

**T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
2 - 1 k a p w o n i n g e n
t e N o o r d w i j k e r h o u t**

d.d. 14 juli 2017

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de volgende woningen:

Type A1 bnr 43 & 44

Type A2 bnr 33 & 34

Type B1 bnr 37 & 38

Type B2 bnr 47 & 48

Type C1 bnr 39, 40, 45 & 46

Type D1 bnr 35, 36, 41 & 42

(zie ook situatietekening voor locatie van de woningen)

Een ontwikkeling van

VOF Mossenest / Synchron B.V.

Zilverstraat 39

2718 RP Zoetermeer

088 - 010 57 00

info@synchron.nl

www.synchron.nl

Realisatie

Thunnissen bouw bv

Cruquiusweg 1

2102 LS Heemstede

023 - 548 45 45

bouw@thunnissen.nl

www.thunnissen.nl

Inlichtingen en verkoop

Heemskerk Makelaardij

Wildlaan 3

2211 JZ Noordwijkerhout

0252 – 37 57 36

info@heemskermakelaardij.nl

www.heemskermakelaardij.nl

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
2 - 1 k a p w o n i n g e n
t e N o o r d w i j k e r h o u t

I n h o u d s o p g a v e

1.	Maatvoering en materiaalkeuze.....	4
2.	Peil van de woning.....	4
3.	Grondwerken	4
4.	Rioleringswerken	4
5.	Bestratingen.....	4
6.	Terreininventaris	5
7.	Funderingen.....	5
8.	Begane grondvloeren	5
9.	Verdiepingsvloeren	5
10.	Constructieve wanden	6
11.	Gevels.....	6
12.	Binnenwanden	6
13.	Daken.....	6
14.	Trappen.....	7
15.	Gevelkozijnen	7
16.	Binnen kozijnen en -deuren	7
17.	Hang- en sluitwerk	7
18.	Stukadoorswerk	7
19.	Tegelwerk en kunststeen.....	8
20.	Metaal en kunststofwerken.....	8
21.	Binnentimmerwerk.....	8
22.	Keuken.....	8
23.	Beglazing	9
24.	Schilderwerk	9
25.	Waterinstallatie	9
26.	Sanitair.....	9
27.	Elektrische installaties	10
28.	Zwakstroominstallaties	11
29.	Telecommunicatie-installaties.....	12
30.	Gasinstallatie	12
31.	Verwarming-/ warmwaterinstallatie.....	12
32.	Ventilatievoorzieningen.....	13
33.	Opruimen en schoonmaken.....	13
34.	Bouwbesluit.....	14
35.	Veiligheidsbeglazing in gebouwen.....	14
36.	Politiekeurmerk Veilig Wonen®	14
37.	Duurzaam Bouwen	14

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
2 - 1 k a p w o n i n g e n
t e N o o r d w i j k e r h o u t

38. Voorrangsbepaling Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2016	14
39. Uitsluitingen van garantie	14
40. Kleurenstaat.....	15
41. Ruimtestaat.....	16
42. De kleine lettertjes	17
43. Beperkingen.....	17
44. Afwerkvloeren	18
45. Sanitair en tegelwerk	18
46. Tenslotte	18
47. De koop- en aannemingsovereenkomst.....	18
48. Wat en wanneer u moet gaan betalen.....	19
49. Financiering	19
50. Bouwrente.....	19
51. Woningborg garantie	19
52. Meerwerk	20
53. Koopsom Vrij Op Naam (VON).....	20
54. Verzekering.....	20
55. Prijswijzigingen	20
56. Veiligheid tijdens de uitvoering	20
57. Opleveringsprocedure	21
58. Eigendomsoverdracht.....	21
59. Standaard en individuele wijzigingen.....	22
60. Krimpscheuren.....	22
61. Algemeen.....	22
62. Gebruikskosten.....	22

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

2 - 1 k a p w o n i n g e n

t e N o o r d w i j k e r h o u t

1. Maatvoering en materiaalkeuze

Alle genoemde maten zijn "circa"-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit door middel van errata of wijziging tijdens de bouw. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

2. Peil van de woning

Het peil "P" waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Noordwijkerhout.

3. Grondwerken

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt verwerkt op het terrein.

Ter plaatse van de entree van de woning zal de bestrating worden aangelegd tot 2 cm beneden peil. De grond van de tuin sluit circa 10 cm onder het vloerniveau tegen de gevel aan. De tuin volgt het natuurlijk verloop.

Ten gevolge van de grondwerkzaamheden (t.b.v. de bouw) kunnen er komende jaren nog zettingen optreden waardoor de grond in de achtertuinen zakt t.o.v. de woningen. Het is daarom aan te raden om hier rekening mee te houden bij de aanleg van uw tuin.

4. Rioleringswerken

De riolering is van pvc met hergebruikgarantie, hemelwaterafvoeren worden in pvc met hergebruikgarantie uitgevoerd. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dat houdt in dat per woning de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat wordt aangesloten op het gemeentelijke riool. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden en polderexpansiestukken.

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 door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De hemelwaterriolering lost waar mogelijk rechtstreeks op open water. De hemelwaterriolering van de vrijstaande berging is niet aangesloten op de riolering van de woning.

In het parkeerterrein zijn straatkolken opgenomen die zijn aangesloten op een gemeenschappelijke riolering. Deze riolering is aangesloten op het openbare riool.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsstelsel maken onderdeel uit van de aanneemovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ondernemer uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

5. Bestratingen

De bestrating is aangegeven op de situatietekening.

