



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

10 STADSE WONINGEN EN 9 APPARTEMENTEN

WIJKERHOEK BEVERWIJK



Aan weergegeven afbeeldingen kunnen geen rechten ontleend worden.
De reële kleuren van onder andere de gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken.

DEZE TECHNISCHE OMSCHRIJVING OMVAT DE VOLGENDE BOUWNUMMERS, BERGINGEN, PARKEERPLAATSEN EN APPARTEMENTSRECHTNUMMERS

Bouwnummer Appartement	Type	Berging	Appartementsrecht nummer
1 (b.g. + 1 ^e verd.)	Stadse woning	B01	01
2 „	Stadse woning	B02	02
3 „	Stadse woning	B03	03
4 „	Stadse woning	B04	04
5 „	Stadse woning	B05	05
6 „	Stadse woning	B06	06
7 „	Stadse woning	B07	07
8 „	Stadse woning	B08	08
9 „	Stadse woning	B09	09
10 „	Stadse woning	B10	10
11 (2 ^e verd.)	Appartement	B11	11
12 „	Appartement	B12	12
13 „	Appartement	B13	13
14 „	Appartement	B14	14
15 „	Appartement	B15	15
16 (3 ^e verd.)	Appartement	B16	16
17 „	Appartement	B17	17
18 „	Appartement	B18	18
19 „	Appartement	B19	19
P 1	Parkeerplaats		20
P 2	Parkeerplaats		21
P 3	Parkeerplaats		22
P 4	Parkeerplaats		23

Genoemde nummers zijn géén huisnummers.

Bij deze technische omschrijving behoren tevens de tekeningen zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst. Deze technische omschrijving prevaleert boven de tekeningen, de tekeningen prevaleren boven de verkoopbrochure.

Ten behoeve van de verkoop zijn artistieke impressies verspreid, alsmede voorlopige informatie op potentiële kopers te informeren. Ondanks dat aan deze stukken aandacht is besteed kunnen verschillen bestaan met de contractstukken. Uitgangspunten van de aannemingsovereenkomst, deze technische omschrijving en contracttekeningen zijn leidend.

INHOUD

1. INLEIDING	5
BOUWBESLUIT	5
BENG.....	5
VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN	6
ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN	6
2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN	7
ALGEMEEN ISOLATIEWAARDEN.....	7
PEIL	7
GRONDWERK	7
TERREININRICHTING	7
BUITENRIOLERING	7
BESTRATING	8
ERFAFSCHIEDINGEN.....	8
FUNDERING	8
BEGANE GRONDVLOER.....	8
VERDIEPINGSVLOEREN	9
VERDIEPINGSVLOEREN	9
WONINGSCHIEDENDE WANDEN.....	9
GEVELS.....	10
(LICHTE) SCHIEDINGSWANDEN	10
DAKEN.....	10
HEMELWATERAFVOEREN	11
METALEN DRAAGCONSTRUCTIES	11
GEVELKOZIJNEN -RAMEN EN -DEUREN	11
KOZIJNAANSLUITINGEN	12
BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN.....	13
BINNENDORPELS.....	13
BEGLAZING	13
TRAPPEN EN TRAPHEK.....	13
HEKKEN EN BALUSTRADEN	14
METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN	14
TEGELWERK.....	14
PLAFONDS EN WANDEN	14
LEIDINGKOKERS EN VERLAAGDE PLAFONDS.....	15
BINNENBETIMMERING EN BINNENINRICHTING	15
KEUKENINRICHTING.....	15
SCHILDERWERK	15
BINNENRIOLERING	15
WATERINSTALLATIE	16
SANITAIR.....	16
GASINSTALLATIE.....	17
VERWARMINGSINSTALLATIE	17
VENTILATIEVOORZIENING	19
ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	19
PV-PANELEN	20
VEILIGHEIDSINSTALLATIE.....	20
TELECOMMUNICATIE	20
LIFTINSTALLATIE.....	21
ONDERHOUDINSTALLATIES.....	21
2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING BERGINGEN	22
PEIL VAN DE BERGING	22
GRONDWERK EN RIOOL	22

BESTRATING	22
FUNDERING EN VLOER	22
GEVELS.....	22
DAK	22
KOZIJNEN EN DEUREN	22
SCHILDERWERK	22
ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	22
3. MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA.....	23
EXTERIEUR	23
INTERIEUR	24
4. WIJZIGINGEN & MEER- EN MINDERWERK.....	25
ALGEMEEN	25
MEER- en MINDERWERKLIJST	25
WONINGINSTALLATIE EN -ISOLATIE	26
5. ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN	27
SITUATIE EN KAVEL	27
ALGEMEEN	27
AFBEELDINGEN EN MONSTERS.....	28
INSTALLATIES.....	28
CLAUSULE EXTERNE LEVERING	28
VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING / TOEGANG TOT HET BOUWTERREIN	28
VEILIGHEID NA OPLEVERING	29
WERKZAAMHEDEN NA OPLEVERING	29
VLOERAFWERKINGEN	29
PREFAB BETON.....	30
WANDAFWERKINGEN	30
TUININRICHTING	31
6. OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING	32
ALGEMEEN	32
OPLEVERING VIA VERENIGING EIGEN HUIS.....	32
ONDERHOUDSPERIODE	32
7. KOPERSINFORMATIE.....	33
ALGEMEEN	33
KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST.....	33
VRIJ OP NAAM (VON).....	33
WANNEER MOET U GAAN BETALEN	34
EIGENDOMSOVERDRACHT	34
DE 5%-REGELING	34
BUDGET EN FINANCIERING	35
8. EEN HUIS MET WONINGBORGCERTIFICAAT.....	36
9. SERVICE EN GARANTIE.....	37
10. APPARTEMENTSRECHTEN / VERENIGING VAN EIGENAARS	38
11. VERZEKERING.....	39
12. TOT SLOT.....	39
13. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	40

1. INLEIDING

BOUWBESLUIT

In het Bouwbesluit, dat steeds periodiek wordt aangepast, worden woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een omgevingsvergunning 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, is in grote lijnen aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit.

De (omgevings-)vergunningaanvraag voor deze woningen is in 2023 ingediend. De woningen zijn dan ook ontworpen en ontwikkeld volgens de op dat moment geldende voorschriften.

De grootte van verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) wordt mede bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. In een aantal gevallen is het mogelijk dat een gedeelte van een verblijfsruimte niet voldoet aan de berekende daglichttoetreding. Het glasoppervlak in die ruimte is dan te klein ten opzichte van het vloeroppervlak. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt ("krijtstreepmethode"). Een deel van het vloeroppervlak in deze ruimte wordt dan officieel niet aangemerkt als verblijfsruimte. Eén en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de ruimte.

Deze methode is toegepast bij de woonkamers van bouwnummers 7, 11, 12, 13 en 14.

Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

BENG

De BENG-eisen worden berekend met een vastgestelde bepalingsmethodiek: de NTA 8800, welke ook wordt gebruikt bij het bepalen van het nieuwe Energielabel.

BENG staat voor "Bijna Energieneutrale Gebouwen". De hieraan verbonden regels stellen eisen aan de maximale genormeerde energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan het opwekken van hernieuwbare energie van gebouwen. Dit betekent dat bij nieuwe woningen en gebouwen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie.

Daarnaast moet ook het risico op oververhitting in de zomer worden beperkt. Hiervoor wordt een grenswaarde gesteld aan de indicator TOjuli. Deze grenswaarde geeft een indicatie van het risico op temperatuuroverschrijding en wordt bepaald aan de hand van de berekende koelbehoefte over de maand juli in de BENG-berekening.

Voor deze berekening zijn onder meer de volgende gegevens benodigd:

- aantal m² gebruiksoppervlak
- aantal m² buitenoppervlak, isolatiewaarden en luchtdichtheid
- indeling woning in verwarmde en onverwarmde zones
- oppervlak, oriëntatie en materialen van ramen, deuren en dichte constructies
- beschaduwing bij ramen door belemmering binnen het perceel
- rendementen type van de ruimteverwarming en tapwaterverwarming, ventilatiesysteem en energieopwekking

VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Tezamen met hetgeen in deze technische omschrijving en het Bouwbesluit is bepaald, gelden tevens de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Voor meer informatie hieromtrent verwijzen wij u naar het hoofdstuk 8 'EEN HUIS MET WONINGBORGCERTIFICAAT' verderop in deze technische omschrijving.

ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN

Voor meer algemene informatie en voorbehouden verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving.

2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN

ALGEMEEN ISOLATIEWAARDEN

Ten tijde van het ontwerp van de woningen zijn uitgangspunten aangehouden ter berekening van de BENG-scores. Tijdens de uitvoering van de bouw kunnen deze uitgangspunten af gaan wijken. Maatgevend zijn de minimale waarden van het bouwbesluit per onderdeel en de uiteindelijk afgegeven scores:

De isolatie en de technische installaties van de woningen zijn dusdanig dat aan de BENG-eisen wordt voldaan:

- BENG 1: Maximaal genormeerde energiebehoefte maximaal 65kWh/m²gbo/jaar.
- BENG 2: Fossiele energiegebruik maximaal 50kWh/m²gbo/jaar.
- BENG 3: Opwekking hernieuwbare energie minimaal 40% van het totale genormeerde energieverbruik.
- Maximale temperatuuroverschrijding (TOjuli) 1,20 °C

De bergingen zijn niet geïsoleerd.

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 dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Conform de eisen in het bouwbesluit bedraagt de maximale opstaphoogte 20 mm ter plaatse van één woningingang. Deze 20 mm geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking. Voor de vloerafwerking is een extra hoogte van ca. 10 mm opgenomen in de detailleringen.

GRONDWERK

De levering van de kavel maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze levering en werkzaamheden aan of ten behoeve van de kavel vallen derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer.

De tuinen van de stadse woningen worden aangevuld met zand.

TERREININRICHTING

De inrichting van de kavel buiten de bouwblok maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze inrichting valt derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer en buiten de garantienormen van Woningborg.

BUITENRIOLERING

Vanaf een flexibele koppeling (ca. 500mm uit de gevel) wordt de riolering aangesloten op het hoofdriool. De riolering wordt uitgevoerd in kunststof buis en voorzien van beluchting en ontstoppingsmogelijkheid.

Er wordt een gescheiden rioolsysteem toegepast; één voor vuilwater (huishoudwater, vwa) van wc, douche en dergelijke, aangesloten op het gemeenteriool en één voor het schone water (hemelwater, hwa) dat in de vorm van neerslag op het dak en het perceel belandt.

Het hoofdriool en de aansluitingen hierop in het openbaar gebied worden vanaf de erfgrans door derden aangelegd en maken geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze riolering valt derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer en buiten de garantienormen van Woningborg.

