

1.6

Technische omschrijving

CAUQUIUS

Een ontwikkeling van

Amvest B.V.

Zeeburgerkade 1184
1019 VK Amsterdam
020 430 12 12
info@amvest.nl
www.amvest.nl

Realisatie

NewBouw B.V.

Oosterwerf 6
1911 JB Uitgeest
0251 278 278
info@NewBouw.nl
www.NewBouw.nl

Inlichtingen en verkoop

Eefje Voogd Makelaardij B.V.

Parnassusweg 201
1077 DG Amsterdam
020 305 05 60
info@eefjevoogd.nl
www.eefjevoogd.nl

Sense vastgoed

Willemsparkweg 221
1071 HC Amsterdam
020 471 19 04
info@sensevastgoed.nl
www.sensevastgoed.nl

Inhoud

1.	Maatvoering en materiaalkeuze	4	31.	Ventilatievoorzieningen	16
2.	Peil van de woning	4	32.	PV-panelen	17
3.	Grondwerken	4	33.	Opruimen en schoonmaken	17
4.	Rioleringswerken	4	33.1	Wat en hoe over de werking van de zonnepanelen?	17
5.	Bestratingen en terreininventaris	4	33.2	Technische omschrijving van de PV-panelen	17
6.	Parkeergarage en fietsenberging	4	34.	Bouwbesluit	18
7.	Funderingen	5	35.	Veiligheidsbeglazing in gebouwen	18
8.	Begane grondvloeren	5	36.	Politiekeurmerk Veilig Wonen®	18
9.	Verdiepingsvloeren	6	37.	Duurzaam Bouwen	18
10.	Constructieve wanden	6	38.	Vorrangsbepaling Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2020	18
11.	Gevels	6	39.	Uitsluitingen van garantie	18
12.	Binnenwanden	7	40.	De kleine lettertjes	19
13.	Daken	7	41.	Beperkingen	19
14.	Trappen en balustrades	7	42.	Afwerkvloeren	19
15.	Buitenkozijnen en -deuren	8	43.	Sanitair en tegelwerk woningen	19
16.	Binnenkozijnen en -deuren	8	44.	Tenslotte	20
17.	Hang- en sluitwerk	9	45.	De koop- en aannemingsovereenkomst	20
18.	Vloer-, wand- en plafond afwerking	9	46.	Wat en wanneer u moet betalen	20
19.	Tegelwerk en kunststeen	9	47.	Financiering	21
20.	Metaal en kunststofwerken	9	48.	Meerwerk	21
21.	Binnen timmerwerk	10	49.	Koopsom Vrij Op Naam (VON)	21
22.	Binneninrichting	10	50.	Verzekering	21
23.	Beglazing	10	51.	Prijswijzigingen	21
24.	Schilderwerk	11	52.	Opleveringsprocedure	22
25.	Waterinstallatie	11	53.	Eigendomsoverdracht	22
26.	Sanitair	11	54.	Standaard en individuele wijzigingen	23
27.	Elektrische installaties	13	55.	Krimpscheuren	23
28.	Zwakstroominstallaties	14	56.	Algemeen	23
29.	Telecommunicatie-installaties	14	57.	Gebruikskosten	23
30.	Verwarming-, warmwaterinstallatie en WKO-installatie	14			

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 een afwijkende maatvoering of afwerking van de contractstukken, melden wij u dit met een 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 afwerkvloer van de woning of het appartement. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Amsterdam.

3. Grondwerken

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan.

In de percelen is de aanvulling met grond, voorzien van een schoongrondverklaring, waar mogelijk uit het werk afkomstig.

4. Rioleringswerken

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

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, die bovendaks uitmondt.

De hemelwaterriolering wordt niet zichtbaar uitgevoerd omdat deze met een zetwerkplaat wordt afgedekt aan de binnentuinzijde tussen het metselwerk, in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat van de architect (RAL 7044).

De riolering, die op kelderniveau uitkomt, wordt met een pomp in de woning naar boven gebracht en zo aangeboden op het gemeenteriool.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het rioleringsstelsel maken onderdeel uit van de aanneemovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ondernemer uitgevoerd, conform de door de gemeente gestelde eisen. De aannemer legt het stelsel tot 500 mm buiten de eigendomsgrens aan, conform de terreininrichtingstekening. De woningen worden door derden aangesloten op het hoofdriool. De coördinatie hiervan ligt bij NewBouw.

5. Bestratingen en terreininventaris

Bijgevoegde situatietekening geeft een indicatie van de gewenste inrichting. Deze inrichtingstekeningen zijn nog niet definitief.

De aan te brengen bestrating wordt aangelegd op circa 50 mm onder peil, op de plek van de entree van de woning, oplopend tot 20 mm beneden peil.

6. Parkeergarage en fietsenberging

Het parkeren van auto's kan voor beide blokken in de parkeergarage onder blok 1. Deze is met een autolift te bereiken. De parkeergarage wordt uitgevoerd met 2 niveaus. Op het bovenste niveau is plaats voor 24 auto's, het onderste niveau heeft voor 32 auto's parkeergelegenheid. De vrije doorrijhoogte in de stallingsgarage is circa 2,30 m¹.

In de parkeergarage worden de parkeerplaatsen voorzien van betonnen varkensruggen.

De 2 autoliften bieden elk plaats aan één auto. De maximale lengte van de auto is 5.12m, de maximale breedte is 2.5m en de maximale hoogte is 2.05m. Het maximaal toegestane gewicht per lift bedraagt 2700kg.

De toegang tot de parkeergarage is op de Bottalerijstraat. Hier zijn 2 overheaddeuren, elk voor een aparte autolift. De overheaddeuren kunnen alleen door de bevoegde eigenaren worden geopend met een handzender. Per parkeerplaats worden er twee handzenders gegeven. Bij aankomst is de status van de lift zichtbaar en oproepbaar met de handzender. In de lift wordt de auto op de juiste manier neergezet waarna met de bedieningsknop de lift omhoog of omlaag kan gaan. Op het gewenste niveau aangekomen, gaan de deuren automatisch open.

De fietsenberging voor blok 1 bevindt zich op de begane grond, op de bovenste etage van de parkeergarage. De fietsenberging is toegankelijk via een trap met een fietsengoot. De toegang naar de fietsenberging is op de Cruquiusweg (zuidgevel).

