

Het Hooghe Hof

***7 woningen
Hogeweg te Uitgeest***



***Modern wonen
in de historische kern van Uitgeest***

10-09-2020

Inhoudsopgave

3. Een historische plek
4. Kenmerken woningen
5. Overzicht situatie met omgeving
6. Situatie tekening
7. Plattegronden twee-onder-een-kapwoningen bouwnummers W1 t/m W4
19. Gevelaanzichten twee-onder-een-kapwoning bouwnummers W1 t/m W4
20. Plattegronden geschakelde woningen bouwnummers W5 t/m W7
29. Gevelaanzichten geschakelde woningen bouwnummers W5 t/m W7
30. Vrijstaande bergingen bouwnummers W1, W4 en W5 t/m W7
31. Technische omschrijving

Een historische plek

Binnenkort verrijst hier een kleinschalig woningbouwproject met in totaal 7 woningen in diverse types. De woningen aan “Het Hooghe Hof” krijgen een uitstraling die past bij de historie van deze mooie plek

Het kleinschalige complex in de historische dorpskom ademt in het ontwerp en materiaalgebruik een rustieke sfeer uit. De woningen hebben een stijlvol uiterlijk en zijn praktisch ingedeeld. Het respect voor de historie van de locatie komt terug in de strak gemetselde gevels, geschilderd houtwerk, hardstenen waterslagen, zinken gevelbekleding bij de dakkapellen, zwarte keramische dakpannen en zinken hemelwaterafvoeren. De centrale entree en de parkeergelegenheid geven het complex het karakter en de intimiteit van een hof.



Wonen in "Het Hooghe Hof" heeft heel veel voordelen. De woningen hebben een authentieke uitstraling die aansluit bij het rustieke karakter van het dorp. U kunt de auto vlakbij of naast uw huis parkeren. De belangrijkste uitvalswegen zijn op korte afstand. Neemt u liever het openbaar vervoer: met bus en trein kunt u vanaf het NS-station vele kanten op (op loopafstand). Het ligt besloten en er is dus geen doorgaand verkeer. De liefde voor rust, en tegelijk voor de ruimte, dat hebben u en uw buren met elkaar gemeen.

Kenmerken van de woningen

Begane grond:

- Hal meterkast;
- Volledig afgewerkte toiletruimte met fontein;
- Dichte trap naar de 1^e verdieping;
- Trapkast;
- Straatgerichte keukenruimte;
- Tuingerichte woonkamer;
- Begane grond vloer voorzien van vloerverwarming. De vloerverwarming kan in zomermaanden functioneren als vloerkoeling;
- Achtertuin;
- Bouwnummers W2 en W3 aangebouwde berging volledig voorzien van installaties;
- Bouwnummers W1, W4 en W5 t/m W7 een houten berging met betonnen vloer en elektra voorzieningen.

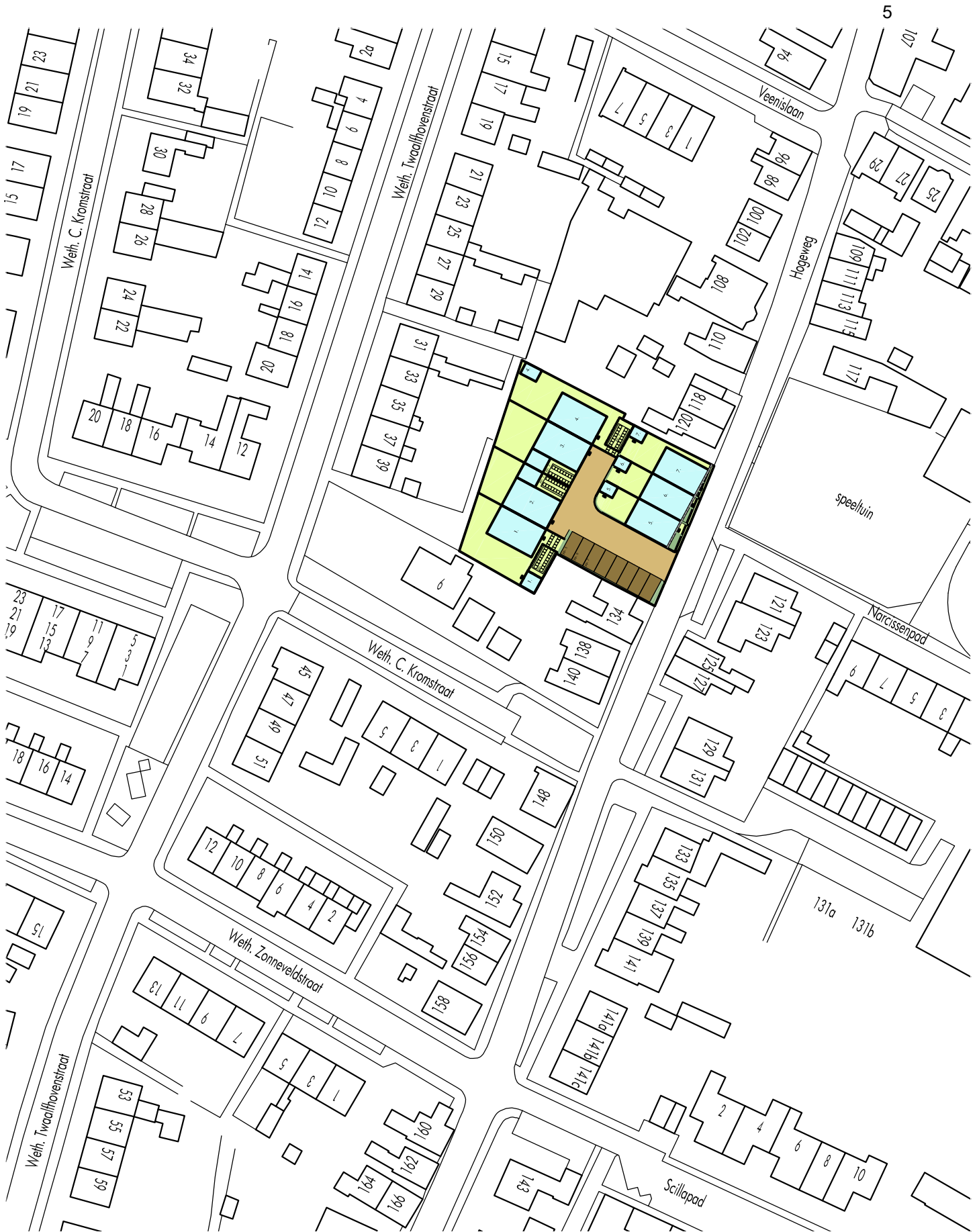
Eerste verdieping:

- 3 slaapkamers;
- Volledig afgewerkte badkamer met bad, douche, toilet en wastafel;
- Overloop met opentrap naar tweede verdieping;
- Eerste verdieping vloer voorzien van vloerverwarming. De vloerverwarming kan in zomermaanden functioneren als vloerkoeling.