Het schone hemelwater wordt op het gemeenschappelijk perceel opgevangen tussen de funderingsbalken van het gebouw, onder de begane grondvloer. Deze buffer-/infiltratievoorziening wordt voorzien van een overloop naar het regenwaterriool. Gezien de strenge eisen die worden gesteld aan de luchtdichtheid van de begane grondvloer heeft dit water echter geen nadelige invloed op het binnenmilieu in de woning.

Het gemeenschappelijke achter- of zijpad wordt door derden voorzien van voldoende trottoirkolken met een afvoer die zal worden aangesloten op eerder genoemde infiltratievoorziening.

De hoogte van het peil van de woningen ten opzichte van de reguliere grondwaterstand is dermate groot dat er conform de eisen van de gemeente geen drainage onder de woning toepast zal worden. Ondanks deze drooglegging is het niet uitgesloten dat zogenaamd bovenwater zich in de ruimte onder de begane grondvloer verzameld. Gezien de strenge eisen die worden gesteld aan de luchtdichtheid van de begane grondvloer heeft dit water echter geen nadelige invloed op het binnenmilieu in de woning.

BESTRATING

De bestratingen worden door derden aangelegd en maken geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. De bestrating valt derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer en buiten de garantienormen van Woningborg.

De rijweg op eigen perceel zal worden verhard met grijze betonklinkers. De parkeervakken worden bestraat met gras-betontegels met grindopvulling.

ERFAFSCHIEDINGEN

De terreingrens wordt, waar nodig, op de hoekpunten van de percelen gemarkeerd door een piketpaaltje.

FUNDERING

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

Het gebouw zal worden gefundeerd op betonnen heipalen, waarover gewapende betonbalken worden aangebracht.

BEGANE GRONDVLOER (uitwendige scheidingsconstructie)

De begane grondvloer van de woning wordt samengesteld uit voorgespannen plaatvloer-elementen (ribcassette-vloerelementen) van beton, aan de onderzijde voorzien van een isolatiemateriaal van PS-schuim en aan de bovenzijde afgewerkt met een ongewapende dekvloer dik ca. 50mm op een isolatielaag dik ca. 20mm.

De plaatvloerelementen worden geleverd met KOMO-keur en voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot luchtdichtheid.

Op de op tekening indicatief aangegeven plaats een sparing gemaakt. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht vloerluik, voorzien van een luikring, isolatie en een vloerluikomranding van thermisch verzinkt hoekstaal. Dit luik dient enkel ter toegang tot de ruimte onder de vloer in geval van onderhouds noodzaak of calamiteit, waarbij rekening gehouden dient te worden met de mogelijke aanwezigheid van regenwater. De ruimte onder de vloer is niet bruikbaar.

Ter plaatse van de lift wordt een sparing in de vloer gehouden waarin een in het werk gestorte betonnen liftput zal worden gerealiseerd.

Voor het aanbrengen van vloerafwerkingen na oplevering gelden verschillende randvoorwaarden. Zie hiervoor 'VERWARMINGSINSTALLATIE' en hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving.

VERDIEPINGSVLOEREN (inwendige scheidingsconstructie)

De verdiepingsvloeren worden samengesteld uit voorgespannen breedplaatvloerelementen van beton, welke aan de onderzijde vlak zijn met ter plaatse van de langsnaden vellingkanten. Over deze breedplaatvloerelementen wordt een gewapende druklaag van beton aangebracht, met daarin opgenomen de nodige kanalen en leidingen.

Aan de bovenzijde wordt de vloer afgewerkt met een ongewapende dekvloer dik ca. 50mm op een isolatielaag van ca. 20mm, ter plaatse van badruimten een dekvloer zonder isolatielaag.

De breedplaatvloerelementen worden geleverd met KOMO-keur.

Voor het aanbrengen van vloerafwerkingen na oplevering gelden verschillende randvoorwaarden. Zie hiervoor 'VERWARMINGSINSTALLATIE' en hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving.

VERDIEPINGSVLOEREN (overige verkeers- en buitenruimten)

De vloeren van de overige verkeersruimten op de verdiepingen (galerijen) en de balkons worden samengesteld uit geprefabriceerd gewapend beton, opgehangen aan de verdiepingsvloeren met in de beton gestorte geïsoleerde stalen korfen. Door verschillende (weers)omstandigheden tijdens het storten van beton kunnen de galerijplaten onderling iets verschillend doorbuigen, ter plaatse van de naad tussen de platen kan een klein hoogteverschil ontstaan.

De bovenzijde is voorzien van antislipprofiel, de onderzijde is vlak / gerold afgewerkt.

De balkonrand wordt geprofileerd en aan de bovenzijde voorzien van opstaande randen waardoor een opstap ontstaat bij de toegang naar het balkon.

Kleur zie hoofdstuk 3 'MATERIAAL EN KLEURENSHEMA'.

Voor galerij-, terrashekwerk en -afscheidings zie 'HEKKEN EN BALUSTRADEN'.

Voor het onderhoud van prefabbetonoppervlakten en gladheidbestrijding zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving.

WONINGSCHIEDENDE WANDEN (inwendige scheidingsconstructie)

De appartement scheidende wanden worden uitgevoerd als massieve bouwmuren in kalkzandsteen. De wanden worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.

De scheidingswanden tussen de verkeersruimten en de appartementen worden, daar waar nodig, uitgevoerd in kalkzandsteen en een akoestisch losgekoppelde voorzetwand bestaande uit regelwerken met isolatie en beplating.

Ter plaatse van de lift wordt een losgekoppelde liftschacht geplaatst van kalkzandsteen met verankeringen bevestigd aan de appartement scheidende kalkzandsteenwand.

GEVELS (uitwendige scheidingsconstructie)

De binnenspouwbladen van de woning worden van kalkzandsteen, waar nodig voorzien van dilatatievoegen en met aan de spouwzijde isolatieplaten.

Aan de buitenzijde bij de woning grotendeels een gemetseld buitenspouwblad van schoonmetselwerk in nader te bepalen metselverband. In het buitenspouwblad worden, volgens geveltekeningen, verschillende patronen, reliëfs, verspringende accentlagen en strekken- en rollagen opgenomen. Gevelstenen volgens monster en ca. 3mm verdiept doorgestroken voegwerk in nader te bepalen grijs tint. Plaatselijk extra verdiept voegwerk volgens opgave architect en volgens geveltekening.

In het buitenspouwblad worden waar nodig dilatatievoegen opgenomen en de nodige open stootvoegen voor ventilatie van de luchtspouw en/of afvoer van vocht.

Ter plaatse van de entree en het trappenhuis op de 1^e verdieping én ter plaatse van bouwnummer 11 en bouwnummer 16 wordt de gevel afgewerkt met gevelplanken van thermisch gemodificeerd hout. Ter plaatse van de overgang van de gevelbekledingsplanken op het onderliggende gevelmetselwerk worden aluminium waterslagen aangebracht.

Ter plaatse van de beëindiging van opgaande gemetselde muren bij de dakranden worden aluminium daktrimmen aangebracht.

In de linker- en rechterzijgevel van het gebouw worden neststenen voor vleermuizen, zwaluwen of andere nestvoorzieningen opgenomen.

Alle gevelafwerkingen en detailleringen volgens hoofdstuk 3 'MATERIALEN EN KLEURENSCHEMA' en ter goedkeuring van de architect.

(LICHTE) SCHEIDINGSWANDEN

De dragende of stabiliteitsverzorgende scheidingswanden in de woning zijn van kalkzandsteen, waar nodig voorzien van dilatatievoegen.

De niet dragende scheidingswanden in de appartementen zijn van gipsblokken in uitvoering normaal en zwaar (tussen de verblijfsruimten). De onderste gipsblokken ter plaatse van de douche in de badkamer zijn waterafstotend.

Waar nodig, bijvoorbeeld bij leidingschachten of waaraan installaties worden gemonteerd, worden wanden voldoende brandwerend en/of voldoende zwaar uitgevoerd.

DAKEN (uitwendige scheidingsconstructie)

Het platte dak van het gebouw wordt samengesteld uit voorgespannen breedplaatvloerelementen van beton, welke aan de onderzijde vlak zijn met ter plaatse van de langsnaden vellingkanten. Over

deze breedplaatvloerelementen wordt een gewapende druklaag van beton aangebracht, met daarin opgenomen de nodige kanalen en leidingen.

Aan de bovenzijde PS isolatieplaten met dakbedekking (niet uitlogende APP) op afschot op een eenzijdig gebitumineerde polyestermat, met langs de dakranden een aluminium dakrandprofiel (daktrim) en zichtbare overstorten van voldoende capaciteit in de dakranden. Op de dakbedekking een ballast laag van grof grind. De dakafwerking is niet gescheiden van de naastliggende woning(en). Ter plaatse van de dakranden een waterkering van opgezette dakbedekking.

Voor de toegang van het dak wordt ter plaatse van het centraal trappenhuis een geïsoleerd, afsluitbaar dakluik opgenomen. Op het dak worden, voor zover nodig, veiligheidsvoorzieningen opgenomen voor het betreden van het dak.

Verder zullen er in de daken verschillende benodigde dakdoorvoeren worden.

HEMELWATERAFVOEREN

In het platte dak worden stadsuitlopen aangebracht met vierkante zinken hemelwaterafvoeren die worden opgenomen in het metselwerk (zichtbaar).

In de dakranden, voornamelijk ter plaatse van de hemelwaterafvoeren, worden noodoverlopen aangebracht.

De hemelwaterafvoeren lozen in de ruimte onder de begane grondvloer van het gebouw, die op haar beurt is voorzien van een nood overstort zoals bij buitenriolering omschreven.

METALEN DRAAGCONSTRUCTIES

Ter ondersteuning van het gevelmetselwerk en ter plaatse van portalen of grote sparingen in het metselwerk worden voldoende corrosiebestendige stalen lateien, geveldragers of liggers aangebracht.

Ter ondersteuning van de verdiepingsvloeren worden, aan de binnenzijde ter plaatse van de gevel of in het binnenblad van de gevel, stalen kolommen aangebracht met de benodigde kop- en voetplaten. Waar nodig worden deze kolommen brandwerend bekleed. Waar deze in het in het zicht zijn worden deze afgewerkt overeenkomstig de wand of het plafond ter plaatse.

Overige stalen draagconstructies zoals onder andere omschreven bij 'DAKEN', 'KOZIJNAANSLUITINGEN' en 'BALKON, HEKKEN EN BALUSTRADEN' enz..