De terreinverharding bestaat onder andere uit de volgende onderdelen:

- De staptegels naar de berging in de achtertuin, grijze betontegels met de afmeting 400 x 600 x 50 mm;
- Een pad naar de voordeur, grijze betontegels met de afmeting 400 x 600 x 50 mm;
- Het gemeenschappelijke achterpad wordt uitgevoerd in grijze betontegels met de afmeting 300 x 300 x 45 mm.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
2 - 1 k a p w o n i n g e n
t e N o o r d w i j k e r h o u t

- Parkeerplaats (op eigen terrein) 2 x rijstrook grijze betontegels met de afmeting 400 x 600 x 70 mm.

De betontegels zijn voorzien van minimaal 20% puingranulaat;

De bestratingen, eventuele hekwerken en tuinafscheidingen vallen niet onder het gewaarborgde van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Alle (semi)openbare bestrating en ter plaatse van het parkeerterrein maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst en wordt in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

6. Terreininventaris

De terreininventaris maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst en wordt in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

Op de hoeken van de kavel komen perkoenpalen als aanduiding van de perceelgrenzen.

De plaats van muren, schermen en hagen is op de situatietekening aangegeven.

Wanneer er geen sprake is van een garage bij de woning is een vrijstaande of geschakelde houten berging opgenomen. Zie bergingstekening voor locatie van de bergingen.

De houten berging heeft een oppervlakte van ca. 5m² (afmeting uitwendig ca. 3.0x2,0). De berging is opgebouwd uit een houtconstructie, voorzien van een houten deurkozijn en afgewerkt met geïmpregneerde vurenhouten geveldelen. Het platte houten dak is voorzien van dakbedekking. De hemelwaterafvoer van de berging loost op het maaiveld. In de berging is een wandcontactdoos en een lichtpunt met schakelaar aanwezig.

7. Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt de woning op betonpalen en funderingsbalken gefundeerd. Als toeslagmateriaal zal voor zover toegestaan en beschikbaar puingranulaat worden toegepast. De fundering van de vrijstaande berging bestaat uit een ongeïsoleerde betonplaatvloer met vorstrib en wordt onderheid.

8. Begane grondvloeren

De begane grondvloer is een betonvloer met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 4,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie).

Onder een gedeelte van de begane grondvloer is een kruipruimte aanwezig. Het deel van de kruipruimte waarin zich leidingen bevinden is bereikbaar via een kierdicht geïsoleerd calamiteiten kruipluik achter de voordeur. De kruipluikomranding is van verzinkt metaal. De kruipruimte wordt niet geventileerd uitgevoerd.

Op de begane grondvloer komt een 70mm afwerklaag van zandcement. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

9. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zijn massieve betonvloeren.

De 1^e verdiepingsvloer wordt voorzien van een afwerkvloer van ca 50mm zandcement.

De 2^e verdiepingsvloer of zoldervloer wordt voorzien van een afwerklaag van ca 50mm zandcement. Achter de knieschotten wordt geen afwerk- /dekvloer aangebracht.

Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaagen kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
2 - 1 k a p w o n i n g e n
t e N o o r d w i j k e r h o u t

10. Constructieve wanden

De dragende binnenspouwbladen zijn van beton, conform opgave constructeur.

De woningscheidende wanden zijn van voldoende massa, waarmee wordt voldaan aan de minimale geluideis uit het bouwbesluit.

De binnenspouwbladen ter plaatse van de voor- en achtergevel worden in houtskeletbouw uitgevoerd. De binnenzijde van dit element is voorzien van gipsbeplating o.g.

11. Gevels

De gevelsteen bestaat uit een handvormsteen uitgekozen in waalformaat, in een kleurstelling conform opgave architect, zie de kleurenstaat (punt 40) in dit document.

De gevels worden verwerkt in halfsteensverband en voorzien van een verdiepte voeg. De gevels zijn uitgevoerd als spouwmuur, voorzien van thermische isolatie. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt minimaal $R_c = 4.5 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie).

Boven de kozijnen zijn in het metselwerk lateien opgenomen van gecoat metaal. Onder de kozijnen prefab betonnen waterslagen toegepast.

Dilatatie zijn nog niet aangegeven op de geveltekeningen. Koper dient rekening te houden met de nodige dilataties en knipvoegen conform opgaaf constructeur. Dit is ter voorkoming van scheurvorming in de gevel.

Daar waar geen metselwerk wordt toegepast, komt een houtachtige of composiet gevelbekleding, in een kleurstelling conform opgave architect, zie de kleurenstaat (punt 40) in dit document.

12. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in giboblokken met een totale dikte van 70 mm, rond om de badkamer en de zolderverdieping worden de wanden uitgevoerd in een totale dikte van 100 mm.

De aansluiting van de binnenwanden tegen het dak en tegen de overige wanden wordt door middel van een U profiel (o.g) gerealiseerd.

13. Daken

Het hellende dak van de woning bestaat uit geïsoleerde dakelementen, opgebouwd uit vuren houten sporen met een watervaste witte binnenbeplating. Het dak heeft een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. Dragende knieschotten van watervaste witte binnenbeplating ondersteunen het schuine dakvlak en dienen derhalve gehandhaafd te blijven. Voor de dakvlakken heeft de architect voor een keramische dakpan gekozen, kleur conform kleurenstaat (punt 40) in dit document..

In de knieschotten wordt 1 afschroefbaar paneel toegepast ten behoeve van toegang achter het knieschot.

Bij de woningtype C1/C2 & D1/D2: worden de woningen voorzien van een zinken bakgoot onder aan het schuine dak.

Bij de woningtype A1/A2 & B1: worden de woningen voorzien van een geprofileerde witte dakgoot onder aan het schuine dak.