Tweede verdieping:

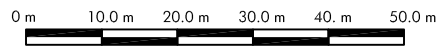
- Ruime zolder;
- Voorzien van een lichtkoepel;
- Bereikbaar via een vaste trap;
- Opstelplaats voor de installaties, wasmachine en droger;
- Tweede verdieping vloer voorzien van vloerverwarming. De vloerverwarming kan in zomermaanden functioneren als vloerkoeling.

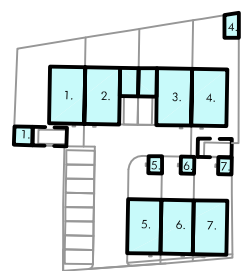




SITUATIE

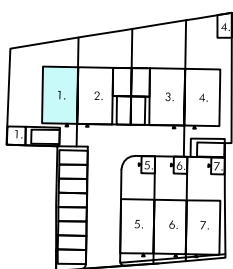
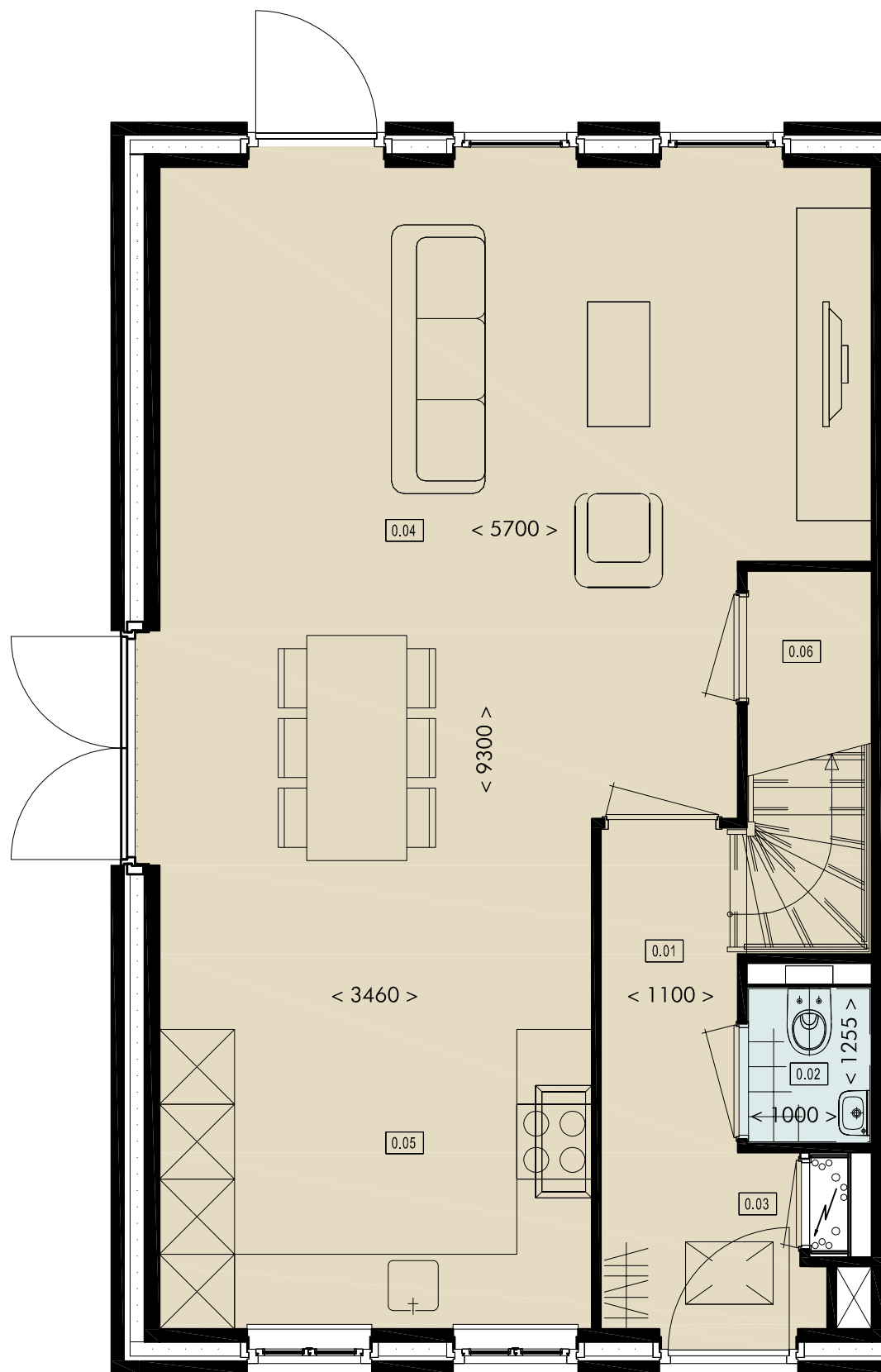
SCHAAL 1:1000





SITUATIE

SCHAAL 1:200
 0 m 2.0 m 4.0 m 6.0 m 8.0 m 10.0 m



2-ONDER-1-KAPWONINGEN | Begane grond W1

Overzicht ruimtes

- 0.01 entreehal
- 0.02 toiletruimte
- 0.03 meterkast
- 0.04 woonkamer
- 0.05 keuken
- 0.06 trapkast

