



CASA ACQUA

Wonen met water als bron

Zes woningen in Soest

Inleiding en Algemene informatie
Technische Omschrijving



INLEIDING EN ALGEMENE INFORMATIE

Inleiding

Voor u ligt de “technische omschrijving” van uw nieuwe woning. In deze omschrijving vindt u alle informatie over uw woning zodat u niet voor verrassingen komt te staan. Dit document heeft samen met de verkooptekeningen en de documenten in de kopers map een contractuele waarde.

Contractuele waarde technische omschrijving.

In de koop- en/of aannemingsovereenkomst zet u een handtekening waarmee u aangeeft dat de inhoud van de contractdocumenten u bekend is. Op dat moment zijn de beschrijvingen en de verkoopcontracttekeningen een overeenkomst tussen ons en u geworden.

Voor de duidelijkheid: de verkoopbrochure is geen contractdocument en is een (vrije) impressie van hoe de woningen eruit gaan zien, hier kunt u geen rechten aan ontleen. De 3D visualisaties in de verkoopbrochure zijn een impressie van hoe de woningen en omgeving er straks uit komen te zien. De eventuele aankleding van de woning die is weergegeven op de plattegronden in de verkoopbrochure behoren niet tot de woning. De in de verkoopbrochure aangegeven mogelijke (ruwbouw)opties zijn niet in deze technische omschrijving opgenomen.

Situatietekening en maten

Bij de koop-en/of aannemingsovereenkomst zijn tekeningen opgenomen. Deze horen bij de woningen die in deze omschrijving zijn aangeduid met bouwnummers:

- A De maten op de verkooptekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij anders is aangegeven. Wij hebben deze maten zo nauwkeurig mogelijk aangegeven. Toch kan het voorkomen dat de uiteindelijke maten iets afwijken van de maten op de tekening.
- B Wij geven de maatvoering tussen wanden aan, daarbij is nog geen rekening gehouden met wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoorts.
- C Op de verkooptekeningen getekende overstorten en posities van hemelwaterafvoeren zijn indicatief. Indien uit berekeningen of naar aanleiding van gekozen opties blijkt dat er een gewijzigd aantal overstorten of hemelwaterafvoeren moeten worden toegepast zal dit tijdens de uitvoeringsfase worden aangepast.
- D De gemeenschappelijke gebiedsinrichting wordt uitgevoerd door de civiele aannemer. De laatst bekende versie is in de situatietekening verwerkt. Hier kunnen echter buiten onze invloed nog wijzigingen in plaatsvinden.

De aanleg van de gemeenschappelijke gebiedsinrichting is een onderdeel van de oplevering. De oplevering is aan de op te richten ‘vereniging beheer mandelig gebied’, waarvan alle 6 de kopers lid zijn.

Afwijkingen van de technische omschrijving

1. In deze technische omschrijving noemen we soms merken. Het kan zijn dat wij, om uiteenlopende redenen, kiezen voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het type die in de technische omschrijving genoemd is
2. In deze technische omschrijving proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Woningborg hanteert regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Mocht het dus onverhoopt voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van Woningborg, dan heeft de bepaling van Woningborg altijd voorrang.

Leeswijzer

De technische omschrijving is verdeeld in drie hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk vindt u algemene projectgegevens en administratieve gegevens die voor de koop van uw woning van belang zijn. In het tweede gedeelte vindt u beschrijvingen van materialen en meer informatie over de afwerking van uw woning. In het derde deel leest u meer over wijzigingen tijdens de bouw, oplevering en het onderhoud van uw woning.



I. ADMINISTRATIEVE ZAKEN

1. Algemene projectgegevens

Woningborg-garantie

Dit project is bij Woningborg aangemeld. Bouwbedrijf van den Hengel BV is bij Woningborg in het Register van ingeschreven bouwondernemingen ingeschreven onder nummer

W-2021.... (n.t.b.)

Ontwikkelaar:

DODUVA ontwikkeling en advies
Ramstraat 31
3581 HD Utrecht

Architect/ Interieurarchitect

Inbo
Koornbeursweg 75 D
8442 DJ Heerenveen

Bouwbedrijf van den Hengel
Postbus 3204
3760 DE Soest

Landschapsarchitect

Stijlgroep landschapsarchitectuur,
stedenbouw en architectuur

Uitvoerend bouwbedrijf

Bouwbedrijf Van den Hengel BV
Postbus 3204
3760 DE Soest

Civiele aannemer

N.T.B

Voor inlichtingen over de verkoop, koop-en/of aannemingsovereenkomst en de eventuele financiering kunt u terecht bij:

Makelaar:

Majoor Makelaars Soest
Kerkstraat 83a
3764 CS Soest

De contractgegevens zijn gedeponereerd bij:

Beens notariaat
Kon. Wilhelminalaan 1
3818 HN Amersfoort

2. Betalingen

Alle betalingen kunt u richten aan:

Bouwbedrijf van den Hengel BV
Postbus 3204
3760 DE Soest

Het bankrekeningnummer is NL76RABO0359901085

Graag daarbij de volgende gegevens vermelden:

- uw naam
- bouwnummer
- factuurnummer
- de aanduiding: Casa Acqua te Soest

Als betalingsdatum geldt de datum waarop wij het geld hebben ontvangen. Voor de termijnen die vervallen na de datum van de notariële overdracht, moet u er zelf op toezien dat u of uw eventuele geldverstrekker binnen 14 dagen aan ons betaalt. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet wordt overschreden. Zo voorkomt u dat wij rente in rekening moeten brengen. Minimaal één werkdag voor de datum van sleuteluitgifte moeten wij een dagafschrift van onze bank hebben ontvangen, waaruit blijkt dat alle betalingen zijn gedaan (nog openstaande termijnen, eventuele rentenota's en meerwerk-nota's).

