

Technische omschrijving

6 woningen in het plan "Herendael" te Bloemendaal

Versie: 1

d.d. 18 januari 2018

INHOUDSOPGAVE

0	Algemene projectgegevens	4
1	Algemene kopersinformatie	5
2	Zekerheid	6
3	Duurzaam Bouwen	7
4	Ruimtebenaming van de woning conform bouwbesluit	8
5	Peil van de woning	8
6	Grondwerk	8
7	Rioleringswerken	9
8	Bestratingen	9
9	Terreininventaris	9
10	Prefab beton	10
11	Staalconstructie	10
12	Houtconstructie	10
13	Funderingen	10
14	Metselwerken	11
15	Vloeren	12
16	Daken, goten en hemelwaterafvoeren	12
16.1	Daken	12
16.2	Goten en hemelwaterafvoeren	13
17	Gevelbekledingen	14
18	Ventilatievoorzieningen en afvoer-/rookkanalen	14
19	Kozijnen, trappen en (af)timmerwerk	14
19.1	Kozijnen	14
19.2	Trappen	15
19.3	Aftimmerwerk	15
20	Vloer-, wand- en plafondafwerking	15
20.1	Vloerafwerking	15
20.2	Wandafwerking	16
20.3	Plafondafwerking	16
21.	Tegelwerken	16
21.1	Wandtegelwerk van keramische tegels	16
21.2	Vloertegelwerk van keramische tegels, op een steenachtige ondergrond	17

HERENDAEL

Bloemendaal

22.	Overige voorzieningen _____	17
23.	Keukeninrichting _____	17
24.	Beglazing en schilderwerk _____	17
24.1	Beglazing _____	17
24.2	Schilderwerk/beitswerk _____	17
25.	Behangwerken _____	18
26.	Waterinstallatie _____	18
26.1	Waterleidingen _____	18
26.2	Warmwatertoestellen _____	18
26.3	Gasleidingen _____	19
27.	Sanitair _____	19
28.	Elektrische installatie _____	19
28.1	Omvang installatie _____	19
28.2	Telecommunicatievoorzieningen _____	19
29.	Verwarming-/koelinstallatie _____	20
30.	Schoonmaken en oplevering _____	20
31.	Afwijkingsmogelijkheden _____	21
32.	Garantie op technische gebreken na oplevering _____	21
33.	Werkzaamheden direct na oplevering _____	21
34.	Krimp _____	21
35.	Verzekering _____	21
36.	Disclaimer _____	22
Bijlage 1 : sanitairlijst, d.d. 18-01-2019 _____		23
Bijlage 2 : afwerkstaat, d.d. 18-01-2019 _____		24

0. Algemene projectgegevens

Werknr

2015_24

Korte omschrijving van het werk

Het werk bestaat in hoofdzaak uit het bouwen van 4 herenhuizen aan een belending en 2 woningen in een koetshuis.

Opdrachtgever/ondernemer

Rotteveel M4 Projectontwikkeling BV

Robijnstraat 30

1812 RB Alkmaar

Tel: 072 515 5844

Architect

Mulleners + Mulleners Architecten BNA

Kenaupark 25

2011 MR Haarlem

Tel: 023 303 5600

Verkoop

Puur Makelaars Bloemendaal

Bloemendaalseweg 123-B

2061 CH Bloemendaal

Tel.: 023 541 0900

1. Algemene kopersinformatie

Koop-, ontwikkel-/sanerings- en aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om een van deze woningen te kopen, worden de koop-, ontwikkel- en aannemingsovereenkomst opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper worden vastgelegd. Met andere woorden; In de koop-, ontwikkel- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de ondernemers aan u dienen te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Na ondertekening van deze koop-, ontwikkel- en aannemingsovereenkomst wordt een exemplaar van elk van deze overeenkomsten naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte.

Opschortende en/ of ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, worden er in de koop-, ontwikkel- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen, nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende en/ of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt, informeert de makelaar u nader. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen andere verplichting (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

Wegwijzer bij de aankoop van uw woning

De woning wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop-, ontwikkel- en aannemingsovereenkomst niet alleen de grond- en bouwkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, sloop, sanering, verkoopbemiddeling, BTW en/ of eventueel verschuldigde OVB (Overdrachtsbelasting), kadastrale inmeting en de kosten voor aansluiting van water, riool en elektra. Daarbij ook de kosten van de makelaar, kosten van verzekering tijdens de bouw, bouwvergunning en kosten woningborg. Een all-in prijs dus, echter exclusief de kosten (hierna onder "hypotheek" te noemen) verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw en ingebruikname- en onderhoudskosten c.q. gezamenlijke kosten na de oplevering.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen welke staan genoemd in de ontwikkel-/sanerings- en aannemingsovereenkomst. Indien dit niet het geval is, dient het eventueel ontbrekende bedrag te worden aangevuld uit eigen middelen.

Hypotheek en de daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger.

Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor de hypotheekakte;
- bemiddelingsvergoeding;
- premie voor risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

Betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koopovereenkomst (de valutadatum). De termijnen van de ontwikkel-/sanerings- en aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert, e.e.a. als omschreven in de ontwikkel-/sanerings- en aannemingsovereenkomst. De ondernemers zenden u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de ontwikkel-/sanerings- en aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Indien u beschikt over "eigen geld" kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen aan de ondernemers betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van debetrente. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de ondernemer. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, danwel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.

2. Zekerheid

De woningen die de ondernemer verkoopt, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid.

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Mocht afbouw van uw woning om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om model koop- en aannemingsovereenkomsten met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken zoals Woningborg die voorschrijft. De ontwikkel-/saneringsovereenkomst is een aparte voor dit project opgezette overeenkomst. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de ondernemingen. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de ondernemingen evenwichtig vastgelegd. De model koop-, ontwikkel-/saneringsovereenkomst en aannemingsovereenkomsten zijn opgesteld, getoetst en goedgekeurd door belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.

Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de ondernemingen mochten ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld sloop- en sanering, vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop-, ontwikkel-/sanerings- en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, danwel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

Voorrang garantiebepalingen

Onderstaande bepaling geldt voor woningen waarop de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016 van toepassing is. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

3. Duurzaam bouwen

Voor wie is Duurzaam Bouwen?

Duurzaam Bouwen is voor iedereen. Vrijwel iedereen woont in een huis en gaat voor zijn werk naar een kantoor of fabriek. Het bouwen en gebruiken van deze gebouwen kost enorme hoeveelheden energie, water en grondstoffen, terwijl met eenvoudige aanpassingen vaak grote verbeteringen te bereiken zijn. Dat is goed voor het milieu. Maar dat niet alleen. Door bijvoorbeeld verbeterde isolatie daalt de energierekening van de gebruiker. Door zuiniger sanitair daalt het watergebruik. Goede geluidsisolatie verbetert de kwaliteit van het binnenmilieu. Dergelijke voordelen zijn voor iedereen merkbaar en maken het kiezen voor Duurzaam Bouwen aantrekkelijk.

Wat betekent Duurzaam Bouwen?

Duurzaam Bouwen betekent: in alle fasen van de bouw (van initiatief tot en met sloop) rekening houden met de gevolgen voor het milieu bij het nemen van beslissingen. Natuurlijk met als doel om, als het maar enigszins kan, te kiezen voor maatregelen die het milieu minder belasten. Lange tijd bleef Duurzaam Bouwen beperkt tot kleinschalige experimenten. Maar die periode ligt definitief achter ons. Naar verwachting zal Duurzaam Bouwen de komende jaren doordringen tot de hoofdstroom in de woningbouw. De tijd is er immers rijp voor. De kennis, de methoden en de materialen zijn in voldoende mate voorhanden. Bovendien kunnen tal van maatregelen zonder hoge kosten worden toegepast. Gelet op de ontwikkeling van nieuwe duurzame wijken, worden er de komende jaren duizenden DuBo-woningen gerealiseerd.

Energie Prestatie Norm

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze rekenkundige norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kentallen toe, zoals bijvoorbeeld de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, de toegepaste verwarming- en luchtbehandelingsinstallaties, etc. De combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Bij het van kracht worden van de EPC moest deze coëfficiënt 1,4 zijn. In de loop van de tijd is deze steeds verder verbeterd. Het streven van de overheid is om in de bouwregelgeving de komende jaren de te behalen EPC voor woningen nog verder te verbeteren. Voor de onderhavige woningen in dit plan is de norm EPC inmiddels verbeterd tot 0,4. Uiteraard voldoen deze woningen aan de norm.

Als energiebesparende maatregelen is onder andere een goede gevel-, vloer- en dakisolatie toegepast en HR++ beglazing, wordt gesloten aardwarmte toegepast en wordt er een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning toegepast.

4. Ruimtebenaming van de woning conform bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Ruimte	Benaming conform bouwbesluit
Hal	verkeersruimte
Meterkast	meterruimte
Trapkast	bergruimte
Toilet	toiletruimte
Woonkamer	verblijfsruimte
Keuken	verblijfsruimte
Bijkeuken	verblijfsruimte
Slaapkamer	verblijfsruimte
Badkamer	badruimte
Overloop	verkeersruimte
Zolder	onbenoemde ruimte
Technische ruimte	technische ruimte
Buitenberging	berg-/stallingruimte

5. Peil van de woning

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree. De juiste maat wordt bepaald door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Aan de binnenzijde van de woning is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte van ca. 15mm.

6. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, trottoirs, parkeerstroken, groenvoorziening etc. zijn slechts schematisch weergegeven en worden in het werk bepaald.

Alle op de situatietekening aangegeven overige verkavelingen en bouwblokken zijn indicatief weergegeven.

Daar waar nog geen bebouwing is gerealiseerd kunnen plannen worden ontwikkeld, anders dan nu indicatief ingetekend. Hiervoor gelden de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Hoogteverschillen in de voortuin c.q. zij- en achtertuin worden opgevangen door middel van taluds, e.e.a. zoals aangegeven op tekening. Niet op tekening aangegeven taluds zijn niet uitgesloten. De koper dient het aanlegniveau ter plaatse van de erfgrenzen te respecteren en in stand te houden.

7. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de Koop-/sanering-,ontwikkel-/aanneemsom begrepen.

De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen en voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken. Het systeem wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem, waarbij de vuilwaterleiding en de hemelwaterafvoer wordt aangesloten op het afvoersysteem van de gemeente.

8. Bestratingen

Aan de drie woningen met een entree aan de Dr. D. Bakkerlaan worden voorzien van betonnen staptegels 60x40. Dit conform de situatietekening.

Het toegangspad naar de parkeerplaatsen en de ruimte voor de parkeerplaats wordt voorzien van BKK in zandpakket, voorzien van voldoende afschot. Dit conform situatietekening en volgens opgave architect.

De parkeerplaatsen worden aangegeven in een contrasterende kleur stenen. Een en ander in overleg met de architect.

Rondom het koetshuis (tot de poorten naar privéterrein) wordt straatwerk aangebracht conform een Delfts stoepje. Uitvoering in overleg met de architect.

9. Terreininventaris

De erfgrenzen worden voor en achter aangegeven met perkoenpaaltjes, hoogte 1m, HOH 1000mm voorzien van ijzerdraad e.e.a. zoals aangegeven op tekening. De hoekpunten worden bij oplevering van de woning aan de koper aangewezen. Koper is vervolgens verantwoordelijk voor het zichtbaar houden van de hoekpunten totdat de kadastrale aanwijzing heeft plaatsgevonden.

Aan de achterzijde van het terrein worden, daar waar het terrein dusdanig afloopt, keerwanden toegepast. E.e.a. zoals aangegeven op tekening. Tussen de carport en de poort van het koetshuis worden volgens tekening een rasterhekwerk aangebracht en deze voorzien van hedera. De aanplant zal uitsluitend plaatsvinden in het plantseizoen.

Op de grens van openbaar gebied Dr. D. Bakkerlaan en eigen terrein worden 40cm hoge liguster hagen geplant. E.e.a. zoals aangegeven op tekening. De aanplant zal uitsluitend plaatsvinden in het plantseizoen.

De bouwnummers 2, 3 en 4 krijgen een prefab houten buiten berging in de achtertuin met een uitwendige maat van ca. 3x2 m1. De berging is niet geïsoleerd en wordt afgewerkt met rabatdelen en een dakbedekking. De toegang wordt voorzien door een afgeschilderd hardhouten kozijn met glasdeur voorzien van bruiddraadglas en de berging wordt geplaatst op een betonnen fundatieplaat. De berging krijgt een kunststof hemelwaterafvoer welke wordt aangesloten op het riool.

Bouwnummer 1 krijgt een vrijstaande garage in de achtertuin met een afm. van ca. 3,2x6 m1. Daarnaast wordt op het gezamenlijk achter terrein een tweede vrijstaande garage (geschakeld met de berging van huisnummer 30) gerealiseerd met een afmeting van ca. 3,2x8,2 m1. De fundering van de garage bestaat uit een betonnen fundatie met hierop een betonnen vloer. De garage bestaat verder uit halfsteens metselwerk met een vlak dak. De toegang wordt voorzien van een afgeschilderd hardhoutenkozijn met glasdeur en bruiddraadglas. Op

de kop van de garage komt een handbediende dichte sectionaaldeur. De garage is niet geïsoleerd. De garage krijgt een kunststof hemelwaterafvoer welke wordt aangesloten op het riool.

Op het gezamenlijke achter terrein komt een carport met een afmeting van ca. 10x5 m1. De carport is niet geïsoleerd en wordt afgewerkt met een plat dak en dakbedekking. De fundering van de carport bestaat uit een betonnen fundatie en wordt met straatwerk afgewerkt.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, trottoirs, parkeerstroken, groenvoorziening etc. zijn slechts schematisch weergegeven en worden door de gemeente in het werk bepaald.

De aannemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

Om in de toekomst wateroverlast op en vanuit uw perceel te voorkomen, is het van essentieel belang dat u bij de inrichting van uw tuin rekening houdt met het afvoeren van regenwater. Concreet betekent dit dat u uw bestrating/tuininrichting voorziet van voldoende afvoergoten en/of drainage om het regenwater af te voeren.

10. Prefab beton

- Kunststof of keramische raamdorpel.
- Prefab keerwanden tussen terrein koetshuis en aanliggend terrein.
- Stabiliteitswanden in de woningen conform tekening en opgave constructeur.

11. Staalconstructie

De staalconstructies worden uitgevoerd conform opgave van de constructeur, indien in aanraking komend met de buitenlucht in thermisch verzinkte uitvoering.

Stalen balken ten behoeve van de constructie kunnen gedeeltelijk of geheel onder de plafonds liggen. Bij de koetshuizen worden de liggers omtimmerd en afgewerkt.

12. Houtconstructie

Voor de houtconstructies wordt zvm duurzaam geproduceerd hout toegepast, tenzij dit technisch niet mogelijk is. De volgende onderdelen worden in hout uitgevoerd:

- Hellende dakconstructie/ dakkapellen;
- Schoorsteen/ sierelementen koetshuizen;
- Dakgoten/ dakoverstekken;
- Dakranden en platte daken;
- Luifels.

13. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen/ het uitgevoerde terreinonderzoek, wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

Betonnen fundering op palen. Een en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

14. Metselwerken

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Voor-, achter- en zijgevels:

De uitwendige scheidingsconstructies zijn opgebouwd c.q. samengesteld uit buitenspouwbladen (hoofdbouw) te weten:

- metselwerk gevelsteen waalformaat, een en ander conform detaillering architect.

De gevels van de herenhuizen als basis uitvoeren in:

- handvorm baksteen, kleur bruin/geel en rood/bruin.

De gevels van de koetshuizen als basis uitvoeren in:

- stucwerk met halfsteens verband

De gevels van de twee garages uitvoeren in:

- handvorm baksteen, rood/bruin.

De muren van de garages bestaan uit een ongeïsoleerde halfsteens metselsteen wanden.

Ondanks voldoende en goede ventilatievoorzieningen bestaat de mogelijkheid dat de garages vochtig blijven waardoor deze niet geschikt is voor opslag van goederen die hiervoor gevoelig zijn.

Het metselwerk wordt uitgevoerd conform de detaillering van de architect en gemetseld in halfsteens verband.

De binnenspouwbladen en dragende wanden (zware scheidingswanden) uitvoeren in:

- kalkzandsteen.

Op bepaalde plaatsen worden een prefab betonnen stabiliteitswanden toegepast. Dit in overleg met de constructeur.

De niet dragende wanden (lichte scheidingswanden):

- samengesteld uit c.q. vervaardigd van gips elementen. Deze worden uitgevoerd in wanddikte d=10 cm. of d=7 cm., e.e.a. conform tekening.

Alle spouwmuren (uitwendige scheidingsconstructie) worden voorzien van een thermische spouwisolatie conform de EPC-berekening.

De ankerloze woningscheidende wanden:

Kalkzandsteen, opbouw wand conform constructieberekening. De woningscheidende wanden en vloeren dienen minimaal te voldoen aan NEN 1070 en het Bouwbesluit.

De navolgende muren/wanden worden uitgevoerd als schoonwerk:

- buitengevels woningen;
- garages;
- tuinmuren bouwnummers 1 en 4 naar bestaande percelen (te weten nr. 12 en toegangspad parkeerplekken).

Het voegwerk uit te voeren:

- in de kleur grijs;

De textuur van het voegwerk is:

- platvol;
- terugliggend doorgestreken

Nader te bepalen aan de hand van monster welke ter beoordeling in het werk door projectontwikkeling/architect.

In de gevelmetselwerken wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

Het schoonmetselwerk en voegwerk dient minimaal 4 lagen onder nieuwe maaiveldhoogte aangezet te worden. De aannemer dient hierbij rekening te houden met het verloop van het maaiveld. Een en ander in het werk te bepalen.

De overige wanden af te werken conform de toegevoegde afwerkstaat.

Indien metselwerken grond kerend zijn, dienen deze voldoende waterdicht te worden uitgevoerd.

Dilataties

Aantal en plaats dilataties in gevel volgens opgave constructeur, gevelsteen- leverancier en volgens nadere detaillering, daar waar mogelijk toepassen achter de hemelwaterafvoeren. Deze dilatatievoegen uit te voeren als knipvoeg zonder kitafdichting. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven.

15. Vloeren

De vloerconstructie van de woning, met uitzondering van de garage/ berging, is als volgt samengesteld:

De begane grondvloer uitvoeren in:

Systeenvloer, Rc- waarde_conform EPC-berekening.

De eerste verdiepingsvloer uit te voeren in:

breedplaatvloer dikte conform opgave constructeur.

De zoldervloer uit te voeren in:

breedplaatvloer dikte conform opgave constructeur.

De bergingsvloer uit te voeren in:

prefab betonnen vloerplaat met vorstrand.

De vloerconstructie van de garage is als volgt samengesteld:

de begane grondvloer uitvoeren als een betonvloer voorzien van wapening, dikte conform opgave constructeur.

In de meterkast wordt een prefab-meterkast invoer gebruikt met afdichting tussen sparingen en leidingen

16. Daken, goten en hemelwaterafvoeren

16.1 Daken

De schuine dakconstructie van de woning is als volgt samengesteld:

- houten muurplaat;
- geïsoleerde dakplaat Rc-waarde conform EPN-berekening, onderzijde fabrieksmatig met groene melamine spaanplaat afgewerkt of bij de koetshuizen met gipsplaat;
- panlatten;
- keramische pannen, kleur antraciet.

De met dakpannen gedekte dakvlakken worden conform de voorschriften verankerd.

Dakoverstekken schuindak uitvoeren in:

- unipanel op regelwerk. Een en ander conform detaillering architect.

Platdakconstructie van de garage wordt uitgevoerd c.q. samengesteld uit:

- houten balklaag, dikte conform opgave constructeur;
- underlayment 19 mm;
- bitumineuze dakbedekking;
- aluminium daktrim, in kleur.