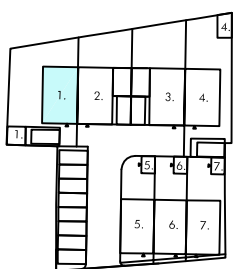
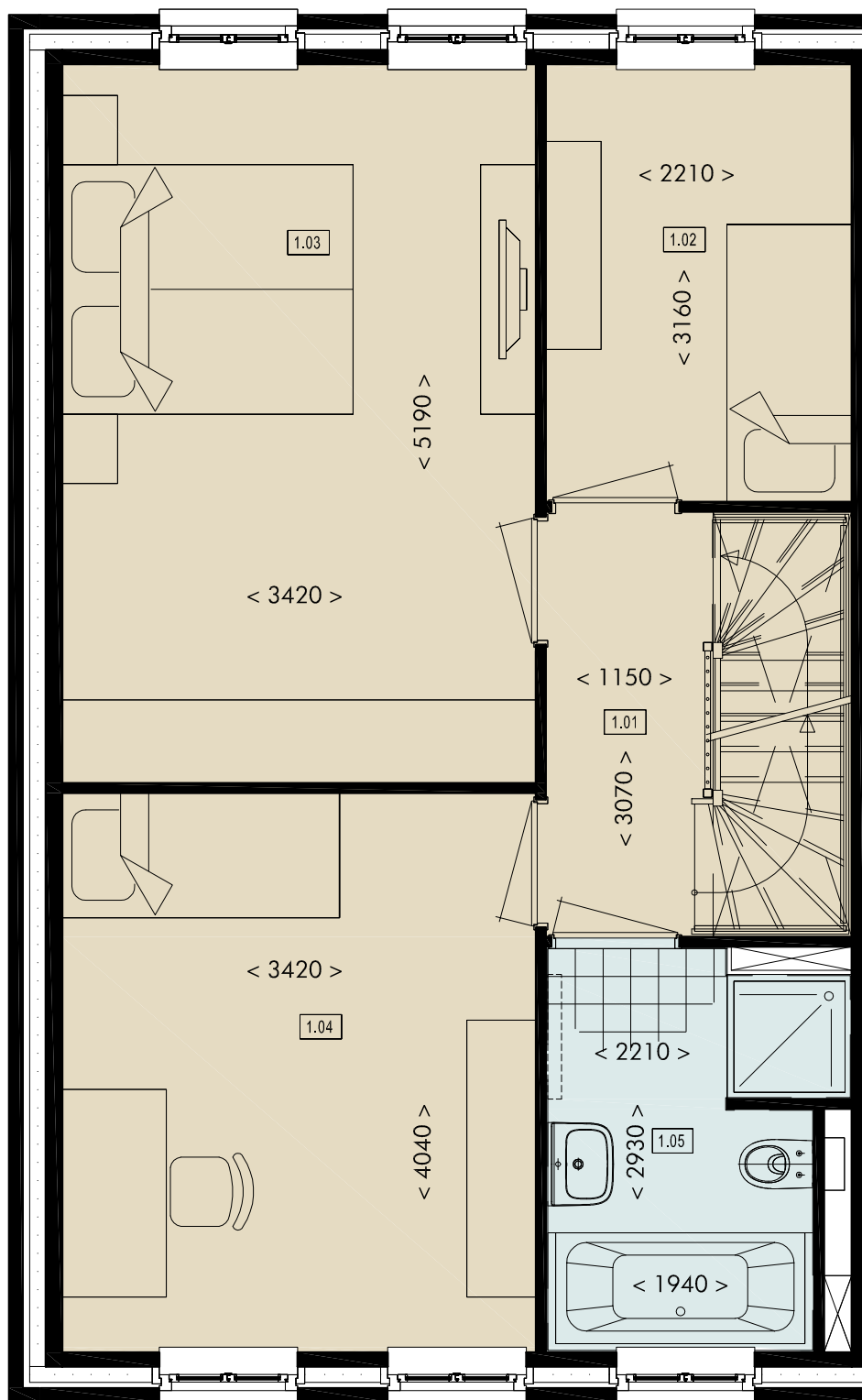
Gebruiksoppervlakte W1

begane grond	53.7 m ²
1e verdieping	53.0 m ²
2e verdieping	32.8 m ²
totaal	139.5 m²

