitpunten te wijzigen of toe te voegen. Hier zijn echter wel bepaalde voorwaarden aan verbonden met betrekking tot de wijze van informatieverstrekking. Verzoeken voor eventuele installatie aanpassingen ten behoeve van na oplevering te plaatsen keuken dienen te worden opgesteld in overleg met aannemer.

Opgave(n) voor wijzigingen dienen voor de geldende sluitingsdatum te worden ingediend bij de aannemer. Uw keukenleverancier kan uw keuken na oplevering plaatsen. Voor de juiste maatvoering kunt u, samen met een derde partij zoals een keukenleverancier, op de inmeetmiddag de exacte maten van de ruimte opmeten.

INSTALLATIES

Ventilatievoorzieningen

In de woning wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische afzuiging voorzien. De ventilatie van de woning vindt mechanisch plaats.

Via in-en afvoerpunten in het plafond wordt de woning geventileerd.

Deze filters moeten regelmatig verschoond worden.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk opgenomen in de betonvloeren en of weggewerkt door middel van leidingkoker(s). Ter plaatse van de opstelplaats van de ventilatiebox blijven de kanalen in het zicht.

Riolering

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels meerdere ontspanningsleidingen die bovendaks uitmonden. Alsmede de uiteindelijke positie van afvoer- en van de mechanische ventilatie/verwarmingsinstallatie, alsmede de rookmelder worden door de installateur bepaald. Het verplaatsen van de mechanische ventilatiepunten in het betonnen plafond is niet mogelijk. Zo ook de positie (en afmetingen) van de riolering en hemelwaterafvoer (HWA) installatie. Zodoende kunnen afwijkingen ontstaan van hetgeen in deze verkoopbrochure is weergegeven.

Waterleidinginstallatie

De woningen worden middel een individuele watermeter in de meterkast aangesloten. De waterleiding is afsluit/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. Het is belangrijk om zo snel mogelijk na oplevering zelf een contract af te sluiten met de waterleverancier om afsluiting te voorkomen.

Elektrische installatie

De woningen worden aangesloten op het elektranet met een meter in de meterkast. Het is belangrijk om zo snel mogelijk zelf een contract af te sluiten met een energieleverancier om afsluiting te voorkomen.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraal dozensysteem. Het geheel wordt aangelegd conform de geldende voorschriften.

De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden, vloeren en leidingkokers. De leidingen, schakelaars e.d. ter plaatse van de opstelplaats van de ventilatie-*box, warmtepomp, meterkast en in de bergingen, alsook tegen de onderzijde van de dakkap worden niet weggewerkt. Hier worden de leidingen uitgevoerd als zichtleidingen. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in wit kunststof meervoudig inbouw systeem. Het materiaal heeft het KEMA keurmerk. De aantallen en plaats van lichtpunten, schakelaars, (loze) leidingen voor telefoon en de centrale antenne inrichting (CAI) en wandcontactdozen staan op installatie aangegeven. Na plaatsing van de elektrameter is de installatie klaar voor gebruik.

Tenzij anders vermeld, bedraagt de hoogte in mm gemeten vanaf de afgewerkte vloer van:

Wandcontactdozen	ca. 300+
Schakelaars	ca. 1050+
Overige loze leidingen	ca. 300+
Aansluitpunt voor wandverlichting in badkamer wordt op hoogte vanaf de vloer boven de wastafel aangebracht	ca. 1800+ mm

De rookmelders worden overeenkomstig de normen van het Bouwbesluit aangebracht. De rookmelders worden op het elektranet aangesloten en zijn voorzien van batterijen zodat deze ook werken wanneer het elektranet is uitgevallen. De aansluitpunten voor buitengevelverlichting worden op ca. 2000 mm hoogte aangebracht.

Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker aangesloten op een transformator van voldoende zwaarte, nabij de voordeur, en een schel of zoemer in de entree.

Waterinstallatie

De waterleidingen worden volgens plaatselijk geldende voorschriften aangelegd. Het aantal aansluitpunten is op de tekening aangegeven. Na plaatsing van de watermeter is de installatie klaar voor gebruik.

