

Technische omschrijving



15 woningen 'Het Caendorp'
Heiloo

PROJECTGEGEVENS	4
Over DPO Caendorp B.V. en Regiobouw Haarlemmermeer B.V.	5
De kopers begeleider	5
De koop.....	5
De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst	6
Opschortingsdatum	6
De koopprijs	6
De eigendomsoverdracht	7
De betaling van de aanneemsom.....	7
WEGWIJZER BIJ DE BOUW VAN DE WONING	8
Koperskeuze (meer- en minderwerk)	8
Uitvoeringsduur en bouwvolgorde.....	8
Energie.....	9
Sleuteloverhandiging	9
Service en garantie.....	9
Een woning met Woningborg garantie.....	9
Wat betekent de Woningborg garantie voor u.....	9
Onderhoud	10
GEEN MISVERSTANDEN	11
Wijzigingen en voorbehoud.....	11
Artist impressions	11
Maatvoering en inrichting.....	11
Overige zaken	12
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	13
Algemeen.....	13
Bouwbesluit	13
Isolatiewaarden.....	13
BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)	14
Rondom en onder de Woningen	15
Peil	15
Grondwerk.....	15
Buitenriolering	15
Bestrating en terreininrichting	15
Algemeen.....	16
Fundering (Bestaand)	16
Begane grondvloer (Bestaand)	16
Verdiepingsvloeren en dakvloer	16
Woningen buiten	17
Buitengevels	17
Gemetselde gevels	17
Bloemkozijn (bouwnummer 7, 8, 15)	17
Houten gevelbekleding	17
Luifels	17
Hoofd daken.....	18
Dakterras (bouwnummer 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12).....	18
Houten buitenkozijnen	18
Berging (bouwnummer 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14).....	18
Beglazing.....	19
Screens.....	19
Loodgieterswerk.....	19
Afbouw woningen binnen.....	20
Binnenwanden	20
Dekvloer.....	20
Binnen kozijnen en binnendeuren.....	20

Binnen aftimmering.....	21
Schilderwerk	21
Hang- en sluitwerk.....	21
Structuurspuitwerk (nvt).....	21
Vensterbanken	21
Keuken.....	21
Afwerking toilet en badkamer	22
Douche-opstelling bestaande uit:.....	22
Wastafel-opstelling bestaande uit:	22
Radiator als bijverwarming.....	22
Toilet-opstelling bestaande uit:	22
Fontein-opstelling bestaande uit:.....	22
Vloer- en wandtegels.....	23
Krijtstreep methode.....	23
Installaties woning	24
Algemeen.....	24
Drinkwater	24
Afvoeren riolering.....	24
Verwarmingsinstallatie	24
Ventilatiesysteem	25
Elektrische installatie.....	25
Rookmelders.....	26
TV en Data aansluiting	26
Buitenverlichting	26
KLEUR EN MATERIAALSTAAT	27
RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR	28

PROJECTGEGEVENS

Projectgegevens

1. Plaats van het project

Heiloo

2. Project

'Het Caendorp', 15 woningen Heiloo

3. Ontwikkeling:

DPO Caendorp B.V.

Oudevaart 91

1749 CH Warmenhuizen

4. Architect:

Coast architecten.

Hoope + Plevier Architecten

Johan van Hasseltweg 16a

1022 WV Amsterdam

5. Realisatie:

Regiobouw Haarlemmermeer bv

Aalsmeerderweg 600

1437 EJ Rozenburg / Schiphol-Rijk

6. Verkoop:

Teer Makelaars & Hypotheken

Kennemerstraatweg 209

1851 NA Heiloo

7. Showroom sanitair en tegelwerk:

Zwarthoed - Kirry

Oosthuizerweg 13

1135 GH Edam

www.kirry.nl

WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN DE WONING

Over DPO Caendorp B.V. en Regiobouw Haarlemmermeer B.V.

DPO Caendorp B.V. en Regiobouw Haarlemmermeer B.V. werken samen bij de ontwikkeling en realisatie van het plan: 'Het Caendorp' te Heiloo. DPO Caendorp B.V. treedt op als ontwikkelaar en Regiobouw Haarlemmermeer B.V. treedt op als bouwer van de woningen.

Bij het bouwen van de woningen staat de term 'Zoveel mensen, zoveel wensen' centraal. Samen met DPO Caendorp B.V. is Regiobouw Haarlemmermeer B.V. uitstekend in staat uw wensen te vertalen naar onze projecten. Door middel van klantgericht werken en met de focus op kwaliteit, geven wij invulling aan consumentgericht bouwen.

Op www.regiobouw.nl kunt u nader met ons kennis maken. Aan de hand van onze gerealiseerde projecten krijgt u een beeld van onze werkzaamheden.

De kopers begeleider

Gedurende het bouwproces is de kopers begeleider van Regiobouw Haarlemmermeer B.V. uw persoonlijke contactpersoon aangaande onderwerpen die betrekking hebben op realisatie van uw woning. De kopers begeleider zal u regelmatig informeren over onder andere de voortgang van de bouw, dit gebeurt door middel van bijvoorbeeld een digitale nieuwsbrief, of kijk-/inmeetdagen op de bouwplaats.

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt u uitgenodigd voor een individueel gesprek met de kopers begeleider. Tijdens dit gesprek wordt u geïnformeerd over de kopersopties, de keuzes die via de showroom lopen (tegelwerk en sanitair) en de keuze die online gemaakt kan worden (binnendeuren). Daarnaast is er nog genoeg ruimte om eventuele vragen van u te behandelen.

Voor dit project zijn een aantal standaard kopersopties opgenomen in de optielijst, deze opties kunt u bespreken met de kopers begeleider. Naast deze standaard kopersopties denkt onze kopers begeleider graag mee over individuele opties en kijken zij samen met u of het mogelijk is om deze optie in de woning toe te passen.

De koop

Een woning kopen doet u niet dagelijks. Omdat het om grote bedragen gaat en het een belangrijke stap in het leven is, vinden wij het belangrijk transparant te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een nieuwe woning. Wij adviseren u dit gedeelte van de technische omschrijving aandachtig te lezen, om zo eventuele verrassingen te voorkomen. In de volgende hoofdstukken geven wij precies aan wat u wel en niet koopt als u een aannemingsovereenkomst met ons sluit. Daarnaast leggen wij uit hoe de betalingen gedurende de bouw zullen verlopen.

De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van een woning in het plan 'Het Caendorp', sluit u een koopovereenkomst voor de grond en bijkomende ontwikkelingskosten met DPO Caendorp B.V. en een aannemingsovereenkomst voor het realiseren van de woning met Regiobouw Haarlemmermeer B.V. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopprijs en de bouwkosten, terwijl DPO Caendorp B.V. en Regiobouw Haarlemmermeer B.V. zich als verkoper en bouwer verplichten tot levering van de grond en de bouw van de woning. Nadat beide overeenkomsten zijn getekend, ontvangt u de overeenkomsten vervolgens retour. Daarnaast ontvangen de projectnotaris en de Woningborg groep een kopie. De notaris kan aan de hand van deze stukken de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genaamd) opmaken. Voor een verdere toelichting op de Woningborg groep verwijzen wij u graag naar hoofdstuk "Wat betekent Woningborg voor u" in deze technische omschrijving. Schriftelijke (contract-)stukken en/of schriftelijke toezeggingen van DPO Caendorp B.V. of Regiobouw Haarlemmermeer B.V. zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en bindend.

