

Algemene Informatie

31/01/2023

Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van de 6 woningen met bergingen aan de Veluweweg te Waarland (plan Thuijs). Hierin wordt u per onderdeel geïnformeerd over hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop de woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

Koopinformatie

Op het moment dat u kiest voor de koop van deze woning, sluit u met Bouwend Waarland BV een koopovereenkomst voor de eigen grond en 1/6 deel van het mandelig gebied (toegangsweg, parkeerplaatsen, trottoirs, wadi's (natuurlijke infiltratiemogelijkheid van regenwater in het terrein) en een aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf Th. Wever B.V. voor de bouw van de woning. Deze twee overeenkomsten zijn onverbreekbaar met elkaar verbonden. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopsom van de grond en van de aanneemsom van de woning, terwijl Bouwend Waarland BV zich als verkoper verplicht tot levering van de grond behorende bij de woning (inclusief mandelig gebied) en Bouwbedrijf Th. Wever B.V. tot de bouw van de woning.

Op basis van uw persoonlijke en koop gerelateerde gegevens worden de overeenkomsten voor uw bouwnummer opgesteld. Hierna zult u door Bouwend Waarland BV worden uitgenodigd om de koopovereenkomst te komen ondertekenen en door Bouwbedrijf Th. Wever B.V. om de aannemingsovereenkomst te ondertekenen. De notaris krijgt van beide overeenkomsten een origineel. U ontvangt een kopie van de ondertekende overeenkomsten retour. De notaris zal aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht opmaken. Voor dit project is notariskantoor Welkers & Wegink te Wieringerwerf aangewezen als notaris.

In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop wij verwachten, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond of voor de opschortingsdatum ontvangt u van ons of de notaris bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan is de koop- en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stellen we u een nieuwe opschortingsdatum voor.

Vrij op naam (V.O.N.)

De verkoopprijs van deze woningen is opgedeeld in een koopsom (koopovereenkomst met Bouwend Waarland BV) en aanneemsom (aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf Th. Wever) en is vrij op naam. Dit wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een woning zijn gemoeid, in de verkoopprijs zijn begrepen, te weten:

- Koopsom:
 - grondkosten

- bestrating en algemene tuinrichting mandelig gebied (uitvoering door Bouwend Waarland BV) een en ander overeenkomstig de situatietekening van Duwabo BV tekeningnr. T02-N-VH d.d. 18/11/2022
 - honorarium architect
 - honorarium overige adviseurs
 - makelaars-/verkoopkosten
 - notariskosten t.b.v. transportakte
 - gemeentelijke legeskosten
 - BTW 21% (eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief voor de levering van de grond worden wel aan u doorberekend)
 - kadastrale inmeting
 - omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen
 - aansluitkosten water-, elektra- en riolering (geen gasaansluiting!!)
 - Keukeninrichting (basiskeuken) op voorstel van en geleverd door Bouwend Waarland BV
 - Energielabel
- **Aanneemsom:**
- bouwkosten inclusief loon- en materiaalkostenstijging (uitvoering door Bouwbedrijf Th. Wever BV)
 - BTW 21% (eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden wel aan u doorberekend)
 - kosten Bouwgarant Garantie- en Waarborgregeling
 - verzekering van het gebouwde door de aannemer, tot de dag van oplevering
- **Kosten die niet in de koopsom zijn inbegrepen:**
- kosten ter verkrijging van een hypothecaire geldlening
 - aansluitkosten voor telefoon, kabel (cai) en internet (worden meestal zonder kosten door de desbetreffende nutsbedrijven meegenomen)
 - kosten voor eventueel meerwerk/kopersopties
 - inrichting van de woning

Betaling in termijnen

De overeenkomst die u voor de aankoop van uw woning maakt, bestaat uit een koopovereenkomst van de grond en een aanneemovereenkomst voor de realisatie van de woning. De koopovereenkomst wordt gesloten met de verkoper van de grond, Bouwend Waarland BV. Bij overdracht van de grond bij de notaris dient u de koopsom voor de grond te voldoen.

De aanneemovereenkomst wordt gesloten met het de aannemer, Bouwbedrijf Th. Wever BV. De aanneemsom betaalt u in termijnen die gerelateerd zijn aan de voortgang van de bouw.