SCHAAL 1:50

0 m 0.5 m 1.0 m 1.5 m 2.0 m 2.5 m





2-ONDER-1-KAPWONINGEN | Eerste verdieping W1

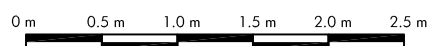
Overzicht ruimtes

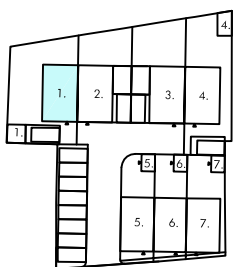
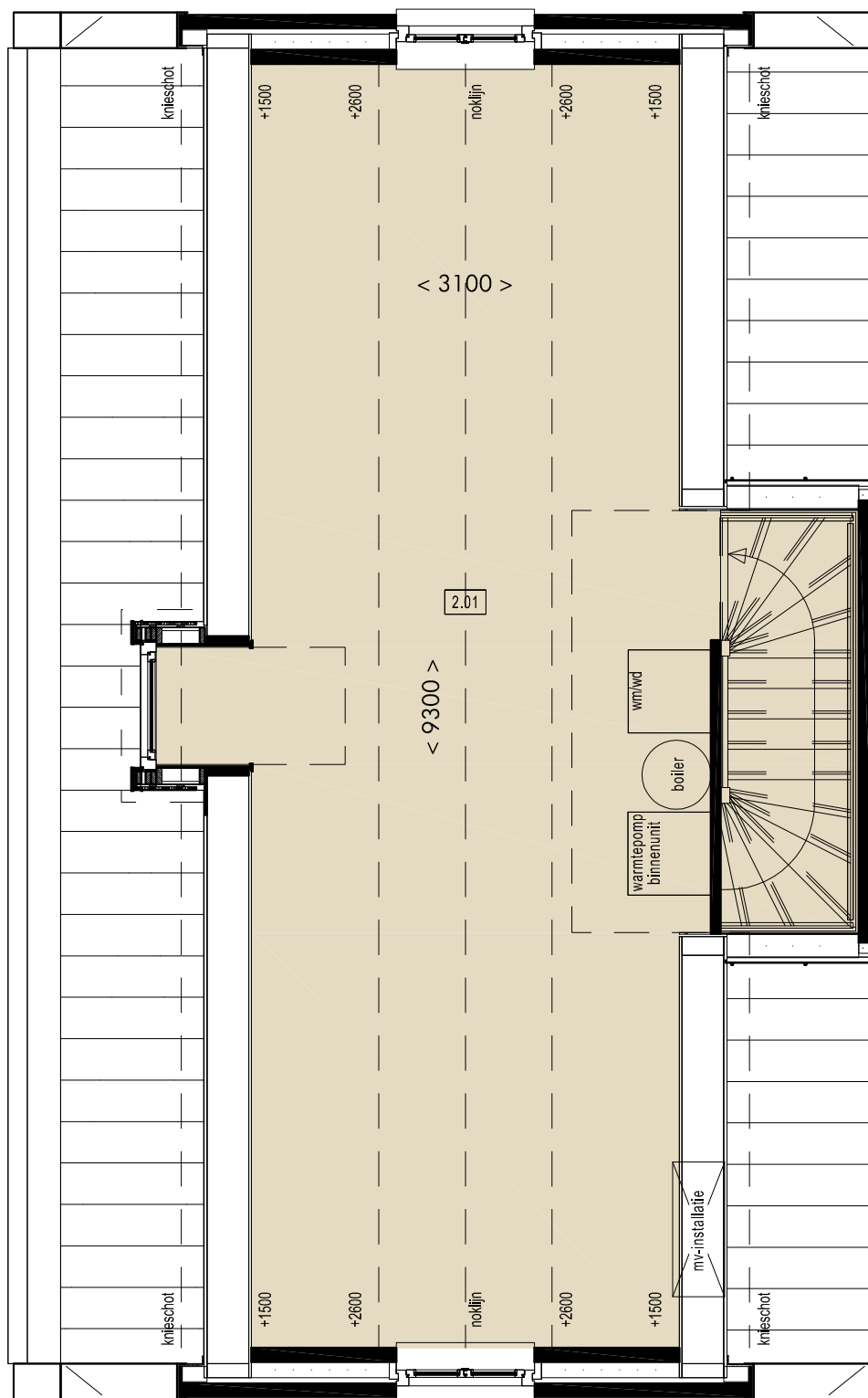
- 1.01 overloop
- 1.02 slaapkamer
- 1.03 slaapkamer
- 1.04 slaapkamer
- 1.05 badruimte

Gebruiksoppervlakte W1

begane grond	53.7 m ²
1e verdieping	53.0 m ²
2e verdieping	32.8 m ²
totaal	139.5 m²

SCHAAL 1:50





2-ONDER-1-KAPWONINGEN | Tweede verdieping W1

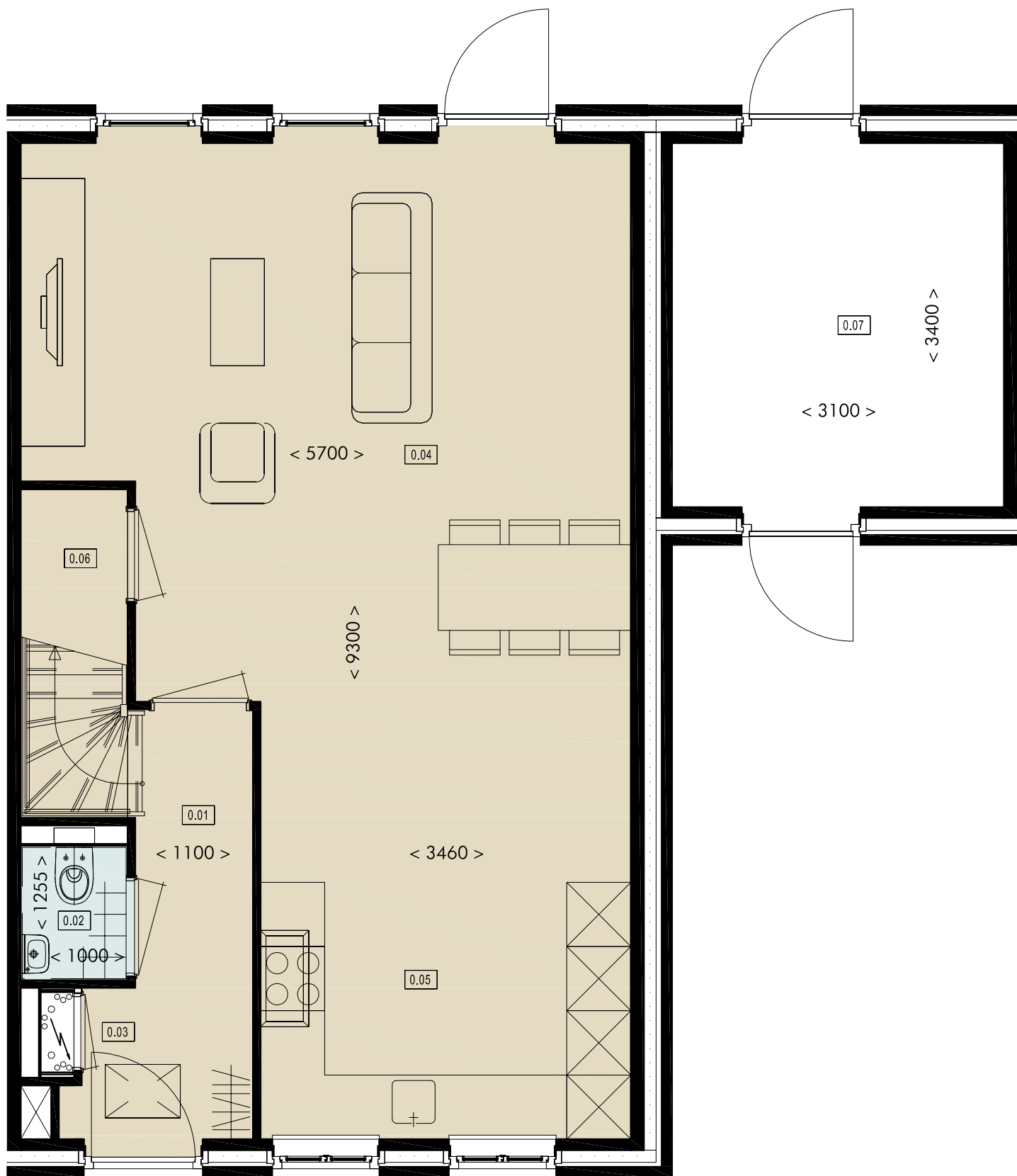
Overzicht ruimtes
2.01 zolder

Gebruiksoppervlakte W1

begane grond	53.7 m ²
1e verdieping	53.0 m ²
2e verdieping	32.8 m ²
totaal	139.5 m ²