Opschortingsdatum

In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen (zoals bijvoorbeeld een verkoopprijspercentage en het verkrijgen van de benodigde vergunningen) die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen starten. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan zijn de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden nog niet vervuld en is de gestelde periode verlopen, dan stellen wij u een nieuwe opschortingsdatum voor.

De koopprijs

De koopprijs van een woning is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit laatste wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- Grond- en ontwikkelingskosten;
- Slooptkosten en bouwrijpmaken;
- Woningrijp maken terrein;
- Bouwkosten, inclusief eventuele loon- en materiaalkostenstijgingen;
- Kosten van de architect en overige adviseurs;
- Aanlegkosten van water, elektra, riolering en data tot in de meterkast;
- Gemeentelijke leges;
- Notariskosten voor de aankoop van de woning;
- Makelaarscourtage;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens het voortraject en de bouw worden aan u doorberekend);
- Kosten van het waarborgcertificaat van Woningborg.

Niet in de 'vrij op naam' prijs is opgenomen:

- Kosten voor eventueel meer-/minderwerk;
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon- en kabel aansluiting;
- De afsluitkosten, notaris- en kadasterkosten voor de hypotheek;
- Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
- Renteverlies tijdens de bouw (u leest hier meer over onder 'De betaling').

De eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de projectnotaris met een zogeheten 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van de woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor de eigendom van het woningsrecht, op naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst is de uiterste termijn van het notarieel transport van de woning vermeld. Dat is dus de datum waarop u uiterlijk eigenaar van de woning in aanbouw wordt. Vóór die datum stuurt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen) is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- De rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- Rente vanaf datum dat de grond rentedragend is; en eventueel;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat de geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en in depot blijft, zal doorgaans gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Indien dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

De betaling van de aanneemsom

In de aannemingsovereenkomst wordt de koopprijs aangeduid als de aanneemsom. U betaalt de aannemer naar gelang de bouw vordert. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot eigendomsoverdracht van de grond bij de notaris plaatsvindt. Wanneer er ten tijde van de eigendomsoverdracht (passeren akte van levering) al termijnen van de bouw vervallen zijn zullen die in rekening worden gebracht:

- Indien u uit eigen middelen wilt betalen, dan betaalt u de factuur zelf;
- Financiert u de woning door middel van een hypotheek, en is de hypotheekakte 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 levering met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Dit verzoek tot betaling zal worden gedaan middels het digitaal versturen van deze factuur naar het bij ons bekende e-mail adres. Een kopie hiervan zendt u zo spoedig mogelijk naar de geldverstrekker, die dan voor de betaling zorgdraagt, zodra de levering heeft plaatsgevonden. Vanaf de leveringsdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de 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.
- DPO Caendorp B.V. stuurt u geen facturen. De koopsom zoals vermeld in de koopovereenkomst wordt in zijn geheel betaald ten tijde van de eigendomsoverdracht (passeren van de akte van levering).

WEGWIJZER BIJ DE BOUW VAN DE WONING

Koperskeuze (meer- en minderwerk)

Bij dit project hoort een koperskeuzelijst waarmee de indeling en het afwerking- c.q. uitrustingsniveau van de woning nader kan worden aangepast, tegen de in deze lijst vermelde prijzen.

In de woning is uitgegaan van wand- en vloertegels en sanitair, zoals in de materiaalspecificatie van deze technische omschrijving is weergegeven. Ten aanzien van het tegelwerk en sanitair wordt u in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van de badkamer(s) en de toilet(ten) aan te passen, binnen de gestelde eisen en mogelijkheden van het Bouwbesluit en Woningborg. Voor het tegelwerk en sanitair wordt de showroom ter beschikking gesteld waar u het “basis” tegelwerk en sanitair kunt zien en de mogelijkheid wordt gegeven om een keuze te maken uit ander tegelwerk en sanitair welke te leveren zijn door de partij die de showroom ter beschikking stelt. Voor het showroom traject wordt ook een sluitingsdatum bepaald, waarbinnen u keuzes middels een getekende offerte kenbaar kunt maken.

Nadere individuele wijzigingen, welke niet op de koperskeuzelijst voorkomen, kunnen worden besproken ter beoordeling en prijsbepaling met de kopers begeleider van Regiobouw Haarlemmermeer B.V. Hierbij maakt Regiobouw Haarlemmermeer B.V. zich een voorbehoud tot het onverkort afwijzen van het meer- en/of minderwerk gezien de geldende voorschriften, de stand van de bouw en de opzet van het bouwplan. Wijzigingen met betrekking tot de constructie, het gevelbeeld, positie meterkast, leidingkokers, plaats van de trap in de woning, behoren niet tot de mogelijkheden en worden derhalve niet in behandeling genomen.

Uitvoeringsduur en bouwvolgorde

De uitvoeringsduur van de woningen is vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. Deze genoemde werkbare werkdagen zijn gerekend vanaf start bouw. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan derhalve tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen. Er kan per €1.000,00 gekozen meerwerk, 1 werkdag extra worden gerekend voor de woning. De bouwvolgorde waarin de woningen worden gebouwd en opgeleverd, wordt bepaald door het uitvoeringsteam.

De bouwtijd is afhankelijk van werkbaar weer. Wanneer er in een periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen, wind of vorst, dan zijn er relatief weinig werkbare dagen in die periode en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Tijdens de bouw zullen wij u periodiek op de hoogte houden van de voortgang van het werk. In deze voortgang wordt tevens een opleveringsprognose afgegeven. Hierbij geldt: hoe dichterbij het einde van de bouw nadert, des te nauwkeuriger de prognose.

Uiterlijk twee weken voor de geplande oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de opleveringsdatum en het tijdstip. Voorafgaande hieraan, circa twee weken, krijgt u de gelegenheid de woning te inspecteren. Bij de inspectie worden de geconstateerde gebreken genoteerd die dan zoveel mogelijk bij de oplevering zullen zijn hersteld. De voorafgaande inspectie heeft tot doel bij de oplevering zo min mogelijk gebreken aan te treffen. Bij de oplevering mag u hiervoor zelf een deskundige partij meenemen. De woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de ramen – deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Energie

De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektriciteit, water en riolering zijn bij de vrij op naam prijs inbegrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit, water en riolering zijn tot de dag van oplevering niet voor rekening van de koper. Regiobouw Haarlemmermeer B.V. zal de huisaansluitingen coördineren. U zult hiervoor zelf een energie leveringscontract moeten afsluiten met een energie leverancier. Met de, tijdens de oplevering, opgenomen meterstanden zal het contract van de aannemer worden opgezegd. Het is aan u als koper, om tijdig een energiecontract aan te gaan bij een naar eigen wens te kiezen energie leverancier.

Sleuteloverhandiging

Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde gebreken schriftelijk vastgelegd en indien alle betalingen, inclusief de betaling van de gekozen opties, zijn ontvangen, worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt u ook de volle verantwoording over de woning. Dit betekent dat u de woning en toebehoren vanaf die dag zelf dient te verzekeren. Na de oplevering worden de opleverpunten hersteld. Hierna kunt u de opleverlijst voor afgehandeld ondertekenen. Mogelijke schades welke ontstaan en geconstateerd zijn na oplevering worden niet in behandeling genomen.