GEVELKOZIJNEN -RAMEN EN -DEUREN

De kozijnen en ramen worden vervaardigd van hardhout, de onderdorpels ter plaatse van de buitendeuren op de begane grond van de woning zijn van kunststeen of glasvezel versterkt kunststof. In de aanslagspanningen van de buitenkozijnen van de woning komen tochtweringsprofielen.

De deuren en -ramen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. De draairamen worden voorzien van draaikiepbeslag met een meerpuntssluiting en een kruk met cilinderslotje. De balkon- en terrasdeuren zijn voorzien van een insteek dag en nachtslot met driepuntssluiting met cilinder en van schilden met een krukstel. De draairamen worden voorzien van draaikiepbeslag met een meerpuntssluiting en een kruk met cilinderslotje.

De onderdorpels van de kozijnen naar de balkons zijn verhoogd aangebracht om de nodige waterkeringen te kunnen realiseren. Hierdoor ontstaat een opstap naar de balkons.

De panelen in de kozijnen zijn van plaatmateriaal met een afwerklaag, met achter de panelen isolatie en binnenspouwblad.

De detaillering is conform KVT, gefabriceerd onder KOMO-keur en volgens de garantienorm van de 'Stichting Garantiefonds voor Timmerwerk'. De kozijnen, ramen en deuren worden aan binnen- en buitenzijde in dezelfde kleur afgewerkt (binnenzijde grondverf) volgens hoofdstuk 3 'MATERIALEN EN KLEURENSCHEMA'.

De entree deur wordt uitgevoerd als deur van hardhout met glasopeningen en is voorzien van een weldorpel. De entreedeur van de Stads Woningen (bouwnummers 1 t/m 10) voorzien van een brievenleuf. Alle entreeduren zijn voorzien van een insteek dag en nachtslot met driepuntssluiting met gelijksluitende cilinder, schilden en een kruk, aan de buitenzijde een greep.

Alle deurmodellen zoals op tekening aangegeven. Op de houten buitendeuren is een garantie van de stichting Garantiefonds Nederlandse Deuren van toepassing.

Waar nodig, worden aan de binnen- of buitenzijde in de dag van de kozijnen doorvalbeveiligingen aangebracht en worden in overleg met de brandweer de kozijnen, ramen en deuren brandwerend en/of zelfsluitend uitgevoerd.

Daar waar volgens berekeningen nodig, wordt voor de toevoer van ventilatielucht voorzien door middel van regelbare ventilatieroosters in de kozijnen/ramen zoals op tekening is aangegeven. De roosters voldoen aan de thermische en akoestische normen van het Bouwbesluit en Woningborg. De roosters zijn voorzien van een klep welke bij toenemende drukverschillen (wind) automatisch iets sluit waardoor de luchtstroom naar binnen gelijk blijft.

Voor bewassing ramen en kozijnen zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

KOZIJNAANSLUITINGEN

Boven de kozijnen worden aan de buitenzijde, daar waar nodig en waar eventueel aangegeven, stalen lateien of geveldragers aangebracht met de benodigde waterdichte aansluitingen en water afvoerende voorzieningen. Ter ondersteuning van lateien of geveldragers waar nodig een stalen kolom.

Boven de kozijnen worden aan de binnenzijde, daar waar nodig en waar eventueel aangegeven, prefab betonnen lateien aangebracht.

Onder de kozijnen ter plaatse van gevelmetselwerk en gevelbekledingsplanken worden aan de buitenzijde corrosiebestendige waterslagen aangebracht.

Onder de kozijnen welke aansluiten op de begane grondvloer van de woning wordt aan de buitenzijde een cementgebonden kantplank of metselwerk met isolatie aangebracht.

Tegen kozijnen welke aansluiten op de vloer wordt een dagstuk aangebracht om werking tussen vloer en kozijn op te vangen. Voor het aanbrengen van vloerafwerkingen zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving.

Onder de kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen aangebracht. Ter plaatse van wandtegelwerk (badkamer bouwnummer 6) worden de wandtegels als vensterbank doorgezet.

BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

De binnendeurkozijnen zijn van verzinkt plaatstaal met een afwerklaag, voorzien van een bovenlicht. De deuren zijn vlakke kleurlak-deuren met opdekspinning.

Daar waar aangegeven of waar noodzakelijk zijn de deuren extra zwaar (geluidsisolerend) uitgevoerd.

De CVZ kast in de centrale entreerimte op de begane grond wordt voorzien van een houten kozijn zonder bovenlicht uitgevoerd met stompe deuren.

BINNENDORPELS

Onder de deur van het toilet en de badkamer wordt een zo laag mogelijke dorpel toegepast van kunststeen, geplaatst tussen de kozijnstijlen.

BEGLAZING

Blank isolerend dubbel glas met ongelijke glasdikten wordt aangebracht in de buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren van de woning.

Door de goede isolerende eigenschappen van de beglazing kan er bij bepaalde weeromstandigheden condensatie optreden op de buitenste glasruit.

Tevens kan het gedeeltelijk afplakken van het glas, het plaatsen van een object tegen het glas of het aanbrengen van zonwering dicht tegen het glas, leiden tot temperatuurverschillen in de glasplaat waardoor een verhoogde kans ontstaat op zogenaamde thermische breuk welke niet onder garantie valt.

In het bovenlicht van het kozijn van de werkkast en de meterkast komt een gelakt paneel.

Daar waar nodig wordt veiligheidsglas toegepast (brandwerend, doorvalbeveiligd en letselschadebeperkend).

TRAPPEN EN TRAPHEK

Op de begane grond (Stadse Woningen) wordt een open trap geplaatst met treden, bomen en spil van vurenhout. De onderzijde van deze trap komt in het zicht in de woonkamer.

De trapbomen worden bevestigd door middel van pluggen met rubber vulringen.

Langs de muurzijde van de trappen komen gelakte houten leuning op lichtmetalen leuningdragers. Langs de vrije zijden van de trapgaten en waar nodig op de trapboom een traphek van houten spijlen met bovenregel, ter plaatse van leuning(en) langs het trapgat een dichte houten plaat in plaats van spijlen in het traphek.

De trapgaten worden waar nodig afgetimmerd met plaatmateriaal.

De trappen in het trappenhuis worden samengesteld uit geprefabriceerd gewapend naturel beton. De bovenzijde is voorzien van antislipprofiel en een schrobrand, de onderzijde is vlak / gerold afgewerkt.

Langs de muurzijde van de trappen worden ronde stalen leuning op leuningdragers aangebracht.

Langs de open zijden van de trappen en het trapgat (vide) worden ronde stalen leuning met spijltjes aangebracht.

HEKKEN EN BALUSTRADEN

Langs de randen van de galerijen en de balkons worden balustraden geplaatst. Ter plaatse van de galerijen zijn dit lamellenhekwerken van gecoat staal met onder- en bovenregel gemonteerd voor de galerijplaat.

Ter plaatse van de balkons paneelhekwerken met glasvulling tussen een onder- en bovenregel, gemonteerd boven de balkonplaat.

Ter plaatse van het centrale trappenhuis zijn langs de trapgaten en trappen spijlenhekwerken aangebracht tegen de zijkant van de trap en tegen de zijkant van de trapgatsparing.

METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN

Naast de entreeuren een huisnummerbordje volgens voorschriften van de gemeente.

Ten behoeve van de appartementen (niet voor de Stadse Woningen) wordt naast de entreeur van het trappenhuis worden op de aangegeven plaats postkasten met een brievenklep met softclose klep, een huisnummer aanduiding en ruimte voor een naamplaatje aangebracht. Tevens zijn hier de voorzieningen voor een bellentableau en deurvideo systeem aangebracht.

Aan de binnenzijde zijn de postkasten voorzien van een deurtje met een cilinderslotje.

Onder de individuele brievenbusruimte wordt een (post)pakketkuis opgenomen.

TEGELWERK

Vloertegels antraciet met grijze voeg in toilet en badkamer, afmeting ca. 300x300mm, ter plaatse douchehoek tegels ca. 150x150mm onder afschot en ca. 1 tegeldikte verdiept. Uitgevoerd met grijze voeg. In de douchehoek een vloerafvoerput met RVS rooster.

Wandtegels wit met witte voeg, afmeting ca. 200x250mm, liggend blokpatroon en met witte voeg. Wandtegelhoogte toilet tot ca. 1.200mm, badkamer tot plafond.

De voegen van vloer- en wandtegels zijn niet strokend.

In de gemeenschappelijke verkeersruimten vloertegels ca. 600x600mm met donkergrijze voeg en tegen de wanden plinttegels.

Aan de op de verkooptekening weergegeven legpatronen kunnen geen rechten worden ontleend.

PLAFONDS EN WANDEN

De plafonds van de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden tussen vloerplaten blijven hierbij in het zicht.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet, worden voorzien van structuurspuitwerk.

De niet betegelde of van spuitwerk voorziene wanden worden behangklaar opgeleverd. Dit betekent dat de wanden zijn afgewerkt geschikt voor bepaalde soorten behang, zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving. De wanden van de techniekruimte worden niet nader afgewerkt.

De plafonds van de entreehal en het centraal trappenhuis zijn van akoestische plafondplaten (houtvezelpanelen).

LEIDINGKOKERS EN VERLAAGDE PLAFONDS

Daar waar nodig en/of op de op tekeningen aangegeven plaatsen worden tegen de wanden en/of plafonds leidingkokers aangebracht ten behoeve van de afwerking van leidingen of kanalen. De leidingkokers, welke bestaan uit gipsblokken of regelwerk bekleed met beplating, worden op dezelfde wijze afgewerkt als de wanden of plafond ter plaatse.

BINNENBETIMMERING EN BINNENINRICHTING

In de woning worden de tot een complete oplevering behorende kleine timmerwerken, zoals hoeklatten, krimplatten, aftimmerlatten, montageschroten en dergelijke, uitgevoerd.

In de woning worden géén vloerplinten aangebracht.

KEUKENINRICHTING

In de woning is standaard géén keuken opgenomen.

Wel is er een basis keuken-installatie (aansluitpunten) meegenomen. De op de tekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van een keukenopstelling en met name bedoeld voor de standaard installatie-voorzieningen, waaronder, omdat er geen gasaansluiting aanwezig is, een aansluitpunt voor elektrisch koken, zie 'ELEKTRISCHE INSTALLATIE'.

Er is géén aansluitpunt voor afzuiglucht van een wasemkap aanwezig, er kan wel een recirculatiekap toegepast worden.

SCHILDERWERK

Het buitenschildderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem in meerdere lagen volgens het door de architect te bepalen kleurenschema. Zie hoofdstuk 3 'MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA'.

Alle houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde met dezelfde kleur behandeld.

In de meterkast en de technische kast wordt geen schilderwerk uitgevoerd.