SCHAAL 1:50





2-ONDER-1-KAPWONINGEN | Begane grond W2

Overzicht ruimtes

0.01	entreehal
0.02	toiletruimte
0.03	meterkast
0.04	woonkamer
0.05	keuken
0.06	trapkast
0.07	bergruimte

Gebruiksoppervlakte W2

begane grond	64.6 m ²
1e verdieping	53.0 m ²
2e verdieping	32.8 m ²
 totaal	 150.4 m²



SCHAAL 1:50

0 m 0.5 m 1.0 m 1.5 m 2.0 m 2.5 m



2-ONDER-1-KAPWONINGEN | Eerste verdieping W2

Overzicht ruimtes

- 1.01 overloop
- 1.02 slaapkamer
- 1.03 slaapkamer
- 1.04 slaapkamer
- 1.05 badruimte

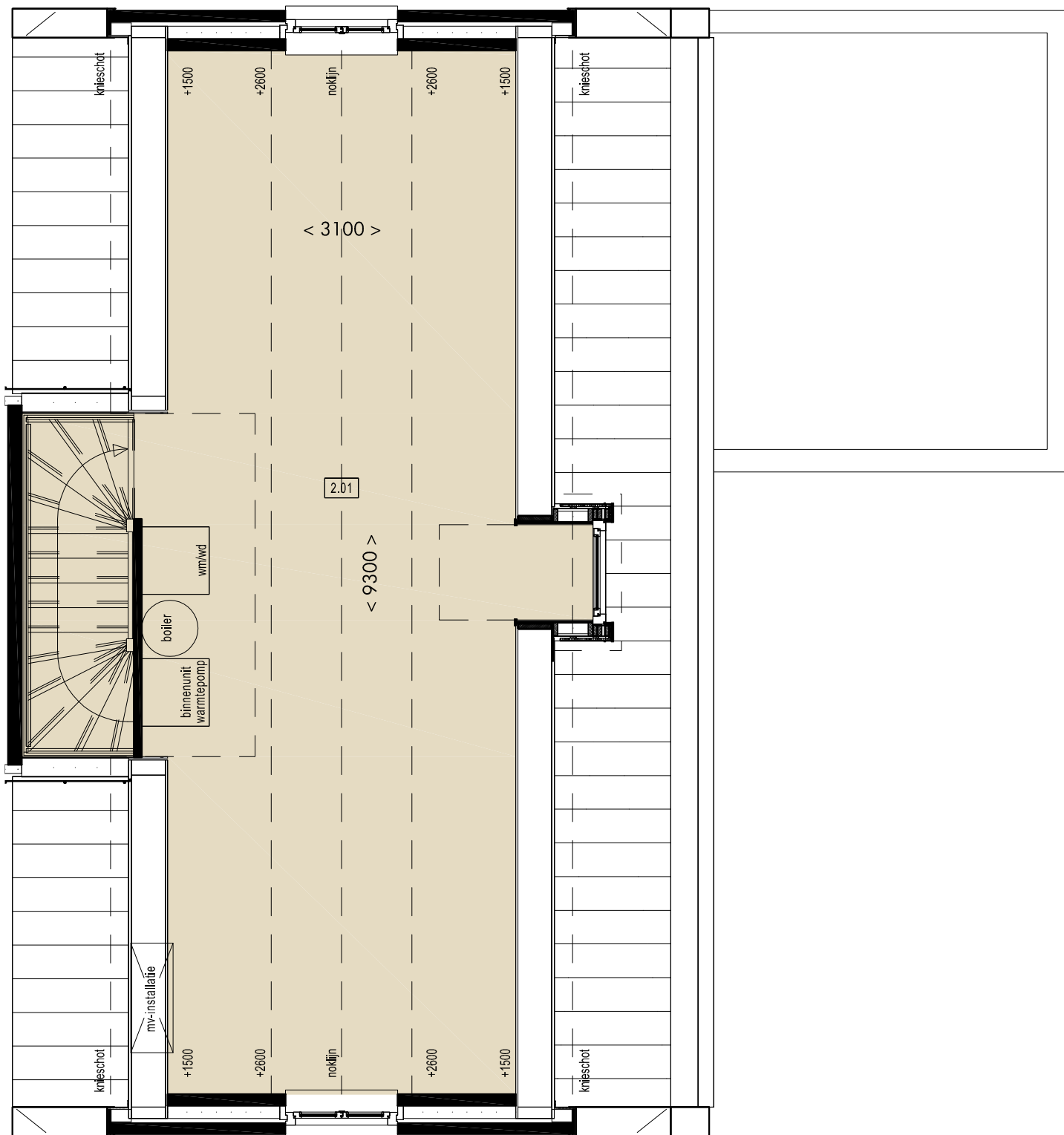
Gebruiksoppervlakte W2

begane grond	64.6 m ²
1e verdieping	53.0 m ²
2e verdieping	32.8 m ²
 totaal	 150.4 m²