De dakkapellen (waar aangegeven) zijn opgebouwd uit geïsoleerde wandelementen met een isolatiewaarde van $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ of gevelmetselwerk. De bekleding van de wandelementen is van onderhoudsarm materiaal. De dakplaten van de dakkapellen zijn opgebouwd uit geïsoleerde dakelementen met een isolatiewaarde van $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het dak van de dakkapellen wordt afgewerkt met EPDM dakbedekking.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

2 - 1 k a p w o n i n g e n

t e N o o r d w i j k e r h o u t

De dakramen zijn in standaard uitvoering, voorzien van hoog rendement isolatiebeglazing.

Het dak van de houten berging wordt afgewerkt met een 1-laagse bitumineuze dakbedekking.

14. Trappen

De trap van de begane grondvloer naar de eerste verdieping is een vurenhouten gesloten trap met stootborden van plaatmateriaal. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping is een vurenhouten open trap.

Aan de wandzijde langs de trappen komt een ronde hardhouten leuning, recht langs één muurzijde bevestigd blank gelakt aan aluminium leuningdragers. De benodigde traphekken zijn van vurenhout. De trappen en hekwerken zijn geground en worden niet afgeschilderd.

15. Gevelkozijnen

De gevelkozijnen, deuren en ramen worden in hardhout uitgevoerd met standaard houtafmetingen. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. Uiterlijk conform geveltekeningen.

16. Binnen kozijnen en -deuren

De binnen kozijnen zijn van gecoat metaal. De binnen kozijnen worden op de begane grond zonder en op de verdieping met bovenlicht uitgevoerd. De binnendeuren zijn stompdeuren, fabrieksmatig afgewerkt.

De bovenlichten, met uitzondering van de bovenlichten van de meterkast en overige kastruimten, zijn van enkel blank glas. De bovenlichten van de meterkast, bergingen en overige kastruimten zijn van plaatmateriaal, gelakt in de kleur van het kozijn.

17. Hang- en sluitwerk

Alle ramen, buitendeuren en woningentreeduren worden voorzien van SKG** hang- en sluitwerk. Cilinders van woningentree/achterdeur en toegang tot de buitenberging zijn gelijksluitend. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen is inbraakwerend uitgevoerd volgens de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Er wordt echter geen certificaat geleverd.

Alle cilinders van sloten in buitendeuren zijn met dezelfde sleutel te bedienen.

De ramen worden voorzien van draai-/kiepbeslag

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet;
- een dag- en nachtslot in de slaapkamers;
- een kastslot in de meterkast;
- een loopslot in de overige deuren;

De binnendeuren worden voorzien van paumellescharnieren.

18. Stukadoorswerk

De wanden van de woning worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van tegelwerk en spuitwerk. Behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk en luchtbellens, dienen door de koper te worden verwijderd.

In de woning worden de plafonds op de begane grond, 1^e verdieping (met uitzondering van meterkast en trapkast) en de wanden boven het tegelwerk in de badkamer en toilet afgewerkt met wit spuitwerk in een fijnkorrelige structuur.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

2 - 1 k a p w o n i n g e n

t e N o o r d w i j k e r h o u t

19. Tegelwerk en kunststeen

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels. De vloertegels worden standaard uitgevoerd in de kleur antraciet, afmeting 300x300 mm en uitgevoerd in blokverband (*merk Sagrestano kleur antraciet*). De douchehoek is uitgevoerd met naar de douchegoot afwaterende betegeling met vloertegels 150 x 150mm (*merk Sagrestano kleur: antraciet*).

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels. De wandtegels worden standaard uitgevoerd in wit, afmeting 150x300 mm en liggend verwerkt (*merk Sagrestano kleur: Wit uni glans of mat*). In het toilet tot een hoogte van 1,25 m en in de badkamer tot een hoogte van 2,1 m. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een PVC hoekstrip. Ter plaatse van inwendige hoeken van het tegelwerk en de aansluiting met de kozijnstijlen wordt een kitvoeg aangebracht. De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels verwerkt.

De voordeur wordt voorzien van een kunststof onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. Er is rekening gehouden dat er nog een vloerafwerking van maximaal 15 mm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 20 mm zijn en daarmee voldoen aan het Bouwbesluit.

De dorpels ter plaatse van de toilet- en badruimte zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.

De kozijnen, m.u.v. de badkamer en kozijnen op maaiveld niveau, worden aan de binnenzijde ter plaatse van de onderdorpels voorzien van kunststeen vensterbanken.

20. Metaal en kunststofwerken

De kruipluikomranding is van verzinkt metaal.

Naast de voordeur wordt een huisnummer afmeting 100x100mm aangebracht uitgevoerd in kunststof met zwarte letters op een witte achtergrond.

Op het dak een metalen verzamelkap ten behoeve van de beluchting van het riool, rookgas toe-, en afvoer en de afvoer van de mechanische ventilatie.

Bij woningtype B1 (bnr. 37 + 38) & D1 (bnr. 35, 36) worden op de voorgevel naast de kozijnen (conform tekening) vast op de gevel sierluiken toegepast. Deze luiken worden op de gevel gemonteerd en kunnen derhalve niet voor de kozijnen worden gedraaid.

21. Binnentimmerwerk

In de meterkast komt een meterbord van plaatmateriaal. De afwerklat op de kopse zijde van binnenwanden is van hout. Overig in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout.

Indien een verdeelunit van de verwarming in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting.

Er worden in de woning geen vloerplinten geleverd.

22. Keuken

De woning wordt standaard voorzien van een keukeninrichting inclusief keukenmengkraan, wandtegelwerk en apparatuur conform bijlage. De consumentenadviesprijs voor leveren en aanbrengen van deze keukeninrichting bedraagt € 6.500,-- inclusief 21% BTW.

Dit bedrag is te besteden bij de geselecteerde leverancier. De leverancier heeft ter informatie een keukenopstelling uitgewerkt die voor het bedrag geleverd en geplaatst wordt.