De trappen zijn fabrieksmatig voorzien van witte grondverf en worden in het werk bijgegrond.

De in het zicht blijvende leidingen (CV, mechanische ventilatie, waterleiding, riool, e.d.) worden, met uitzondering van in het toilet en de badkamer, niet geschilderd.

Al het overige houtwerk en plaatmateriaal aan de buitenzijde van de woning wordt behandeld met een dekkende verf, met uitzondering van de reeds afgelakte/geschilderde onderdelen.

Houtwerk en plaatmateriaal binnen, is voorzien van grondverf.

Reeds fabrieksmatig behandeld zijn o.a. de binnendeurkozijnen en de binnendeuren.

BINNENRIOLERING

De binnenriolering wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de diverse sanitaire toestellen of benodigde afgedopte aansluitpunten. Een en ander zoals op tekeningen aangegeven en bij 'SANITAIR' omschreven. De hiervoor te gebruiken kunststof buizen en afvoeren zijn tot 90°C hittebestendig.

De binnenriolering eindigt ca. 500mm uit de gevel waar een flexibele koppeling wordt aangebracht en loopt verder door tot op de erfgrans (levering derden en zodoende buiten verantwoording aannemer en buiten garantie Woningborg) voor verdere aansluiting op de buitenriolering. Het riolsysteem wordt belucht uitkomend in een dakdoorvoer.

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 koud- en warmwaterinstallatie worden legionellabestendig ontworpen conform "Integraal ontwerpen van legionella veilige woningen".

De waterleiding wordt via een hoofdwatmeter in de algemene meterkast aangesloten op de (tussen)watermeter (levering en montage nutsbedrijf) in de meterkast van het appartement. Van hieruit wordt de waterleiding aangelegd, eventueel via de warmwatervoorziening (zie 'VERWARMINGSINSTALLATIE'), en aangesloten op de benodigde tappunten of eventueel afgedopte aansluitpunten.

De waterleiding is afsluitbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezen.

Teneinde op de hogere verdiepingen een goede gebruiksdruk van het tapwater in de leidingen te verkrijgen wordt in de technische ruimte op de begane grond een drukverhogingsinstallatie (een zogenaamde hydrofoor) geplaatst.

SANITAIR

De Appartementen worden voorzien van de volgende sanitaire toestellen:

Toilet:

- Een wandcloset van verglaasd wit porselein met inbouw reservoir met witte bedieningsplaat met spoelknoppen en een witte zitting met deksel.
- Een fonteintje van verglaasd wit porselein, met fonteinkraan en chroom bekersiston en muurbuis.

Technische ruimte:

- Tapkraan met beluchter voor een wasmachine (en het vullen van de cv-installatie).
- Een condensafvoer met sifon tbv de cv-installatie ca. 300mm + vloer.
- Een afvoer met sifon voor een wasmachine ca. 700mm + vloer.

Badkamer:

- Wandcloset omschrijving zie toilet, met uitzondering van bouwnummer 16.
- Wastafel van verglaasd wit porselein, met wastafelmengkraan met chroom bekersiston en muurbuis, ketting en stop.
- Vloerafvoerputje 150x150mm met RVS rooster in de douchehoek.
- Doucheset met glijstang en thermostatische douchemengkraan.
- Glazen douchescherm tussen douchehoek en wandcloset, met uitzondering van bouwnummer 16.

De Stadse Woningen worden voorzien van de volgende sanitaire toestellen:

Toilet:

- Een wandcloset van verglaasd wit porselein met inbouw reservoir met witte bedieningsplaat met spoelknoppen en een witte zitting met deksel.
- Een fonteintje van verglaasd wit porselein, met fonteinkraan en chroom bekersiston en muurbuis.

Technische ruimte:

- Tapkraan.
- Een condensafvoer met sifon tbv de cv-installatie ca. 300mm + vloer.

Wasmachine ruimte

- Tapkraan met beluchter voor een wasmachine
- Een afvoer met sifon voor een wasmachine ca. 700mm + vloer.

Badkamer:

- Wastafel van verglaasd wit porselein, met wastafelmengkraan met chroom bekersiston en muurbuis, ketting en stop.
- Vloerafvoerputje 150x150mm met RVS rooster in de douchehoek.
- doucheset met glijstang en thermostatische douchemengkraan.
- Enkel bouwnummer 6 een wandcloset; voor omschrijving zie toilet.

GASINSTALLATIE

Er zal in het hele bouwplan, dus ook in de woning, geen gasleiding worden aangebracht.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de NEN 5066 / ISSO-publicatie 51.

De woning wordt voorzien van een warmtepomp (binnenunit) met een warmtewisselaar (buitenunit). De warmtepomp is opgesteld op de op tekening aangegeven plaats, de warmtewisselaar is op het dak geplaatst, op de op tekening indicatief aangegeven plaats.

De warmtepomp onttrekt via de warmtewisselaar warmte, oftewel energie, aan de buitenlucht. Deze energie wordt door de warmtepomp omgezet in warmwater voor de vloerverwarming en het warmwatervoorraadvat voor warm tapwater. Dit proces vergt een minimale toevoeging van elektriciteit. Ten behoeve van de tapwatercapaciteit van het warmwatervoorraadvat wordt uitgegaan van de minimale hoeveelheid tapwater volgens tabel 3 van Bijlage A van de Woningborg garantieregeling 01-01-2024.

De warmtepompinstallatie kan ook gebruikt worden voor topkoeling. Topkoeling is een beperkte koeling en niet vergelijkbaar met een airconditioning, alleen de toppen van de binnentemperaturen kunnen hiermee worden afgevlakt afgevlakt (ca. 3°C < buitentemperatuur). Voor topkoeling geldt geen prestatie-eis.

In de badkamer zal koeling worden uitgeschakeld. Vanwege de relatief hoge luchtvochtigheidsgraad kan door koeling condensatie op de vloer optreden.

De luchtstroom langs en door de warmtewisselaar mag niet worden gehinderd. Deze dient dan ook vrij gehouden te worden van vuil en sneeuw. In de winterperiode kan, door het extra koud worden, de warmtewisselaar invriezen. Druppeltjes ijs vormen zich dan op de warmtewisselaar. Om deze te verwijderen zal de warmtewisselaar automatisch ontdooien. Tijdens het ontdooien kan er een wolk waterdamp zichtbaar zijn.

De warmtepomp is geprogrammeerd met instellingen afgestemd op het type woning. Deze instellingen dienen dan ook niet gewijzigd te worden.

Het warme tapwater wordt ingesteld op 55 graden. Eén keer per week start er een desinfectie programma, het water in het warmwatervoorraadvat wordt dan voor 10 minuten opgewarmd tot 65 graden. Dit is nodig om de vorming schadelijke bacteriën in het water te voorkomen.

De centrale verwarming wordt uitgevoerd als vloerverwarming. In de dekvloer worden flexibele verwarmingsbuizen in meanderpatroon opgenomen.

Doordat vloerverwarming een langere opwarmtijd heeft dan bijvoorbeeld een radiator verwarming dient men anders om te gaan met nachtverlaging. Vloerverwarming biedt meer comfort maar heeft ook een langere opwarmtijd nodig. In de praktijk is dit geen probleem, omdat vloerverwarming gelijkmatig, dus zonder nachtverlaging gebruikt dient te worden. Door de ruimte op één temperatuur te houden zullen het wooncomfort zo hoog mogelijk, en de energie kosten zo laag mogelijk zijn. De juiste wijze van gebruik zal in de 'WOONWIJZER' worden beschreven. Door een andere opwarmtijd gelden ook andere garantievoorwaarden m.b.t. de reactiesnelheid van het verwarmingssysteem.

Gezien het geringe vloeroppervlak in de badkamer wordt, indien nodig om voldoende warmteafgiftecapaciteit te verkrijgen, een elektrische radiator op de op tekening aangegeven plaats aangebracht.

De berekeningen en instellingen van de vloerverwarming zijn gebaseerd op de woning zoals deze wordt opgeleverd, dus zonder vloerafwerking / vloerafwerking tot een Rc waarde van max. 0,10 (m².K)/W. De keuze van isolerende vloerbedekking heeft invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming, en kan leiden tot verlaging van het vermogen (met mogelijk klachten tot gevolg). Voor meer informatie over het afwerken van de vloeren zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

De verdeelunit, en indien nodig een wandcontactdoos, voor de vloerverwarming wordt indien mogelijk geplaatst in de techniek kast. Ter plaatse van de begane grond (Stadse Woningen) wordt deze geplaatst onder de trap en wordt door een betimmering of een kap afgedekt. In de technische ruimte wordt de unit niet afgewerkt / omkast.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en slaapkamers, op ca. 1.500mm + vloer, in de badkamer alleen op de bijgeplaatste radiator. De thermostaat in de woonkamer is de hoofd-regeling van de cv installatie en de thermostaten in overige ruimten zijn een terug-regeling (master/slave regeling).

U kunt de slaapkamers dus enkel verwarmen als u de woonkamer verwarmt.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten (tot een buitentemperatuur van -10°C):

- Verblijfsruimten zoals woonkamer, keuken en slaapkamers22 °C
- Verkeersruimten zoals entree en overloop18 °C
- Badruimte zoals de badkamer22 °C
- Onbenoemde ruimten zoals de techniekruimte onverwarmd

Ondanks de goed geïsoleerde buiten beglazing is koudestraling bij glasvlakken en ventilatieroosters niet uitgesloten.

VENTILATIEVOORZIENING

De ventilatie vindt plaats door middel van mechanische afzuiging met toevoer door ventilatieroosters in de gevelkozijnen, -ramen of -deuren van iedere verblijfsruimte zoals bij 'GEVELKOZIJNEN' omschreven. De afzuigventielen en de regelbare (gelijkstroom) ventilatie-unit bevinden zich op de op tekening aangegeven plaatsen.

De ventilatiekanalen bestaan uit kunststof of metalen buizen met hulpstukken en flexibele slang en in de vloeren ingestorte kanalen. Waar aangegeven worden de ventilatiekanalen weggewerkt in een koker zie 'LEIDINGKOKERS'.

De bediening van het ventilatiesysteem vindt plaats middels een CO2 sensor in de woonkamer en een CO2 opnemer in de hoofdslaapkamer. In de keuken is een extra draadloze bediening geïnstalleerd voor het verhogen van de afzuiging.

Voor een goede werking is de afzuiging afhankelijk van de ventilatieroosters. Als deze dicht staan, wordt er geen lucht toegevoerd en kan de afzuiging niet op een correcte manier lucht afvoeren. Het is dus noodzakelijk dat de ventilatieroosters open staan.