In blok 2 is er op de begane grond een fietsenberging die bereikt kan worden via de Bottalerijstraat (noordgevel).

7. Funderingen

Aan de hand van de grondonderzoeken worden beide blokken gefundeerd met prefab betonpalen. Blok 1 wordt uitgevoerd met een parkeerkelder, waarvan de keldervloer op de aangebrachte palen wordt gestort. De woningtypes T3 (bouwnummer 2 t/m 10) zijn voorzien van een souterrain, dat is gemaakt van in het werk gestort beton met daaronder een isolatielaag met een Rc-waarde 3,5 m²K/W. De woningtypes T1 (bouwnummer 13 t/m 19) en H1, H2 en H3 (bouwnummer 1, 12, 11 en 22) worden voorzien van een in het werk gestorte funderingsbalk.

In het souterrain bij blok 1 komt de WKO-ruimte (Warmte Koude Opslag). Bij deze installatie wordt bodemenergie

gebruikt voor het verwarmen en koelen van de gebouwen. Deze installatie is net als woningtype T3 gefundeerd.

De fundatie van blok 2 wordt uitgevoerd met betonnen funderingsbalken. Blok 2 heeft geen kelder.

Als toeslagmateriaal voor het beton wordt, voor zover toegestaan en beschikbaar, puingranulaat toegepast.

8. Begane grondvloeren

Blok 1

De begane grondvloer van de Town Houses 12 t/m 21 worden uitgevoerd als een ribcassettevloer met een isolatiewaarde van minimaal Rc = 3,5 m²K/W.

Woningen 12 t/m 21 hebben een kruipruimte onder de begane grondvloer. Het deel van de kruipruimte waarin leidingen zijn verwerkt, is bereikbaar via een kierdicht geïsoleerd kruipluik. De kruipluikomranding is van verzinkt metaal. De kruipruimte wordt door middel van spouwroosters en vloerkokers geventileerd.

De begane grondvloer bij de Town Houses 1 t/m 10 wordt uitgevoerd als een niet geïsoleerde prefab betonnen vloer. De uitzondering hierop is de hoekwoning bouwnummer 11, hier wordt de begane grondvloer uitgevoerd als een niet geïsoleerde breedplaatvloer. Deze vloer bevindt zich boven de WKO-kelder en wordt daarom na-geïsoleerd met isolatie met een Rc = 3,5 m²K/W.

Blok 2

De begane grondvloer van de Town Houses 22 t/m 29 wordt uitgevoerd als een ribcassettevloer met een isolatiewaarde van minimaal Rc = 3,5 m²K/W.

Onder de begane grondvloer is een kruipruimte aanwezig. Het deel van de kruipruimte waarin de leidingen zijn, is bereikbaar via een kierdicht geïsoleerd kruipluik. De kruipluikomranding is van verzinkt metaal. De kruipruimte wordt met spouwroosters en vloerkokers geventileerd.

9. Verdiepingsvloeren

Blok 1

De verdiepingsvloeren van de Town Houses worden uitgevoerd als een niet geïsoleerde prefab betonnen vloer - T1-, T1A- en de T3-woningen. Met uitzondering van de hoekwoningen, bouwnummers 1, 11, 12. Deze worden uitgevoerd als deels prefab, deels in het werk gestorte vloeren, zogenoemde breedplaatvloeren.

De 1e verdiepingsvloer van de in het midden gelegen parkeerstalling wordt uitgevoerd als een niet geïsoleerde kanaalplaatvloer en voorzien van een gewapende druklaag.

De dakvloer van de in het midden gelegen parkeerstalling, waarop de terrassen zijn gelegen, wordt uitgevoerd als een niet geïsoleerde kanaalplaatvloer.

Blok 2

De verdiepings- en dakvloeren van de Town Houses, bouwnummers 23 t/m 27 worden uitgevoerd als een niet geïsoleerde prefab betonnen vloer.

De verdiepings- en dakvloeren van Town Houses bouwnummers 22, 28 en 29 worden uitgevoerd als deels prefab, deels in het werk gestorte vloeren, zogenoemde breedplaatvloeren.

De vloeren van de in het midden gelegen dakterrassen (1e verdiepingsvloer) worden uitgevoerd als niet geïsoleerde kanaalplaatvloer, voorzien van een gewapende druklaag met aan de bovenzijde isolatie.

10. Constructieve wanden

De constructieve woningscheidende wanden van de Town Houses worden uitgevoerd als massieve betonnen wanden, dik 25 cm. Als gevolg van het gekozen bouwsysteem en de massa van de betonnen wanden wordt voldaan aan de minimale geluidseis, zoals in het bouwbesluit is vastgelegd.

In de algemene ruimte worden de wanden deels uitgevoerd in dragende kalkzandsteen en deels in prefab beton.

11. Gevels

De architect heeft voor de gevels een strengpers baksteen in waalformaat geselecteerd, voorzien van een voeg.

De gevels zijn uitgevoerd als spouwmuur, voorzien van thermische isolatie. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt minimaal $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels van de Town Houses worden voorzien van geïsoleerde gevel-sluitende houtskeletbouwelementen. De buitenspouwbladen van de gevels, gelegen aan het binnenterrein, bestaan uit eerder genoemde gevelsteen.

De voorgevels zijn voornamelijk opgetrokken uit baksteen en hebben op het begane grondniveau een natuurstenen plint. Het metselwerk wordt in halfsteens verband verwerkt. Alleen op de plaats van de erkers wordt de gevel naast het gevelkozijn voorzien van houten gevelbekleding.

Bij de dakranden worden nood-overstorten opgenomen, zoals op de tekening aangegeven is. Deze signaleren eventuele complicaties die onverhoopt kunnen ontstaan bij afvoeren van water van de daken.

Het metselwerk boven de kozijnen wordt met lateien/ geveldragers opgevangen.

12. Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden in de grondgebonden Town Houses worden uitgevoerd als lichte steenachtige scheidingswanden.

Op de plek van de basiskeukenopstelling bij woningtype H3 en H5 lopen de binnenwanden niet door tot aan het plafond maar mee met de schuifdeur van de trap.