3. Adreswijziging

Wanneer u voor de datum van de sleuteluitgifte verhuist, verzoeken wij u ons binnen drie dagen na uw verhuisdatum te laten weten wat uw nieuwe adres is.

Graag de volgende gegevens doorgeven:

- uw naam
- bouwnummer
- oude adres
- nieuwe adres met postcode
- nieuwe telefoonnummer
- datum van ingaan adreswijziging
- aanduiding: Casa Acqua te Soest

Wanneer u ons niet informeert over uw adreswijziging, gaan wij ervan uit dat u bereikbaar bent via Beens notariaat te Amersfoort. In dit geval sturen wij ook de correspondentie naar dit adres.

4. Notariële overdracht

De notariële- of eigendomsoverdracht van de te bouwen woningen geschiedt met een zogenaamde 'Akte van Levering' (akte van overdracht) bij de notaris. In de koop-en/of aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daar dient u rekening mee te houden bij de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. De notaris bepaalt de exacte datum van de grondoverdracht.

5. Uitvoeringsduur/ datum van aanvang

Als officiële datum van aanvang hanteren wij de dag waarop we beginnen met de funderingswerkzaamheden (uitbreiding van) van uw woning. De bouwer heeft 260 werkbare werkdagen ter beschikking vanaf bouw- en woonrijp maken tot en met de oplevering.

Deze 260 dagen gelden in normale omstandigheden. Op het moment dat er vertraging optreedt ten gevolge van onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm of onwerkbaar weer, is extra bouwtijd benodigd.

6. Bouw- en woonrijpmaken

De door de civiele aannemer aangebrachte groenvoorzieningen, bestrating en erfafscheidingen welke worden aangebracht vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2021.

7. Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, hal of berging worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of berging. Voor alle duidelijkheid vindt u hierna een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de functie worden gelezen:

Benaming	Functie
Woonkamer/keuken/slaapkamer	verblijfsruimte ¹⁾
Badkamer	badruimte
Toilet/wc	toiletteruimte
Hal/overloop/trap	verkeersruimte
Meterkast	meterruimte
(Trap) kast	bergruimte
Berging	bergruimte

1) Volgens het Bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het Bouwbesluit. Deze methode wordt in het Bouwbesluit ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd.

In een aantal gevallen is sprake van herbestemming van bestaande gebouwen, dit betreft het filtergebouw en pompgebouw (de bouwnummers 1, 2 en 4). Deze gebouwen behoeven niet te voldoen aan het vigerende bouwbesluit. Dit kan consequenties hebben voor sommige bouwkundige onderdelen, zoals bij voorbeeld een iets lagere deurhoogte dan de huidige 2300mm. Op de gebieden energie, comfort en veiligheid zijn voor zover mogelijk qua niveau de nieuwbouweisen aangehouden. Waar dit voor de reinwaterkelderwoning (bouwnummer 3) en bosvilla (bouwnummer 5) wel het geval is, worden voor de genoemde bouwnummers 1, 2 en 4 geen BENG-verklaringen afgegeven.



II. TECHNISCHE GEGEVENS

1. Gegevens over het bouwterrein

1.1 Ligging

Op de situatietekening ziet u de ligging van het bouwterrein en de (bouw)kavels. De nummers in/bij de woningen zijn de bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres, deze worden in een later stadium bepaald door de gemeente.

1.2 Grootte

In de koopovereenkomst hebben we de 'circa' grootte van de kavels vermeld in vierkante meters. De kavelgrootte is gebaseerd op een voorlopige opgave en de percelen worden vooraf gesplitst. Het is mogelijk dat de grootte iets wijzigt. De juiste maten van de kavel worden pas na uitwerking door het Kadaster definitief vastgesteld.

1.3 Erfdienstbaarheden

Het kan zijn dat het bouwplan vestiging van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt. Als dat het geval is, legt de notaris deze erfdienstbaarheden in een lijst met bijzondere bepalingen vast. Dit geldt ook voor bepalingen of bedingen die de gemeente nog oplegt. Bij de koopovereenkomst vindt u een bijlage van de notaris. Daarin staan alle bijzondere bepalingen. Ook kunt u informatie opvragen bij de notaris.

1.4 Peil van de woning

Alle hoogtematen worden ten opzichte van het peil P aangegeven. Dit komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. We gaan er van uit dat de bewoner een vloerbedekking in de woning aanbrengt met een maximale dikte van 25 mm. De peilmaat ten opzichte van het maaiveld wordt v.w.b. de bosvilla bepaald door de gemeente.