De overige ruimten worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- Voor toe- en afvoer van ventilatielucht wordt onder de binnendeuren een opening gehouden van ca. 20mm + 10mm t.b.v. vloerafwerking. Voor een goede werking van de ventilatie mogen deze openingen niet kleiner worden.
Bij deuren die een verhoogde geluidsisolatie moeten behalen wordt de opening verkleind naar ca. 10mm + 10mm t.b.v. vloerafwerking.
Voor een goede werking van de ventilatie mogen deze openingen niet kleiner worden.
- De meterkast wordt geventileerd aan de onder- en bovenzijde in de entree.

De overige constructieonderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- In de gevels worden de nodige ventilatievoorzieningen opgenomen ten behoeve van de luchtpouw door middel van open (stoot)voegen.
- In de voor- en achtergevel worden Z-vormige kunststof ventilatiekokers met muisdichte roosters aangebracht voor ventilatie van de eventuele ruimte onder de begane grondvloer welke kan ontstaan na inklinking van de aangebrachte grond.
- De entree en de hal worden eveneens geventileerd met buitenlucht middels roosters in de gevel en ventilatiekanalen in het dak.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De gemeenschappelijke elektra voorzieningen, bestaande uit buitenlampen (aan het gebouw en op het terrein), liften, verlichting entree en trappenhuis, worden bemeterd door een gemeenschappelijke elektra meter in de centrale meterkast.

De elektrische installatie in de appartementen wordt aangelegd vanaf de elektrameter (levering en montage nutsbedrijf) in de meterkast en verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse inbouwdozen met aansluitpunten. Deels geïnstalleerd volgens het centraaldozensysteem, deels worden de inbouwdozen onderling aangesloten.

De schakelaars worden uitgevoerd in kunststof, wandinbouwmodel, plaatsing op ca. 1.050mm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld.

De wandcontactdozen worden uitgevoerd in kunststof, wandinbouwmodel middels ovaaldoosprincipe, plaatsing in verblijfsruimten op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer, ter plaatse van de keuken opstelplaats en in de badkamer op ca. 1.250mm boven de afgewerkte vloer en in overige ruimten op ca. 1.050mm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld.

In de technische ruimte en onbenoemde ruimte de installatie (deels) opbouw.

De Stads Woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker nabij de entree deur en een bel of zoemer. De Appartementen zijn voorzien van een belvideo systeem met deuropener en een 2^e signaal voordeurbel.

Aangezien de woningen niet over een gasaansluiting beschikken zijn deze voorzien van een aansluitpunt voor elektrisch koken (2 fasen, 2x230volt op aparte groep, max. 7,2kW).

Verder zijn in de woningen op diverse plaatsen loze (niet bedrade) leidingen aangebracht. Deze leidingen komen vanuit de meterkast en eindigen in een inbouwdoos op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer.

Nabij de voordeuren en ter plaatse van de hoofdentree worden schemergeschakelde verlichtingsarmaturen met ledverlichting geïnstalleerd, aangesloten op de CVZ.

Nabij de balkon- of tuindeuren wordt een van binnen te schakelen buitenverlichtingspunt aangebracht, hoogte ca. 2.000mm boven de afgewerkte vloer.

Voor het aantal en positie van lichtaansluitpunten, schakelaars, wandcontactdozen en eventuele loze leidingen per ruimte, zie verder tekeningen.

PV-PANELEN

Om te voldoen aan de geldende normen met betrekking tot energieprestatie van nieuwbouw, zie 'BENG', is het voor dit gebouw niet nodig om PV panelen te plaatsen.

VEILIGHEIDSINSTALLATIE

In de woning worden op de op tekening aangegeven plaatsen rookmelders geïnstalleerd. Deze rookmelders zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie, zijn voorzien van een back-up accu en voldoen aan de geldende voorschriften.

In de gemeenschappelijke ruimten zullen, indien door de brandweer geëist, noodverlichtingsarmaturen worden geïnstalleerd.

Indien door de hulpdiensten of nutsbedrijven geëist worden ter plaatse van de centrale entree sleutelbuizen aangebracht.

TELECOMMUNICATIE

De Appartementen zijn voorzien van een deurvideo systeem bestaande uit een camera-spreek-luister paneel en een beldrukker naast de entree deur naar het trappenhuis en een beldrukker naast de entree deur van het appartement.

In het appartement bevindt zich een bel of zoemer en op de aangegeven plaats een kleuren monitor en spreek-luister hoorn, met een bediening voor de deur-ontgrendeling

De centrale antenne-aansluiting en de telefoonaansluiting worden het gebouw ingevoerd in de algemene meterkast of invoerkast en naar de appartementen geleidt.

De woonkamer is voorzien van één loze leiding met een inbouwdoos voor eventuele aanleg van een telefoon-, t.v.- of internetkabel, in slaapkamer 1 eveneens één loze leiding met inbouwdoos. Plaatsing inbouwdozen op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer.

LIFTINSTALLATIE

In het trappenhuis wordt in de daartoe aangebrachte liftschacht een liftinstallatie gemonteerd met stopplaatsen zoals aangegeven op de tekeningen (let op: géén stopplaats op 1^e verdieping). De liftkooi en liftschacht zijn voorzien van een automatische schuifdeuren. De lift voldoet geheel aan de nieuwste Europese richtlijnen en het Besluit liften. Mede daarom is de lift onder andere voorzien van een telefonische spreek-luisterverbinding welke, via een telefoonaansluiting in de algemene meterkast, direct communiceert met het servicecentrum van de lift leverancier.

Verder worden alle geëiste en bijbehorende voorzieningen aangebracht zoals verlichting en ventilatie in de liftschacht, een wandcontactdoos in de liftput, veiligheidsschakelaars, enz.

ONDERHOUDINSTALLATIES

Voor het onderhoud en bewassing van de kozijnen van het gebouw zijn, behoudens de naar binnen draaiende delen (ramen en/of deuren) in de gevels, geen nadere voorzieningen meegenomen. Zie ook hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

Voor het onderhoud van de kozijnen van het trappenhuis, zijn geen nadere voorzieningen meegenomen.

Voor de toegang van het dak wordt op de op tekening aangegeven plaats een geïsoleerd, afsluitbaar dakluik opgenomen. Op het dak worden voor zover noodzakelijk veiligheidsvoorzieningen opgenomen in de vorm van aanlijnmogelijkheden.

2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING BERGINGEN

PEIL VAN DE BERGING

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten is de bovenkant van de bergingsvloer. De juiste maat t.o.v. de woning wordt bepaald in overleg met de gemeente.

GRONDWERK EN RIOOL

Voor funderingen worden de nodige grondwerkzaamheden verricht. De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in grijze kunststof buis en wordt aangesloten op het riool in het gemeenschappelijke achterpad en loost op de in hoofdstuk 1 'TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN' omschreven infiltratievoorziening.

BESTRATING

Zie 'TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN'.

FUNDERING EN VLOER

De fundering bestaat uit een ongeïsoleerde gewapende betonvloer met vorstrand op een gestabiliseerd zandbed (zonder heipalen).

GEVELS

De gevels van de berging worden niet geïsoleerd en worden opgebouwd uit regelwerk van vurenhout, aan de buitenzijde bekleed met geïmpregneerde / verduurzaamde vurenhouten rabatdelen, liggend aangebracht. In de wanden worden roosters aangebracht tbv natuurlijke ventilatie van de berging. De bergingscheidende wanden tussen bergingen bestaat uit regelwerk van vurenhout met hierop een houten plaat.

DAK

Het platte dak van de bergingen wordt samengesteld uit een houten balklaag met houten schimmelwerende dakplaten op afschot, zonder isolatie, en voorzien van dakbedekking afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel en een stadsuitloop voor hemelwaterafvoer.

KOZIJNEN EN DEUREN

Het buitenkozijn en de deur zijn van hardhout. De deur is voorzien van een glasopening gevuld met ondoorzichtig glas en is voorzien van een insteek dag en nachtslot, gelijksluitend met de woning.

SCHILDERWERK

Het houten kozijn en deur worden aan de buitenzijde dekkend geschilderd, conform 'MATERIAAL EN KLEURENSHEMA'.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

In de berging wordt een lichtaansluitpunt met schakelaar en een wandcontactdoos opgenomen. De elektrapunten worden middels grondkabels door de tuinen aangesloten op de installatie van de woning. De installatie wordt uitgevoerd als opbouw.

Op de bergingen wordt, op een aantal posities, een schemergeschakeld verlichtingsarmatuur geplaatst t.b.v. verlichting van het achterpad, aangesloten op de CVZ.

De berging van Bouwnummer 10 heeft een eigen buitenverlichtingspunt te bedienen met een schakelaar.

3. MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA

EXTERIEUR

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk Gevelsteen Gevelsteen accent Voegwerk Waterslagen / raamdorpels Gevellateien	Baksteen waalformaat Baksteen waalformaat verticaal Doorstrijkmortel Aluminium gecoat Thermisch verz. Poedercoating	Bruin genuanceerd Bruin genuanceerd Donkergrijs, verdiept Omberggrijs (RAL 7022) Omberggrijs (RAL 7022)
Gevelbekleding Geveldelen	Thermisch verduurzaamd hout	Fabrieksmatig vergrijsd, zichtbaar bevestigd
Buiten kozijnen Kozijnen Ramen Entreedeur Deuren Panelen Ventilatioeroosters Raam- en deurbeslag Glas Panelen	Hardhout Hardhout Hardhout Hardhout Alucobond of Colorbel Aluminium gemoffeld Aluminium Isolerend glas Plaatmateriaal	Omberggrijs (RAL 7022) Omberggrijs (RAL 7022) Omberggrijs (RAL 7022)) Omberggrijs (RAL 7022) Als Omberggrijs Omberggrijs (RAL 7022) Helder Omberggrijs (RAL 7022)
Dakbedekking Dakranden Hemelwaterafvoer	Aluminium trim Zink	Naturel Naturel
Overige Gallerijen Balkons Galerijhek Balkonhek Frame balkonhek	Prefab beton Prefab beton Staal, gecoat Gehard glas Staal, gecoat	Lichtgrijs naturel Lichtgrijs naturel Omberggrijs (RAL 7022) Naturel Omberggrijs (RAL 7022)
Bergingen Gevels Kozijn Deur Glas Dakrand Dakbedekking	Vurenhout Geïmpregneerd/ verduurzaamd Hardhout Hardhout Mat glas Aluminium Bitumineuze dakbedekking	Vergrijzend Wit (RAL 9001) Omberggrijs (RAL 7022) Naturel Grijs

INTERIEUR

Gemeenschappelijke verkeersruimten Entreemat en rand Wanden Plafonds Vloer Hoofdtrap en bordessen Leuning en traphek	Schoonloopmat en rvs Structuurspuitwerk Akoestische beplating Tegels 600x600mm Prefab beton Staal en stalen spijlenhek	Donker grijs en naturel Standaard wit Standaard wit Antraciet Naturel Ombergrijs (RAL 7022)
---	---	--

4. WIJZIGINGEN & MEER- EN MINDERWERK

ALGEMEEN

De keuze van opties dient in een vroeg stadium kenbaar gemaakt te worden en is slechts mogelijk voor zover naar oordeel van de bouwondernemer de stand van het werk dit toelaat en/of de voortgang van de bouw van andere woningen in het project hierdoor niet stagneert.