13. Daken

De platte daken van zowel blok 1 als blok 2 worden uitgevoerd met een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. Constructief worden deze uitgevoerd als een (prefab) betonnen dak. Alle daken worden voorzien van de nodige opstanden, hemelwaterafvoeren en spuwers (nood-overstorten).

Het dak van blok 2 op de 1e verdiepingvloer ter plaatse van de commerciële ruimte wordt uitgevoerd als een geïsoleerd dak, voorzien van het benodigde afschot met een tweelaagse bitumineuze dakbedekking. Op de dakbedekking worden betonnen draintegels geplaatst, die een dakterras vormen voor de aangrenzende Town Houses.

De dakterrassen op de 2e verdiepingvloer bij blok 1, bouwnummers 1, 11, 12 en 21 en bij blok 2, bouwnummers 22, 28 en 29, bouwnummers 2 t/m 10 en bouwnummers 13 t/m 20 worden uitgevoerd als een geïsoleerd dak voorzien van het benodigde afschot met een tweelaagse bitumineuze dakbedekking. Op de dakbedekking worden betonnen draintegels geplaatst.

De dakterrassen op de 3e verdiepingvloer bij blok 1, bouwnummers 2 t/m 10 en bouwnummers 13 t/m 20 en bij blok 2, bouwnummers 23 t/m 29 worden uitgevoerd als een geïsoleerd dak, voorzien van het benodigde afschot met een tweelaagse bitumineuze dakbedekking. Op de dakbedekking worden betonnen draintegels geplaatst.

De erkers aan de voorgevel op de 3e verdiepingvloer bij blok 1, bouwnummers 2 t/m 11 worden uitgevoerd als een geïsoleerd dak voorzien van het benodigde afschot met hierop een dakbedekking van één laag met gewapend EPDM rubber.

De hoofddaken op de 4e verdieping, zowel in blok 1 als 2, worden uitgevoerd als een geïsoleerd dak voorzien van het benodigde afschot met een tweelaagse bitumineuze dakbedekking. Op de daken komen PV-panelen te liggen.

Het hoofddak op de 7e verdieping, alleen bij blok 2, wordt uitgevoerd als een geïsoleerd dak voorzien van het benodigde afschot met een tweelaagse bitumineuze dakbedekking. Op de daken komen PV-panelen te liggen.

De maximale veranderlijke belasting van de terrassen is 250 kg/m^2 .

De bewoners van de Town Houses kunnen de daken bereiken vanaf de ondergelegen dakterrassen met een eigen ladder.

14. Trappen en balustrades

De trappen van de Town Houses worden uitgevoerd als zowel dichte, als open vuren houten trappen, voorzien van treden met een HPL-toplaag. De eventuele stootborden worden ook uitgevoerd met een HPL topplaat. De topplaat wordt standaard uitgevoerd in de kleur wit. Er zijn 11 andere kleurkeuzes mogelijk.

Aan de wandzijde langs de trappen komt een ronde hardhouten leuning. De traphekken zijn van vuren hout.

De balustrades van de vides bij woningtypes H1, H1s, H2, H4, H5 en T3 worden uitgevoerd in veiligheidsglas.

De privacy-schermen bij de dakterrassen op de derde verdieping, die zich tussen de woningen bevinden, bestaan uit een metalen frame dat aan twee zijden wordt bekleed met een houten betimmering.

15. Buitenkozijnen en -deuren

De gevelkozijnen en -ramen zijn van gepoedercoat aluminium, met een kleur conform de kleur- en materiaalstaat van de architect. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en kierdichting. De spouwlaten en overige voorzieningen zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal.

De entree deur en de overige in de gevel opgenomen toegangsdeuren worden uitgevoerd in aluminium. De entree deur is een geïsoleerde plaat deur, die is voorzien van een aluminium beplating, voorzien van groeven. In het zijpaneel naast de voordeur bevinden zich een brievenbus en een huisnummer. Aangezien het voordeurkozijn is voorzien van een zijlicht heeft de architect ervoor gekozen geen glasopening(en) in de deur op te nemen. De buitendeuren zijn voorzien van een meerpuntssluiting, die voldoet aan de normen van het politiekeurmerk. De deuren, die toegang geven tot de parkeergarage van woningtype T3, zijn voorzien van een deurdranger zodat deze zelfsluitend is.

De voordeur op peilniveau wordt voorzien van een natuur- en/of kunststeen onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. Er is rekening mee 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.

Woningen 1, 11, 12 en 21 van blok 1 hebben op de hoek van de woning een vide. Op de plek van de vide wordt de gevel geformeerd door een aluminium vliesgevel die over 2 verdiepingen reikt. Ditzelfde geldt voor woningen 22 en 29 van blok 2.

Ook op de plek van de noordgevel van blok 2, ter hoogte van de entree van de fietsenstalling, wordt de gevel opgetrokken met vliesgevel over 2 verdiepingen. Boven de gevelkozijnen zitten de ventilatieroosters voor de juiste ventilatie in de woning.

16. Binnenkozijnen en -deuren

Algemene ruimtes – blok 1 en 2

De binnenkozijnen bij de algemene ruimten worden uitgevoerd in hardhout, voorzien van het benodigde hang en sluitwerk. Daar waar nodig worden de kozijnen uitgevoerd als 30/60 minuten brandwerende kozijnen. Alle deuren worden in hout uitgevoerd. Enkele deuren zijn voorzien van een glasopening in de deur.

Bij de autolift wordt een brandscherm geplaatst, dat bij brand automatisch sluit.

Op het begane grondniveau is de WKO-ruimte (blok 1) vanaf de straatzijde bereikbaar via de overhaddeur. De overhaddeur wordt bekleed met hout. Ook bij blok 2 wordt een overhaddeur geplaatst die toegang geeft tot de expeditieruimte van de commerciële ruimte.

Blok 1 en 2

De binnenkozijnen van de Town Houses zijn van gecoat metaal, zonder bovenlicht. De binnendeuren worden geleverd als stompe deuren die fabrieksmatig afgewerkt zijn. De kozijnen en deuren worden uitgevoerd als standaardmaat en zijn niet verdiepingshoog.

De deur tussen de entreehal en de woonkamer wordt uitgevoerd met een verticale glasstrook.