Het is mogelijk de woning zonder keukeninrichting op te leveren, dat wil zeggen dat geen keukeninrichting, keukenmengkraan en wandtegelwerk wordt geleverd. De aansluitpunten komen in dat geval op de standaard plaats. Waterleiding en riolering worden afgedopt. Separaat zal een tekening

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

2 - 1 k a p w o n i n g e n

t e N o o r d w i j k e r h o u t

worden verstrekt met de maatvoering van alle standaard aansluitpunten ten behoeve van de keuken.
Verrekening bij vervallen keuken is 100% van voornoemd bedrag!

23. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende 2-laagse beglazing (HR++ glas). In de glasopening van de voordeur wordt inbraakwerend glas toegepast overeenkomstig Politiekeurmerk Veilig Wonen.

De bovenlichten van de binnendeurkozijnen zijn voorzien van enkel blank glas.

24. Schilderwerk

De architect heeft de kleur van de buitenkozijnen bepaalt, een en ander conform de kleurenstaat (punt 40).. De kozijnen en aftimmeringen worden geschilderd met een dekkende verf. Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van duurzaam bouwen met een oplosmiddelarme verf.

De binnenzijde van alle in het zicht komende aftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf.

De houten trappen en hekwerken worden opgeleverd met een fabrieksmatige grondverflaag.

Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van Duurzaam Bouwen met een water gedragen verf.

25. Waterinstallatie

Vanaf de watermeter in de meterkast is een koud waterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan t.p.v. keuken;
- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie(s);
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan (2x);
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening;

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan (afgedopt) t.p.v. keuken;
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkranen.

De waterleidingen in de toilet en in de badkamer zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

26. Sanitair

De toiletten wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

a) Wandclosetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.Novo wandcloset wit
- Villeroy & Boch closetzitting met deksel wit
- Geberit bedieningsplaat frontbediening wit

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g *2 - 1 k a p w o n i n g e n* *t e N o o r d w i j k e r h o u t*

- b) Fonteincombinatie bestaande uit:
- Villeroy & Boch O.Novo hoekfontein wit (letop afbeelding exclusief kraan)
 - Fonteinkraan Grohe Costa L
 - Plugbekersifon met muurbuis chroom
- De afvoer wordt opgenomen in de muur.

De badkamer wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

- a) Douchecombinatie bestaande uit:
- Douchemengkraan Grohe Costa L
 - Glijstang, handdouche en slang Grohe Costa Tempesta 100
 - Easydrain vloergoot 80cm incl. rooster
 - Glazendouchescherm afm. 1000/1200*2000

- b) Wastafelcombinatie (2x)bestaande uit:
- Villeroy & Boch O.Novo wastafel wit
 - Wastafelmengkraan Grohe Costa L
 - spiegel rechthoekig 5mm 50x40cm
- De afvoer wordt opgenomen in de muur.

De van opstelplek van de wasmachine wordt voorzien van:

- Venlo Nimbus II Project Eco beluchterkraan 1/2 x3/4 chroom
- Viega kunststof bekensifon met vloerbuis rozet

Bij een casco levering van het toilet en de badkamer, dat wil zeggen dat het toilet / de toiletten en de badkamer zonder sanitair, kranen, wand- en vloertegelwerk en dekvloer opgeleverd wordt, worden de aansluitpunten en de rioleringen circa 10 cm boven de vloer afgedopt. Meer informatie vindt u in de procedure meer- en minderwerk.

27. Elektrische installaties

De installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig NEN 1010 en de plaatselijke voorschriften.

De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeelt over verschillende groepen volgens het gemodificeerd centraal dozensysteem, waarbij de groepen zijn beveiligd met een aardlek schakelaar.

De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en de vloeren.

De leidingen in de technische ruimte en buitenberging worden in zicht gemonteerd. Wandcontactdozen en schakelmateriaal zijn van kunststof inbouw- en opbouwmodel inbouw in de kleur helder wit. De groepenkast wordt verdeeld volgens de voorschriften.

De elektrische installatie in de meterkast is als volgt opgebouwd.

-Aansluitkast voedingskabel 3x25 Amp. 2-polig, 2 aardlekschakelaars hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);

-Slimme kilowattuurmeter(verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);

-Hoofdschakelaar met groepenkast, welke is voorzien 6 groepen met de volgende opbouw:

30mA aardlekschakelaar met:

- 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen op de begane grond
- 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. vaatwasser)
- 1 groepsschakelaar voor wasmachine

30mA aardlekschakelaar met:

- 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen op de 1^e en 2^e verdieping

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g *2 - 1 k a p w o n i n g e n* *t e N o o r d w i j k e r h o u t*

- 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. combioven)
- 1 groepsschakelaar voor droogmachine

De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

De elektralivering dient door u zelf geregeld te worden. Wij zullen u hier te zijner tijd verder over informeren. Na aansluiting op het elektriciteitsnetwerk en plaatsing van de elektrameter is de installatie klaar voor gebruik.

De levering van apparaten en armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom begrepen.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- de schakelaars 1,05 m (in niet verblijfsruimten);
- de schakelaars (in verblijfsruimten) gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m;
- de wandcontactdozen 0,3m;
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m;
- één wandcontactdoos in de keuken op 2,25 m t.p.v. afzuigpunt(en);
- de buitenlichtpunt(en) 2,2 m (zonder armatuur);
- de (loze) leidingen t.b.v. telefoon, ICT en/of C.A.I. 0,3m;
- de (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,30 m.

Per slaapkamer wordt 1 schakelaar op 1,05 m naast slotzijde van de deur geplaatst. De thermostaat wordt op een hoogte van 1,50 m aangebracht in de woonkamer.

Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht volgens tekening conform de huidige eisen.

De loze leidingen (voor elektra-, telefoon-, ICT en /of C.A.I.) zijn voorzien van een controledraad.

Nabij buitendeuren (voor- en achtergevel) van de woning wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht.

Het lichtpunt en de wandcontactdoos in de individuele berging worden uitgevoerd als opbouwinstallatie.

De verblijfsruimten in de woningen worden bij oplevering voorzien van opleververlichting bestaande uit een E27 fitting en halogeengloeilamp.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen van energieprestatienorm worden er op iedere woning zonnepanelen gemonteerd. Per woning worden op de platte daken zonnepanelen (poly kristallijn) gemonteerd. Het aantal panelen verschilt per woningtype (positie en aantal volgens verkooptekening). Bij het kiezen van ruimtevergroten opties kan het noodzakelijk zijn het aantal panelen uit te breiden..

PV elementen worden middels een indak systeem uitgevoerd. De elementen bestaan uit een all-black versie met een minimale opbrengst van 250WP.

28. Zwakstroominstallaties

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- een deurbelknop naast de voordeur;

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

2 - 1 k a p w o n i n g e n

t e N o o r d w i j k e r h o u t

- een schel in de entree;
- een transformator in de meterkast.

29. Telecommunicatie-installaties

De aansluiting, toegang en of kosten voor de centrale antenne inrichting (C.A.I.), het kabelnetwerk, het telefoonnet en/of glasvezelnet is niet in de koopsom opgenomen en dient derhalve door u zelf te worden verzorgd. Partijen zoals KPN e.d. legt niet standaard een aansluiting tot in de meterkast. Indien de koper aangesloten wil worden op het netwerk van bijv. KPN zal de koper een abonnement bij KPN moeten afsluiten. Zij zorgen dan voor een aansluiting van de woning. Wel wordt de woning voorbereid zodat een telefoon en /of kabel aansluiting mogelijk is. Vanaf de buitenzijde van de fundering aan de voorzijde tot in de meterkast loopt een mantelpijp.

Voor de verdeling van data, telefoon of centrale antenne inrichting (C.A.I.) zijn er verschillende loze leidingen in de woning aangebracht, deze leidingen kunt u in eigenbeheer voorzien van de voor u noodzakelijke bedrading. Alle loze leidingen komen uit in de meterkast. Plaats en positie volgens tekening.

De woonkamer wordt voorzien van 2 (tegen over elkaar gelegen) loze leidingen vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos.

Alle slaapkamers worden voorzien van een 1 loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos.

30. Gasinstallatie

Vanaf de gasmeter in de meterkast is een gasleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven opstelplaats voor een fornuis in de keuken en naar de gecombineerde verwarmings- / warmwatervoorziening.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het gasleidingsysteem van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van gas zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

31. Verwarming-/ warmwaterinstallatie

De woning heeft een individuele gasgestookte verwarmingsinstallatie (hoogrendement HR 107) met een gesloten verbrandingssysteem, gecombineerd met een warmwatervoorziening.

De warmwatervoorziening voorziet tenminste in het per minuut op de diverse tappunten kunnen tappen van in totaal ca. 7,5 liter water van 60° C, CW-klasse 4

De woning wordt standaard op de begane grond voorzien van vloerverwarming. Op de verdiepingen worden radiatoren toegepast. Deze verwarmingselementen zijn fabrieksmatig gecoat. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer en radiatorcranken op de verwarmingselementen.

De verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de afwerklaag. De op de tekening aangegeven verwarmingselementen zijn informatief. Aantal, grootte, type, vorm en plaats kan ten gevolge van de nog te maken transmissieberekeningen anders worden. De uitkomst van deze berekeningen geeft aan hoe groot de verwarmingselementen moeten zijn om de normtemperatuur te realiseren. Het kan daardoor voorkomen dat de afmeting van de verwarmingselementen kan verschillen met hetgeen op tekening is aangegeven.

Om de uitzetting van het in temperatuur wisselende systeemwater op te vangen wordt de installatie voorzien van een gesloten membraanexpansievat. Het volume van het expansievat is ruim voldoende om de expansie van het systeemwater op te vangen. Ter beveiliging tegen te hoge druk wordt op elke ketel een overstort ventiel met overlooptrechter en overloopleiding geplaatst.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

2 - 1 k a p w o n i n g e n

t e N o o r d w i j k e r h o u t

De verwarmingsverdeelunits komen zo dicht mogelijk bij of in de schachten. Indien een verwarmingsverdeelunit in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen een te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° C, tenminste gegarandeerd:

verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)	20° C
verkeersruimten (hal, gang, trap en overloop)	15° C
toilettruimte	15° C
douche- en/of badruimte	22° C
in pandige bergruimte	15° C

In de toilettruimte, verdiepingshal en bergkasten wordt geen verwarming aangebracht. De temperatuur wordt bereikt door middel van het ventilatiesysteem.

De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

32. Ventilatievoorzieningen

De woning heeft een individuele mechanische afzuiging. De afzuigunit heeft vier afzuigstanden (nacht-, dag-, niet-thuis-, en kookstand). De draadloze radiografische schakelaar met standenaanduiding is in de keuken aangebracht. In de badkamer wordt een radiografische schakelaar timer aangebracht waarmee het ventilatie systeem (tijdelijk) in de hoogste stand kan worden geschakeld.

De keuken, de toilet(ten), de badkamer(s) en in pandige berging(en) voorzien van opstelplek wasmachine krijgen een afzuigpunt dat is aangesloten op de afzuigunit.