Bij de bouw van uw appartement worden veel geprefabriceerde onderdelen gebruikt. Deze geprefabriceerde onderdelen kennen een lange bestel-, voorbereiding- en productietijd. Om deze reden dienen veel opties vroegtijdig bekend te zijn. Dit vindt zijn weerslag in de sluitingsdata op de meer- en minderwerklijst. Wij zijn genooddakt deze sluitingsdata strak aan te houden.

Tijdens een gesprek met de kopersbegeleiding zult u uitgebreid ingelicht worden over de verschillende opties.

Alle eventuele wijzigingen in opdracht van de projectontwikkelaar/opdrachtgever, bouwondernemer en/of in opdracht van de verkrijger verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de aannemingsovereenkomst.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie-plichtige bouwondernemer, Bouwbedrijf van der Gragt B.V., te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze bouwondernemer geregeld te worden.

MEER- en MINDERWERKLIJST

Nadat Bouwbedrijf van der Gragt de getekende aannemingsovereenkomst ontvangen heeft, ontvangt u een inlogcode van ons digitaal kopersplatform. Via dit platform kunt u uw meer- en minderwerk keuzes indienen, ontvangt u informatie en houden wij u op de hoogte van het bouwproces.

Er wordt een standaardlijst meer- en minderwerklijst ter beschikking gesteld. Op deze lijst kunt u standaard meer- en minderwerkzaamheden aangeven die u wilt laten uitvoeren dan wel wilt laten vervallen.

In deze keuzelijst wordt een zo groot mogelijk aanbod aan opties aangeboden. In verband met het projectmatige bouwproces, de prefabricage en (lange) productietijden is het niet mogelijk om naast deze opties individuele verzoeken in te dienen.

Van alle overeengekomen meer- en minderwerken ontvangt u van de bouwondernemer een opdrachtbevestiging. Deze opdrachtbevestiging is een totaaloverzicht en zal tijdens de bouw als opdracht dienen. Het is dus zowel voor de bouwondernemer als voor u zaak om goed na te gaan of alle overeengekomen meer- en minderwerken eenduidig op de opdrachtbevestiging zijn vermeld. Van het totale saldo meer- en minderwerk moet 25% bij opdracht betaald worden. U ontvangt hiervan een factuur. Het overige deel betaalt u bij het gereed komen van het (onderdeel van het) meer- en minderwerk, uiterlijk bij de opleveringstermijn.

Het is **niet** mogelijk sanitair of andere onderdelen tijdens de bouw door een andere firma dan de leverancier/installateur van de bouwondernemer te laten leveren c.q. monteren. Een andere leverancier/installateur zal pas in de woning worden toegelaten na oplevering door de bouwondernemer aan de verkrijger.

Het leidingwerk en eventueel andere voorzieningen zullen in deze gevallen worden afgedopt op die plaatsen, zoals bestemd voor de standaard inrichting (zie tekening).

In verband met garanties kunnen wij geen medewerking verlenen aan het laten vervallen van tegelwerk, sanitair en dekvloeren.

Voor enkele meer- en minderwerken geldt dat die onderdelen en eventueel hiermee samenhangende gevolgen niet meer gegarandeerd worden door Woningborg. Dit houdt in dat er een Woningborg waarborgcertificaat wordt verstrekt met daarop vermelding van een bijzondere bepaling. In deze bijzondere bepaling of clause wordt het bewuste meer- of minderwerk onderdeel en eventuele gevolgen uitgesloten van de van toepassing zijnde garantie- en waarborgregeling.

WONINGINSTALLATIE EN -ISOLATIE

De capaciteit van de warmtepompinstallatie en de in de woning aangebrachte installaties is afgestemd op de warmtevraag van de woning. Bij de toepassing van opties volgens de standaard meer- en minderwerklijst is het eventueel aanpassen van de installaties op deze opties inbegrepen. Een aantal opties kunnen echter niet aangeboden worden (bijvoorbeeld extra kanalen voor openhaard of afzuigkap).

5. ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN

SITUATIE EN KAVEL

De situatietekening geldt alleen voor de ligging van de kavels. De inrichting van het openbaar gebied (paden, groenstroken, openbare verlichting, parkeerplaatsen e.d.) is gebaseerd op de meest recente bij ons bekende gegevens. is reeds gerealiseerd. Wijzigingen daarvan Afwijkingen hiervan vallen buiten de invloedssfeer en de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar/opdrachtgever en/of bouwondernemer.

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 levering van de kavel maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze levering en werkzaamheden aan of ten behoeve van de kavel vallen derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer.

Wanneer een berging van een aangrenzende kavel is gepositioneerd op of tegen de gemeenschappelijke erfgrans, dan steken overstekken, dakgoten en/of hemelwaterafvoeren mogelijk over de erfgrans van uw kavel. Voor onderhoud van de gevel, overstekken, dakgoten en/of hemelwaterafvoeren hebben uw burens het recht om in overleg uw kavel te betreden.

Voor de aansluiting van de bergingen op de individuele elektra-installaties en voor de voeding van de verlichting vanaf de CVZ voorziening, zullen kabels worden getrokken die onder private erven doorlopen.

ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen van constructieve eisen en van eisen van overheid, nutsbedrijven en waterschap.

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

Indien de bouwondernemer 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.

Tijdens de bouw is het mogelijk dat op bouwonderdelen incidenteel wordt afgeweken van de in deze stukken opgenomen omschrijving. Deze wijzigingen hebben minimaal de gelijke kwaliteit als het omschreven en doen geen afbreuk aan de waarde van de het appartement / het bouwblok.

Van eventuele door te voeren wijzigingen of toepassing van vervangende materialen worden u schriftelijk kenbaar gemaakt.

Kleine maatverschillen, veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaal keuze, kunnen mogelijk zijn.

AFBEELDINGEN EN MONSTERS

De eventueel opgenomen perspectief-, omslagtekeningen of foto's geven een artistieke impressie weer. Aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten ontleend worden. De reële kleuren van onder andere de gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken.

Getoonde monsters van onder andere gevelstenen en dakpannen zijn een selectie uit grote geproduceerde hoeveelheden. De uiteindelijk toegepaste gevelstenen en dakpannen enz. kunnen hier enigszins van afwijken.

Het getoonde metselwerkverband kan afwijken van het daadwerkelijk toegepaste metselverband. Het getoonde metsel- en voegwerk is onder fabrieksomstandigheden samengesteld, het op de bouw gerealiseerde metselwerk zal hier qua afwerking iets van afwijken.

Grote gekleurde (prefab) betonvlakken zullen niet egaal gekleurd zijn. Er kunnen wazige vlekken en/of kleurverschillen in het oppervlak zichtbaar zijn.

Alle eventueel getekende meubilering zoals bedden, tafels, stoelen, kasten, keukeninrichtingen, wasmachines en dergelijke behoren niet tot de levering.

INSTALLATIES

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

Kanalen en leidingen worden weggewerkt in leidingkokers of achter verlaagde plafonds. Het verloop van de kanalen is schematisch op tekening weergegeven. De juiste plaats kan bij verdere uitwerking echter afwijken. Daarnaast zullen de kanalen, door hun afmetingen, de nodige ruimte in beslag nemen.

In verband met garantie op de (capaciteit van de) technische installaties, is het niet toegestaan na de bouw aanpassingen te doen aan de technische installaties en/of de gebouwschil (bijvoorbeeld aanbrengen lichtkoepels of openhaard- of afzuigkanalen).

Voor een goede werking van de installaties dient het voorgeschreven en benodigde onderhoud regelmatig uitgevoerd te worden en dienen de geprogrammeerde instellingen niet te worden gewijzigd.

CLAUSULE EXTERNE LEVERING

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water, kabel en/of glasvezelnet en riolering zijn in de koopsom van de begrepen.

De verkrijger zorgt zelf voor de aanvraag van water, elektra en desgewenst voor aanvragen van telefoon, kabel of internet abonnement.

De levering van water en elektra geschiedt door derden en valt buiten onze garantie en buiten de garantienormen van Woningborg.

VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING / TOEGANG TOT HET BOUWTERREIN

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is de bouwondernemer tijdens de uitvoering (de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de bouwondernemer ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van

zaakkundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van de bouwondernemer. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen e.d. zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Middels de informatiebulletins of nieuwsbrieven zullen de kopers van de data van deze kijkmomenten op de hoogte gesteld worden.

VEILIGHEID NA OPLEVERING

Voor de bewassing van de gevelkozijnen gaan wij ervan uit dat dit bij laagbouwwoningen door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Indien dit door een professioneel erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd dienen er in het kader van de Arbowetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen te worden (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser alsmede bevestiging en zekering van de ladder).

Voor de bewassing van de gevelkozijnen gaan wij ervan uit dat dit door een professioneel erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd. In het kader van de Arbowetgeving dient dit bedrijf de nodige aanvullende voorzieningen te treffen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser alsmede bevestiging en zekering van de ladder).

WERKZAAMHEDEN NA OPLEVERING

Wanneer er na oplevering (constructieve) werkzaamheden aan de woning worden uitgevoerd, zoals het plaatsen van een aanbouw of dakkapel, vervalt onze garantie op de betreffende bouwdelen en constructies waarop deze werkzaamheden betrekking hebben, alsmede de garanties op de verwarmingsinstallatie.

Bij realisatie van deze of andere werkzaamheden dient de constructie en de stabiliteit van de woning te allen tijde gewaarborgd te blijven.

VLOERAFWERKINGEN

Voor het aanbrengen van bepaalde vloerafwerkingen is het van groot belang dat u de aanwijzingen en instructies (zoals een opstook- en afkoelprotocol) van uw vloerafwerking-leverancier opvolgt.

Een opstookprotocol is vooral bedoeld om klassieke vloerverwarming met een hoge aanvoertemperatuur (circa 50 °C) voorzichtig te laten starten. De aanvoertemperatuur van het vloerverwarmingswater in woningen waar een warmtepomp wordt toegepast is veel lager, namelijk maximaal 35 °C. Aan de oppervlakte is de vloer nog enkele graden lager. Wij adviseren om via de thermostaat de temperatuur langzaam omhoog (enkele dagen op 18, daarna 20 en daarna 22 °C) te brengen en daarna op dezelfde wijze omlaag. Overlegt u verder met uw vloerenleverancier, waarbij het belangrijk is dat u bovenstaande doorgeeft.