Daar waar nodig worden de deuren uitgevoerd als geluidwerende binnendeur. Deze deuren zijn voorzien van een valdorpel en ventilatieroosters.

De meterkastdeuren zijn voorzien van een ventilatierooster, zoals voorgeschreven door de nutsbedrijven. Standaard worden de deuren voorzien van een deurbeslag, fabricaat Hoppe, type Marseille.

17. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen is inbraakwerend uitgevoerd volgens de richtlijnen van het SKG **. De ramen worden voorzien van zowel draaibeslag als draai-/kiepbeslag.

Alle cilinders van de sloten in de buitendeuren zijn met dezelfde sleutel te bedienen, waarbij gebruik wordt gemaakt van anti-kerntrekcilinders. De deurkrukken, schilden, raambomen en briefplaten voor de gevelkozijnen zijn in luxe uitvoering en worden geleverd in de kleur van het kozijn.

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet
- een loopslot in de overige deuren

Het beslag, de krukken en schilden zijn van Hoppe, type Marseille.

18. Vloer-, wand- en plafond afwerking

Op de constructieve vloer komt een zwevende dekvloer van totaal 90 mm. Door de leidingen/vloerverwarming in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd. Voor meer informatie over de wand- en vloerafwerking verwijzen wij u naar het Woningborg-document 'Gebruik en onderhoud van uw woning'.

De wanden van de Town Houses worden sausklaar opgeleverd. Dit houdt in dat de wanden met een minimale bewerking geschikt zijn voor het aanbrengen van sauswerk. Op de wanden die voorzien zijn van tegelwerk geldt dit niet. Na oplevering kunt u de wanden naar eigen inzicht afwerken.

19. Tegelwerk en kunststeen

Blok 1 en 2 - Town Houses

De vloeren in zowel het toilet als de badkamer worden voorzien van vloertegels, afmeting 60x60 cm, in vier kleurmogelijkheden. Bij de douchehoek wordt het tegelwerk doorgelegd met de 60x60 cm tegel. Het afschot bij de douchehoek wordt geformeerd met een showerprofiel. Er is de mogelijkheid om één accentwand in de badkamer aan te brengen, wat betekent dat de vloertegel op de gekozen wand doorloopt tot het plafond.

In het aparte toilet worden de 60x60 cm vloertegels doorgetegeld op het inbouwreservoir en op het bijbehorende plateau.

De wandtegels in de badkamer worden standaard uitgevoerd in wit (glans of mat), afmeting 30x60 cm, en liggend verwerkt in recht verband. De vloer- en wandtegels worden niet-strokend verwerkt. De uitwendige hoeken worden voorzien van een aluminium hoekstrip. In het toilet is geen wandtegels aanwezig anders dan omschreven. De overige wanden worden sausklaar opgeleverd.

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

20. Metaal en kunststofwerken

Bij de Town Houses blok 1 (type H1-H3-T1-T1a-H4-5-T2-T4) wordt de omranding van het kruipluik in verzinkt metaal uitgevoerd.

Naast de voordeur wordt een huisnummerbordje aangebracht. Er komt ook een nummeraanduiding voor de parkeerplekken in de kelder en op de bergingsdeuren van de Town Houses.

De algemene ruimtes worden daar waar nodig voorzien van bewegwijzering.

De aluminium waterslagen worden in kleur gepoedercoat, conform de kleur- en materiaalstaat en voorzien van anti-dreunfolie, kopschotten en klangen.

In de gevel bij de hemelwaterafvoeren wordt een aluminium zetwerkplaat in een kleur, overeenkomend met het metselwerk, aangebracht, conform de kleur- en materiaalstaat.

21. Binnen timmerwerk

Blok 1 en 2

Bij de algemene ruimten worden de centrale voorzieningen-kasten voorzien van de benodigde binnen timmerwerken, conform de voorschriften van de nutsbedrijven.

In de meterkast komt een meterbord van plaatmateriaal. Het overige in het zicht komende timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout.

De viderand wordt afgetimmerd met plaatmateriaal, waarboven op de vloer de glazen balustrade wordt geplaatst. De aftimmering wordt geschilderd.

De binnenzijde van de woning wordt op onderstaande onderdelen afgetimmerd:

- aansluiting van de gevelkozijnen
- betimmering van de koof van leidingen
- achterwand van de toilet(ten)
- spiegelstukken bij de trapuitsparingen
- overige trapaftimmeringen
(lepe hoeken indien aanwezig)

Er worden in de Town Houses geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

22. Binneninrichting

Uw woning wordt standaard opgeleverd met een keuken en, indien op de verkooptekening aanwezig, een pantry. De woon-werkwoningen (H1, H1S H2en T4) hebben in de basis twee pantry's. Voor zowel de keuken als de pantry's is er door keukenshowroom Licht een basiskeuken ontworpen. Deze dient als nul-tekening voor de aansluitpunten van de keukeninstallaties. U kunt bij de showroom uw keuken personaliseren en/of upgraden naar wens. Indien u kiest voor een casco keuken/pantry dan worden de installaties, conform de nul-tekening, afdopt opgeleverd. De nul-tekening en aanvullende informatie treft u in uw digitale contractmap aan.

23. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende beglazing conform de EPC-berekening. Beglazing wordt daar waar vereist letselwerend uitgevoerd. Bij het Franse balkon wordt een glazen doorvalbeveiliging op het kozijn aangebracht van circa 1.00 m hoog. De deur tussen de entreehal en de woonkamer wordt uitgevoerd met een verticale glasstrook.

In de binnendeuren waar de beglazing in komt, wordt dit daar waar nodig brandwerend en/of letselwerend uitgevoerd.

Alle balkonhekwerken, m.u.v. de privacyschermen op de dakterrassen van de derde verdieping, worden uitgevoerd in gelaagd glas. Deze worden geplaatst in een aluminium profiel aan de onderzijde.

24. Schilderwerk

In de algemene ruimten worden de houten binnenkozijnen en -deuren, inclusief aftimmeringen geschilderd opgeleverd, evenals de houten kozijnframes met toegangsluiken in de kelder.