SCHAAL 1:50

0 m 0.5 m 1.0 m 1.5 m 2.0 m 2.5 m



2-ONDER-1-KAPWONINGEN | Tweede verdieping W2

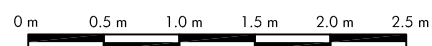
Overzicht ruimtes
2.01 zolder

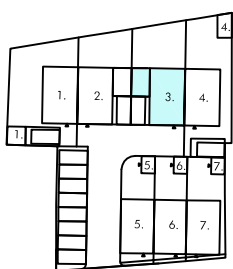
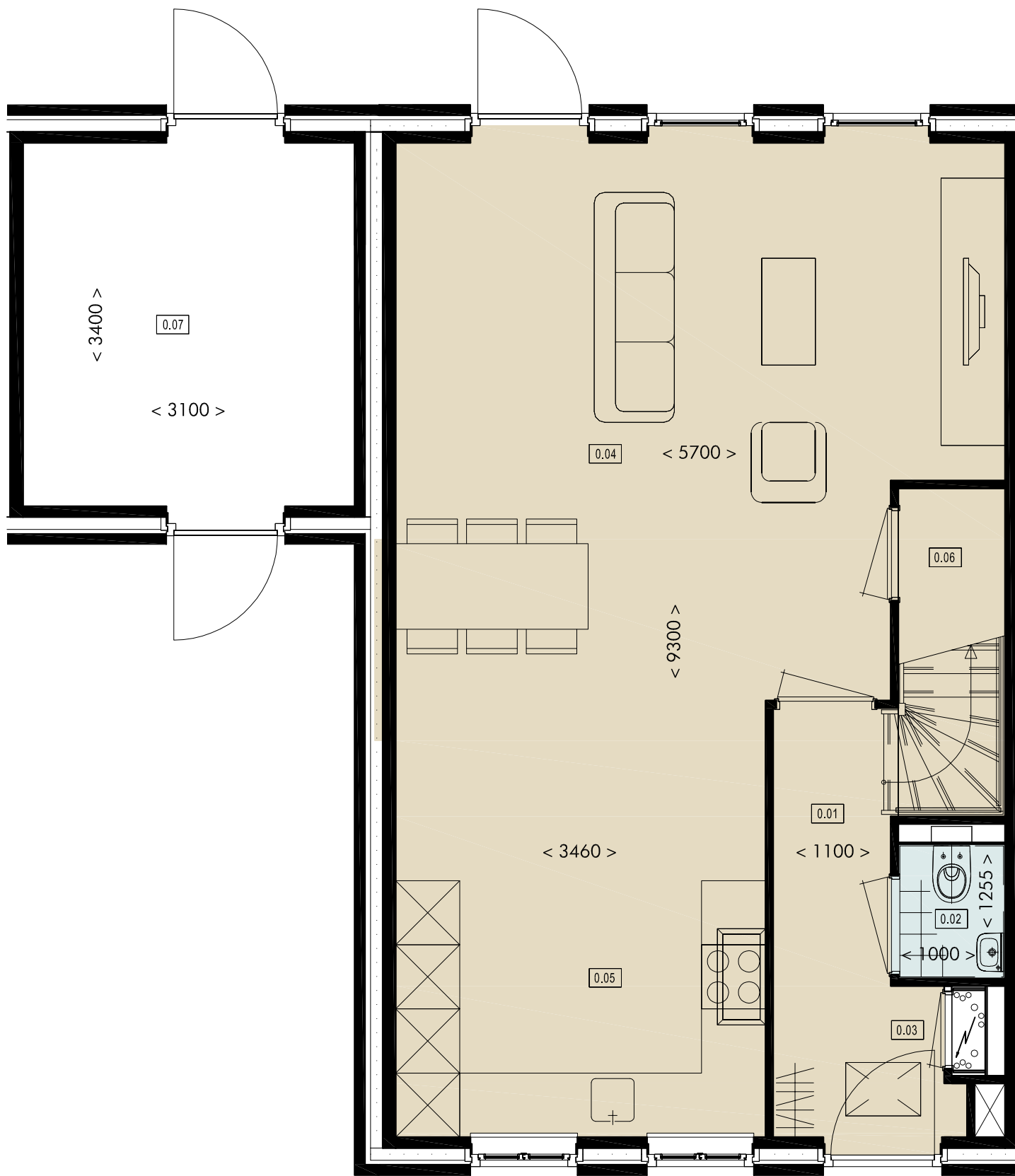
Gebruiksoppervlakte W2

begane grond	64.6 m2
1e verdieping	53.0 m2
2e verdieping	32.8 m2
totaal	150.4 m2



SCHAAL 1:50





SCHAAL 1:50

0 m 0.5 m 1.0 m 1.5 m 2.0 m 2.5 m

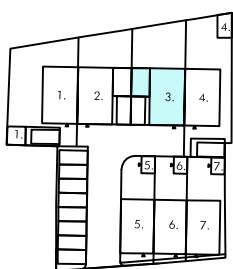
2-ONDER-1-KAPWONINGEN | Begane grond W3

Overzicht ruimtes

- 0.01 entreehal
- 0.02 toiletruimte
- 0.03 meterkast
- 0.04 woonkamer
- 0.05 keuken
- 0.06 trapkast
- 0.07 bergruimte

Gebruiksoppervlakte W3

begane grond	64.6 m2
1e verdieping	53.0 m2
2e verdieping	32.8 m2
 totaal	 150.4 m2