Bij de keuze van vloerafwerking zijn aantal hoofdzaken van belang:

Warmte afgifte:

Aangezien uw appartement wordt voorzien van vloerverwarming is het belangrijk dat de vloerafwerking die u kiest deze de warmte goed geleidt. Enkele voorbeelden:

Bij **tapijt** (van katoen, wol of nylon) **of vinyl**, is het belangrijk dat deze een lage warmteweerstand heeft. Hoe lager de warmteweerstand, hoe beter de warmtegeleiding en hoe hoger de warmteafgifte van de vloerverwarming. Kies daarom een vloerbedekking met een Rc-waarde lager dan 0,10

(m².K)/W (zie ook 'VERWARMINGSINSTALLATIE' in hoofdstuk 2). De vloerbedekking moet **strak op de droge dekvloer** aangebracht worden **zonder** ondertapijt.

Hout, alleen harde houtsoorten zijn geschikt. Massief parket kan alleen in visgraat- of blokvorm worden toegepast. Als u planken wilt, dan moet dit een samengesteld parket zijn opgebouwd uit multiplex met een houten toplaag. Hier geldt ook een maximale warmteweerstand van 0,10(m².K)/W (zie ook 'VERWARMINGSINSTALLATIE' in hoofdstuk 2). De vloer mag niet gespijkerd worden.

Geluid: Om contactgeluid zoveel mogelijk te beperken is het belangrijk geen zwevende ondervloer toe te passen en de vloer minimaal 10mm vrij te houden van de wanden. Pas geen extra geluiddempende tussenlaag toe, dit heeft een negatief effect op de geluidsisolatie. Bevestig de vloer direct, zonder verende tussenlaag op de dekvloer. Let op met egaliseren of primeren van de dekvloer. Deze producten mogen niet doorgezet worden over de geluidsisolerende kantstrook. Appartementen: Steenachtige vloerafwerkingen zoals onder andere Plavuizen, tegels, grindvloer en natuursteen, raden wij af als voerafwerking.

Vocht:

De woning, en dus ook de vloeren, bevatten nog veel bouwvocht. De constructie dient voldoende droog te zijn alvorens een vloerafwerking wordt aangebracht, er moet op gelet worden dat er geen bouwvocht in de vloer wordt opgesloten.

Ook dient er rekening te worden gehouden met kleine hoogteverschillen die kunnen ontstaan als gevolg van krimp van (verschillende) materialen en spanningen als gevolg van kruip- en doorbuigingsverschijnselen van de betonnen vloeren, bijvoorbeeld bij de aansluiting van de vloer ter plaatse van gevelkozijnen. Wij gaan er vanuit dat de door u ingeschakelde leverancier van de vloerafwerking juiste lijmsorten toepast en voorzieningen zoals dilataties meeneemt om scheurvorming tot een minimum te beperken.

Het kan bij bepaalde vloerafwerkingen (bijvoorbeeld gietvloeren) nodig zijn om de dekvloer van (voor de beoogde vloerafwerking geschikte) wapening te voorzien. Dit is niet mogelijk tijdens de bouw.

Uw vloerleverancier is de expert betreffende de vloerkeuze en manier van aanbrengen. Hij is hier ook verantwoordelijk voor. Laat u goed adviseren!

Let ook op de overgangen tussen verschillende vloerafwerkingen, bijvoorbeeld bij (buiten)kozijnen welke op de vloer aansluiten.

PREFAB BETON

Door verschillende (weers)omstandigheden tijdens het storten van beton kunnen in de beton opgenomen o[hangvoorzieningen, zoals geïsoleerde stalen korfen met daaraan prefab betonnen (galerij)platen onderling verschillend doorbuigen. Hierdoor kan, ter plaatse van de naad tussen de platen een klein hoogteverschil ontstaan.

Gebruik bij gladheid geen strooizout op prefab betonnen onderdelen. Strooizout tast het beton aan en kan tot schade aan de constructie leiden. Gebruik ook geen hogedrukreiniger op prefab betonnen oppervlakten. Reinig alleen met schoon water en borstel. Zorg dat waterspuwers/afvoeren en goten vrij zijn van vervuiling. Water dient afgevoerd te worden en niet op het beton te blijven staan, de kans op vervuiling (algen- en mosgroei) en vorstschade wordt zo sterk verkleind.

WANDAFWERKINGEN

Daar waar bij wandafwerking behangklaar is aangegeven wil dit zeggen dat de grote oneffenheden (groter dan 10mm) in de (beton- of gips-) wanden zijn gedicht met gipsmortel (groep 2). De wanden zijn daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Krimpscheuren kunnen na verloop van tijd eveneens ontstaan door krimp van materialen en doorbuigingsverschijnselen. Lichte scheidingswanden staan op de vloer. De aansluiting aan de bovenzijde wordt flexibel dichtgezet. Deze kan door een normaal optredend werkingsproces los scheuren of kapot drukken. Het afplakken met een gaasje en het insnijden beperkt de kans op een grillig schadebeeld. Dit moet gebeuren door degene die de wandafwerking aanbrengt.

Afhankelijk van de (dikte van de) behangkeuze (of ander afwerkingsmateriaal) kunnen er bepaalde nadere voorbereidende maatregelen nodig zijn. Dit zal na oplevering door derden uitgevoerd moeten worden.

Let er op dat wanden voldoende droog zijn alvorens wandafwerkingen worden aangebracht. Ook hier is het van groot belang dat u de aanwijzingen en instructies van uw wandafwerking-leverancier opvolgt.

TUININRICHTING

De grondslag van de percelen kan matig waterdoorlatend zijn. Wanneer een groot deel van het onbebouwde perceel wordt verhard kan het noodzakelijk zijn voorzieningen te treffen voor het afvoeren van hemelwater, bij verharding kan regenwater namelijk minder makkelijk wegstromen / in de bodem infiltreren.

Daarnaast houdt verharding op warme dagen warmte vast, terwijl beplanting juist voor verkoeling zorgt. Het is daarom aan te raden het onbebouwde perceel niet te veel te verharden. Ook kan er gekozen worden voor waterdoorlatende afwerkingen zoals grind of houtsnippers. Wij raden aan om hier bij het (laten) inrichten van de tuin rekening mee te houden.

6. OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING

ALGEMEEN

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, ofwel de datum waarop uw woning voor bewoning gereed zal zijn. Ieder privé gedeelte / appartementsrecht wordt uiterlijk opgeleverd binnen het aantal werkbare werkdagen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat het bouwen nog veel ambachtelijk werk met zich mee brengt. Door vele factoren kunnen vertragingen (en soms ook vervroegingen) optreden. Als het vriest kan er niet gemetseld worden, als het regent niet geschilderd, etc.. Daarnaast zijn wij afhankelijk van wijzigende levertijden.

Het gebouw en het privé gedeelte worden "bezemschoon" opgeleverd, behalve sanitair, tegels en glasruiten, deze worden schoon opgeleverd. Het bij het bouwblok behorend terrein wordt ontdaan van uit de bouw ontstaan bouwvuil en puinresten.

Minimaal twee weken voor oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Minimaal vijf werkbare dagen voor de oplevering krijgt u een uitnodiging om een opname te doen (een zgn. vooroplevering) voor het opstellen van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen. Na deze opname wordt er naar gestreefd de gebreken en tekortkomingen van de opnamelijst voor de oplevering te herstellen.

Wanneer de woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met de bouwondernemer uw woning te inspecteren voor oplevering (sleuteloverdracht). Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vast gelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering en het formulier (gedeeltelijke) vrijval van 5% regeling (zie hoofdstuk 5 'DE 5%-REGELING') ontvangt u de sleutels van uw woning, indien de akte van transport van de woning en de eventuele hypotheekakte heeft plaats gevonden en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan: de gehele koop- en aanneemsom, waaronder begrepen het saldo van meer- en minderwerk, is betaald.

Het is dus zaak voor tijdige betaling van de termijnen zorg te dragen.

OPLEVERING VIA VERENIGING EIGEN HUIS

Indien u lid bent van de Vereniging Eigen Huis kan de opname van uw woning, die tot de oplevering moet leiden, door hen worden begeleid.

ONDERHOUDSPERIODE

Binnen drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, heeft u de gelegenheid om te berichten of er nieuwe onvolkomenheden, behoudens de gevolgen van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, na de oplevering zijn ontstaan. Bij kleine onvolkomenheden moet u met een belangrijk ding rekening houden: Er wordt gebouwd met 'levende' materialen. Materialen die nog kunnen gaan 'werken' zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent dat er in hoeken bij stucwerk / spuitwerk haarscheurtjes, zogenaamde krimpscheuren, ontstaan. Dat is niets ernstig: ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout eerst moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze zaken kunnen nooit worden voorkomen.

7. KOPERSINFORMATIE

ALGEMEEN

De woningen worden gebouwd en verkocht met het garantiecertificaat van Woningborg waarbij de bouwondernemer is aangesloten. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt voor ondernemingen die zijn ingeschreven. Nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de makelaar het door de stichting uitgegeven boekje "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024". Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, enz..

Het garantiecertificaat wordt aangevraagd door de bouwondernemer.

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning.

De overeenkomst wordt gesplitst in

- een koopovereenkomst met Bart de Jong Projectontwikkeling B.V. voor de levering van het appartementsrecht, inclusief overige kosten
- en
- een aannemingsovereenkomst met bouwbedrijf Van der Gragt BV voor de bouw van de woning.

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom. Bart de Jong Projectontwikkeling B.V. verplicht zich door medeondertekening tot de levering van het appartementsrecht en eventuele overige zaken en bouwbedrijf Van der Gragt verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van het bouwblok.

Nadat de overeenkomsten door de verkrijger, verkoper en bouwondernemer zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele overeenkomst wordt naar de notaris gestuurd, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

Nadat de overeenkomst is ondertekend heeft u één kalenderweek bedenktijd. In deze week kunt u, zonder opgaaf van reden, de overeenkomst ongedaan maken.

VRIJ OP NAAM (VON)

De in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast. Eventuele prijsstijgingen tijdens de bouw, anders dan BTW, worden niet doorberekend.

De koop- en aanneemsom zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Niet in de koop- en aanneemsom zijn begrepen:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning (advieskosten van de hypotheekadviseur, hypotheekakte), eventuele NHG, enz..
- De rente over termijnen die op het tijdstip van ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst eventueel zijn vervallen.
- Rente tijdens de bouw.
- De aansluitkosten van telefoon en centrale antenne-installatie.
- Eventueel meer- en minderwerk.
- Eventuele wijzigingen in het BTW-percentage.