Algemeen

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit zijn vanuit de overheid woon-technische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen in aanmerking te komen.

In het bouwbesluit wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten, naar het gebruik van de betreffende ruimte.

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

Duurzame woningbouw

Alle woningen worden gebouwd volgens het concept duurzame woningbouw. De basis van dit concept is een uitgebreide maatlat van eisen en (keuze)maatregelen. Het doel hiervan is te komen tot kwalitatief hoogwaardige en energiezuinige woningen, waarin tevens producten op ecologisch verantwoorde wijze zijn toegepast. Hierbij valt te denken aan vernieuwbare grondstoffen, producten met hergebruikgarantie, kitarme detailleringen, oplosmiddelarme verfsystemen, (H)fck-vrije producten etc.

Energielabel

De woningen worden volgens de hoogste geldende norm van het Bouwbesluit geïsoleerd, waardoor het energieverbruik zeer laag is. Kortom uw woning voldoet aan hoge technische eisen op het gebied van energie-, waterbesparing, materiaalgebruik en binnenmilieu. De duurzaam gebouwde woning is met recht een investering in de toekomst.

Uw woning heeft een energielabel A+++ , welk label bij oplevering aan u zal worden verstrekt.

Bouwgarant Garantie- en waarborgregeling

De woningen worden gebouwd onder garantie van Bouwgarant. Iedere eigenaar ontvangt een garantiecertificaat, waarmee goede bouwkwaliteit en oplevering gewaarborgd zijn en u beschermd bent tegen faillissementsrisico van de aannemer. De nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoningen 2023 van Bouwgarant is van toepassing. De aannemingsovereenkomst van Bouwgarant met de algemene voorwaarden zal door Bouwbedrijf Th. Wever BV worden gehanteerd.

Veiligheid

Aan het veiligheidsaspect is veel aandacht besteed. Daar waar verplicht volgens het Bouwbesluit worden kozijnen voorzien van veiligheidsglas.

Het hang- en sluitwerk van de woningen voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II. Dit is een norm die garandeert dat voldaan wordt aan wettelijke eisen op het gebied van hang- en sluitwerk.

Optiemogelijkheden

De woningen worden afgewerkt conform de in deze technische omschrijving en op tekening vermelde omschrijvingen. De woningen worden u zodanig aangeboden dat een aantal alternatieven en aanvullingen binnen de kaders van de bouwregelgeving eenvoudig te realiseren zijn zolang de sluitingsdatum nog niet is verstreken. Bouwbedrijf Th. Wever BV nodigt elke koper uit voor een gesprek om kennis te maken en mogelijke keuzen uit de optielijst te bespreken.

Standaard optielijst

In de standaard optielijst zijn tal van optiemogelijkheden met bijbehorende prijzen opgenomen. De meeste opties dienen voor het tekenen van de aannemingsovereenkomst te worden gekozen. Enkel het kiezen van een aantal afwerkingsopties en keuze van tegelwerk wordt later gekozen. De procedure van de opties dient nauwgezet te worden gevolgd, om uw wensen tijdig en probleemloos te laten verlopen.

De gekozen opties zijn schriftelijk vastgelegd en afgeprijsd. Prijzen en uitvoeringsmogelijkheden, opgenomen in de standaard optielijst, kunnen op ieder moment dat dit, gezien het voorbereidingstraject, nodig blijkt te zijn worden gewijzigd of zelfs niet meer in uitvoering worden genomen. Hiervoor wordt vooraf geen melding gemaakt. Alleen een door de aannemer, individueel opgesteld exemplaar, ter goedkeuring aangeboden aan de koper en voor akkoord ontvangen (binnen de gestelde termijn) zal voor wederzijdse partijen bindend zijn.

Informatie tijdens de bouw

Vanaf de bouwstart houdt de aannemer de kopers regelmatig op de hoogte van bouwvorderingen, eventuele informatiedag, opleveringsregelingen en overige interessante gegevens. Tevens geeft de aannemer hierin antwoord op veel gestelde vragen over zaken die voor iedere koper van belang zijn. Tijdens het uitvoeringsproces zal een middag georganiseerd worden, waarop u op het bouwterrein (dat voor uw eigen veiligheid verder niet toegankelijk is) de voortgang van de bouw van uw woning kunt waarnemen.