Service en garantie

Bij het kopen van een woning komt nogal wat kijken: Tekeningen, overeenkomsten, (digitale) brieven enz. kunnen één en ander onoverzichtelijk maken, waardoor sommige dingen niet duidelijk voor u zijn. Wij proberen u tijdens het gehele bouwproces zo goed mogelijk te helpen zodat u overzicht houdt. Daarom leveren wij u bij de definitieve oplevering een gebruiksadvies, in de vorm van USB-stick, met daarop de volgende documenten:

- Revisietekeningen van de gerealiseerde toestand van de woning;
- Energielabel van de woning;
- Garantiecertificaten van de diverse onderdelen toegepast in de woning;
- Onderhoudsadvies van de diverse onderdelen toegepast in de woning.

Een woning met Woningborg garantie

Om extra zekerheid te kunnen geven, heeft Regiobouw Haarlemmermeer B.V. zich aangesloten bij de Woningborg groep. De Woningborg groep hanteert strenge selectie normen voordat een bouwondernemer kan worden ingeschreven. Bij elk plan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig 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 gaan. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag de woning onder Woningborg garantie worden verkocht en ontvangt de koper, voordat het transport bij de notaris plaatsvindt, het waarborgcertificaat.

Wat betekent de Woningborg garantie voor u

Als u een woning met Woningborg garantie door ons laat bouwen, betekent dat onder ander het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het Woningborg waarborgcertificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van de woning. De onderdelen en de garantie termijn zijn terug te vinden in het Woningborg document 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling' en de daarbij horende bijlagen;
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg. Eveneens zal Woningborg het basis model met toegevoegde artikelen controleren en waar nodig bijsturen. U heeft dus altijd een veilig contract;
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u de (digitale) folder die door Woningborg is uitgegeven: "Aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud van de woning". Alsmede het hiervoor genoemde document 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling', waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie en Woningborg kunt vinden;

- U blijft nooit met een half afgebouwde woning zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de bouwondernemer bijvoorbeeld een faillissement. Een vervelende situatie die veel onzekerheid met zich meebrengt. Gelukkig wordt uw woning onder Woningborg-garantie gebouwd. We bouwen uw woning af of u ontvangt een vergoeding van betaalde aanneemtermijnen. Kijk in uw Garantie- en waarborgregeling voor de details.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor koper en bouwver.

Bij tegenstrijdigheden met de verkoopbrochure is deze technische omschrijving tezamen met de contracttekening bepalend.

Onderhoud

Om het volledige garantierecht te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

GEEN MISVERSTANDEN

Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen. Daarom treft u hieronder nog een aantal relevante zaken over (de bouw van) de woning.

Wijzigingen en voorbehoud

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van tekeningen en gegevens verstrekt door de architect, constructeur en adviseurs van het plan. Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk komt kijken, behoudt Regiobouw Haarlemmermeer B.V. zich het recht voor, op of aan de opstellen architectonische, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen. Alsmede afwijkingen die eventueel voortvloeien uit de eisen en wensen van de overheid en/of nutsbedrijven en/of de ontwikkelaar(s) van het plan en de daarmee samenhangende plannen in de directe omgeving.

De wijzigingen waar we hierboven op doelen, mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning mogen door eventuele wijzigingen niet worden aangetast. Aan dergelijke wijzigingen kunt u noch DPO Caendorp B.V. noch bij Regiobouw Haarlemmermeer B.V. enig recht ontlelen tot het vragen van mindere of meerdere kosten.

Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Heiloo alsmede de nutsbedrijven.

Artist impressions

De getoonde artist impressions geven een impressie. De reële kleuren van gevels, sfeer plattegronden (uit de brochure), schilderwerk, dakbedekking en overige gevelafwerkingen kunnen afwijken. De inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze presentaties kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, **geen rechten** worden ontleend.

Maatvoering en inrichting

De in de verkoop-/contracttekeningen genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven, zijn de afmetingen in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk etcetera. Let dus op – wij adviseren u, bij het inrichten van de woning, de maten ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld een keuken of andere inrichting overgaat. Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor de eigen inboedel. Deze worden uiteraard niet door DPO Caendorp B.V. of Regiobouw Haarlemmermeer B.V. geleverd. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan en het beheer van het openbare gebied valt onder verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder de gemeente Heiloo. Hieraan kunt u geen rechten ontlelen.

Overige zaken

Het leidingverloop is op het moment van verschijning van deze technische omschrijving nog niet geheel bekend. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde ventilatievoorzieningen, wandcontactdozen, thermostaat en overige installaties. Wij hebben getracht om de installatiepunten zo goed als mogelijk op de tekeningen te verwerken. Het kan voorkomen dat tijdens het engineeringsproces (welke gewoonlijk na de koop wordt gestart) de op voorhand opgegeven posities niet mogelijk zijn. De locatie is zodoende ook indicatief.

Dit geldt eveneens voor de aantallen van de ventilatievoorzieningen. Mocht blijken, dat er extra voorzieningen benodigd zijn om aan de gestelde eisen te voldoen, zullen wij deze toevoegen aan de woningen.

Wel is duidelijk dat er leidingen in de dekvloeren en verlaagde plafonds zullen worden opgenomen. Spijkeren of boren in vloeren en verlaagde plafonds kan dus schade met zich meebrengen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteit- en rioleringsnet. Er is geen gasaansluiting aanwezig. De aansluitkosten voor water, elektra en riolering zijn bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen. De CAI- en data leidingen worden aangelegd tot in de meterkast. De definitieve inrichting van de meterkast en de keuze van koper voor een glasvezelaansluiting is aan de nutsleveranciers en valt daarmee buiten onze invloedssfeer.

Om de verwarmingsinstallatie gedurende de weken voorafgaand aan de oplevering te kunnen testen, vindt de aansluiting van water en elektra enkele weken voor de oplevering plaats. Voor de levering van water, elektra, telefoon, televisie, CAI, data etc. dient u tijdig zelf een contract te sluiten met de betreffende nutsbedrijven. Bij oplevering wordt de elektra bouwaansluiting door Regiobouw Haarlemmermeer B.V. afgemeld bij de leverancier. U dient zelf tijdig zorg te dragen voor de aanmelding bij een leverancier naar keuze. De benodigde gegevens worden hiervoor door Regiobouw Haarlemmermeer B.V. aangeleverd. Groenvoorzieningen en inrichting van het openbaar toegankelijk gebied is indicatief aangegeven.

Bouwbesluit

Om begripsverwarring te voorkomen is in het Bouwbesluit bepaald dat alle vetrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als slaapkamer of woonkamer worden in het bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken over:

- Verkeersruimte (VKR): hal, entree;
- Verblijfsruimte (VBR): woonkamer, (opstelplaats) keuken, slaapkamer;
- Bergruimte (BRI): berging;
- Toiletruimte (TR): toilet;
- Badruimte (BDR): badkamer, douche;
- Technische ruimte (TECHNR): meterkast, technische ruimte;
- Onbenoemde ruimte (ONB):

Een 'onbenoemde ruimte' betekent dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte onder de direct specifieke eisen waaraan een verblijfsruimte dient te voldoen. Indien u deze ruimte direct of in een latere fase in wil (laten) richten als verblijfsruimte dan zullen er extra voorzieningen noodzakelijk zijn. Vraag de woonadviseur naar de mogelijkheden en onmogelijkheden, wanneer u een onbenoemde ruimte als verblijfsruimte wenst in te richten.