1.5 Privé en gemeenschappelijk

Alle woningen staan op een privé-kavel. Daarnaast is sprake van een gemeenschappelijk terrein, komend vanaf de straat en aansluitend op de percelen van de bouwnummers 1, 2, 3, 4 en 6. Bouwnummer 5 heeft een eigen oprit maar maakt wel onderdeel uit van de op te richten 'vereniging van beheer'. Dit heeft te maken met de kwalitatieve verplichtingen rondom het in stand houden van de bosstrook aan de achterzijde (over de hele zuidwestgrens en dan 5 meter naar binnen) en de groenstrook langs de Den Bliklaan en de noordwestgrens (over een diepte van 2 á 3 meter). De notaris zal meer vertellen over de toekomstige oprichting van de 'vereniging beheer mandelig gebied' voor de gemeenschappelijke onderdelen.

2. Grondwerk

Het grondwerk bestaat uit alle werkzaamheden die nodig zijn om funderingen, leidingen en (half)verhardingen aan te leggen. Alle 'bestratingen' bestaan uit waterdoorlatende toplagen. De tuinen zijn bestaand en liggen daarmee op de hoogte als nu zichtbaar is in het terrein. Uitzondering daarop vormt de geul tussen de bosvilla en het pompgebouw. Op dit moment loopt deze nog niet door. In de eindsituatie is dit wel het geval.

3. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-en/of aanneemsom inbegrepen.

De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare pvc-buis. Het materiaal voor de afvoeren van diverse lozingstoestellen is tot 90 graden hittebestendig.

De riolering wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Dit betekent dat de afvoer van regenwater en het overige afvalwater wordt gescheiden.

Het regenwater van de woningen en de buitenbergingen wordt door middel van natuurlijke afwatering geloosd op het open terrein.

4. Terreininrichting – Vereniging van Beheer - Terrassen

Binnengebied en groene randen

De halfverharding in het gemeenschappelijk binnengebied, ter plekke van de parkeerplekken en de toegangspaden naar de hoofdentrees van de woningen wordt aangelegd door de civiele aannemer. Hetzelfde geldt voor de aanvullende groen-aanplant langs de randen van het gebied en de heesters tussen de percelen, die dienen als privacy tussen de verschillende woningen. **Let wel:** dit zijn geen hagen. Dat zou niet passen in deze setting. Er is bewust gekozen voor enigszins willekeurig aangeplante struwelen. Het bestaande hekwerk aan de voorzijde zal enigszins teruggeplaatst worden het terrein in. Voor en achter het hekwerk is/wordt groen aangeplant. Aan de zuidwestgrens wordt eveneens een hekwerk geplaatst, ter afscheiding tussen het woongebied en het aansluitende bosgebied. Langs de randen van het gemeenschappelijk binnengebied zullen naar beneden gerichte verlichtingsarmaturen aangebracht worden, aangesloten op de woningen waaraan de armaturen grenzen.

Het onderhoud voor de eerste drie maanden na oplevering wordt uitgevoerd door de civiele aannemer. Voor het beheer en onderhoud van het terrein rond de woningen/tuinen wordt een vereniging van beheer opgericht. In de onderhoudsbegroting wordt het beheer/onderhoud door derden berekend.

Terrasafwerkingen

Bij iedere woning hoort een privé-terras. Dit is steeds anders vormgegeven en ook de afwerking verschilt per ter situatie. De omvang van het terras is op de verkooptekening aangegeven. Verder geldt voor de afwerking onderstaand overzicht als basis: Bouwnummer 1 en 2 hebben een terrasafwerking op het dak van de slaapkamers in de uitbouw (uitgezonderd het 'tussenlid'. Hiervoor is een stelpost opgenomen voor leveren en aanbrengen van € 100,00 / m² inclusief BTW en opslagen.

Bouwnummer 3 heeft een terrasafwerking boven het dek van de reinwaterkelders. Hiervoor is een stelpost opgenomen voor leveren en aanbrengen van € 60,00 / m² inclusief BTW en opslagen.

Bouwnummer 4 heeft een houten omloop langs de serre aan de oost- en zuidkant. Aan de zuidkant wordt een terras aangelegd. Hiervoor is een stelpost opgenomen voor leveren en aanbrengen van € 60,00 / m² inclusief BTW en opslagen.

Bouwnummer 5 heeft een rond de woning gaande houten oploop met terrassen aansluitend aan de woonkamer en eetkeuken, volgens tekening.

5. Funderingen

Voordat we gaan bouwen, voeren we een bodemonderzoek uit en maken we sonderingen. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken bepalen we welke funderingsconstructie wordt toegepast. Bij dit project funderen we 'op staal'. Dit betekent dat niet geheid zal worden maar dat de laagste vloeren door tussenkomst van isolatiemateriaal direct op het onderliggende zand aangebracht zullen worden.

6. Metselwerk en Timmerwerk

Gevelmetselwerk

De bestaande gemetselde gevels worden goed gereinigd en opnieuw gevoegd. De bestaande gemetselde gevels van de woningen worden waar nodig hersteld en aangevuld, uitgevoerd als schoon metselwerk. De stenen worden in bijpassend verband verwerkt. Waar nodig worden zogeheten verzinkte stalen lateien of geveldragers toegepast om het metselwerk op te vangen. Deze worden in een bijpassende kleur gecoat.

Op sommige plaatsen worden rollagen toegepast zoals aangegeven op de geveltekeningen. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van een bijpassende voeg.

In het gevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk kunnen, volgens opgave van de fabrikant, dilataties (onderbrekingen) opgenomen worden. Een dilatatie maakt het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Geveltimmerwerk

Alle gevels van de woninguitbreidingen en nieuwbouwwoningen (bouwnummers 3 en 5) worden uitgevoerd in een houtskelconstructie met houten gevelbekleding (Thermo Fraké o.g.) in combinatie met aluminium kozijnen.