Oplevering

Wanneer uw woning gereed is, wordt u uitgenodigd om uw woning op de opleverdatum te inspecteren. Als u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van levering en de eventuele hypotheekakte is gepasseerd bij de notaris, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw woning.

Bouwvocht

Tot geruime tijd na oplevering is er sprake van een vochtig klimaat in de woning. Het is daarom noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog te stellen. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er krimpscheuren ontstaan.

Na ten minste één stookseizoen zal het meeste vocht zijn uitgetreden en kunnen krimpscheurtjes door u worden dichtgemaakt. Om schade aan harde wand- en vloerafwerkingen te beperken dient u zich goed te laten informeren over de toe te passen eindafwerking. Voor de wanden geldt een advies om een vocht doorlatende behangsoort

toe te passen. De ontwikkelaar en aannemer zijn niet verantwoordelijk voor de schade ten gevolge van uittredend vocht. Bouwvocht is onlosmakend verbonden met nieuwbouw.

Tot slot

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld naar de gegevens en tekeningen van de architect en de adviseurs in de ontwerpfase. Het is mogelijk dat tijdens de verdere uitwerking van het ontwerp en de installaties of tijdens de uitvoering wijzigingen worden aangebracht. Deze wijzigingen kunnen technisch of architectonisch noodzakelijk of wenselijk blijken, zonder dat dit wezenlijk afbreuk doet aan de kwaliteit of het uiterlijk van de woningen. Tevens wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit aanvullende eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De hiervoor bedoelde wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Voor afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) en perceelvorm kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste zorg is vervaardigd.

De indeling van het terrein dat gezamenlijk eigendom wordt (trottoirs, toegangsweg, parkeerplaatsen, groen, erfafscheidingen e.d.) is op de situatietekening aangegeven op basis van de laatst bekende gegevens. Aangezien de definitieve indeling nog niet is vastgesteld, kunnen wij ten aanzien van afwijkingen geen aansprakelijkheid aanvaarden.

De opgenomen geveltekeningen zijn ter informatie. Er kunnen daarom (geringe) verschillen tussen deze geveltekeningen en de uitvoering bestaan. Geringe afwijkingen van de op de tekeningen aangegeven maten zijn mogelijk. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels e.d. De op tekening aangegeven posities voor schakelaars, wandcontactdozen etc. zijn indicatief, de exacte plaats zal tijdens de uitvoering worden bepaald. Aan de hiervoor bedoelde wijzigingen/afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is de koper niet toegestaan voorafgaand aan de oplevering werkzaamheden in of om de woning uit te voeren of te doen laten uitvoeren door derden.

Indien de aannemer de voor de bouw benodigde materialen niet tijdig geleverd krijgt, bijvoorbeeld door stakingen of andere oorzaken, waardoor de voortgang van het werk in gevaar komt, heeft hij het recht, indien die mogelijkheid bestaat, hiervoor vervangende materialen toe te passen. Bij het bouwen van een woning vindt nog veel ambachtelijk werk plaats. Daarom behoudt de aannemer zich het recht voor om op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

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

Alle eventueel in de woning getekende meubilering zoals bedden, tafels, stoelen, kasten, kooktoestellen, koelkasten, wasmachines en dergelijke behoren niet tot de levering. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. Bouwend Waarland zorgt ervoor dat de nutsbedrijven (PWN, Liander, Ziggo en KPN) de hoofdleidingen nabij de woningen aanleggen. De koper zorgt zelf voor de aanvraag van levering van water, elektra en desgewenst voor aanvragen van telefoon en kabel-t.v.-abonnement.

Waarmarking

De volgende contractstukken maken onderdeel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst en zijn als zodanig gedeponereerd bij het notaris kantoor.

1. Aannemingsovereenkomst conform model Bouwgarant
2. Koopovereenkomst
3. Technische omschrijving
4. Verkooptekeningen

Technische omschrijving

1. Voorrang Bouwgarant bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Bouwgarant. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Bouwgarant.