Isolatiewaarden

De isolatiewaarden worden uitgedrukt in een Rc-waarde. Deze waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie (=warmte) verliezen. De Rc-waarde wordt uitgedrukt in m² K/W. Hoe hoger de waarde, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmte- en koude verliezen.

BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

Nieuwbouw woningen moeten aan bepaalde eisen voldoen op het gebied van energiezuinigheid, ook wel bekend als BENG. Dit staat voor “**Bijna Energie Neutraal Gebouw**”. Vanaf 1 januari 2021 wordt de energiezuinigheid niet meer uitgedrukt in een energieprestatiecoëfficiënt (EPC), maar in 3 energieprestatie-indicatoren, te weten:

- De energiebehoefte indicator (BENG 1)
- De primaire fossiele energie indicator (BENG 2)
- Het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3)

Om u meer inzicht te geven in BENG en bijbehorende energieprestatie-indicatoren, volgt hieronder een korte uitleg:

De energiebehoefte (BENG 1) is een maat voor de energiezuinigheid van het gebouw zelf. Het gaat daarbij om de energiebehoefte voor zowel verwarming als koeling, onafhankelijk van de aanwezige installaties. Naast thermische isolatie hebben zaken als zon-oriëntatie en kierdichtheid daar invloed op. Ook wordt er rekening gehouden met een vaste hoeveelheid ventilatielucht.

De hoeveelheid primaire fossiele energie (BENG 2) is het best voor te stellen als de energie-inhoud van de oorspronkelijke brandstof, een voorbeeld is in de elektriciteitscentrale.

Doordat er een aandeel hernieuwbare (duurzame) energie wordt gevraagd (BENG 3), is te concluderen dat dit verplicht wordt. Daarbij telt niet alleen directe opwek mee, zoals zonnepalen of –collectoren, maar ook het gebruik van omgevingswarmte uit bijvoorbeeld bodem of lucht via een warmtepomp.

Hoewel de drie BENG indicatoren sterk verschillen van de EPC, kent het ook overeenkomsten. De energiestromen in en aan een gebouw veranderen niet met de nieuwbouw eis; wel de manier waarop deze worden beoordeeld. Met andere woorden; er is een nieuwbouw berekeningsmethode waaraan het gebouw of de woning moet voldoen.

Een ‘Bijna Energie Neutraal Gebouw’ houdt niet in dat u geen kosten meer maakt voor elektra, water of verwarming.

Rondom en onder de Woningen

Peil

Het peil (aangegeven met een "P"), van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Als er wordt gesproken over vloerpeil wordt hier bedoeld de bovenkant van de dekvloer in de woning. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de vloerafwerking. De netto verdiepingshoogte van de verdiepingen is weergegeven op de verkoop-/contracttekening. Het peil wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Heiloo.

Grondwerk

Voor de aanleg van het nieuwe hemelwater en het vuilwater zullen de benodigde grondwerken worden verricht. Bij het project zal ook het terrein en tuinen op hoogte afgewerkt worden. Levering van onder andere aarde en werkzaamheden zoals (diep)omspitten, draineren en dergelijke voor tuinaanleg zijn niet bij de (koop-) aanneemsom inbegrepen.

Buitenriolering

De buitenriolering wordt ondergronds uitgevoerd in kunststofleidingen met een zogenaamd gescheiden stelsel voor schoon (hemelwater) en vuilwater. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. Het regenwater wordt aangesloten op het schoonwaterriool van de gemeente.

Het schoonwater (hemelwater) wat op de daken valt, wordt naar de hemelwaterafvoeren geleid. Op diverse plaatsen worden nood overstorten toegepast. Deze zijn constructief noodzakelijk en zullen op nader te bepalen plaatsen aangebracht worden. In het geval van een verstopte afvoer zullen deze openingen als nood het hemelwater afvoeren van het dak.

Bestrating en terreininrichting

De algemene looppaden op de begane grond worden voorzien van straatwerk.

De erfgrens zal worden aangegeven door middel van hoekpaaltjes, voor zover deze niet is bepaald door een woning, berging, hekwerk/ groene haag.

Overige terreininrichting, infrawerk en straatwerk door derden aan te brengen.

Constructie woningen

Algemeen

De aanpassingen t.a.v. het bestaande. De vloeren, (dragende en stabiliteits-) wanden en alle hulpconstructies worden overeenkomstig de specificaties van de constructeur en desbetreffende leveranciers uitgevoerd. Uitgangspunt is de bestaande fundatie en begane grondvloer te handhaven. In overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Heiloo wordt gekeken om een nieuwe fundatie en begane grondvloer toe te passen.

Fundering (Bestaand)

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt door de constructeur (in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Heiloo) het funderingssysteem vastgesteld. De afmetingen van de betonnen funderingsbalken worden uitgevoerd volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Begane grondvloer (Bestaand)

De bestaande begane grondvloer wordt gehandhaafd. Tegen de bestaande betonnen begane grondvloer zal een nieuwe begane grondvloer worden gerealiseerd die op de woning is afgestemd. De nieuw te realiseren begane grondvloer zal uitgevoerd worden als een in het werk gestorte, gewapende betonvloer. De begane grondvloer zal aan de bovenzijde worden voorzien van de benodigde isolatie (R_c waarde) van tenminste 3,7 m²K/W. De vloerafmetingen, dikte en hoeveelheid wapening volgen uit de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

De woningen beschikken niet over een kruipruimte.

Verdiepingsvloeren en dakvloer

De verdiepingsvloeren en dakvloeren zullen worden uitgevoerd in een houten balklaag. De houten balklagen zullen aan de onderzijde worden voorzien van een verlaagd plafond met gipsplaten behoudens de techniekruimte en meterkast.

Constructieve wanden

De dragende wanden zijn uitgevoerd in houtskeletbouw wanden en waar nodig zullen staalvoorzieningen worden geplaatst conform tekeningen en berekeningen van de constructeur. De houtskeletbouw wanden zullen behangklaar worden afgewerkt.

Woningen buiten

Buitengevels

De dichte buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als een geïsoleerde (minimale isolatiewaarde is 4,7 m² K/W) constructie. Het binnenspouwblad bestaat uit geïsoleerde houtskeletbouw (HSB) elementen. Het buitenspouwblad bestaat deels uit metselwerk en deels uit een houten gevelbekleding. Op een aantal posities aan de gevel zullen ook nestkasten worden voorzien zie hier de verkooptekeningen voor waar deze komen.

De gevel is opgebouwd uit diverse materialen, die conform de voorschriften van Woningborg en de onderhoudsvoorschriften van deze materialen, onderhoud nodig hebben. U zult er rekening mee moeten houden, dat voor het reinigen en onderhouden van de verschillende materialen het mogelijk is dat, er een hoogwerker benodigd is om deze materialen te bereiken.

Gemetselde gevels

Het buitenspouwblad wat als metselwerk wordt uitgevoerd, bestaat uit metselwerk met doorgestreken voegen in een stootvoeg loos verband.