WANNEER MOET U GAAN BETALEN

Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot wij u een factuur sturen, waarop wij de (reeds) vervallen termijnen in rekening brengen:

- Indien u over 'eigen geld' beschikt, en de transportakte is gepasseerd, betaalt u de factuur.
- Wanneer u niet over 'eigen geld' beschikt en ook de hypotheekakte is nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop-en aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

De koopsom van de kavel wordt betaald bij de eigendomsoverdracht.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen conform artikel 4.1 van de aannemingsovereenkomst is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk – voorzien van uw handtekening – naar uw geldgever, die voor betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

De ondernemer heeft de mogelijkheid om bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst een zekerheid van maximaal 10% van de koop- en aanneemsom als zekerheid te verlangen. Deze zekerheid kan door u gesteld worden in de vorm van een waarborgsom, een bankgarantie of een verpanding van het bouwdepot.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van transport' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Vóór die datum krijgt u van de notaris een afrekening toegestuurd, waarop het totale – op die datum verschuldigde – bedrag is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

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

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventuele ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

In het algemeen worden op de transportdatum twee akten ondertekend:

- De akte van eigendomsoverdracht.
- De hypotheekakte.

DE 5%-REGELING

De zogenaamde 5%-regeling geeft u extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel, in het algemeen binnen vijftien werkbare dagen, doch uiterlijk binnen drie maanden, verholpen te krijgen. Hoe gaat dat in zijn werk?

U dient bij de oplevering van uw woning alle betalingstermijnen van de aanneemsom en het eventuele meer- en minderwerk te hebben betaald. De laatste 5% betaalt u aan de notaris die dit bedrag in bewaring houdt tot de eventuele bij oplevering geconstateerde gebreken zijn verholpen. In het geval er géén gebreken bij de oplevering worden geconstateerd zal de notaris de laatste 5% meteen vrij laten vallen aan de bouwondernemer. Bij (enkele) kleinere gebreken bij oplevering wordt

het bedrag dat in bewaring blijft aangepast zodat dit in verhouding is met de ingeschatte herstelkosten. Gelijktijdig met het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt deze 5%-regeling van toepassing.

Bij de oplevering ondertekent u naast het proces verbaal van oplevering (zie hoofdstuk 6 'OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING') dan ook het formulier (gedeeltelijke) vrijval van 5% regeling met daarop aangegeven welk bedrag nog in bewaring bij de notaris blijft.

BUDGET EN FINANCIERING

De keuze van een hypotheek zal sterk afhankelijk zijn van uw financiële positie op dit moment en uw financiële draagkracht in de toekomst.

Hoe meer keus des te meer twijfel. De juiste hypotheek vinden is geen gemakkelijke opgave. Financieringsspecialisten kunnen u terzijde staan met een goed advies over wat in uw geval verstandig is.

Let er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (o.a. renteverlies tijdens de bouw) worden opgenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd. Laat u ook op dit punt grondig door de financieringsspecialist informeren.

8. EEN HUIS MET WONINGBORGCERTIFICAAT



Om deze te kunnen geven heeft de bouwondernemer zich aangesloten bij Woningborg. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer kan worden ingeschreven. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteiten van de uitvoerders, kredietwaardigheid, enz.. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het huis met Woningborg-certificaat worden verkocht en ontvangt de verkrijger na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat.

Als u een huis met Woningborg-certificaat koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het Woningborg certificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van de woning.
Deze is zes jaar van kracht. Bij bepaalde technische gebreken zelfs 10 jaar. Op sommige onderdelen is dit korter (bijvoorbeeld 1 jaar op schilderwerk).
- De tekst van de koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg, vastgesteld door het Koninklijk Notarieel Broederschap, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen, de Consumentenbond, de Vereniging Eigen Huis en Woningborg. Dus u heeft altijd een veilig contract.
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg
- Bij het tekenen van de (koop- en) aannemingsovereenkomst ontvangt u het door Woningborg uitgegeven boekje Woningborg-Garantie en waarborgregeling, waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie kunt vinden (onder andere ook over oplevering en gereedmelding).
- U blijft nooit met een half afgebouwde woning zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw woning door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor de verkrijger en de bouwondernemer.

Op de installaties is geen aanvullende garantie van Woningborg van toepassing. De installaties vallen uiteraard wel onder de reguliere garantie.

Niet tot de levering behorende onderdelen, zoals de keuken en plinten, in de technische omschrijving uitgesloten onderdelen, eventueel in minderwerk vervallen onderdelen en leveringen van derden zoals warmte, water, gas en elektra vallen buiten onze garantie en de van toepassing zijnde garantie en waarborgregeling.

De Woningborg garantie beschermt kortom gedurende vele jaren tegen eventuele technische en financiële risico's, die aan de bouw en aankoop van de woning verbonden kunnen zijn.

9. SERVICE EN GARANTIE

Bij het kopen van een woning komt nogal wat kijken. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders, enz., kunnen een en ander onoverzichtelijk maken waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u tijdens het gehele proces om het spoor niet bijster te raken. Daarom leveren wij u goede, duidelijk geordende informatie. Deze technische omschrijving is hier een voorbeeld van.

Via ons digitaal kopersplatform (zie hoofdstuk 4 'MEER- en MINDERWERK' ontvangt u informatie en houden wij u op de hoogte van het bouwproces.

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u een digitaal boekwerk 'WOONWIJZER', met informatie die nodig is om uw woning in een goede staat te houden, zoals; het onderhoudsschema, een opsomming van materialen en kleuren die voor uw woning zijn gebruikt, plaatsen waar zich ontstoppingsstukken bevinden, kortom een naslagwerk met allerlei tips en suggesties.

Voor de Woningborg-garantieperiode hebben wij de afdeling nazorg in het leven geroepen, die speciaal is toegerust om eventuele klachten in dat tijdsbestek op te lossen.

In de garantieperiode draagt de bouwondernemer zorg voor het tijdig verhelpen van eventuele klachten.

U ziet een woning van Van der Gragt BV is meer dan een huis. Service en garantie zijn daarbij niet-te-vergeten aspecten.

10. APPARTEMENTSRECHTEN / VERENIGING VAN EIGENAARS

Het bouwblok wordt door middel van een Akte van Splitsing (en eventueel ondersplitsingen) door de notaris verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten.

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de gebruiksrechten en anderzijds de eigendomsrechten:

- Een appartementsrecht is een aandeel in het complex dat de bevoegdheid geeft tot het alleen gebruik van een bepaald gedeelte van dat complex, namelijk uw privé gedeelte (woning) met de eventueel bijbehorende berging.
- Het eigendom van het gehele complex komt toe aan alle verkrijgers gezamenlijk, daarnaast heeft iedere verkrijger het gebruiksrecht van die gedeelten van het complex, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bedoeld (bijvoorbeeld het trappenhuis, de hal, de lift enz.).

De akte van splitsing regelt onder meer de eigendomsverhoudingen en stemverhoudingen binnen het complex.

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaars opgericht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht wordt automatisch en van rechtswege lid van deze vereniging.

Het bestuur van de vereniging berust bij één of meer bestuurders en wordt door de eigenaars van de appartementsrechten benoemd. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartementsrecht maar dit is niet noodzakelijk. In het geval dat er meerdere bestuurders zijn, wordt er een voorzitter benoemd, een secretaris en een penningmeester.

In het reglement van de vereniging worden zaken geregeld als het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en privé gedeelten van het bouwblok. Alle kosten die hiermee samenhangen (verzekeringen, onderhoud, energiekosten van de gemeenschappelijke ruimten, reparaties, enz.) worden naar de leden omgeslagen in de servicekosten.

De wet eist dat de vereniging tenminste éénmaal per jaar een ledenvergadering belegt. Tijdens deze vergadering worden de financiële jaarstukken besproken en worden de servicekosten voor het komende jaar vastgesteld.

Om de vereniging een zorgeloze start te garanderen en de eigenaren zorgeloos te laten wonen, wordt het beheer in de eerste periode uitbesteed. Indien voortzetting van deze dienstverlening daarna door de bewoners op prijs wordt gesteld, kan het lopende contract gecontinueerd worden. Een aantal zaken, zoals de verzekering van het complex na oplevering, moeten al snel door de vereniging geregeld worden. Om dit goed te kunnen doen en de daaraan verbonden financiële verplichtingen tijdig te kunnen voldoen, is er zeer tijdig een voorschot/eerste inleg nodig. De hoogte van dit voorschot is sterk afhankelijk van het aantal appartementsrechten en zal dus per complex verschillen.

11. VERZEKERING

Tijdens de bouw zijn alle woningen door de bouwondernemer verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering (sleuteloverdracht) van uw woning.

Controleer voor de opleveringsdatum:

- Uw opstalverzekering (via de vereniging van eigenaars).
- Uw inboedelverzekering.

Indien in de gevelkozijn(en) geëmailleerd glas is toegepast dan raden wij u aan om dit bij de verzekeraar van uw opstal te melden. Deze glastypen zijn namelijk duurder dan de standaard beglazing.

12. TOT SLOT

Een nieuwbouwwoning bevat in de eerste periode van bewoning nog veel vocht (bouwvocht). Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te verwarmen/stoken. Hiermee wordt ook het verschijnsel van meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Nabij de ventielen van de ventilatie kan door luchtcirculatie extra stofafzetting plaatsvinden wat zichtbaar wordt als gekleurde vlekken.

Onbehandeld (hard)hout zal op termijn door weersinvloeden vergrijzen. Dit zal echter veelal niet gelijkmatig/egaal geschieden.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging en doorbuiging 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.

Het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na de oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht wordt opgesloten of doordat de verschillende materialen nog niet zijn "uitgewerkt".

Voor het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen gelden verschillende randvoorwaarden. Zie hiervoor hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

Wij adviseren u verder niet in de dekvloeren te spijkeren of te boren in verband met de aanwezigheid van leidingen in de dekvloeren.

13. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Planontwikkeling

Bart de Jong Projectontwikkeling B.V.
Wethouder Maartje Biermanstraat 13
1474 KG Oosthuizen



Bouwondernemer en Kopersbegeleiding

Bouwbedrijf van der Gragt
Samsonweg 20
1521 RC Wormerveer
075-687 18 51
kopersbegeleiding@vdgragt.nl



Projectarchitect

Architectenbureau Ruben Wennekers
Raadhuisstraat 22
1474 HG Oosthuizen



Verkoop

Teer Makelaars
Breedstraat 99
1941 EG Beverwijk
0251-299 225
Nieuwbouw@teer.nl