2. Algemeen

Voor zover in de technische omschrijving niet anders wordt bepaald, zijn op het werk van toepassing als ware het letterlijk in de technische omschrijving opgenomen: De wetten en verordeningen van het Rijk, de Provincie Noord-Holland en de Gemeente Schagen, evenals de Algemene Maatregelen van bestuur. Geldende ten tijde van de datum van aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen. De risicoregeling is niet van toepassing. Indien er verschillen zijn tussen de tekst en tekeningen, prevaleert de geschreven tekst. Alle maten op de tekeningen zijn aangegeven in millimeters

3. Indeling

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. Elke woning heeft een eigen berging (geschakeld en aangegeven op de situatietekening). Er zijn tekeningen van de woningen gemaakt voor de start van de verkoop, dit om een duidelijk beeld te geven van de beschikbare ruimten. De uitstraling, het materiaal gebruik aan de buitenzijde en de indelingen aan de binnenzijde staan vast en zijn in overeenstemming met de omgevingsvergunning. In overleg met de aannemer kunnen er (minimale) wijzigingen doorgevoerd worden. Materiaal gebruik afwerkingen conform tekening.

4. Peil

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

5. Grondwerk

Al het voor het werk benodigde grondwerk zal worden uitgevoerd. Er zal zonder kruipruimte worden gebouwd. Uitgangspunt is een gesloten grondbalans, wat betekent dat er geen grond zal worden aangevoerd of afgevoerd vanaf het project.

6. Buitenriolering

De riolering wordt uitgevoerd in kunststof buis. Er wordt een flexibele koppeling gemonteerd nabij de aansluiting op de binnenriolering.

Er wordt een gescheiden rioolsysteem toegepast, één voor 'vuil'water (*huishoudwater*) van wc, douche en dergelijke en één voor het 'schoon'water (*hemelwater*) dat in de vorm van neerslagop en om de woningen belandt.

Het rioolsysteem wordt belucht en het is voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

7. Bestrating, erfafscheiding en terreininrichting

In de koopsom is de inrichting van het mandelige terrein voorzien. Deze inrichting, die in basis op tekening T02-N-VH d.d. 18/11/2022 van Duwabo BV staat aangegeven bestaat in hoofdlijnen uit de volgende onderdelen, te weten:

- Aanleg van de op tekening aangegeven parkeerplaatsen, toegangspad en overige voetpaden op het mandelige en eigen terrein;
- Kolken en overige voorzieningen t.b.v. regenwaterafvoer. Er zal tevens zoveel als mogelijk gebruik gemaakt worden van natuurlijke infiltratie van regenwater (via Wadi's).
- Straatverlichting

8. Bergingen

Er zullen 6 geschakelde bergingen worden gerealiseerd opgebouwd uit verduurzaamde houten delen. Er komt een plat dak op met dakbedekking. De bergingen zullen zijn voorzien van een hardhouten deur. De afmeting van de bergingen is ca. 2 x 2,5 meter.

De vloer van de berging wordt uitgevoerd als een betonplaat. Per berging wordt voorzien 1 verlichtingspunt, 1 wandcontactdoos en 1 buitenlichtpunt.

9. Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt de woning gefundeerd volgens goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructeur en de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Schagen.

10. Begane grondvloer (uitwendige scheidingsconstructie)

De vloerconstructies worden uitgevoerd op basis van de berekeningen en tekeningen van de constructeur onder toezicht van de afdeling bouwen van de gemeente Schagen.

De begane grondvloeren van de woningen wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer en wordt aan de bovenzijde voorzien van een ca. 80 mm. dikke cementdekvloer aangebracht op een isolatielaag.

11. Verdiepingsvloer (inwendige scheidingsconstructie)

De eerste verdiepingsvloer is een geïsoleerde houten systeemvloer opgebouwd uit samengestelde houten liggers aan de bovenzijde afgewerkt met een underlayment plaat en aan de onderzijde met gipsplaten.

De vloer boven de badkamer op de 1^e verdieping is een geïsoleerde systeemvloer opgebouwd uit samengestelde houten ligger aan de bovenzijde afgewerkt met underlayment en aan de onderzijde afgewerkt met waterbestendige gipsplaten.