Om een ventilatie van de spouw te waarborgen worden er conform de voorschriften, open stootvoegen opgenomen. Deze open stootvoegen zijn de korte verticale openingen welke in het metselwerk zijn opgenomen. Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden dilataties (onderbrekingen) in het metselwerk opgenomen. Deze doorlopende lijnen in het metselwerk zijn nodig om de krimp en uitzetting van het metselwerk op te vangen. In het metselwerk zijn verschillende openingen opgenomen ten behoeve van kozijnen.

De overgang van houten gevelbekleding met metselwerk zal worden voorzien van een aluminium leeklijst.

Bloemkozijn (bouwnummer 7, 8, 15)

De buitengevels van de bovenstaande bouwnummers met de bijbehorende bouwnummers worden conform verkooptekening voorzien van een bloemkozijn. Een bloemkozijn is een raamkozijn dat naar buiten komt ten opzichte van het gevelmetselwerk. De buitenzijde van het kozijn zal worden voorzien van een zetwerk kader dat aansluit op het gevelmetselwerk. In de woning zal ter plaatse van de bloemkozijnen een diepere vensterbank worden gerealiseerd.

Houten gevelbekleding

De buitengevels van de woningen zijn voorzien van een afwerking van (verticale) houten gevelbekleding. Deze worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuurconstructie (isolatiewaarde is minimaal 4,7 m² K/W). Het binnenspouwblad bestaat uit een geïsoleerde houtskeletbouw (HSB) elementen voorzien van gips beplating aan de binnenzijde. De buitenafwerking van het spouwblad wordt uitgevoerd in (verticale) houten delen conform de geveltekeningen.

In de gevel zijn verschillende openingen opgenomen ten behoeve van kozijnen. De kozijn aansluiting met de houtengevelbekleding aan de bovenkant en negge kanten van het kozijn zal afgewerkt worden met dezelfde houten gevelbekleding als de overige gevel. De onderzijde van het houten kozijn zal worden voorzien van een aluminium waterslag.

Ook zullen er een aantal dilatatievoegen / schaduwvoegen voor werkingen van het hout in de gevelbekleding worden opgenomen.

Luifels

Op de gevels zullen conform verkoopstukken luifels worden gerealiseerd. Het boeideel bestaat uit dezelfde houten gevelbekleding als de rest van de gevel. Het plafond bestaat uit een plafond voorzien

van stucwerk, de bovenzijde van het boeideel zal worden afgewerkt met een aluminium daktrim Kleurstelling conform kleur- en materiaalstaat .

Hoofd daken

De woningen zijn voorzien van platte daken. De dakvloeren worden uitgevoerd als een houten balklaag, onderzijde afgewerkt met een verlaagd gipsplafond en behangbaar afgewerkt. Bovenop de houtenbalklaag wordt bij de woningen een geïsoleerd dak pakket aangebracht met een gemiddelde Rc-waarde van 6,3 m2 K/W en een 2-laags bitumen dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim Kleurstelling conform kleur- en materiaalstaat.

De rioolontluchting, ventilatie en de buitenunit van de warmtepomp van de woningen monden uit op het dak. Zie hiervoor de verkooptekening. Uit de BENG berekening blijkt dat er zonnepanelen nodig zijn voor de woningen deze worden op het dak gepositioneerd.

Dakterras (bouwnummer 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)

De woningen van de bovenstaande bouwnummers hebben op de eerste verdieping een balkon. Het balkon wordt voorzien van dakbedekking en betonnen terrastegels op tegeldragers.

Het balkon is afgeschermd door middel van een glazenhekwerk. Ter plaatse van de doorgang tussen woning en het balkon is een hoogteverschil aanwezig om een waterdichte afwerking te kunnen creëren.

De dakranden van het terras wordt afgewerkt met een aluminium afdekkap Kleurstelling conform kleur- en materiaalstaat.

Houten buitenkozijnen

De buitenkozijnen van de woningen zijn uitgevoerd in hout. De buitenkozijnen zijn voorzien van de nodige deuren en ramen. Zie hiervoor de verkooptekeningen. Alle kozijnen, ramen en deuren worden voorzien van een laag schilderwerk. Kleurstelling conform kleur- en materiaalstaat.

Voor de houten buitenkozijnen en ramen is gekozen voor een kleur welke valt in kleurklasse II. Bij deze klasse hoort een onderhoudsschema waarbij rekening gehouden dient te worden met het elke 2 jaar inspecteren op gebreken en bijwerken van de houten kozijnen en ramen. En elke 4 jaar dienen de kozijnen en ramen bijgewerkt te worden en geheel voorzien te worden van een nieuwe laag verf.

De houten ramen zijn veelal naar binnen draaiend zie de verkooptekeningen voor de draairichting. De draaiende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. De naar binnen draaiende delen (met uitzondering van de voordeur), kunnen niet van buiten de woning worden bediend.

Onder de kozijnen worden daar waar nodig, aluminium waterslagen aangebracht. De voordeuren die aan de straatzijde zijn gelegen worden voorzien van een briefsleuf en briefplaat. Ter plaatse van de hoofdentree worden de huisnummers aangegeven.

Berging (bouwnummer 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14)

Op het kavel van de woning staat de (buiten) berging.

De bergingswanden zijn van houtskeletbouw en de daken worden van een houten balklaag gerealiseerd. De wanden en de daken van de bergingen zijn niet geïsoleerd.

Als gevelafwerking van de berging zal er een gemetselde plint worden gerealiseerd in dezelfde steen gelijk aan de woning. Het metselwerk zal bestaan uit doorgestreeken voegen in een stootvoegloos verband. Boven het metselwerk zal de buitenafwerking van de berging worden uitgevoerd in (verticale) houten delen gelijk aan de woning. De bergingsvloer bestaat uit een prefab vloerelement.

De berging is voorzien van een aansluitpunt met schakelaar en een dubbele wandcontactdoos. Elektra in de berging zal worden uitgevoerd als opbouw.

Beglazing

Alle glasopeningen in de nieuwe buitenkozijnen van de woning worden voorzien van hoog rendement isolerende beglazing HR++. De toegangsdeur van de woning is voorzien van een glas strook. Zie hiervoor de verkooptekeningen. De beglazing moet voldoen aan de veiligheidseisen. Daar waar dit van toepassing is worden de binnen en/of buitenruiten dikker, gelaagd of brandwerend uitgevoerd. Hierdoor kan er tintverschil optreden in de beglazing. Dit is geen reden tot afkeur.

Screens

De woningen zullen waar nodig conform de berekeningen worden voorzien van screens, deze zullen gepositioneerd worden achter de gevelbetimmering. De geleiders zullen langs de aluminium zetwerk dagkanten van het kozijn komen te lopen door middel van zijgeleiding. De screens zullen per ruimte van binnenuit elektrische bedienbaar worden uitgevoerd.

Loodgieterswerk

De woning wordt voorzien van de nodige hemelwaterafvoeren en verplichte nood overstorten. De posities van de hemelwaterafvoeren en nood overstorten kunnen nog iets worden gewijzigd. Dit wordt samen met de loodgieter bepaald. De grondleiding van de HWA's aan de gevel zullen worden verzameld en komen uit in infiltratiekratten. De kratten worden verwerkt onder de grond op het bijbehorende kavel van de woning.