SCHAAL 1:50

0 m 0.5 m 1.0 m 1.5 m 2.0 m 2.5 m

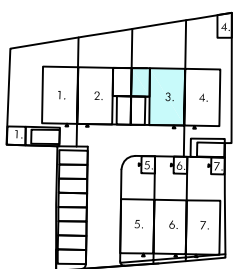
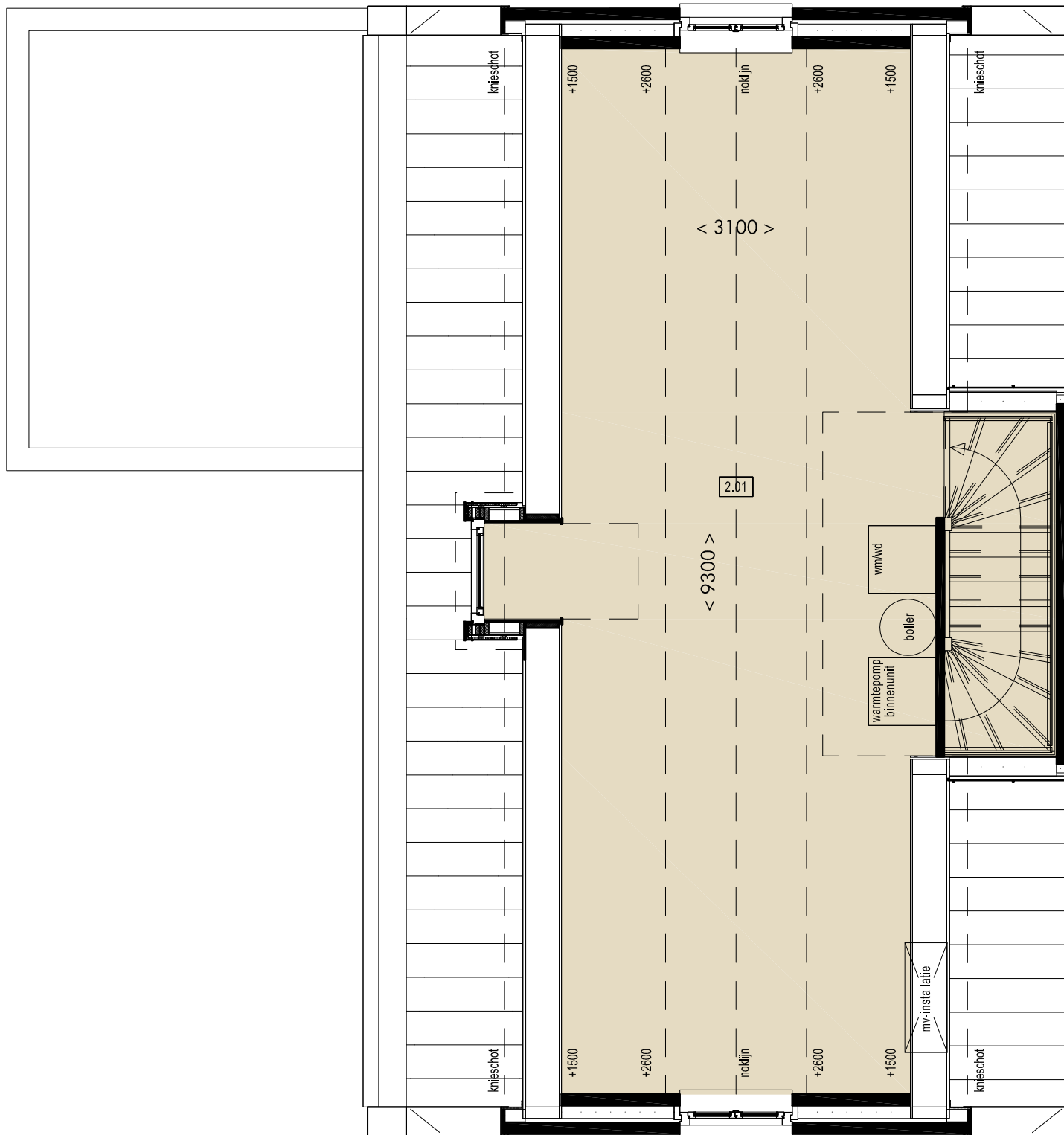
2-ONDER-1-KAPWONINGEN | Eerste verdieping W3

Overzicht ruimtes

- 1.01 overloop
- 1.02 slaapkamer
- 1.03 slaapkamer
- 1.04 slaapkamer
- 1.05 badruimte

Gebruiksoppervlakte W3

begane grond	64.6 m2
1e verdieping	53.0 m2
2e verdieping	32.8 m2
 totaal	 150.4 m2