12. Gevels (uitwendige scheidingsconstructie)

De uitwendige scheidingsconstructies van de begane grond en verdieping worden uitgevoerd in hout-skelet-bouw (hsb) constructies die aan de binnenzijde worden voorzien van een gipskartonplaat.

De houten betimmering van de gevels aan de buitenzijde bestaat uit geïmpregneerde, in kleur gebrachte en aan zichtzijde bezaagde, vuren delen.

13. (Lichte) Scheidingswanden

De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in hout-skelet-bouw (hsb) constructies aan de zichtzijde afgewerkt met gipskartonplaat.

De niet dragende lichte scheidingswanden op de verdieping worden uitgevoerd in hout-skelet-bouw (hsb) constructies aan de zichtzijde afgewerkt met gipskartonplaat (aan de zijde van de badkamer voorzien van waterbestendige gipsplaten).

14. Daken (uitwendige scheidingsconstructie)

Het schuine dak van de woning wordt uitgevoerd in hout-skelet-bouw die aan de binnenzijde worden voorzien van een gipskartonplaat en aan de buitenzijde worden voorzien van stalen voorgeprofileerde dakplaten in de kleur antraciet.

In het dakvlak zal op de aangegeven plaatsen een geïsoleerd en te openen dakraam worden aangebracht.

15. Gevelkozijnen

De gevelkozijnen, ramen en deuren van de woningen worden vervaardigd uit kunststof. In de aanslagspanningen van de buitenkozijnen komen tochtweringsprofielen. Daar waar volgens berekeningen nodig wordt voor luchtverversing/nachtventilatie voorzien door middel van ventilatieroosters in de kozijnen, ramen of deuren zoals op tekening is aangegeven.

Onder de kozijnen welke aansluiten op de begane grondvloer wordt aan de buitenzijde een vezelcement kantplank aangebracht.

Onder het raamkozijn van de verdieping (kopwoning) wordt aan de binnenzijde een gegronde multiplex vensterbank en aan de buitenzijde een gemoffelde aluminium waterslag aangebracht.

De geïsoleerde entreedeur wordt voorzien van een glasstrook en weldorpel. Alle deurmodellen zoals op tekening aangegeven.

16. Hang- en Sluitwerk

Het totale hang- en sluitwerk voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II, SKG **. De buitendeuren van de woning zijn voorzien van een insteek dag en nachtslot met driepuntssluiting met gelijksluitende cilinders en van schilden met een krukstel.

17. Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeur van de badkamer op de 1^e verdieping zal worden uitgevoerd als gegronde stompe schuifdeur met bovenrail, afdekkap en muurbevestiging. Een en ander gemonteerd op de binnenmuur aan de slaapkamerzijde.

De meterkast zal als standaard Jonka-meterkast worden uitgevoerd met standaard deur, ventilatievoorzieningen en achterbord.

18. Beglazing

Blank isolerend triple glas met ongelijke glasdikten wordt aangebracht in de buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren van de woning. Daar waar nodig wordt veiligheidsglas toegepast, er wordt géén letselschade beperkend glas toegepast.

19. Trappen en traphek

Voor de toegang naar de eerste verdieping wordt een wit gegronde dichte trap geplaatst met treden, bomen en spil van vurenhout en stootborden van spaanplaat. Op de verdieping zal een traphek worden geplaatst aan de open zijde van het trapgat. Langs de muurzijde van de trappen komen houten leuningdragers op lichtmetalen leuningdragers. De trapgaten worden waar nodig afgetimmerd met multiplex.

20. Goten en Hemelwaterafvoeren

Langs de druipkanten van de woning wordt een gemoffelde stalen (halfronde) mastgoot op verzinkt en gemoffelde stalen beugels aangebracht. De hemelwaterafvoeren zullen in gemoffeld staal worden uitgevoerd en op de hwa-afvoeren in het terrein worden aangesloten.

21. Metaalwerken

Naast de entreedeur een huisnummerbordje volgens voorschriften van de gemeente.

22. Tegelwerk

Er is een assortiment aan vloer- en wandtegels waaruit gekozen kan worden. Deze worden aangebracht in de badkamer.

De standaard wandtegels hebben een afmeting van 150 x 200 mm.

De standaard vloertegels hebben een afmeting van 150 x 150 mm.