De woon- en slaapkamers kunnen door middel van ramen, zelfregelende ventilatieroosters en/of deuren in de gevel natuurlijk worden geventileerd. De ventilatierooster worden boven de kozijnen achter het metselwerk geplaatst, positie en lengte van de rooster zal nader bepaald worden en is mede afhankelijk van de gekozen opties.

In de keuken is tevens een apart afvoerkanaal voor de afzuigkap met motor aangebracht. De capaciteit van de door de koper toe te passen afzuigkap kan, gelet op de toegepaste leidingdiameter, maximaal 300 m³/uur bedragen.

Onder de binnendeuren is een sleuf opgenomen van circa 35 mm voor de luchtdoorstroming. Hierbij is rekening gehouden met een vloerafwerking 15 mm, waardoor de ruimte onder de deur minimaal 20 mm blijft.

De ventilatievoorzieningen van de meterkast word aangebracht aan de bovenzijde middels openingen in het bovenlicht en aan de onderzijde door middel van een ruimte onder de deur.

33. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
2 - 1 k a p w o n i n g e n
t e N o o r d w i j k e r h o u t

34. Bouwbesluit

De woning wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning in 2016.

Waar bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding gebruik is gemaakt van de "krijtstreepmethode" wordt dat separaat in tekeningen aangegeven. De oppervlakte waar dit voor geldt is op tekening aangegeven.

Uitleg krijtstreepmethode:

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlakte in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.

In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn. De locatie waar de krijtstreepmethode is toegepast is middels een tekst in de betreffende ruimte op de tekening van de plattegrond weergegeven. In de tekeningen kunt u terug vinden waar deze krijtstreepmethode is toegepast.

35. Veiligheidsbeglazing in gebouwen

De NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen" is niet opgenomen in het Bouwbesluit, maar adviseert veiligheidsbeglazing toe te passen bij alle kozijnen, ramen en deuren op de begane grond, waarin beglazing, lager dan 850 mm vanaf de vloerafwerking, is opgenomen. Als meerwerk is het mogelijk de woning conform NEN 3569 te voorzien van veiligheidsbeglazing.

36. Politiekeurmerk Veilig Wonen®

De woning is zo goed als mogelijk overeenkomstig de uitgangspunten van Politiekeurmerk Veilig Wonen® ontworpen.

37. Duurzaam Bouwen

De woning is ontworpen en wordt gebouwd overeenkomstig de uitgangspunten van Duurzaam Bouwen. Het toe te passen hout is duurzaam geproduceerd. Waar mogelijk wordt het in het werk te storten beton voorzien van toeslagmateriaal van betonpuingranulaat. Tevens wordt gebruikgemaakt van energiezuinige installatie. De isolatiewaarden in de vloer, wanden, daken, en kozijnen (HR++ glas) liggen in veel gevallen op een hoger niveau dan wettelijk vereist.

38. Voorrangsbepaling Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2016

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving en het welke u contractueel met ons bent overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepalingen de technische omschrijving of hetwelk u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

39. Uitsluitingen van garantie

Indien de woning zonder keukeninrichting, inrichting badkamer en/of toilet wordt verkocht wordt de betreffende inrichting uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

Alle voorzieningen buiten de woning, met uitzonderingen van eventuele tuinmuren en gemetselde windschermen die niet met het huis één geheel vormen, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

De eventueel in de kruipruimte aangebrachte drainageleiding valt niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
2 - 1 k a p w o n i n g e n
t e N o o r d w i j k e r h o u t

40. Kleurenstaat

Door de architect zijn voor onderstaande onderdelen de voorlopige kleuren aangegeven:

Woning type	Metsel plint	Gevel steen	Gevel- bekleding	Kozijn	Draaiende delen	Voordeur	Goot en dergelijke	Dakpan
Type A1/A2								
bnr. 27, 33 , 43	Aubergine bont gesinterd	Alems bont	grijs	crème 9001	kieselgrijs 7032	kieselgrijs 7032	wit 9010	blauw gesmoord
bnr. 28, 34, 44	Aubergine bont gesinterd	wit keim 9001	grijs	crème 9001	kieselgrijs 7032	kieselgrijs 7032	wit 9010	blauw gesmoord
Type B1/B2								
bnr. 30, 37, 47	Aubergine bont gesinterd	Alems bont gesinterd wit keim 9001	crème wit	crème 9001	groenblauw 5001	groenblauw 5001	wit 9010	matzwart
bnr. 29, 38, 48	Aubergine bont gesinterd	Alems bont gesinterd wit keim 9001	crème wit	crème 9001	groenblauw 5001	groenblauw 5001	wit 9010	matzwart
Type C1/C2								
bnr. 31, 39, 45	zwart	wit keim 9010	grijs	wit 9010	grafietgrijs 7024	grafietgrijs 7024	zink + grijswit 9002	matzwart
bnr. 32, 40, 46	zwart	wit keim 9010 + top zwart	Voorzijde wit 9010/ zijgevel grijs 7005	wit 9010	grafietgrijs 7024	grafietgrijs 7024	zink + grijswit 9002	matzwart
Type D1/D2								
bnr. 35, 41	zwart	Alems bont	wit 9010	Leigrijs 7015	wit 9010	Leigrijs 7015	zink + grijswit 9002	blauw gesmoord
bnr. 36, 42	zwart	wit keim 9010	wit 9010	Leigrijs 7015	wit 9010	Leigrijs 7015	zink + grijswit 9002	blauw gesmoord

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
2 - 1 k a p w o n i n g e n
t e N o o r d w i j k e r h o u t