Gevelisolatie

In het Bouwbesluit staan eisen geformuleerd waaraan de warmte-isolatie van woningen moeten voldoen. Voor de thermische

warme isolatie (Rc) van de gevels van de woning worden bij de uitbreidingen en nieuwbouwwoningen isolatieplaten in de spouw gebruikt (Rc is groter of gelijk aan 4,7 m²K/W). De bestaande gevels worden aan de binnenzijde na-geïsoleerd.

Bergingen

Alle woningen hebben een berging in de tuin op een vast plek. Ook deze berging is opgetrokken in houtskelet (ongeïsoleerd) en afgewerkt met Thermo Fraké o.g.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woningen op de begane grond en eerste verdieping worden uitgevoerd in cellenbeton met een dikte van circa 100 mm.

7. Vloeren en wanden

Vloeren

De begane grondvloer van de woningen (en de keldervloer van de bosvilla) is een geïsoleerde op het zand gestorte vloer van gewapend beton (Rc is groter of gelijk aan 3,70 m²K/W). De begane grondvloer van de bosvilla is een breedplaatvloer en de eerste verdiepingvloer daarvan wordt uitgevoerd in een houten (balklaag)vloer.

8. Daken

Dakvloeren

De dakvloeren bestaan uit een houten balklaag voorzien van isolatie, plafond en (buiten)dakplaat. De isolatiewaarde Rc is groter of gelijk aan 6,3 m²K/W. De dakconstructie van de bosvilla is een geprefabriceerde houten doos-dakconstructie. Alle platte daken worden voorzien van kunststof dakbedekking. De dakranden van de platte daken worden voorzien van een stalen of aluminium dakkap in kleur.

Schuine daken

Op de schuine daken van de bosvilla en het pompgebouw wordt een zinken felsdak aangebracht.

9. Kozijnen, ramen en deuren

- Buitenkozijn berging:
 - Meranti kozijn, voorzien van deur met meranti delen in kleur volgens architect.
- Gevelkozijnen:
 - Aluminium gevelkozijnen bestaan uit geïsoleerde alu-profiel merk Reynaers in kleur volgens architect voorzien van HR++ isolatieglas.
 - Betonnen (bestaande) kozijnen, aan de binnenzijde voorzien van achterzetglas in aluminium profiel.
 - Schuifpuien van aluminium.
 - Houten (bestaande) deurkozijnen, voorzien van nieuwe houten voordeur
- Draaikiepramen en -deuren:
 - Aluminium draaikiep ramen en deuren, voorzien van beslag.
- Binnenkozijn:
 - Hardhouten binnendeurkozijnen zonder bovenlicht afgelakt in witte kleur.
- Binnendeuren:
 - Vlakke dichte stompe boarddeuren, fabrieksmatig wit gegrond en in het werk afgelakt in de kleur wit.
- Meterkast:
 - Hardhouten kozijn zonder bovenlicht en een vlakke dichte stompe deur. Fabrieksmatig gegrond en afgelakt in een de kleur wit en voorzien van twee ventilatieroosters (boven- en onderin de deur).
- Hang- en sluitwerk:
 - Alle hang- en sluitwerk van buitenkozijnen wordt inbraakwerend klasse 2 uitgevoerd volgens de eisen van het Bouwbesluit.
 - Buitendeuren krijgen inbraakwerend beslag.
 - De voordeur is voorzien van schilden met knop-kruk garnituur.
 - Brievenbus worden separaat bij de entree van de privé-kavel geplaatst.
 - Gelijksluitende cilinders in de bergingsdeur, hoofdentreedeur en overige deuren.
 - Draairamen worden voorzien van afsluitbare raamboompjes.
 - Binnendeuren worden voorzien van schilden en kruk/kruk garnituur.
 - Binnendeuren toilet en badkamer worden voorzien van kruk/kruk garnituur en vrij & bezetslot.
 - Binnendeur meterkast wordt voorzien van kastslot

10. Trap

De volgende trappen en afscheidingen worden gemaakt:

Open stalen trap en balustrade als bestaand (gerenoveerd) in Bouwnummer 1. Bouwnummers 2, 3, hebben hardhouten gesloten trappen (dus met treden en stootborden) en bouwnummer 4 en 6 hebben hardhouten open trappen (dus zonder stootborden) Langs de muurzijde van de trap komt een ronde stalen leuning passend bij de trap. Langs de open zijde van het trapgat en op de eerste verdieping komt bij bouwnummer 1 een stalen balustrade. Bij bouwnummer 3 wordt op de begane grond een semi-transparante houten doorvalbeveiliging gemaakt. Bij Bouwnummer 4 wordt langs de open trap een wand geplaatst en bij bouwnummer 5 worden semi-transparante balustrades en zijdelingse afscheidingen gemaakt. Voor alle binnentrappen is gerekend met een stelpost van € 5.000 inclusief BTW voor leveren en plaatsen. Iedere koper stelt samen met de bouwbegeleider vast hoe de uiteindelijke verschijningsvorm van de trap is. Daarnaast hebben de bouwnummers allen een trap aan de buitenzijde van de woning. Deze trap is van beton gemaakt, al dan niet samengesteld.