Afbouw woningen binnen

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden in de woningen, zijn lichtgewicht scheidingswanden met een dikte van circa 7cm, 10cm en waar benodigd (constructief) 13,5cm. De wanden worden behangklaar opgeleverd en niet voorzien van plinten. U dient er rekening mee te houden dat u, voor u kunt behangen, eerst voorbereidende werkzaamheden moet verrichten. Het gaat hierbij om het verwijderen van kleine oneffenheden, vullen van kleine gaten, stofvrij maken en voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. De wanden zijn dus niet gereed om direct af te werken met sauswerk. De behangklare afwerking kan volgens de richtlijnen van stukadoors in de klasse 3 worden omschreven. Op basis van deze klasse zal de oppervlakte ook beoordeeld en opgeleverd worden. Laat u vooraf goed informeren over de voorbehandeling die benodigd is. Wij adviseren wel om plinten aan te brengen. De eerste 5 tot 10 centimeter van de onderzijde van de wand bevat oneffenheden die middels een plint afgewerkt kunnen worden.

De wanden van de technische ruimte (installatieruimte) in de ruimte en de woningen worden ter plaatse van de opstelling van de verschillende techniek onderdelen niet afgewerkt.

Dekvloer

De begane grondvloer zal worden voorzien van een massieve dekvloer van zandcement met een dikte van +/- 6 á 7 centimeter. Op de verdiepingen wordt de houtenbalklaag voorzien van een zwevende dekvloer. De zwevende dekvloer bestaat uit een isolatie laag voorzien van een dubbele laag fermacell platen met een dikte van +/- 3 á 4 centimeter behoudens de badkamer en toilet. De dekvloer in de badkamer en toilet is een massieve dekvloer van zandcement gerealiseerd op een stalen zwaluwplaatvloer met een dikte van +/- 7 centimeter.

De dekvloer voldoet bij oplevering, conform regelgeving, aan de vlakheidseis voor textiele, dampopen bekleding. In de dubbele laag fermacell platen van de zwevende vloer op de verdiepingen zullen de vloerverwarmingsleidingen worden gefreesd waaroverheen een egalisatie laag wordt aangebracht. De druksterkte van de afwerkvloer is Cw12.

Bij de keuze van de vloerafwerking dient rekening gehouden te worden met de vloerverwarming. Voor het aanbrengen van andere en/of hardere vloerafwerkingen kan het zijn dat u in overleg met een leverancier eerst een egaliserende laag dient aan te brengen. Bij dampdichte vloerafwerkingen (bijvoorbeeld: gietvloeren) dient u zich te laten adviseren door de leverancier. Er zullen aanvullende maatregelen getroffen moeten worden door de vloerleverancier.

In verband met de aanwezige vloerverwarming zult u rekening moeten houden met de keuze van de afwerking van de vloer. De vloer is geschikt om een bedekking op aan te brengen met een maximale warmteweerstand van 0,09 m² K/W. Of een vloerbedekking geschikt is voor vloerverwarming, wordt veelal aangegeven met symbolen op de vloerbedekking of kan aangegeven worden door de leverancier.

Conform de regelgeving is ter plaatse van de voordeur van de woning het hoogteverschil tussen de dekvloer en de onderkant van de voordeur circa 2 centimeter. Achter de naar binnendraaiende voordeur kan dit problemen opleveren met het openen van deze deur. Een (extra) grote dunne of ingelaten inloopmat waar de voordeur overheen draait kan een oplossing zijn.

Een dikkere vloerafwerking bijvoorbeeld: massief parket of natuursteen is niet mogelijk ivm de hoogte.

Binnen kozijnen en binnendeuren

De stalen binnendeurkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht in een opdek uitvoering. Boven de binnen kozijnen worden de wanden dichtgezet. De kozijnen worden uitgevoerd zonder stofdorpel. De opdek binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkt met een krasvaste laklaag, e.e.a. conform kleur- en

materiaalstaat. De kozijnen waar de toiletdeur en badkamerdeur in worden opgenomen, worden voorzien van kunststeen dorpels. Deze worden aangebracht waarbij een vrije ruimte tussen de deur en de dorpel overblijft om voldoende luchtstroom naar de afzuigpunten van de mechanische ventilatie in deze ruimten te waarborgen.

Onder alle overige binnendeuren is een vrije ruimte van circa 3 centimeter aanwezig ten behoeve van de ventilatie van de ruimtes. Een blijvende vrije ruimte van circa 2 centimeter is noodzakelijk voor de ventilatie. Het uitgangspunt is dat de vloerafwerking die door u wordt aangebracht maximaal 10 millimeter dik is.

Binnen aftimmering

De benodigde aftimmeringen rondom buitenkozijnen.

In de meterkast komt een houten meterbord volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

Schilderwerk

De buitengevelkozijnen en deuren zullen in het werk zowel binnen- als buitenzijde geschilderd worden. De nieuw te plaatsen gevelkozijnen zullen vanuit de fabriek zowel binnen als buiten worden voorzien van de nodige aflak.

Hang- en sluitwerk

De beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is. Het hang- en sluitwerk op de deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen van de woning die bereikbaar zijn voor inbraak worden uitgevoerd in weerstandsklasse II.

- Houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd met systeem gebonden hang- en sluitwerk;
- De entree deur (voor deur) van de woningen, de deur van de berging word gelijk sluitend (met gelijk sluitende cilinders) uitgevoerd;
- De binnendeuren in de woningen m.u.v. de meterkastdeur, worden voorzien van kortschild, kruk/kruk garnituur en loopslot;
- Toilet- en badkamerdeuren worden voorzien van kortschild en kruk/kruk garnituur en vrij- en bezetslot;
- De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot.
- De kleur deurbeslag binnen de woning wordt uitgevoerd in mat aluminium F1

Structuurspuitwerk (nvt)

De verlaagde gipsplaten plafonds in de woningen worden de naden en schroefgaten dichtgezet. Behoudens het plafond in de meterkast en techniekruimte deze worden niet verder afgewerkt hier blijven de gipsplaat naden en schroefgaten zichtbaar.

Vensterbanken

Aan de binnenzijde van de gevelkozijnen worden, ter plaatse van de borstweringen, vensterbanken aangebracht in een licht kleur van marmer composiet Bianco C.

Keuken

Er wordt bij de woning geen keukeninrichting geleverd. In de keukenzone zijn aansluitmogelijkheden voorzien op de posities zoals op de verkooptekening aangegeven. Het is mogelijk om de standaard posities van de aansluitingen via Regiobouw Haarlemmermeer B.V. aan te laten passen. Hiervoor zal Regiobouw Haarlemmermeer B.V. een keuken installatie offerte opstellen. U dient daarvoor een correct leesbare en gemaatvoerde technische keukentekening te overhandigen aan de woonadviseur. Een eigen handmatig geschetst document wordt niet in behandeling genomen.

Omdat de keuken door de koper wordt aangeschaft en na oplevering wordt geplaatst heeft Regiobouw Haarlemmermeer B.V. geen controlerende functie, wat betekent dat Regiobouw Haarlemmermeer B.V. nooit een keukentekening controleert op juistheid. De koper en zijn/haar keukenleverancier(s) dienen bij het ontwerp rekening te houden met andere installaties. Regiobouw Haarlemmermeer B.V.

kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor verkeerde of foutieve keukenontwerpen en/of maatvoering. Voor het opzetten van een keukeninstallatie offerte van een keukenleverancier, wordt naast de eventuele extra kosten voor de aanpassingen, een coördinatie vergoeding gerekend. De kosten hiervan staan vermeld in de basis kopersoptie lijst.