Platdakconstructie erker wordt uitgevoerd c.q. samengesteld uit:

- breedplaatvloer, dikte conform opgave constructeur;
- drukvaste afschotisolatie, Rc-waarde conform EPN-berekening;
- bitumineuze dakbedekking;
- aluminium daktrim, in kleur.

Dakoverstekken achter uitbouw worden uitgevoerd c.q. samengesteld uit:

- regelwerk en unipanel;
- houten klossen, dikte conform opgave constructeur;
- 19 mm. underlayment;
- dakbedekking bitumen;

Eén en ander conform detaillering architect.

Boeiboorden achter uitbouw worden uitgevoerd c.q. samengesteld uit:

- regelwerk en klossen;
- unipanel.

De dakranden voorzien van aluminium daktrim.

Dakraam uitvoeren als tuimelvenster (grenenhout), afmeting conform tekening.

Dakkapellen worden uitgevoerd c.q. samengesteld uit:

- houten balklaag (dikte conform opgave constructeur) geschaafd;
- dakplaat, isolatie conform EPN-berekening;
- dakbedekking bitumen;
- aluminium daktrim;
- regelwerk;
- gipsplaat (dakzijde & zijwang);
- onderzijde dakkapel tot aan vloer dichtzetten met multiplex.

16.2 Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een overstort van het gemeentelijke riool.

Materiaalomschrijving van hemelwaterafvoeren:

- plakplaten in lood/ pvc;
- de hemelwaterafvoer woningen in zink
- de hemelwaterafvoer bergingen/ garages in pvc-

Materiaalomschrijving van goten:

- zink, bekleed met unipanel.

De goten worden afgetimmerd met een unipanel op regelwerk, kleur conform opgave architect.

De constructie wordt voorzien van een voldoende aantal ventilatieopeningen. Een en ander conform detailering architect.

17. Gevelbekledingen

17.1 Gevelbekledingen te weten:

Dakkapel bekleding uitvoeren in:

- Rockpanel of gelijkwaardig;
- Kaders in unipanel

18. Ventilatievoorzieningen en afvoer-/rookkanalen

Nieuwbouwwoningen kennen in het kader van een optimale isolatie en zo laag mogelijk energiegebruik een hoge mate van luchtdichtheid. Te weinig frisse lucht is echter ongezond en daarom is ventilatie belangrijk voor een aangenaam en gezond binnenklimaat. Het ventilatiesysteem combineert ventileren met het luchtdicht bouwen.

De woning wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (conform EPN-berekening). Vanaf het toestel wordt de lucht in de slaapkamers en woonkamer ingeblazen.

Ter plaatse van de keuken, het toilet en de badkamer wordt de lucht afgezogen.

Ten behoeve van de ventilatie worden in het plafond kunststoffen roosters/rozetten aangebracht (kleur wit).

De ventilatie wordt geregeld met regelaars in woonkamer en slaapkamer 1.

De luchttoevoer naar de overige ruimten (inclusief meterkast) vindt plaats middels een opening tussen vloer/dorpel en onderzijde van de deur. Na het aanbrengen van een vloerafwerking dient er een blijvende opening van 20 mm. te worden gewaarborgd.

Het aantal alsmede de juiste plaats van de aan en afvoerventilatie worden door de installateur bepaald.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. Het exacte verloop van de leidingen wordt door de installateur bepaald.

19. Kozijnen, trappen en (af-)timmerwerk

19.1 Kozijnen

Alle gevelelementen dienen geleverd te worden, conform de eisen van het bouwbesluit en te voldoen aan inbraakwerendheidsklasse II.

Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving van buitenkozijnen.

De buitenkozijnen, inclusief ramen en deuren, worden uitgevoerd in:

- Koetshuizen: hardhout in kleur volgens opgave architect.
- Herenhuizen: Aluminium (voor deur in hout)

Buitendeuren, model en afmeting volgens de bestektekening, te leveren met Komo- en GND-garantie.

De voordeur te voorzien van brievenbus (volgens specificatie hang- en sluitwerk, zie bijlage 4)

De binnendeurkozijnen uit te voeren in:

- afgelakte houten verdiepingshoge montagekozijnen met bovenlicht (glas of dicht paneel).

Binnendeuren (brandwerendheid volgens de voorschriften van de brandweer/bouwbesluit) uit te voeren in:

- fabrieksmatig afgelakte stompe deuren (standaard).

Hang- en sluitwerken:

Het hang- en sluitwerk van alle gevelkozijnen voldoet aan de eisen zoals die zijn gesteld in het "Politiekeurmerk veilig wonen". Er wordt echter geen certificaat afgegeven. De buitendeuren worden voorzien van gelijk sluitende cilindersloten.

Het hang- en sluitwerk dient te voldoen aan de eisen van weerstandsklasse 2.

19.2 Trappen

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een dichte trap geplaatst bij bouwnummer 2,3,4,5 en 6. Bij bouwnummer 1 wordt een open trap geplaatst. Voor de toegang van de tweede verdieping wordt bij alle bouwnummers een open trap geplaatst.