Van de houten trappen zijn alleen de in het zicht komende delen van de bomen en de traphekken geschilderd met een dekkende verf, kleur wit. De afwerking van de trede kunt u vinden in hoofdstuk 14.

De trapbomen worden niet afgekit in verband met het werken van diverse materialen met als gevolg het lostrekken van het aangrenzende stucwerk.

De Town Houses met een vide krijgen een glazen balustrade, waarbij de viderand (vloerrand) afgetimmerd wordt. De aftimmering wordt geschilderd in de kleur RAL 9010 (wit).

Alle overige aftimmeringen in de woning worden dekkend geschilderd in de kleur wit, RAL 9010.

25. Waterinstallatie

De grondgebonden Town Houses krijgen een directe aansluiting op het hoofdnet. Elke woning wordt individueel voorzien van een watermeter.

Alle waterleidingen worden weggewerkt in de schachten, wanden en vloeren, behalve in de technische ruimten.

Warm water

Warm water wordt verkregen uit de WKO-installatie (Warmte Koude Opslag) die onder gebouw/blok 1 zit. Het geleverde water wordt verwarmd door een afleverset in de woning, de zogenaamde DRIES-box. Voor verdere toelichting over de DRIES-box verwijzen wij u naar hoofdstuk 30 'Verwarming-, warmwater- en WKO-installatie'.

Per woning is een aansluiting voor koud tapwater voor:

- toilet
- fontein
- gootsteen keuken (aansluiting voorbereiden op close-in boiler)
- vaatwasser
- wastafel(s)
- douche
- bad
- wasmachine
- DRIES-box
- pantry (s)
- buitenkraan met aftappunt (vorstvrij) t.b.v. het hoofdterras conform verkooptekening

Per woning is een aansluiting voor warm tapwater voor:

- gootsteen keuken
- wastafel(s)
- douche
- bad

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

26. Sanitair

Het toilet van de Town Houses wordt standaard voorzien van sanitair conform onderstaand overzicht.

A Wandclosetcombinatie, bestaande uit:

- Inbouwframe, frontbediening, bouwhoogte 1120 mm
- TECEnow bedieningsplaat, wit
- Verlengde wc-aansluitset 30 cm, DN 90
- Tortu Tuvalu WC glans wit
- Keramiek 550 x 350 mm
- Tuvalu Softclose zitting glans wit, Quick release

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset geplaatst.
Genoemde maat is zonder zittinghoogte.

B Fonteincombinatie in het separate toilet, bestaande uit:

- Tortu Tuvalu F42 1xkg rechts glans wit
- 420 x 200 x 80 mm Mineralmarmo
- Tortu vaste plug mineralmarmo glans wit met logo
- hoekstopkraan rond met filter chroom
- Tuvalu fonteinkraan chroom D125 H140 mm
- alleen koud water
- Tortu Design bekersiston rond chroom

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

A Badkamer 1 wastafelcombinatie

- Tortu Tuvalu 120 2xkg glans wit
- 1200 x 480 x 95 mm Mineralmarmo incl. overloop
- Tortu Pop-up plug mineralmarmo glans, wit met logo
- geschikt voor Tuvalu met overloop
- hoekstopkraan rond met filter chroom
- Tuvalu 120 onderbouwkast, 2 laden, kleur 25 Legno Autumm
- 480 x 1200 x 480 mm HST, greeploos met softclose sluiting
- een hendel wastafelmengkraan chroom zonder waste
- Novello ronde spiegel 100cm
(Bij woningtype H3: Novello ronde spiegel 60cm)

B Douchecombinatie

- Thermostatische showerpipe 300 mm chroom
- incl. hoofddouche 300 mm
- handstaafdouche en zwarte slang
- TECEdrainline douchegotenset, plate, 700 mm
- Luna 5 hoek cabine 90x90cm deur met wand rechts
(Uitzondering: woningtype H4)

C Badcombinatie

- Lagoon inbouwbad 180x80x50 cm acryl glans wit (Kristal inbouwbad 160x75x45 cm bij woningtype H3)
- incl. badpoten, Inhoud 280
- luxe badafvoer-/overloopcombinatie chroom
- badmengkraan verstelbare houder chroom
- incl. staafhanddouche met zwarte slang en verstelbare houder, wandmontage

De tweede badkamer, indien van toepassing, wordt standaard voorzien van sanitair conform onderstaand overzicht.

D Badkamer 2 wastafelcombinatie

- Tortu Tuvalu 80 1xkg glans wit
- 800 x 480 x 95 mm Mineralmarmo incl. overloop
- Tortu Pop-up plug mineralmarmo glans wit met logo
- geschikt voor Tuvalu met overloop
- Tortu Design bekersiston rond chroom
- een hendel wastafelmengkraan chroom zonder waste
- hoekstopkraan rond met filter chroom
- Novello ronde spiegel 80 cm

E Douchecombinatie

- thermostatische showerpipe 300 mm chroom
- incl. hoofddouche 300mm, handstaafdouche en zwarte slang
- TECEdrainline douchegotenset, plate, 700 mm
- Tortu douchewand 90x200, glas 8 mm chroom Easy Clean (Uitzondering: woningtype H4)
- incl. vierkante stabilisatie stang 1500 mm

F Wasmachinecombinatie

De opstelplek van de wasmachine wordt voorzien van:

- beluchterkraan met keerklep ½
- Mcalpine wasmachineafvoerset 40 mm 5295

Zie voor de verdere indeling toelichting de nul-tekening van de badkamer en/of toilet. Kleine maatafwijkingen in de tekeningen zijn mogelijk.

Cascolevering van het toilet en de badkamer behoort tot de mogelijkheden. Meer informatie vindt u in de kopersinformatie.

27. Elektrische installaties

NEN 1010

Omvang installatie, zoals aangegeven op de verkooptekening:

De elektrische installatie in de meterkast is als volgt opgebouwd:

G aansluitkast voedingskabel 3x25 Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder)

H slimme kilowattuurmeter (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);

I hoofdschakelaar met groepenkast, voorzien van 7 groepen en de volgende verdeling:

- 30mA aardlekschakelaar met:
 - 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen
 - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. vaatwasser)
 - 1 groepsschakelaar voor wasmachine
 - ruimte reservegroep
- 30mA aardlekschakelaar met:
 - 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen
 - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. combioven)
 - 1 groepsschakelaar voor droogmachine
 - ruimte reservegroep

Groepen die niet door de algemene aardlekschakelaars worden beveiligd

- 1 groep schakelaar voeding PV-panelen (niet bij de appartementen)
- 1 groep 2x230V t.b.v. elektrisch koken
- Meterkast voorzien van opbouw wandcontactdoos dubbel.