Ter plaatsen van de douchehoek worden de tegels verdiept aangebracht, met overgangstegel op voldoende afschot (geen douchebak/cabine).

De wandtegels worden in 1 kleur aangebracht. Dit wil zeggen één kleur voor de wandtegels en één kleur voor de vloer.

De vloertegels worden recht, niet diagonaal, aangebracht.

De wandtegels worden aangebracht met tegellijm en ingevoegd in een bijpassende kleur.

In de badkamer worden de wandtegels tot 2.100 +vloer aangebracht.
De wand- en vloertegels worden niet in lijn aangebracht.

23. Plafond- en wandafwerking

De wanden in de woning die niet zijn betegeld worden behangklaar afgewerkt. Bij deze afwerking zijn lichte oneffenheden toegestaan.

De gipsplafonds van de begane grond en het gipsplafond op de 1^e verdieping zal verder niet worden afgewerkt behoudens het afdichten van schroefgaten.

24. Vloerafwerkingen

De vloer van de begane grond zal worden afgewerkt met een zand-cement dekvloer, hierop kan de vloerbedekking worden aangebracht.

De badkamervloer zal worden voorzien van een metalen zwaluwplaatvloer voorzien van een druklaag. Op deze laag zullen de vloertegels worden aangebracht.

25. Binnenbetimmering en binneninrichting

De achterwand van de meterkast is van hout.

Op de op tekeningen aangegeven plaatsen worden tegen de wanden leidingkokers aangebracht ten behoeve van de afwerking van de riolerings standleiding of ventilatiekanalen. De leidingkokers, welke bestaan uit regelwerk bekleedt met beplating, worden op dezelfde wijze afgewerkt als de wanden ter plaatse.

Kleine timmerwerkjes welke tot een complete oplevering behoren, zoals hoeklatten, krimplatten, aftimmerlatten (ook van de buitenkozijnen), montageschroten en dergelijke, worden zonder verrekening uitgevoerd.

In de woning worden géén vloerplinten aangebracht.

26. Keukeninrichting

Er is voorzien in een opstelplaats voor een keukenblok, benodigde aansluitpunten voor een eventuele keukenopstelling zijn wel aanwezig.

Voor standaard aanwezige voorzieningen en afgedopte aansluitpunten zie de tekeningen.

Bouwend Waarland BV heeft in de koopsom een totale stelpost voorzien voor de levering, plaatsing en aansluiting van een standaard keukenblok van € 3.000,00 inclusief BTW.

Informatie hierover zal separaat worden verstrekt.

27. Schilderwerk

De bomen en spillen van de dichte trappen worden met een dekkende grondverf behandeld. De treden, stootborden en de onderzijde van de trap ter plaatse van de trapkast zijn in de grondverf.

Al het overige houtwerk en multiplex binnen en buiten wordt behandeld met een dekkende grondverf, met uitzondering van de reeds afgelakte/ geschilderde onderdelen.

In de meterkast en de berging (met uitzondering van het gevelkozijn en buitendeur) wordt geen schilderwerk uitgevoerd.

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

28. Binnenriolering

De binnen riolering wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de diverse (sanitaire) toestellen of wordt aangelegd naar de benodigde, eventueel afgedopte, aansluitpunten. De binnen riolering en afvoeren worden uitgevoerd in pvc-buis en in materiaal dat nabij de heetwatertoestellen tot 90°C hittebestendig is.

Het rioleringsstelsel wordt belucht door middel van een dakdoorvoer.

29. Waterinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de drinkwaterinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgaven van de NEN 1006 die op dit werk van toepassing zijn.

De waterleiding wordt vanaf de watermeter (levering en montage nutsbedrijf) in de meterkast en, eventueel via de warmwatervoorziening, aangesloten op de benodigde tappunten of eventueel afgedopte aansluitpunten.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast, naar de volgende punten:

- Keuken, afgedopt
- De douchemengkraan in de badkamer
- De wastafelmengkraan in de badkamer
- Spoelreservoir van het toilet
- Opstelplaats van de wasmachine
- Opstelplaats van de warmwatervoorziening

De warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf de warmwatervoorziening naar de volgende punten:

- Keuken afgedopt;
- Douche- en wastafelmengkraan in de badkamer.