Materiaalomschrijving van:

eerste en tweede verdiepingstrap:

- vurenhouten trap bestaande uit vurenhouten treden en trapbomen en stootborden van plaatmateriaal (fabrieksmatig gegrond);
- vurenhouten spijlenwerk (fabrieksmatig gegrond);
- muurleuning langs de muurzijde van de trap in hardhout rond 38 mm. (fabrieksmatig transparant afgelakt).

Voor het door de bewoner aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap (schilderwerk, tapijt, halve maantjes etc.) kunnen aanvullende werkzaamheden benodigd zijn zoals plamuren, schuren, bijwerken ontvetten etc. Het advies is om daarvoor bij de leverancier nader naar te informeren.

19.3 Aftimmerwerk

De trappen te voorzien van krimplijsten (trap, aangrenzende wand) materialen overeenkomstig de trappenmateriaal keuze.

Aftimmerwerken algemeen toe te passen:

- trapgaten door middel van multiplex op regelwerk;
- multiplex betimmeringen (platstukken) boven kozijnen;
- aftimmerlatten buitenkozijnen;
- lepe hoek trappen;
- verdelers verwarming;
- alle benodigde aftimmering niet nader genoemd.

In de meterkast wordt een underlayment meterbord (achterwand) geplaatst voor het bevestigen van de installatieonderdelen.

20. Vloer-, wand- en plafondafwerking

20.1 Vloerafwerking

Dekvloeren, dikte conform opgave tekeningen, in alle ruimtes, met uitzondering van daar waar tegelwerk of andere vloerafwerking is voorgeschreven. Een en ander volgens afwerkstaat (zie bijlage 3).

20.2 Wandafwerking

De wanden worden afgewerkt conform de afwerkstaat (zie bijlage 3).

Wanden die als behang klaar worden aangemerkt, worden afgewerkt conform beoordelingsklasse groep 2. Behang klaar opleveren van de binnenwanden betekent dat de grote gaten en/of oneffenheden in de wanden worden gedicht. Kleinere gaten en/of oneffenheden blijven onafgewerkt. De wanden zijn vlak genoeg om ze te behangen. Er wordt geen bouwbehang aangebracht.

Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

20.3 Plafondafwerking

De plafonds af te werken conform de afwerkstaat (zie bijlage 3).

21. Tegelwerken

In de woning wordt tegelwerk aangebracht, e.e.a. conform bijlage 3 van deze technische omschrijving. Bij de aangewezen showroom voor tegelwerk kunt u de hieronder vermelde tegels bekijken en eventueel kiezen uit andere tegels, mochten de basis tegels niet geheel aan uw wensen voldoen. Onder vermeld tegelwerk wordt dan verrekend.

21.1 Wandtegelwerk van keramische tegels

Er is een goede keuze uit standaard tegelwerk met wandtegel mat/glanzend en vloertegels in bijvoorbeeld 4 kleuren. Neem dit op met de kopersbegeleider.

Voordat de betegeling plaatsvindt, dienen de wanden:

- vrij van vuil en voldoende droog te zijn;
- gegrondeerd te worden om de zuiging van de ondergrond te verminderen;
- daar waar een grote waterbelasting optreedt (met name douchehoek en wand vloeraansluitingen) voorzien te worden van afdoende afdichting. E.e.a. conform de opgave van de leverancier/fabrikant.

Gesneden of geknipte tegels mogen niet smaller zijn dan de halve tegelbreedte. Wandtegelwerk moet ten opzichte van het midden van de wanden symmetrisch zijn.

Ter plaatse van uitwendige hoeken dient een rvs hoekstrip (of gelijkwaardig) worden toegepast.

Wandtegels	
Fabriek/type	Mosa Residential 27510, liggend glanswit
Kwaliteit	eerste soort;
Formaat	15x30cm
Patroon	wandtegels plaatsen in blokverband
Voegbreedte	± 3mm
Kleur voeg	wit

Voegen

Voegwerk van tegelwerk in natte ruimten moet waterwerend zijn. Inwendige hoeken en aansluitingen met kozijnen worden voorzien van een dilatatievoeg gevuld met elastische kit. De aansluiting wand/vloertegelwerk

en wandaansluiting met ligbad en/of douchebak indien van toepassing dienen ook met een elastische kit afge-
werkt te worden.

Voor de nadere plaatsing van het tegelwerk wordt verwezen naar de afwerkstaat.

21.2 Vloertegelwerk van keramische tegels, op een steenachtige ondergrond

Voordat de betegeling plaatsvindt, dienen de vloeren:

- vrij van vuil en voldoende droog te zijn;
- gegrondeerd te worden om de zuiging van de ondergrond te verminderen;
- (indien nodig) voldoende geëgaliseerd;

Vloertegels	
Fabrikaat/type	Mosa Residential 1105V, Antraciet
Kwaliteit	eerste soort
Formaat	30x30cm
Patroon	haaks
Voegbreedte	± 3mm
Kleur voeg	lichtgrijs

Daar waar een grote waterbelasting optreedt (met name douchehoek en wand vloeraansluitingen) voorzien te worden van afdoende afdichting. E.e.a. conform de opgave van de leverancier/fabrikant.