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagedozen opgenomen in de wanden en plafonds die eindigen in de installatiepunten, zoals op uw verkooptekening zijn aangegeven.

Op de oost, west en zuidgevels wordt per verdieping een loze leiding aangebracht als zijnde voorbereiding op zonwering.

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

- de schakelaars 1,05 m
- de schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m
- de schakelaars t.b.v. inbouwreservoir toilet 1,35m
- de wandcontactdozen 0,3 m
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad 1,20 m en de berging 1,25 m
- wandcontactdoos in de keuken op 2,4 m t.b.v. afzuigpunt(en)
- de buitenlichtpunt(en) 2,2 m / of boven kozijn
- de (loze) leidingen 0,3 m
- de (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,06 m
- de thermostaat wordt op een hoogte van 1,5 m aangebracht in de woonkamer

De wandcontactdozen en de schakelaars e.d. zijn van het type inbouw in de kleur helderwit. De indicatieve plaats van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden de schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht volgens voorschrift, zie tekening.

De loze leidingen (voor elektra-, telefoon-, ICT en /of C.A.I.) zijn voorzien van een zogenaamde 'controledraad'. Aan deze 'hulptrekdraad' mag u nooit de kabel/draad bevestigen die u wilt aanbrengen. Deze 'hulptrekdraad' is bestemd voor het bevestigen van een metalen trekveer, die u met deze 'hulptrekdraad' in de buis kunt aanbrengen. De trekveer dient op een deugdelijke manier aan de 'hulptrekdraad' te worden bevestigd zonder dat er een 'prop' aan de kop van de trekveer ontstaat. Het is verstandig deze trekveer met twee personen aan te brengen, 1x trekken en 1x invoeren. Nadat de trekveer in de leiding is aangebracht, kunt u de gewenste kabel/draad op een deugdelijke manier bevestigen aan de kop van de trekveer. Zorg ervoor dat er geen prop aan de kop van de trekveer ontstaat. Ook nu is het verstandig de kabel/draad met twee personen aan te brengen, 1x trekken en 1x invoeren. Trek de kabel/draad met beleid in de loze leiding. Wanneer er te veel kracht op de trekveer komt en de kabel niet goed is bevestigd, kan deze loskomen van de kop van de trekveer met de kans dat de draad niet meer is te verwijderen.

De levering van armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom inbegrepen.

De woning is standaard voorzien van een bedrade leiding van de meterkast naar de omvormer voor de voeding/aansluiting van de PV-panelen.

PV-panelen, zie hoofdstuk 32.

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

28. Zwakstroominstallaties

De woning is voorzien van een belinstallatie, bestaande uit:

- een deurbelknop, uitvoering Chrome, naast de voordeur op maximaal 1,4 meter boven peil
- 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 het glasvezelnet is niet in de koopsom opgenomen en dient door u te worden verzorgd.

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 eigen beheer voorzien van de voor u noodzakelijke bedrading. Alle loze leidingen komen uit in de meterkast, plaats en positie volgens tekening.

30. Verwarming-, warmwaterinstallatie en WKO-installatie

Algemeen

Voor het project is er gekozen voor het DRIES-concept, een duurzame oplossing voor de levering van warmte. Het verwarmen van de woning gebeurt met bodemenergie, een Warmte-Koude Opslag, oftewel WKO-installatie. De WKO-installatie bevindt zich in het souterrain van blok 1 en voorziet zowel blok 1 als 2. Het benutten van bodemenergie is een duurzame oplossing, zodat het verbruik van fossiele brandstoffen voor energie-opwekking fors teruggedrongen wordt.

DRIES-box in je woning

De verwarming en het warme water in de woning worden geleverd vanuit de zogenaamde DRIES-box, die in de berging van de woning wordt geplaatst. De hoeveelheid afgenomen warmte en warm water is af te lezen op de verbruiksmeter.

Vloerverwarming

De woning is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. Per verblijfsruimte is een thermostaat waarop de temperatuur kan worden uitgelezen en ingesteld. Dit kan apart geregeld worden voor de situatie overdag, in de nacht en bij afwezigheid voor alle vertrekken, eenvoudig geregeld vanuit de woonkamer. In de toiletten, verkeersruimten en bergingen/techniek etc. is de temperatuur niet apart regelbaar. In de badkamer(s) komt naast de vloerverwarming een elektrische handdoekenradiator. Deze dient als bijverwarming om de ruimtetemperatuur van de badkamer(s) te garanderen.

Levering warm water

De DRIES-box maakt warm water met een temperatuur van ca. 60°C en een capaciteit van ca. 10 liter per minuut (CW klasse 5). Wij noemen dit verhoogd comfort. Dit hanteren wij als standaard instelling in de woning. Bij woningen met een tweede badkamer zal de capaciteit naar behoefte worden bepaald. Om kosten te besparen kun je kiezen voor verminderd comfort.

Gebruik

De verdeler, inclusief montage-unit voor bevestiging aan de constructievloer, betreft een 6-groeps- of 12-groepsverdeler, afgestemd op de behoefte in het betreffende perceel.

U kunt de 6 leidingen afsluiten, zodat er geen aanvoer of afvoer van water meer mogelijk is. Dit kan zeer belangrijk zijn bij lekkage ergens in de woning. Kom direct in actie om waterschade zoveel mogelijk te beperken. Het kan geen kwaad, en door te oefenen bent u op calamiteiten voorbereid.

OPEN = hendel verticaal

GESLOTEN = hendel horizontaal

Radiatoren

In de badkamers wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst die wordt bediend vanuit de DRIES-bedienunit. De geïntegreerde regeltechniek borgt een goede samenwerking tussen de vloerverwarming in de badkamer en het met de elektrische handdoekradiator beoogde extra comfort. De handdoekradiator kan niet in een ander model of type worden uitgevoerd i.v.m. het warmtesysteem van Dries.