Tappunten op de koudwaterleiding, worden aangelegd op de volgende plaats: keuken kraan (afgedopt bij vloer), wastafelmengkraan en douchemengkraan.

Verwarming

Project Nieuw Duin wordt gasloos Dit betekent dat er geen gasaansluitingen in de woningen worden aangelegd. Om warmwater en verwarming te verkrijgen wordt er gebruik gemaakt van een warmtepomp met buffervat.

Lucht/ water warmte waterpomp

Geleverd en gemonteerd wordt een lucht/waterwarmtepomp.

Opstelling begane grond achterzijde berging met binnen en buiten opstelling

Binnenwand voorzien van boilervat t.p.v. tapwater

De warmtepomp wordt uitgebreid middels buffervat 200 liter boiler.

Aansluiten met benodigd leidingwater

De installatie kan gebruikt worden om te (ver/koelen) dit zal middels de vloeistofkoeling ca. +/-2⁰ graden zijn

Expansievat

Om de installatie tegen overdruk te beveiligen wordt nabij warmtepomp een expansievat aangebracht.

Vloerverwarming

Geleverd en gemonteerd wordt vloerverwarming als hoofdverwarming .

Vloerverwarming t.p.v. steenachtige vloer als ondergrond.

Vloerverwarming voorzien van pomploze verdeler met benodigde afsluiters en koppeling.

Handdoek radiator

Indien gewenst kan er als optie gekozen worden voor een aanvullende elektrische handdoek radiator in de badkamer (thans niet opgenomen).

Radiator Bergruimte

Dubbel woonhuis t.p.v. topgevel 2^e verdieping verwarming middels één laag temperatuur convector.

Leidingnet

Aanleggen van leidingnet wordt waar mogelijk in de vloer of in het plafond aangebracht.

Regeling

De warmtepomp installatie wordt geregeld door een complete regeling vanuit de warmtepomp.

De warmtepomp wordt uitgebreid met een regeling welke automatisch omschakelt naar verwarmen of koelen op basis van de buitentemperatuur.

Deze wordt aangestuurd door de hoofdthermostaat vanuit de woonkamer,

Boven de vloerverwarmingsverdelers wordt een regeltrafo inclusief servomotoren gemonteerd t.b.v. de naregelingen.

<i>Ruimte</i>	<i>temperatuur</i>
Verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld In verkeers- en / of berg ruimte. Verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit zoals woonkamer, overige kamers en keuken	22 °C
Verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit zoals gang , hal, trap en overloop	18 °C
Zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal trap en overloop	18 °C
Toiletruimte	18 °C
Douche- en of badruimte	22 °C
Inpandige berg ruimte	15 °C

Er zijn meerdere mogelijkheden voor de vloer afwerking mogelijk, zoals: tapijt, linoleum, parket en laminaat. Voor andere materialen moet er rekening worden gehouden met de isolatie waarde van de vloer deze moet een warmte weerstand hebben minder dan 0,09 (m².K)/W.

Als er een onderlaag geplaatst moet worden dan moet deze bij de isolatie waarde van de topvloer gerekend worden!

Zonnepanelen

Op het dak worden zonnepanelen aangebracht. Vanuit het Bouwbesluit moet een Nieuwbouwwoning voldoen aan de gestelde EPC-norm. Om deze waarden te halen worden er zonnepanelen aangebracht waarmee een groot deel van de te verbruiken energie wordt opgewerkt.

Het aantal zonnepanelen dat wordt geplaatst is afhankelijk van de benodigde hoeveelheid Watt-piek vanuit de EPC norm te behalen.

Het aantal panelen dat wordt geplaatst wordt bepaald aan de hand van de stand der techniek .

Het aantal aangegeven PV panelen op tekening is indicatief, het exacte aantal PV panelen wordt dan ook op een later moment bepaald.

De opbrengst zal hierdoor nooit lager worden dan benodigd.

Op de woningen worden panelen aangebracht. De plaatsing van de panelen heeft gevolgen voor de mogelijkheid om een dakkapel of dakramen te plaatsen op het dak.