11. Beglazing

- Alle nieuwe buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning: isolerende hoog rendement (HR++) glas en waar noodzakelijk letselbeperkend uitgevoerd.
- Waar bestaande kozijnen gehandhaafd worden, wordt aan de binnenzijde achterzetglas geplaatst.

12. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Vloerafwerking

Op de vloeren in de woning komt een afwerkvloer van zandcement. Uitzondering hierop is de eerste verdiepingvloer van de bosvilla. Bij die vloer wordt een zogenaamde droogbouw systeemplaat t.b.v. vloerverwarming aangebracht. In de badkamer(s) en in het toilet(ten) komen vloertegels. Voor het leveren en aanbrengen van de vloertegels is in de aanneemsom een budget opgenomen van € 120,00 per m2 inclusief BTW en opslagen. T.b.v. vloerverwarming wordt er een wapeningsnet en extra toeslagstoffen aan de zandcementvloer toegevoegd. Wij gaan er vanuit dat de bewoner een 'vloerafwerking' in de woning aanbrengt met een dikte van minimaal 5 en maximaal 25 mm. Deze vloerafwerking mag een maximale warmteweerstand hebben van 0,1 W/m²/K i.v.m. het goed functioneren van de vloerverwarming. De hoogte van de onderdorpel voldoet aan de eisen uit het bouwbesluit.

Wandafwerking

Uitgezonderd de hieronder genoemde, zijn alle wanden in de woning strak afgewerkt en sausklaar. In de toiletten en badkamers is tegelwerk voorzien. We hebben gerekend met een percentage van 70% tegelwerk ten opzichte van het totale wandoppervlak in die ruimten. Voor het leveren en aanbrengen van de wandtegels is in de aanneemsom een budget opgenomen van € 120,00 per m2 inclusief BTW en opslagen.

Tip: Voordat u gaat sausen of behangen, moet u wel enkele voorbereidingen treffen.

Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbehandelen. Wij adviseren u om glasvlies, glasweefsel of dik behang aan te brengen welke kleine oneffenheden en gaatjes kan opnemen.

Tip: In de eerste periode na de oplevering is nog bouwvocht in de woning aanwezig. Dat kan zorgen voor verkleuringen, vocht- en schimmelplekken of krimpscheuren op de wandafwerking, dit is niet te voorkomen. Om dit te beperken, kunt u het beste alle ruimtes gelijkmatig verwarmen (met een lage temperatuur) en tegelijk extra ventileren totdat het meeste vocht verdampt en uit de woning verdwenen is.

Tegelwerken

De kleur van de tegels kunt u zelf kiezen door middel van de keuzelijst.

- Wandtegels toilet:
 - afmeting tegels circa 300x600mm (bxh)
 - betegeld voor 70%
- Wandtegels badkamer:
 - afmeting tegels circa 300x600mm (bxh)
 - betegeld voor 70%
- Vloertegels toilet en badkamer:
 - afmeting circa 600x600mm
 - ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk onder afschot aangebracht, richting de draingoot vloerprofiel en onder afschot naar de douchegoot.
- Wandtegels worden liggend aangebracht.

- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.
- Bij uitwendige hoeken worden kunststof hoekprofielen toegepast.
- Er wordt geen tegelwerk in de keuken aangebracht.

Vensterbanken en binnendeurdorpels

Alle kozijnen met een borstwering in de woonkamer, keuken en slaapkamers, krijgen een marmercomposiet vensterbank die ca. 30mm oversteekt. De vensterbank ter plaatse van het kozijn in de badkamer wordt betegeld met tegels die ook op de wanden worden aangebracht.

Bij het kozijn van het toilet en de badkamer komen antracietkleurige kunststeen dorpels. Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht.

Plafondafwerking

Alle plafonds, uitgezonderd die welke afzonderlijk benoemd worden, worden gestukt (op beton) of afgelmd (op gipsplaat) en zijn daarmee saus-klaar. Het tentdak van het pompgebouw wordt opengewerkt (van binnenuit zie je dus de schuine dakvlakken. Ook die schuine vlakken worden, zowel in het pompgebouw als bij de bosvilla, voorzien van afgelmd gipsplaten, waarmee het dak aan de binnenzijde ook saus-klaar is.

13. Schilderwerk

Buitenschilderwerk

De kozijnen worden, voor zover dit houten kozijnen betreft, uitgevoerd in een dekkend systeem. De bestaande stalen kozijnen worden eveneens dekkend geschilderd en de betonnen kozijnen blijven naturel. Alle aluminium kozijnen zijn vanuit de fabriek in kleur gemoffeld. Alle houten gevelbekleding wordt in de timmerfabriek op kleur gebracht en 100% gereed aangebracht. De kleur van de afwerkingen kunt u vinden in het kleuren-schema.

Het kan zijn dat het jaargetijde niet geschikt is om het buitenschilderwerk te verrichten. Is dit het geval, dan gebeurt dit later.

Binnen schilderwerk

Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend watergedragen verfsysteem. Als de trappen (naar keuze) blank worden afgewerkt, dan gebeurt dit met slijtvaste lak.

Geschilderd worden:

- Traptreden en stootborden vaste trappen
- De binnenzijde van de houten buitenkozijnen
- De houten binnendeurkozijnen in dekkende witte kleur
- De dichte vlakke stompe deuren in witte kleur

Niet geschilderd worden o.a.:

- Leidingen verwarmingsinstallatie.
- Leidingen ter plaatse van installatieruimte.
- Betonnen kozijnen binnen en buiten.