Ontwerp ruimtetemperaturen

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig en volledig functioneren van het vloerverwarmingssysteem (het volledige distributienet) - met gesloten ramen en deuren en het gebruik van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen - aan de navolgende voorwaarden: In de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de navolgende te behalen en te handhaven temperatuur tot een buitentemperatuur van -10° C tenminste gegarandeerd:

woonkamer	22 °C
keuken	22 °C
slaapkamers	22 °C
badkamer	22 °C
bergruimten	15 °C
verkeersruimten	18 °C

Bij de waterleidingen in wanden of vloeren zal geen vloerverwarming worden aangelegd i.v.m. het opwarmen van waterleidingen en de kans op legionellabesmetting. De zogenoemde 'koude zones' worden door de installateur bepaald. Bij de te plaatsen keukens worden geen vloerverwarmingsleidingen gelegd.

Warmwaterinstallatie

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

31. Ventilatievoorzieningen

De Town Houses worden geventileerd met een natuurlijke toevoer en een mechanische afvoer op basis van het Duco Comfort CO₂-systeem.

Boven de gevelkozijnen worden roosters aangebracht, conform de ventilatieberekening bij de bouwaanvraag. De roosters zijn met een stok te bedienen.

De keuken, toilet(ten), badkamer(s) en de techniekruimte met opstelplek wasmachine krijgen een afzuigpunt dat is aangesloten op de mechanische ventilatie-unit.

In de badkamer wordt het afzuigventiel zoveel mogelijk nabij de douchehoek in het plafond aangebracht.

De aantallen en exacte locaties van de afzuigpunten worden nader door de installateur bepaald en zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen.

Regelbaarheid

Het ventilatiesysteem wordt bediend met een standschakelaar nabij de keuken. Op de lage stand draait het systeem op ten minste 10% van de capaciteit die volgens het Bouwbesluit geventileerd moet worden.

De Town Houses worden voorzien van collectieve afvoerkanalen in de schachten.

De kanalen worden zoveel mogelijk opgenomen in de vloerconstructie.

Op het dak komen de ventilatiekanalen naar buiten middels een combi schoorsteenkap, voorzien van een geïsoleerde plakplaat dakdoorvoer/dubbelwandige gecombineerde dakkappen van aluminium, in kleur.

De woon- en slaapkamers kunnen door de deuren, ramen en ventilatieroosters in de gevel natuurlijk worden geventileerd.

Bij de keuken wordt een dubbel ventiel in het afzuigkanaal opgenomen. Uitgangspunt in het ontwerp is toepassing van een recirculatie afzuigkap als onderdeel van de keukeninrichting en niet als onderdeel van het ingestorte kanaalstelsel. Er mag geen afzuigkap worden aangesloten op het plafondventilatiepunt (MV-systeem).

Onder de binnendeuren is een sleuf opgenomen van circa 22 mm voor de luchtdoorstroming. Na het aanbrengen van de vloerafwerking dient er minimaal 10 mm ruimte over te blijven onder de deur. Indien er tussen de verdiepingen in de woningen een open verbinding is tussen de verblijfsruimten (bijvoorbeeld: woonkamer bg, slaapkamers eerste verdieping), dan worden de binnendeuren i.v.m. geluidseisen met een hogere geluidsnorm uitgevoerd en voorzien van ventilatieroosters.

De ventilatievoorzieningen van de meterkast zijn geborgd door toepassing van een ventilatierooster in de deur/het paneel om de benodigde ventilatie binnen te halen, conform het bouwbesluit.

Garage/fietsenstalling

Voor de ventilatie van de parkeergarage wordt een ventilatie-installatie aangebracht. Het betreft alleen gebruiksventilatie. Voor een eventuele brandsituatie worden brandschermen aangebracht.

Parkeergarage gebruiksventilatie:

1. natuurlijke toevoer van lucht via de inrit van de garage
2. mechanische afvoer van lucht via de afvoerschacht
3. menging van lucht met stuwkrachtventilatoren

32. PV-panels

Standaard worden de Town Houses uitgevoerd met PV-panels oftewel zonnepanelen. Hieronder vindt u algemene informatie over de werking van een zonnepaneel:

32.1 Wat en hoe over de werking van de zonnepanelen?

In een zonnepaneel wordt zonne-energie omgezet in elektriciteit. Zonnepanelen worden ook wel PV-panels genoemd, naar het Engelse 'Photo Voltaic'. Het zijn de fofovoltaïsche cellen in het paneel die de zonne-energie opvangen.

32.2 Technische omschrijving van de PV-panels

De PV-panels hebben een vermogen van circa 330Wp per stuk. Het aantal is afgestemd op de uit de berekening volgende hoeveelheden. De panels worden standaard geleverd in de kleur zwart.

Blok 1

Type T1.0	- 11 PV-panels
Type H3	- 13 PV-panels
Type T1.0A	- 16 PV-panels
Type H1	- 17 PV-panels
Type H2	- 20 PV-panels
Type T3	- 12 PV-panels

Blok 2

Type T4.0 en H5	- 11 PV-panels
Type H4	- 17 PV-panels
Type T2.0	- 12 PV-panels
CVZ (centrale voorzieningen)	- 100 PV-panels

PV-panels zetten zonlicht om in gelijkstroom (DC). Om deze elektriciteit te gebruiken, wordt deze omgezet naar wisselstroom (AC). Hiervoor is een omvormer noodzakelijk. De elektrische energie die de zonnecellen opwekken, wordt teruggeleverd aan het elektriciteitsnet.

De omvormer zorgt ervoor dat de gelijkstroom vanaf de zonnepanelen wordt omgezet naar wisselstroom.

Voor het bekijken van de PV-gegevens is een app beschikbaar voor uw smartphone, tablet en/of pc. De app wordt ondersteund door Apple en Android.

Doordat de montage van de PV-panels op het dak van de gebouwen is, worden de panels aan het zicht onttrokken. Voor de montage wordt gebruik gemaakt van frames, waarop de panels worden gemonteerd.

De koper meldt zelf de PV-panels aan voor teruglevering.