41. Ruimtestaat

Ruimte (benaming volgens Bouwbesluit)	Afwerking Wand	Plafond	Vloer
Entree (verkeersruimte)	Behangklaar*	Spuitwerk	Afwerkvloer
Meterkast (technische ruimte)	Onafgewerkt voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Invoerplaat
Toilet (toiletteruimte)	Tegels tot 1,25 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels
Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)	Behangklaar*	Spuitwerk	Afwerkvloer
Badkamer (badruimte)	Tegels tot 2,1 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels
Overloop (verkeersruimte)	Behangklaar*	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamers verdieping (verblijfsruimte)	Behangklaar*	Spuitwerk	Afwerkvloer
Zolder verdieping (bergruimte)	Behangklaar*	Onafgewerkt	Afwerkvloer, m.u.v. achter de knieschotten
Installatieruimte (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer
Buitenberging (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer

* Voor een saus- of schilderafwerking dient u de wanden volledig vlak te (laten) stukadoren.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
2 - 1 k a p w o n i n g e n
t e N o o r d w i j k e r h o u t

42. De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven. De brochure is geen contractstuk. De daarin opgenomen situatietekeningen, artist-impressies, perspectieven, interieurschetsen en foto's geven een goede indruk en sfeerbeeld, maar kunnen afwijken van de daadwerkelijke bouwkundige en technische uitvoering. Er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden. Ook aan alle beschikbare informatie op de website/ het internet kunnen geen rechten worden ontleend. De interieurschetsen en voorstellen zijn slechts bedoeld om u op ideeën te brengen en te tonen wat u met de woning zoal kunt doen. De inrichting en aangegeven apparatuur behoort uiteraard niet tot het standaard afwerkingsniveau van de woning en er kunnen derhalve geen rechten aan ontleend worden. Deze dient uitsluitend ter oriëntering van de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk in deze technische kopersinformatie genoemd, niet in de koopsom begrepen.
- De perspectieftekening geeft een impressie, hieraan kunnen daardoor geen rechten worden ontleend.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.
- Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.
- Krachtens het Bouwbesluit moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in de woning anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd.

Omgezet naar bouwbesluit begrippen laat dit zich als volgt lezen:

Entree, hal	verkeersruimte
Meterkast	meterruimte
Toilet	toiletruimte
Woonkamer	verblijfsruimte
Keuken	verblijfsruimte
Berging/garage	bergruimte
Terras/tuin	buitenruimte
Badkamer, douche	badruimte
Slaapkamer	verblijfsruimte
Techniek	bergruimte

43. Beperkingen

De woning dient bij oplevering te voldoen aan het bouwbesluit, de N.E.N.-normen en de eisen van Nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject 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, voor zover niet op de meer- en minderwerklijst aangegeven;

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
2 - 1 k a p w o n i n g e n
t e N o o r d w i j k e r h o u t

- los te leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning);
- omleggen van C.V. leidingen en andere leidingen in vloeren;
- verplaatsen of wijzigen van de C.V.-ketel of mechanische installatie;
- vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.

44. Afwerkvloeren

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

45. Sanitair en tegelwerk

Naast het standaard sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij een nader te bepalen projectshowroom, waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meerwerk uitgevoerd, voor de oplevering van uw woning. De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht.

46. Tenslotte

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt bestaat er geen recht op verrekening.

Het is verstandig om vóór het kopen van gordijnen, vloerbedekking, kasten en dergelijke de maten in de bouw te controleren op de daarvoor bestemde tijdstippen.

Waar in de technische kopersinformatie een bepaalde leverancier of merk wordt omschreven, kan een andere leverancier en/of ander merk van gelijke klasse/kwaliteit worden gekozen indien dit voor de uitvoering en voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst wordt geacht. Een en ander zal geen aanleiding voor enige verrekening geven.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "artist impressions", die een goede indruk geven van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen.

De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen.

47. De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl verkoper zich door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

2 - 1 k a p w o n i n g e n

t e N o o r d w i j k e r h o u t

het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsrecht opmaakt.

48. Wat en wanneer u moet gaan betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnenregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een factuur krijgt toegestuurd. Als bijvoorbeeld het dak is gelegd, kan dat als een termijn worden aangerekend; daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn opgebouwd. Hoe dit voor u is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald.

49. Financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk en dergelijke) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

50. Bouwrente

De koopsom kan worden verhoogd met een (rente)vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten. De peildatum vanaf welk moment er rente wordt berekend, wordt gedefinieerd in de koopovereenkomst. De aanneemsom kan ook worden verhoogd met een (rente)vergoeding. Deze zogeheten bouwrente bent u verschuldigd als u een woning koopt nadat de bouw van start is gegaan (ofwel: na de 'contractdatum'). In dat geval betaalt u de eerste termijn van de aanneemsom namelijk later, met renteverlies voor de ondernemer tot gevolg. De bouwrente compenseert dit renteverlies. De bouwrente wordt berekend op grond van de aannemingsovereenkomst. De met de financiering en aankoop van de woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie van een hypothecaire geldlening;
- notariskosten ten behoeve van de hypotheekakte;
- renteverlies tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen na contractdatum.

De aanneemsom van de woning betaalt u in termijnen, al naar gelang deze verschuldigd zijn volgens de voortgang van de bouw, aan de ondernemer. De termijnen zijn vastgelegd in de aannemingsovereenkomst.