14. Keukeninrichting

De woning is niet voorzien van een keuken. De plek van de keukens zijn op de verkooptekening aangegeven. De bouwer zal op verzoek van koper een passende aanbieding maken om de aansluitpunten voor riool, water, elektra en ventilatie aan te brengen, zodat de keuken later gemakkelijk aangebracht kan worden. Keuzes hiertoe moeten wel tijdig aangegeven worden. De bouwbegeleider zal kopers hierin begeleiden.

15. Dakgoten en regenwaterafvoeren

- Dakgoten zijn geïntegreerd op de muren aangebracht, passend bij de verschillende bestaande en nieuwe gevel- en dakaansluitingen.
- Voor de afvoer van het regenwater worden aan het gevelmetselwerk zinken hemelwaterafvoeren opgenomen. In de houten gevelbekleding worden vierkante aluminium hemelwaterafvoeren met bladvangers in kleur aangebracht.

16. Waterinstallaties

Waterleidingen

De waterleiding wordt uitgevoerd in koperen of kunststof leidingen e.e.a. ter nadere opzet van de installateur. De aanleg- en

aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Koudwaterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende koudwater-tappunten worden (al of niet afgedopt) aangelegd:

- Keuken: gootsteen en vaatwasser;
- Techniek-ruimte: opstelplaats wasautomaat, warmtepomp en vulpunt-installatie;
 - toilet(ten): toilet en fontein;
 - badkamer: douche, ligbad en wastafel;
 - buitenkraan aan de achtergevel

Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmtepomp in de technische ruimte.

De volgende warmwatertappunten worden afgedopt aangelegd:

- Keuken: aanrecht;
- Badkamer: douche, ligbad en wastafel;

17. Sanitair

Voor het leveren en aanbrengen van sanitair is in de aanneemsom een budget opgenomen van € 20.000,00 inclusief BTW en opslagen per badkamer en € 4.500,00 inclusief BTW en opslagen per toiletruime (daarbij geldt de toilet- en voorruimte op de verdieping van bouwnummer 2 als 1 ruimte).

De bouwbegeleider neemt u als koper mee in de procedure voor het uitzoeken en overeenkomen van het sanitair (net als voor het tegelwerk).

18. Gasinstallaties

De woningen zijn gasloos, in het project wordt geen gasleiding aangelegd, een optie gasaansluiting is niet mogelijk.

19. Verwarmingsinstallaties

Capaciteit

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt rekening gehouden met de hieronder vermelde ruimtetemperaturen, ook wel norm temperaturen genoemd. Deze temperaturen zullen worden gehaald als beschreven in de ISSO 51. Met de daarin genoemde uitgangspunten is het mogelijk bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren de normtemperatuur te handhaven.

Dit is voor:

- Verblijfsruimte 20 graden
- Verkeersruimte 15 graden
- Toiletruimte 15 graden
- Badruimte 22 graden
- Techniekrimte 15 graden

De randvoorwaarden voor deze temperatuurgarantie zijn dat alle in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en alle verwarmde ruimten gelijktijdig worden verwarmd, buitentemperatuur niet lager is dan -6° Celsius, zekerheidsklasse B en een windsnelheid van maximaal 5 m/s.

Brine/water warmtepomp

Uw woning is voorzien van vloerverwarming. De hiervoor benodigde warmte en koude wordt aangevoerd d.m.v. een warmtepomp met een individuele gesloten bodemwarmtewisselaar. Deze onttrekt de opgeslagen energie uit de aardbodem en zet deze in voor een constant en comfortabel woonklimaat. In de winter haalt de warmtepomp warmte uit de bodem en in de zomer koude. De warmtepomp werkt als een koelkast met een compressor, waarbij de koude kant in de koelkast zit (=bodem) en de warme kant aan de achterkant van de koelkast zit (= de vloerverwarming). In uw woning komt de modulerende warmtepomp en separate 300 liter warmtapwater boiler. Op uw perceel wordt een bron geboord. Het uitgangspunt is een gesloten bronsysteem.

Afgiftesysteem verwarming en koeling

Alle verblijfsruimten, verkeersruimten, toilet en badkamer op de begane grond en 1e verdieping worden voorzien van vloerverwarming (lage temperatuurverwarming). Op iedere verdieping wordt een vloerverdelersysteem aangebracht. Deze zijn indicatief op de verkooptekening aangegeven.

Noot: Omdat de leidingen voor de (vloer)verwarming in de gehele afwerkvloer zijn opgenomen, mag u geen boor-, spijker-, of breekwerk in de vloer verrichten.

De temperatuurregeling van het systeem vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer. In iedere slaapkamer bevindt zich een ruimtethermostaat voor een (geringe) na-regeling.

Tip: Om een maximaal rendement te genereren en om te lange opwarmtijden te voorkomen, vraagt de verwarming van woningen door middel van een laagtemperatuur verwarming om een gelijkmatige verwarmingswijze waarbij er geen of slechts een gering verschil tussen de ruimtetemperatuur overdag en 's nachts optreedt. Warmtepompen zijn minder geschikt om snel de temperatuur in huis te verhogen. Uw woning dient bij voorkeur 24 uur per dag op een constante temperatuur te worden geregeld.