33. Opruimen en schoonmaken

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

34. Bouwbesluit

De woning wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, zoals geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is gebruik gemaakt van de 'krijtstreepmethode'. Dit houdt in dat een deel van de oppervlakte van een ruimte, gedefinieerd als verblijfsruimte, conform het Bouwbesluit niet meegenomen wordt in de berekeningen. De oppervlakte waar dit voor geldt, is op de tekening aangegeven met een schuine arcering.

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 waarin beglazing, lager dan 850 mm vanaf de vloerafwerking, is opgenomen. In de koopsom van de woning is op de verdiepingen rekening gehouden met de wettelijk geldende eisen, conform de omschrijving in het hoofdstuk Beglazing.

36. Politiekeurmerk Veilig Wonen®

De woning is zo goed mogelijk overeenkomstig de uitgangspunten van Politiekeurmerk Veilig Wonen® ontworpen. Het certificaat wordt echter niet door ons verstrekt.

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. Ook wordt gebruik gemaakt van een energiezuinige installatie. De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC waarde) van de woning is 0,2 m².K/W hetgeen voldoet aan de huidige regelgeving.

38. Voorrangsbepaling Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2020

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald en wat u contractueel met ons bent overeengekomen, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

Ingeval enige bepalingen uit de technische omschrijving of wat u contractueel met ons overeengekomen bent onverenigbaar dan wel nadeliger zijn voor de verkrijger, prevaleren de bovengenoemde bepalingen uit de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016.

39. Uitsluitingen van garantie

Indien de woning zonder inrichting van de badkamer en/of het toilet wordt verkocht, is de door de koper te plaatsen inrichting uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

Automatisch valt de keukeninrichting voor dit project ook buiten de regeling, aangezien deze geen onderdeel uitmaakt van de koopsom van de woning.

Alle voorzieningen, inclusief de groenvoorziening (hederahagen) buiten de woning, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. De enige uitzondering vormen de eventuele tuinmuren en gemetselde windschermen die niet met het huis één geheel vormen.

De eventueel in de kruipruimte aangebrachte drainageleiding valt niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. Ook bij de- en hermontage van elektra, het de- en hermonteren van binnendeuren, radiatoren en sanitair etc. vervalt de Garantie- en waarborgregeling. Voor meer informatie verwijzen we u naar bijlage A van het woningborgdocument.

40. De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde wijzigingen doen geen afbreuk 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 van de goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties en de Nutsbedrijven.
- De verkoopbrochure geeft een impressie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgronden van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens.
- 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 maken we in een later stadium aan u bekend.
- 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.
- Krachtens het Bouwbesluit zijn in de bouwwereld de benamingen van ruimten in de woning anders dan in het normale spraakgebruik gewoon is. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd.
- In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbepaalde ruimte en andere ruimten.

41. 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:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer- en minderwerklijst aangegeven
- 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)
- omleggen van vloerverwarmingsleidingen en overige leidingen in de vloer
- verplaatsen of wijzigen van de Driesbox, vloerverwarmingsverdeler en de mechanische ventilatie installatie
- vervallen van de standaard elektrische installatie, zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.
- vervallen van de elektrische radiatoren in de badkamer(s)

42. Afwerkvloeren

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.

43. Sanitair en tegelwerk woningen

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

44. 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 voor wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U wordt zo spoedig mogelijk geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Wij behouden ons het recht voor om op of aan de opstellen de 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 de tekening ingeschreven maten zijn 'circa'-maten. Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van de 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.

De in de stukken opgenomen perspectieven zijn 'artist impressions'. Ze geven een goede indruk 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.

45. De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl de verkoper zich door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsrecht opmaakt.

46. Wat en wanneer u moet betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe er gefactureerd wordt naarmate de bouw van uw woning vordert, namelijk op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnregeling 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 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.

47. 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.

48. Meerwerk

Iedere woning kan tegen verrekening van meerwerk met standaardopties worden uitgevoerd. Voor de standaardopties ontvangt u een meerwerklijst, waaruit u eenvoudig uw keuze kenbaar kunt maken. Uiteraard kunt u de afwerking van bijvoorbeeld de wand- en vloertegels en sanitair bepalen. U kunt een bezoek brengen aan onze projectshowrooms en/of de door ons aangewezen internetsites. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

49. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

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

- grondkosten
- bouwkosten
- loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw
- honoraria architect en overige adviseurs
- verkoopkosten en overdrachtskosten
- notariskosten verband houdende met de juridische levering

- leges omgevingsvergunning
- eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering
- btw (thans 21%)
- woningborg garantiecertificaat
- energielabel

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop- of 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

50. 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 voorziet u hierin als koper zelf.

51. 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 niet doorberekend.

52. Opleveringsprocedure

- De definitieve datum van oplevering wordt u twee weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. 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 15 werkbare werkdagen in overleg met de koper afgewikkeld. Met uitzondering van werkzaamheden waar producten voor moeten worden besteld. Hier bepaalt de levertijd de duur.
- Dit 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 de oplevering en de volledige betaling worden de sleutels overhandigd en kan de woning in gebruik worden genomen.
- De algemene ruimten worden door de aannemer opgeleverd aan de VVE.

53. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt met 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 staat ook 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 moeten worden aangesproken voordat gebruik gemaakt zal worden van het depotbedrag. 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
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering

54. Standaard en individuele wijzigingen

De realisatie van de woningen zal worden verzorgd door NewBouw BV te Uitgeest. 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 de definitieve koop van de woning. Naast de standaard meerwerklijst kunnen verzoeken worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van NewBouw BV. De verzoeken zullen zoveel mogelijk verwerkt worden en met een vrijblijvende offerte onder uw aandacht worden gebracht.

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervoor zijn de seriematigheid van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde voor de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand gemeld worden dat deze om architectonische en vergunning technische redenen niet te realiseren zijn.

55. 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 krimpscheuren in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden bij spuit- of stucwerk op de wanden en/of plafonds. In de garantieregeling zijn dergelijke scheuren (esthetische zaken) uitgesloten, tenzij de degelijkheid in het geding is.

56. Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering
- uw inboedelverzekering

57. Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van elektrische energie, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten voor het gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer. Voor levering van elektriciteit en telefoon/internet na oplevering dient u zelf een leveringscontract af te sluiten.