Vloertegels aan te brengen in de ruimten conform de afwerkstaat.

Voegen

Voegwerk van tegelwerk in natte ruimten moet waterwerend zijn.

Bij het vervallen van het wandtegelwerk is tevens opgenomen het vervallen van lijm/specie/kitwerk/voorhechtingsmiddel wand/kimafwerking.

Indien de wand/vloertegelwerken vervallen, vervalt tevens het onder paragraaf 28 opgenomen sanitair.

22. Overige voorzieningen

Onder de deuren van de natte ruimten en eventueel buitendeuren worden kunststeen dorpels toegepast (conform bestektekening).

23. Keukeninrichting

In de basis is er geen keuken opgenomen. Neem contact op met de makelaar voor mogelijkheden.

24. Beglazing en schilderwerk

24.1 Beglazing

De buitenbeglazing van de verblijfsruimtes wordt uitgevoerd in isolerende HR++ beglazing en heeft een minimale samengestelde U-waarde conform EPC berekening.

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

24.2 Schilderwerk/beitswerk

Het buitenschilderwerk wordt conform het kleurenschema van de architect uitgevoerd in een dekkend systeem in een standaard RAL-kleur zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

Het binnenschilderwerk conform kleurenschema architect, dit schilderwerk omvat:

- de houten buitenkozijnen aan de binnenzijde;
- de houten buitendeuren aan de binnenzijde;
- de binnendeuren (fabrieksmatig afgewerkt in kleur wit);
- de binnendeurkozijnen (fabrieksmatig afgewerkt in kleur wit);
- de muurleuning (fabrieksmatig afgewerkt);
- de trappen (fabrieksmatig wit gegrond);
- de traphekken en trapbomen (fabrieksmatig wit gegrond en in het werk afgewerkt);
- de trapgatbetimmering incl. lepe hoek betimmering (na conserveringswerk in het werk afgelakt);
- de aftimmeringen.

25. Behangwerken

Er wordt geen behangwerk uitgevoerd.

26. Waterinstallatie

26.1 Waterleidingen

De waterleiding wordt uitgevoerd in koperen of kunststof leidingen e.e.a. ter beoordeling van de aannemer. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/sanering-,ontwikkel-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte. De waterleiding is afsluit /aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. De volgende tappunten worden aangesloten:

- keuken: aanrecht;
- techniekruimte: opstelplaats wasautomaat;
- toilet bg: toiletcombinatie en fonteintje ;
- badkamer: bad, wastafels, douche.

26.2 Warmwatertoestellen

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf:

- warmtewisselaar op zolder (herenhuizen) / op de begane grond (koetshuis).

De volgende warmwatertappunten worden aangesloten:

- aanrecht in de keuken;
- bad en wastafels, douche in de badkamer.

26.3 Gasleidingen

De woningen zijn gasloos aangelegd.

27. Sanitair

In de woning wordt sanitair aangebracht, e.e.a. conform bijlage 1 van deze technische omschrijving. Bij de aangewezen sanitairshowroom kunt u het sanitair bekijken en eventueel kiezen uit andere sanitair, mocht de basisuitvoering niet geheel aan uw wensen voldoen. Het basissanitair wordt dan verrekend.

Het te leveren sanitair conform aangehechte sanitairlijst, d.d. 31 december 2018, in witte uitvoering. Tevens worden de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

28. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/sanering-,ontwikkel-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemers.

De elektrische installatie wordt aangelegd conform tekening (volgens NEN 1010) vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten conform uitrustingsstaat. De installatie wordt uitgevoerd volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem.

De installatie wordt uitgevoerd in standaardmateriaal 2-1-vertikaal volledig vlakke inbouw (kleur rein wit) met uitzondering van de meterkast, trapkast, buitenberging, optionele garage en zolder, waar opbouw wordt toegepast.

Schakelmateriaal en contactdozen fabrikaat Jung AS500 (o.g.) (kleur wit).

Standaard schakelmateriaal toepassen. Wandcontactdozen 1,2 m¹. boven afgewerkte vloer in keuken plaatsen, in overige ruimten op 0,30 m. Schakelmateriaal 1,05 m. boven vloer plaatsen, alsmede schakelaars gecombineerd met wandcontactdozen.

28.1 Omvang installatie

Aantal lichtpunten, schakelaars en rookmelders minimaal volgens NEN 1010 en conform Bouwbesluit aanbrengen. Voorzieningen ten behoeve van mechanische ventilatie.

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie (zwakstroom), de woningen zijn voorzien van onbedrade aansluitmogelijkheden voor het centrale antennesysteem conform de aangehechte uitrustingsstaat.

28.2 Telecommunicatievoorzieningen

In de uitrustingsstaat is aangegeven in welke ruimte een loze (telefoon)leiding is opgenomen. In de loze leidingen wordt controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. De aansluitingen in de ruimten worden geplaatst naast wandcontactdozen.

De aanleg van de aansluiting op het telefoonnetwerk is niet in de koopsom inbegrepen. De individuele (aansluit)kosten van de telefoon en CAI voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten (aanlegkosten) apart door kan berekenen.

29. Verwarmingsinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-publicatie 51, welke op dit werk van toepassing is, en conform de richtlijnen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als:

- lage temperatuur vloerverwarming op begane grond en verdieping.

De warmtebron bestaat uit een warmtewisselaar Zehnder ComfoAir E300 (o.g.), conform EPC-berekening.

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

Ruimte	Temperatuur
woon-/zitkamer, eethoek	20 °C
verkeersruimte en toilet	15 °C
Keuken	20 °C
garage / berging	onverwarmd
slaapkamers	20 °C
badkamer	22 °C
zolder	15°C
technische ruimte	15°C

De capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt berekend en geïnstalleerd door de installateur.

De verwarmingsinstallatie wordt bediend door een kamerthermostaat in de woonkamer.

30. Schoonmaken en oplevering

Oplevering en sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering. Deze uitnodiging ontvangt u minimaal 2 weken voordat de oplevering plaatsvindt. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning.

Ter meerdere zekerheid van nakoming van de verplichtingen (herstel tekortkomingen) jegens u, zal de ondernemer een bankgarantie stellen ter hoogte van 5% van uw aanneemsom. Deze bankgarantie zal voor de oplevering bij de notaris gedeponneerd worden.

Opruimen en schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De keuken en de sanitaire ruimten worden eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om de woning nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken.

31. Afwijkingsmogelijkheden

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk.

32. Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen-/termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

Enkele aandachtspunten:

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg zenden;
- er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

33. Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schade leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas 1 jaar na oplevering uitgevoerd te worden.

34. Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

35. Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

36. Disclaimer

De verkoopdocumentatie - met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties - is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven.

De flyer/verkoopbrochure/magazine en optietekeningen maken geen onderdeel uit van de contractstukken, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen en de aanpassingsmogelijkheden te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De in de flyer/verkoopbrochure/magazine opgenomen plattegronden, gevelaanzichten en inrichtingen zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en deze technische omschrijving.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo ver reeds bekend, zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk definitief bepaald worden.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld waar tegels worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld, en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De maten op de verkoopdocumentatie zijn circa maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Daardoor zijn deze plattegronden niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de ondernemer zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden gemeld.

Ten gevolge van verschillende manier van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

Bijlage 1 Sanitairlijst

Bijlage 1 behorende bij Technische Omschrijving voor het bouwen van 6 woningen in het plan "Herendael" te Bloemendaal, d.d. 18 januari 2019. Minimaal of og

Closetcombinatie begane grond en verdieping

- Wandcloset, V&B Subway 2.0
- Closetzitting, V&B Subway 2.0
- Geberit toiletmodule Duofix UP320, frontbediening met bedieningsplaat kleur wit

Fonteincombinatie begane grond en verdieping

- Fontein, V&B Subway 2.0, 37 cm x 30,5 cm
- Toiletkraan, Talis
- Kunststof plugbekersifon met muurbuis en rozet

Wastafelcombinatie

- Wastafel, V&B Subway 2.0, 60 cm x 47 cm
- Wastafelmengkraan, Hansgrohe eurosmart met waste
- Kunststof plugbekersifon met muurbuis en rozet

Douche

- Thermostatische douchemengkraan, Hansgrohe douchecombi Crometta, glijstangcombinatie bestaande uit handdouche, glijstang en slang
- Douchegoot 70 cm x 7 cm, rvs
- Douchecabine, Hüppe Design Pure deur met zijwand, breedte x hoogte 90 x 90 x 200 cm, zilvermat, helder glas.

Bad

- V&B bad Subway z/p 180x80 wit
- Viega badafvoer Multiplex waste m/sif +spec chr
- Hansgrohe badmkr therm Ecostat 1001CL chr 1320100
- Hansgrohe badset Crometta vario 2jet chr 26691400

Wasmachinekraan

- Wasmachinekraan, Fix beluchterkraan

Indien technisch mogelijk alle leidingwerk en riolering zoveel mogelijk als inbouw.

Bijlage 2 Afwerkstaat

Bijlage 2 Afwerkstaat behorende bij Technische Omschrijving voor het bouwen van 6 woningen in het plan "Herendael" te Bloemendaal

Locatie	Vloeren	Wanden	Plafond
Entree/Hal	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Meterkast	Prefab doorvoerplaat	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt
Toilet	Vloertegels	wandtegels verdiepingshoog	structuurspuitwerk
Trapkast	dekvloer	behangklaar	onderzijde trap afgeschilderd
Woonkamer	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Keuken	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Buitenberging	Betonvloer	hout onafgewerkt	hout onafgewerkt
Garage	Betonvloer	metselwerk	hout onafgewerkt
Slaapkamers	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Badkamer	vloertegels	wandtegels verdiepingshoog	structuurspuitwerk
Overloop	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Zolder	dekvloer	Wanden behangklaar	onderzijde dak, spaanplaat onafgewerkt
Technische ruimte	dekvloer	behangklaar	Onderzijde dak, spaanplaat onafgewerkt bij herenhuizen structuurspuitwerk bij koetshuizen