Noot: Om het rendement van het systeem niet negatief te beïnvloeden adviseren wij u om voor vloerverwarming geëigende vloerbedekking toe te passen met een maximale RC-waarde van 0,10 m² K/W.

Ten aanzien van de vloerverwarming heeft Woningborg ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie geen rekening is gehouden met een opwarmtijd bij een nachtverlaging. Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld.

20. Ventilatievoorzieningen

De woning wordt geventileerd door balansventilatie met een warmte-terugwin-unit (WTW-unit). Het systeem wordt gevoed door een WTW-unit die in de technische ruimte of bijkeuken staat. In de woning zijn buizen en instortkanalen, voorzien van de nodige geluids- en condens-werende voorzieningen, aangelegd voor toe- en afvoer. Op verschillende plaatsen in de woning bevinden zich wit gemoffelde metalen afzuig- en inblaasventielen in het plafond of in de wand. Deze zijn ook indicatief aangegeven op de verkooptekening. In de ventilatie-unit zit een ventilator en een warmtewisselaar. De warmtewisselaar haalt de warmte uit de afgezogen lucht en voegt die toe aan de verse buitenlucht. Balansventilatie is in principe een gesloten systeem.

Warmte

Warmteterugwinning gebeurt alleen wanneer er in huis een warmtevraag is. Als het binnen warm genoeg is, treedt er automatisch een bypass in werking. Dan gaat overtollige warmte direct naar buiten en vindt ventilatie plaats met onverwarmde buitenlucht. Als het buiten nóg warmer is, gaat de bypass weer dicht. Dan wordt de naar verhouding koude binnenlucht gebruikt om verse lucht van buiten eerst zoveel mogelijk af te koelen. Dit houdt de koude binnen. Het ventilatiesysteem wordt aangestuurd met een standenschakeling in de woonkamer. De binnen-bergingen worden op natuurlijke wijze geventileerd. De kelders van bouwnummer 3 worden d.m.v. natuurlijke toevoer en mechanische afvoer geventileerd.

Tips en aandachtspunten:

Sommige mensen denken dat je bij balansventilatie geen ramen open zou mogen zetten. Dat is een misverstand. Als je een raam open wil zetten, kan dat uiteraard. Laat de deurspleten vrij. Die zijn voor de luchtcirculatie in huis. Een open haard heeft een groot negatief effect op de uitgebalanceerde ventilatiewerking. Hetzelfde geldt voor een afzuigkap met afvoer naar buiten. Zet de installatie nooit uit, behalve in geval van calamiteit.

De meterkast en de buitenbergingen worden geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte ventilatieopeningen. In de meterkast deur worden twee wit gemoffelde metalen ventilatioosters aangebracht.

21. Elektriciteit

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

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

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in fabricaat Jung LS 990 kleur wit. Hiervoor wordt een vlakke uitvoering

toegepast met uitzondering van de meterkast, berging en achter de keuken, daar wordt een opbouw uitvoering toegepast.

Schakelmateriaal wordt aangebracht op de volgende hoogten ten opzichte van de vloer:

Wandcontactdozen	± 0,30 m
Schakelaars	± 1,05 m
Wandcontactdozen	± 1,05 m (in combinatie met schakelaars)
Loze leidingen	± 0,30 m (in verblijfsruimten naast en in combinatie met wandcontactdoos)
Data / CAI leidingen	± 0,30 m (in verblijfsruimten naast en in combinatie met wandcontactdoos)

Hoogtes wandcontactdozen in keuken conform nul-tekening.

Omvang installatie

Aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, overige aansluitingen en rookmelders conform de verkooptekening.

Telecommunicatievoorzieningen

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

De woning wordt aangesloten op het glasvezel en CAI netwerk. De individuele (aansluit)kosten van de glasvezel en CAI voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten apart door kan berekenen.

Niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen:

Voor een abonnement kunt u zelf een contract afsluiten met een telecombedrijf en een kabelexploitant. De telecom aansluiting vanaf de openbare weg tot in de meterkast van de woning wordt gemaakt zodra door de bewoner van de woning een telecommunicatiedienst is besteld bij een provider die telecommunicatiediensten levert via het netwerk van KPN. KPN zal in dat geval constateren dat er nog geen kabel aanwezig is in de woning. Zij dragen er vervolgens zorg voor dat uw woning alsnog wordt aangesloten.

Deurbel

Iedere woning is voorzien van een RING-deurbel die draadlood (met smartphone) bediend kan worden.

Meterkast

De meterkast bestaat uit 3-fase 3x25A en is geschikt voor max. 12 groepen of 10 groepen + 1 groep t.b.v. elektrisch koken



III. ANDERE BELANGRIJKE ZAKEN

1. Wijzigingen tijdens de bouw

Als het tijdens de uitvoering van de (af)bouw noodzakelijk is, kunnen wij wijzigingen in het bouwplan doorvoeren. Deze wijzigingen doen echter nooit afbreuk aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen, voor u én voor ons, nooit het recht geven tot vergoeding van meer- of minder kosten.

U krijgt de gelegenheid om uw woning, binnen de mogelijkheden, naar uw wensen aan te passen. Hiervoor kunt u gebruik maken van de opties die we aanbieden in de basis keuzelijst. Specifieke wensen kunnen besproken worden met de bouwbegeleider, waarbij wij er binnen het redelijke alles aan zullen doen om uw wensen in te willigen. Individuele keuzes zijn alleen mogelijk indien de aannemer deze goedkeurt en ze voldoen aan de bepalingen genoemd in de Algemene Voorwaarden van Woningborg en het Bouwbesluit.