Voor de keukenopstelling worden de volgende elektrapunten opgenomen:

- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de recirculatiekap (verlichting);
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de koelkast;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de vaatwasser (op aparte groep);
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de combimagnetron/oven (op aparte groep);
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken (Perilex op aparte groep);
- Enkele of dubbele wandcontactdoos t.b.v. algemeen gebruik boven aanrechtblad (2 stuks);
- Een loze leiding t.b.v. boiler (geschikt voor een aparte groep, de meterkast is hier niet op voorbereid).

Afwerking toilet en badkamer

De woning is voorzien van een complete badkamer en toiletruimte. De waarde van deze afwerking (sanitair, tegels en installatiewerk) is als stelpost opgenomen in de aanneemsom.

Als u ervoor kiest om geen tegels en sanitair aan te schaffen bij de project showroom, kiest u ervoor om de badkamer en het toilet casco op te laten leveren. In de kopersmeerwerklijst van Regiobouw Haarlemmermeer B.V staat aangegeven wat u hiervoor retour ontvangt. Tevens vervalt dan de Woningborg garantie voor de badkamer en het toilet. In verband met de gekozen bouwmethode is het niet mogelijk om de posities van de sanitaire onderdelen te verplaatsen.

De sanitaire voorzieningen in de badkamer zijn hieronder omschreven:

Douche-opstelling bestaande uit:

- Drain douchegoot
- Grohe Grotherm 800 douchethermostaat Chroom
- Grohe Tempesta glijstangset II60 5,7l/m Chroom

Wastafel-opstelling bestaande uit:

- Villeroy&Boch O'Novo wastafel kristalporselein 60cm Wit
- Afvoerplug met stop Verchroomd
- Plug bekiersifon met muurbuis Chroom
- Grohe eurostyle M-size wastafelmengkraan Chroom
- Hoekstopkraan ½ Chroom
- Wandspiegel 600x600mm incl. spiegelklem

Radiator als bijverwarming

- Elektrische radiator ca. 1466x600mm 1000W Ral9016

De sanitaire voorzieningen in het toilet zijn hieronder omschreven:

Toilet-opstelling bestaande uit:

- Villeroy&Boch O'Novo wandcloset 56cm diepspoel
- Villeroy&Boch O'Novo closetzitting + deksel
- Geberit Sigma 20 bedieningsplaat wit/chroom/wit
- Geberit Duofix Sigma up320 inbouwreservoir;

Fontein-opstelling bestaande uit:

- Villeroy&Boch O'Novo fontein 36x27,5cm kraan gat in het midden
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan, fonteinkraan chroom
- Gootsteenafvoer.

Vloer- en wandtegels

In de badkamer en toilet zijn de vloeren en de wanden afgewerkt met tegelwerk tot onderkant plafond. De voegen van de vloer- en wandtegels worden niet strokend uitgevoerd. Er wordt geen tegelwerk aangebracht in de keuken. Waar nodig worden in de uitwendige hoeken RVS hoekprofielen toegepast.

Het basis tegelwerk bestaat uit:

- Vloertegels, afmeting 30x30 centimeter kleur Darkgrey Mineralstone E10B met grijze voeg (niet strokend) conform monsters bij showroom, douchehoek wordt voorzien van verdiept tegelwerk.
- Wandtegels, afmeting 20x40 centimeter kleur Wit uni Glans met witte voeg, liggend uitgevoerd (niet strokend).
- Waar technisch noodzakelijk worden de inwendige hoeken vrijgehouden van specie en voegmortel en gevuld met siliconen- rubberkit aangebracht in een standaard kleur.

Krijtstreep methode

De woningen voldoen aan alle eisen volgens bouwbesluit gesteld aan gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, daglicht en ventilatie.

De grootte van het oppervlak van de verblijfsruimten (*woonkamer, keuken en slaapkamer(s)*) wordt (*mede*) bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. In een aantal gevallen is het mogelijk dat de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding van een gedeelte van de verblijfsruimte niet geheel voldoet aan de berekeningen. Dit deel van de ruimte mag dan officieel niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Eén en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de ruimte. Deze methode wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de 'krijtstreep-methode' genoemd.

Installaties woning

Algemeen

De woning is voorzien van diverse installatie onderdelen welke nodig zijn om een huis juist te kunnen gebruiken. Veel van deze onderdelen zijn gepositioneerd in een ruimte genaamd 'technische ruimte'. In deze ruimte zullen een hoop leidingen samen komen die als opbouw worden uitgevoerd. Deze ruimte is niet te verkleinen en in deze ruimte zijn verder geen aanpassingen mogelijk. Deze posities kunnen afwijken t.g.v. noodzakelijke installatie aanpassingen. De getekende installatie onderdelen zijn indicatief weer gegeven. Alle installaties tegen bestaande gevelwanden- en plafonds zullen als opbouw worden uitgevoerd.

Drinkwater

De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- Een aansluitpunt t.p.v. de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- De kraan op het fontein in het toilet;
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer(s);
- De douchemengkraan;

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De spoelbak (inbouwreservoir) van het toilet;
- Een tappunt t.b.v. de wasmachine;
- De warmtepomp installatie t.b.v. de warmwater voorziening;
- Aftakking koudwaterleiding t.b.v. een vaatwasser.

Afvoeren riolering

Bij de volgende punten wordt een afvoer naar het rioolstelsel aangebracht:

- De spoelbak (inbouwreservoir) van het toilet;
- 1 (afgedopt) afvoerpuntgootsteen in de keuken;
- 1 afvoerpunt t.b.v. fontein in het toilet;
- 1 afvoerpunt t.b.v. wastafel in de badkamer;
- 1 afvoer t.b.v. douche in de badkamer;
- 1 afvoer t.b.v. aansluiting wasmachine;
- 1 afvoer t.b.v. de overloop van de warmtepomp installatie.

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door middel van een lucht/water warmtepomp. De warmtepomp is in de technische ruimte van de woning gesitueerd. De warmtepomp verzorgt tevens het warme tapwater middels het geïntegreerde boilervat.

Op het dak wordt een buitenunit geplaatst. Deze is via leidingwerk in de leidingschacht aangesloten op de warmtepomp.

Temperatuurregeling vindt plaats door middel van een zogenaamde naregeling. Er is een thermostaat aanwezig in de woonkamer waarmee de volledige installatie wordt aangestuurd. De woning wordt voorzien van vloerverwarming in de badkamer zal een elektrische radiator gemonteerd worden. De vloerverwarmingsverdeler wordt in de technische ruimte geplaatst bij de warmtepomp.

De onderstaande temperaturen moeten in onderstaande ruimtes bereikt kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en indien de vloeren zijn voorzien van vloerbedekking met een maximale Rc-waarde van 0,05 m²K/W:

- Hal : 18°C
- Woonkamer : 22°C
- Keuken : 22°C
- Slaapkamers : 22°C
- Badkamer : 22°C
- Thuis kantoor/ hobbyruimte : 22°C
- Verkeersruimte : 18°C
- Toiletruimte : vorstvrij

Ventilatiesysteem

De toiletruimte, de badruimte, de keuken/woonkamer en technische ruimte worden door middel van een mechanisch ventilatiesysteem geventileerd. De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem met mechanische toevoer en mechanische afvoer door middel van een ventilator met een warmte-terug-win-installatie (WTW) op basis van CO₂-sturing. De hoofdbediening van dit systeem wordt in de woonkamer/keuken geplaatst en wordt voorzien van een CO₂-sensor. De luchttoevoerventielen worden geplaatst in de verblijfsruimtes, de luchtafvoerventielen in de keuken (2x), de badkamer, het toilet, opstelplaats wasmachine en wasdroger. Het aansluiten van een afzuigkap met motor in de keuken op het ventilatiesysteem is niet mogelijk, er dient een recirculatie afzuigkap toegepast te worden. Er wordt dan ook geen medewerking verleend bij het voorbereiden op een dergelijk afzuigsysteem.