51. Woningborg garantie

De woning wordt gebouwd met toepassing van de garantieregeling en de waarborgen van Woningborg. Woningborg beoordeelt de solvabiliteit en liquiditeit van de ondernemer. Voor ieder bouwplan voert ze een juridische en technische plantoets uit. Woningborg heeft meer dan 30 jaar ervaring met het verstrekken van garanties op nieuwbouw koopwoningen. Bij aankoop van uw woning ontvangt u hieromtrent nadere informatie en het Woningborg-certificaat. De Woningborg garantie biedt u veel voordelen. Zo wordt de ondernemer verplicht tot het afgeven van diverse garanties op de kwaliteit en uitvoering en worden er eisen gesteld aan de samenstelling van de verkoopdocumenten. Woningborg biedt garanties met betrekking tot de afbouw van uw woning. Wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de ondernemer zorgt Woningborg voor beperking van schade en garandeert de afbouw van uw woning. Ook op het gebied van kwaliteitsgeschillen biedt Woningborg voordelen door bindende uitspraken te doen voor zowel de koper als ondernemer. Daarnaast is er de extra zekerheidsstelling door de zogenaamde '5%-regeling'. Bij de oplevering van uw woning dient u alle betalingstermijnen (inclusief eventueel meer- en minderwerk) te hebben overgemaakt aan de ondernemer. Van de aanneemsom

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

2 - 1 k a p w o n i n g e n

t e N o o r d w i j k e r h o u t

wordt 5%, in de vorm van een bankgarantie, bij de notaris voor u zeker gesteld. Die bankgarantie kunt u aanroepen indien de aannemer de opleveringspunten niet naar behoren oplost. Niet onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg zijn voorzieningen buiten de woning, voorzieningen van niet bouwkundige aard en/of voorzieningen welke niet onder verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn aangebracht zoals bijvoorbeeld: bestratingen, beplantingen, paden en terrassen.

52. Meerwerk

Iedere woning kan tegen verrekening van meerwerk met standaardopties worden uitgevoerd. Ook kunt u zelf de afwerking met betrekking tot bijvoorbeeld wand- en vloertegels en sanitair bepalen. Voor de standaardopties ontvangt u een meerwerklijst, waaruit u eenvoudig uw keuze kenbaar kunt maken. Voor uw overige wensen kunt u een bezoek brengen aan onze projectshowrooms.

Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

53. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

De koop- en de aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- honoraria architect en overige adviseurs;
- makelaarscourtage verkoper;
- verkoopkosten en overdrachtskosten;
- notariskosten verbandhoudende met de juridische levering;
- leges omgevingsvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, gas, water en riolering;
- de kosten van gebruik gas, water en elektriciteit tot de dag van oplevering;
- BTW (thans 21%);
- Woningborg garantiecertificaat.

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop- of de aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening evenals overige financieringskosten;
- taxatiekosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- renteverlies tijdens de bouw;
- kosten voor aansluiting en levering van telefoon, kabeltelevisie en internet;
- kosten eventuele aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- OZB-belasting.

54. Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van de oplevering, zijn alle woningen door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin als koper zelf te voorzien.

55. Prijswijzigingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast met de oplevering van de woning, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

56. Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ('ARBO-wet') is de bouwonderneming tijdens de uitvoering (= de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de bouwonderneming ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

2 - 1 k a p w o n i n g e n

t e N o o r d w i j k e r h o u t

onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van de bouwonderneming. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de

kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Ook niet buiten de werktijden. Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel metingen te verrichten, foto's te nemen e.d. zullen er kijkdagen worden georganiseerd voor de kopers. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein, op eigen risico, voor de kopers toegankelijk. Middels de infobulletins zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte worden gesteld.

57. Opleveringsprocedure

Bij aankoop ontvangt de koper van de makelaar de voorgenomen start bouw en indien mogelijk de bouwvolgorde en een prognose opleveringsdatum van de woning. Deze data zijn indicatief! Het bouwtempo kan onder meer door de weersomstandigheden worden beïnvloed. Ook bijvoorbeeld gemeentelijke procedures kunnen van invloed zijn op de planning. Bij verkoop van de huidige woning door koper adviseert verkoper een clausule in de betreffende koopakte op te nemen, waarin de datum van overdracht variabel wordt gesteld. Ook ter zake van de opzegtermijn van bijvoorbeeld een huurwoning adviseert verkoper de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Met betrekking tot de stand van de werkzaamheden aan de woning wordt de koper door de verkoper geïnformeerd middels termijnnota's.

Drie tot twee weken voor de oplevering van de woning wordt de definitieve datum van oplevering schriftelijk aan koper kenbaar gemaakt. Nadat de woning is gereedgekomen en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt de woning opgeleverd.

Bij de oplevering zijn aanwezig de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten proces-verbaal van oplevering. De hierop aangegeven opmerkingen worden normaliter binnen enkele dagen in overleg met de koper afgewikkeld.

Vorenstaande houdt in dat gebreken, die na de oplevering naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering te constateren waren, niet meer aanvaard kunnen worden.

Met name wijzen wij hier op beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overige vloer-, wand- en plafond afwerkingen.

Na de ondertekening van oplevering en volledige betaling worden de sleutels overhandigd en kan de woning in gebruik worden genomen.

58. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde transportakte. In de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste termijn van transport vermeldt, hierbij moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van u of uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen die te allen tijde eerst zullen moeten worden aangesproken voordat gebruik gemaakt zal worden van het depot bedrag. In dat verband zal bij de transportakte zekerheid moeten worden gesteld voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

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

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
2 - 1 k a p w o n i n g e n
t e N o o r d w i j k e r h o u t

- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

59. Standaard en individuele wijzigingen

De realisatie van de woningen zal worden verzorgd door Thunnissen Bouw bv te Heemstede. De kopers worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard meerwerklijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van de woning. Naast de standaard meerwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van Thunnissen Bouw bv. De verzoeken zullen zoveel mogelijk verwerkt worden en door middel van een vrijblijvende offerte onder uw aandacht worden gebracht.

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 seriematigheid van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand gemeld worden dat deze om architectonische en vergunning redenen niet te realiseren zijn.

60. Krimpscheuren

Een nieuwbouwwoning 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 in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

61. Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering;
- uw inboedelverzekering.

62. Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn in de koop/aanneemsof begrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water, gas en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.