Uw woning kan op veel onderdelen persoonlijk gemaakt worden. De bouwer stelt een kopers-keuze document op waarin zichtbaar is wat gekozen kan worden en wanneer die keuzes bekend moeten zijn. Voor het ene onderdeel kan dit veel later zijn dan voor het andere onderdeel. Samen zorgen we ervoor dat u zo goed mogelijk bediend wordt en ook dat er geen fouten ontstaan door te laat gemaakte keuzes.

2. Schoonmaken en oplevering

2.1 Voorschouw en oplevering

Circa 6 weken voor de verwachte opleveringsdatum van uw woning ontvangt u een brief met een voorlopige datum van voorschouw en oplevering. De voorschouw is een belangrijk hulpmiddel om het verloop van de oplevering soepel te laten verlopen. Ongeveer één week voor oplevering wordt u in de gelegenheid gesteld samen met de uitvoerder een rondgang door uw woning te maken. Aan de hand van de opnamelijst wordt geconstateerd of er nog onvolkomenheden zijn, die voor de oplevering kunnen worden verholpen. Vervolgens hebben wij dan de gelegenheid in de resterende of daaropvolgende week, de puntjes op de “i” te zetten. Kopers zijn niet verplicht gebruik te maken van deze voorschouw. Wel raden wij het dringend aan, omdat het bijdraagt aan een soepel verlopende oplevering en sleuteloverdracht.

2.2 Brief aankondiging definitieve datum

Minimaal 2 weken voor de definitieve oplevering ontvangt u als koper een brief met de definitieve datum en tijdstip van voorschouw en oplevering.

2.3 Oplevering

Nadat u in de gelegenheid bent gesteld de woning op eventuele onvolkomenheden te controleren, wordt samen met u een proces-verbaal van oplevering gemaakt. Hierin worden ook de meterstanden vastgelegd. Met de oplevering van de woning tekent u ook een zogenaamde “Melding van Oplevering” van Woningborg, zodat zij ook weten wanneer de woning is opgeleverd en wanneer de garantietermijn ingaat. Van dit formulier ontvangt u een afschrift. Onvolkomenheden die tijdens de oplevering worden vastgesteld worden zo spoedig mogelijk verholpen. U dient ons daartoe op een door ons in overleg met u gewenst tijdstip, tijdens werkuren, toegang te verlenen tot de woning. In de map die u bij de oplevering van ons ontvangt leest u hier meer over.

2.4 Sleuteloverdracht

Na de oplevering ontvangt u de sleutels. Vanaf dat moment berust de woning onder uw verantwoordelijkheid en is deze niet langer door Bouwbedrijf van den Hengel verzekerd. U doet er dan ook goed aan, de opstalverzekering voor uw nieuwe woning uiterlijk op de dag van sleuteloverdracht te laten ingaan. Stel de verzekeringsmaatschappij hiervan tijdig op de hoogte om problemen te voorkomen. Wij vragen van alle termijnen, de eventuele rentenota's en het eventuele meerwerk uiterlijk op de ochtend vóór de werkdag voor sleuteloverdracht een bericht van betaling aan. Wij verzoeken u hierop acht te slaan en uw bank hierop te wijzen. Is de bank in tijdnood, dan kan zij telefonisch geld aan ons overmaken. Is het geld niet tijdig op onze rekening bijgeschreven, dan moeten wij de sleuteloverdracht helaas uitstellen.

2.5 Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning en wordt deze door Van den Hengel aan u overhandigd. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw huis is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Woningen met een A-label zijn het zuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouwwoning heeft een A-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

2.6 Spoedmeldingen

Spoedmeldingen die tijdens de onderhoudsperiode aan het licht komen, kunnen gemeld worden op het algemene bedrijfsnummer van Bouwbedrijf Van den Hengel. Buiten kantoor tijden zijn wij bereikbaar via onze storingsdienst.

2.7 Onderhoudstermijn

Er geldt een onderhoudstermijn van drie maanden na oplevering. Eventuele onvolkomenheden, die tijdens de onderhoudstermijn aan het licht zijn gekomen kunt u melden bij de afdeling Service en Nazorg. Zij zullen u vervolgens zo spoedig mogelijk helpen.

2.8 Schoonmaken

U treft uw hele woning bezemschoon aan. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden éénmaal voor u schoongemaakt. Dit betekent dat bouwresten en stickers worden verwijderd, maar dat u zelf nog wel enige werkzaamheden moet verrichten om alles echt schoon te krijgen.

3. Onderhoud aan uw woning

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u van ons een 'Digitale Woning informatie map'. In deze map treft u allerlei informatie aan over het gebruik en onderhoud van uw nieuwe woning. U vindt hierin onder meer advies en informatie over de mogelijke afwerkingen, die u op wanden en vloeren kunt aanbrengen. Ook vindt u verwijzingen naar onderhoudstermijnen en diverse onderhoudsadviezen. Houdt u zich goed aan deze adviezen! Deze informatie is een aanvulling op de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw huis' van Woningborg. Deze ontvangt u gelijktijdig met uw waarborgcertificaat van Woningborg.

Bouwbedrijf Van den Hengel BV