De afzuigopeningen worden voorzien van kunststof roosters in een witte kleur. De afzuigunit wordt geplaatst in de technische ruimte. De onderstaande afvoercapaciteiten moeten in onderstaande ruimtes behaald kunnen worden.

- toilet : 25 m³/h (stand hoog).
- badkamer : 50 m³/h (stand hoog).
- Keuken/woonkamer : 150 m³/h (stand hoog).
- techniekruimte : 50m³/h (stand hoog).

In de technische ruimte zal geen verlaagd plafond worden toegepast. De installaties en kanalen komen hier in het zicht. Voor een juiste werking van het ventilatiesysteem te garanderen dient koper jaarlijks de roosterventielen en filters te controleren en schoon te maken. komen hier in het zicht.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Er wordt een groepenkast met minimaal acht groepen in de meterkast van de woning geplaatst. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamd centraaldozensysteem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen.

De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw schakelmateriaal in een lichte kleur toegepast met uitzondering van de meterkast en de (binnen) berging op de begane grond. Hier wordt opbouw materiaal in een lichte kleur aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Schakelaars worden aangebracht op circa 105 centimeter boven de afgewerkte vloer;
- Schakelaars in combinatie met een enkele wandcontactdoos zijn half opbouw en worden aangebracht op circa 105 centimeter boven de afgewerkte vloer;
- Wandcontactdozen worden aangebracht op circa 30 centimeter boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok;

- Loze leidingen voor UTP en CAI worden aangebracht op circa 30 centimeter boven de afgewerkte vloer;
- Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 centimeter boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Thermostaat van de warmtepomp wordt op circa 150 centimeter boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- De 3 standen schakelaar voor de ventilatie unit wordt in de keuken op circa 150 centimeter boven de afgewerkte vloer aangebracht;

Standaard wordt de woning voorzien van een wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een wasmachine en een wasdroger. Zie hiervoor de verkooptekening. De berging van de woning wordt voorzien van een lichtpunt met een schakelaar een wandcontactdoos. In de keuken wordt een Perilex aansluiting voor een elektrische kookplaat opgenomen. De woning wordt aan het elektranet gekoppeld met een 3x25Ampere aansluiting.

Rookmelders

Volgens de geldende voorschriften worden er rookmelders aangebracht. De plaats van de op de tekening aangegeven rookmelders is indicatief. De definitieve plaats kan enigszins afwijken. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij. Op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd.

TV en Data aansluiting

De woning is voorzien van de nodige loze leidingen voor TV / UTP (data). Conform de verkooptekening zijn loze leidingen voor DATA en CAI (TV) opgenomen in de woonkamer. In slaapkamer 1 en 2 is eveneens een loze leiding voor DATA opgenomen. E.e.a. conform verkooptekeningen. Deze loze leidingen (aansluitpunten) zijn niet voorzien van draad (kabel) en/of signaal. Dit dient de eindgebruiker zelf te organiseren middels het trekken van UTP en/of CAI kabels en het afsluiten van een overeenkomst met een provider.

Buitenverlichting

De woning voordeur krijgt een voordeur armatuur deze zal geschakeld kunnen worden vanuit de woning en wordt aangesloten op de woning meterkast.

KLEUR EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel gebouw / plint	Metselwerk	Grijs
Gevel gebouw / plint	Doorstrijk (voeg)	Grijs
Lateien en geveldraggers	Staal	Ral 8019 Grijsbruin
Gevelbekleding	Hout	Bruin
Leklijst onder gevelbekleding	Aluminium	Ral 8019 Grijsbruin
Luifelbekleding plafond	Stucwerk	Ral 9002 Witgrijs
Waterslagen onder kozijn	Aluminium	Ral 8019 Grijsbruin
Kozijnen, ramen en deuren		
<i>Binnenzijde</i>		
Gevelkozijnen	Hout	Ral 8019 Grijsbruin
Ramen/ deuren	Hout	Ral 8019 Grijsbruin
Voordeur	Hout	Ral 8019 Grijsbruin
<i>Buitenzijde</i>		
Gevelkozijnen	Hout	Ral 8019 Grijsbruin
Ramen/ deuren	Hout	Ral 8010 Grijsbruin
Onderdorpels	Kunststeen	Donkergrijs
Dakbedekking (platte dak)	Bitumen	Zwart
Dakterras afwerking	Beton tegel	Grijs
Glazenhekwerk dakterras	Glas	Naturel
Dakkap dakterras rechthoekig	Aluminium	Ral 8019 Grijsbruin
Daktrim luifels rechthoekig	Aluminium	Ral 8019 Grijsbruin
Daktrim hoofddaken Rechthoekig	Aluminium	Ral 8019 Grijsbruin
HWA	Aluminium vierkant	Ral 7045 Telegrijs (Zinklook)

Bovenstaande kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. Regiobouw Haarlemmermeer B.V. zal bij oplevering een kleur- en materialenlijst verstrekken waarop de toegepaste RAL-kleuren zijn vermeld die u nodig heeft voor het onderhoud van het gebouw.

RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR

Ruimte	Onderdeel	Kleur
Keuken/Woonkamer		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Vensterbanken	Natuursteen composiet	Wit
Plafond	Spuitklaar	
Technische ruimte in woning		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Onafgewerkt	
Meterkast		
Vloer	Meterkast vloerplaat	
Wanden	Houten beplating conform eisen nuts	Naturel
Plafond	Onafgewerkt	
Toilet		
Vloer	Keramische vloertegels 300x300mm, niet strokend	Volgens monster
	Kunststeen dorpel tpv deur	Zwart
Wanden	Keramische wandtegels 200x400mm, niet strokend	Volgens monster
	Liggend verwerkt tot plafond	
Plafond	Spuitklaar	Wit
Slaapkamers		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Vensterbanken	Natuursteen composiet	Wit
Plafond	Spuitklaar	Wit
Badkamer		
Vloer	Keramische vloertegels 300x300mm, niet strokend	Dakrgrey
	Kunststeen dorpel tpv deur	Zwart
Wanden	Keramische wandtegels 200x400mm, niet strokend	Wit uni Glans
	Liggend verwerkt tot plafond	
Plafond	Spuitklaar	Wit
Buiten berging		
Vloer	Prefab vloerplaat	Grijs
Wanden	Houtskeletbouw OSB plaat	Naturel
Gevel berging / plint	Metselwerk	Grijs
Gevel berging / plint	Doorstijk (voeg)	Grijs
Gevelbekleding	Hout	Bruin
Plafond	Houtskeletbouw balklaag + OSB plaat	Naturel

Onder de kleur wit wordt verstaan een wit tint, de kleuren wit van diverse fabrikanten zijn niet gelijk.