30. Sanitair

De sanitaire toestellen worden met de nodige stankafsluiters en toebehoren uitgevoerd en aangesloten op de riolering. Het sanitair is van het merk Geberit standaard in de kleur wit:

- vrijhangend closet: diepspoel, met closetzitting, deksel
- wastafelcombinatie
- Douchecombinatie: thermostatische mengkraan Grohe 1000 met douchekop en glijstang.

31. Gasinstallatie

De woning wordt opgeleverd zonder gasaansluiting en gasinstallatie.

32. Verwarmingsinstallatie

Er zal een verwarming systeem worden aangebracht middels een water-lucht warmtepomp (binnen + buitenunit) met bediening op het toestel, het afgifte systeem zal bestaan uit vloerverwarming op de begane grond.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- Verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, keuken en slaapkamers 20°C
- Verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals entree, trap en overloop 18°C
- Badruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals de badkamer 22°C Hiertoe dient de koper desgewenst een elektrisch radiator voor te plaatsen. De aansluiting hiertoe is voorzien.
- De berging is onverwarmd

33. Ventilatie-installatie

De woningen worden voorzien van een mechanisch afzuigstelsel. Er zal een mechanische afzuiginstallatie worden aangebracht middels een Orcon buisventilator met ventilatiekanalen t.b.v.:

1x ventiel in badkamer

1x ventiel in keuken

1x ventiel op de verdieping/slaapkamer

1x afstand bediening

De meterkast wordt geventileerd aan de onder- en bovenzijde in de entree.

De berging wordt geventileerd middels natuurlijke ventilatie.

34. Elektrische installatie

De elektrische installatie voldoet aan de garantienormen conform de uitgaven van de NEN 1010 welke op dit werk van toepassing zijn.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanaf de elektrameter (levering en montage nutsbedrijf) in de meterkast en geïnstalleerd volgens het centraaldozensysteem verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse aansluitpunten.

De schakelaars worden uitgevoerd in kunststof, wandinbouwmodel, plaatsing op ca.1100mm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld.

De wandcontactdozen worden uitgevoerd in kunststof, wandinbouwmodel met randaarde, plaatsing op ca.300mm boven de afgewerkte vloer, ter plaatse van de mogelijke keukenopstelling op ca.1250mm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld.

In de berging en de meterkast zijn de leidingen, schakelaars en de wandcontactdozen opbouwmodel.

35. Zonnepanelen

Op het dak van de woningen worden zonnepanelen geplaatst, behorend bij het PV-systeem. Het oppervlak van deze panelen varieert per paneel en het aantal en is afhankelijk van de oriëntatie op de zon en de EPC berekening.

In elk van de in serie geschakelde zonnepanelen bevinden zich eveneens in serie geschakelde zonnecellen, welke zorgen voor de opwekking van gelijkstroom (DC) door "Photo Voltaïsche" omzetting van zonlicht. Deze gelijkstroom wordt via hiervoor geschikte kabels naar de inverter (omvormer) geleid, waar deze wordt omgezet in bruikbare wisselstroom (AC) van het juiste voltage.

Eventuele overproductie van elektriciteit uit het PV-systeem wordt afgegeven aan het elektriciteitsnet. Wanneer er meer elektriciteit wordt gevraagd dan er door het PV-systeem wordt geleverd, wordt het tekort afgenomen van het elektriciteitsnet.

De hoeveelheid aan het elektriciteitsnet geleverde elektriciteit is af te lezen van de hiervoor geplaatste tussenmeter of wordt door middel van het teruglopen van de elektrameter in mindering gebracht op de afgenomen hoeveelheid elektriciteit.

Het PV-systeem en de energieprestatie hiervan wordt middels een Beperkte Garantie- en Waarborgregeling uitgesloten van de garantienormen van BouwGarant.

De garantiebepalingen van de leverancier/ installateur zijn overigens wel van toepassing. Voor meer informatie omtrent de garantienormen van BouwGarant verwijzen wij u naar het hoofdstuk kopersinformatie in deze technische omschrijving.

36. Veiligheidsinstallatie

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

37. Telecommunicatie

De woonkamer is voorzien van een bedrade leiding met een inbouwdoos voor een centraal antennesysteemaansluiting.