2-ONDER-1-KAPWONINGEN | Tweede verdieping W3

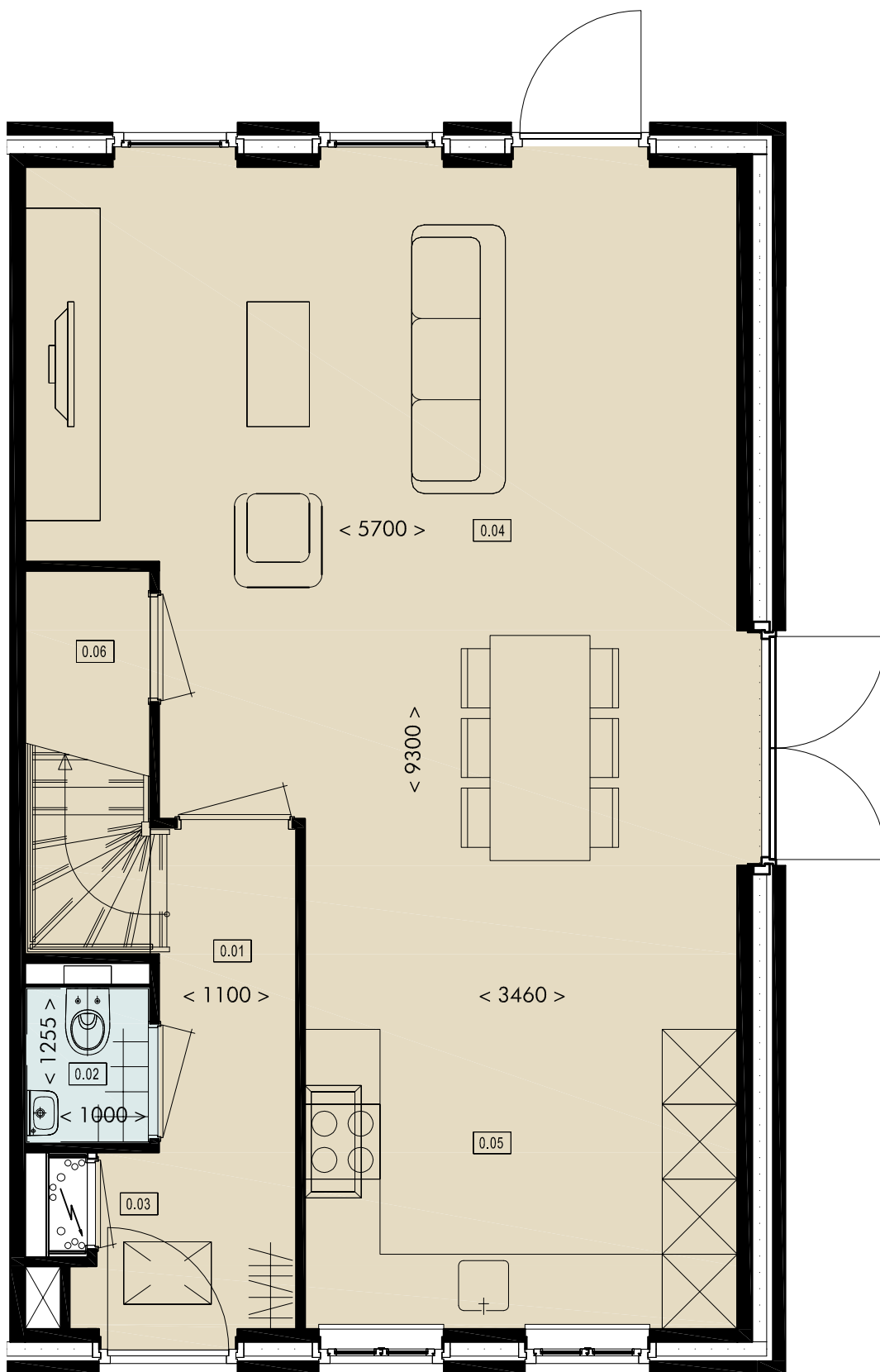
Overzicht ruimtes
2.01 zolder

Gebruiksoppervlakte W3

begane grond	64.6 m2
1e verdieping	53.0 m2
2e verdieping	32.8 m2
 totaal 	 150.4 m2

SCHAAL 1:50





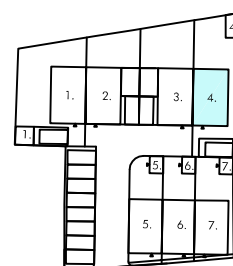
2-ONDER-1-KAPWONINGEN | Begane grond W4

Overzicht ruimtes

0.01	entreehal
0.02	toiletruimte
0.03	meterkast
0.04	woonkamer
0.05	keuken
0.06	trapkast

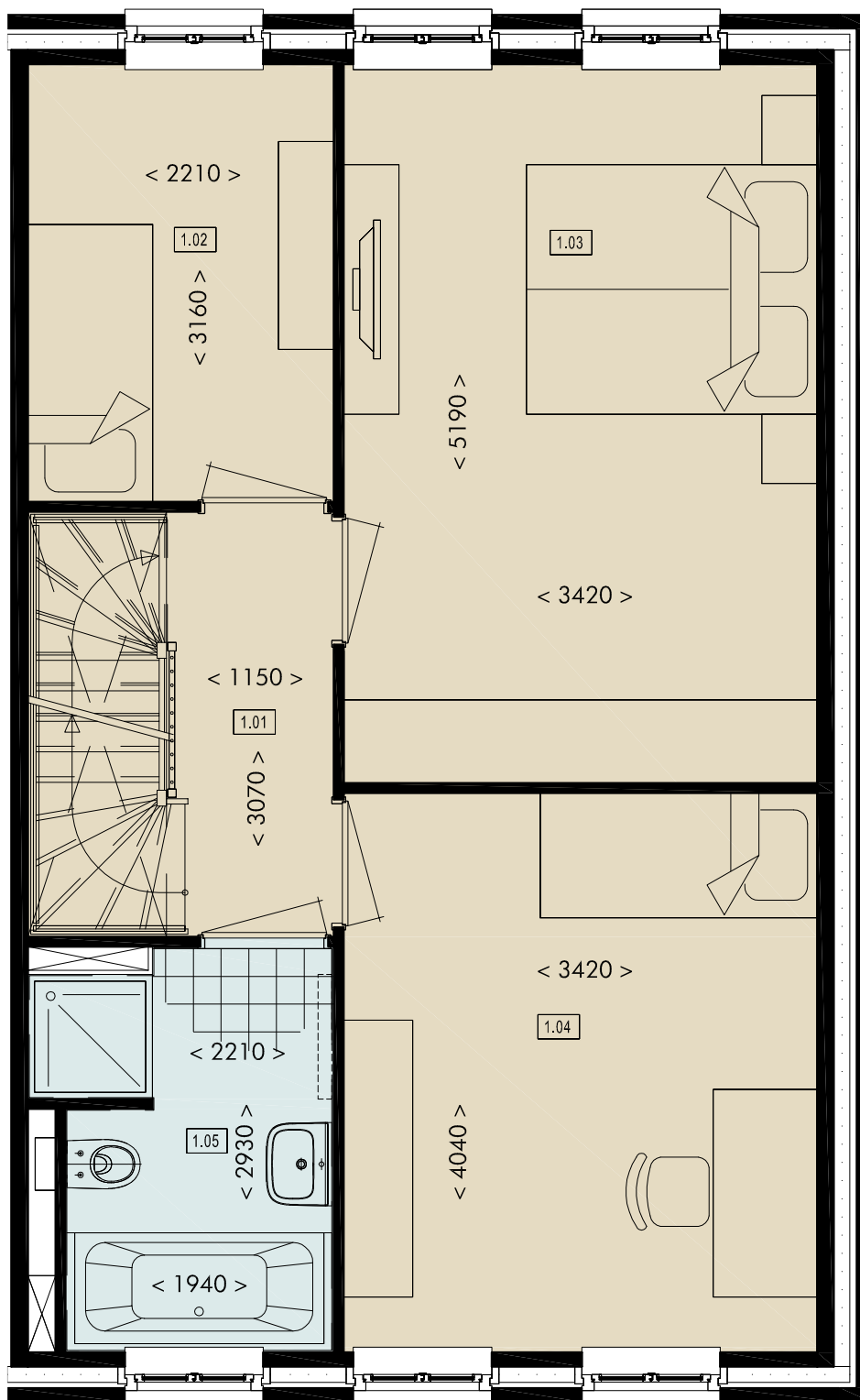
Gebruiksoppervlakte W4

begane grond	53.7 m ²
1e verdieping	53.0 m ²
2e verdieping	32.8 m ²
totaal	139.5 m²



SCHAAL 1:50

0 m 0.5 m 1.0 m 1.5 m 2.0 m 2.5 m



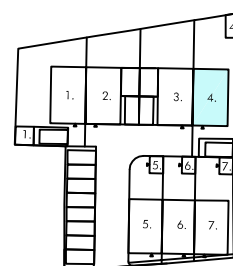
2-ONDER-1-KAPWONINGEN | Eerste verdieping W4

Overzicht ruimtes

1.01	overloop
1.02	slaapkamer
1.03	slaapkamer
1.04	slaapkamer
1.05	badruimte

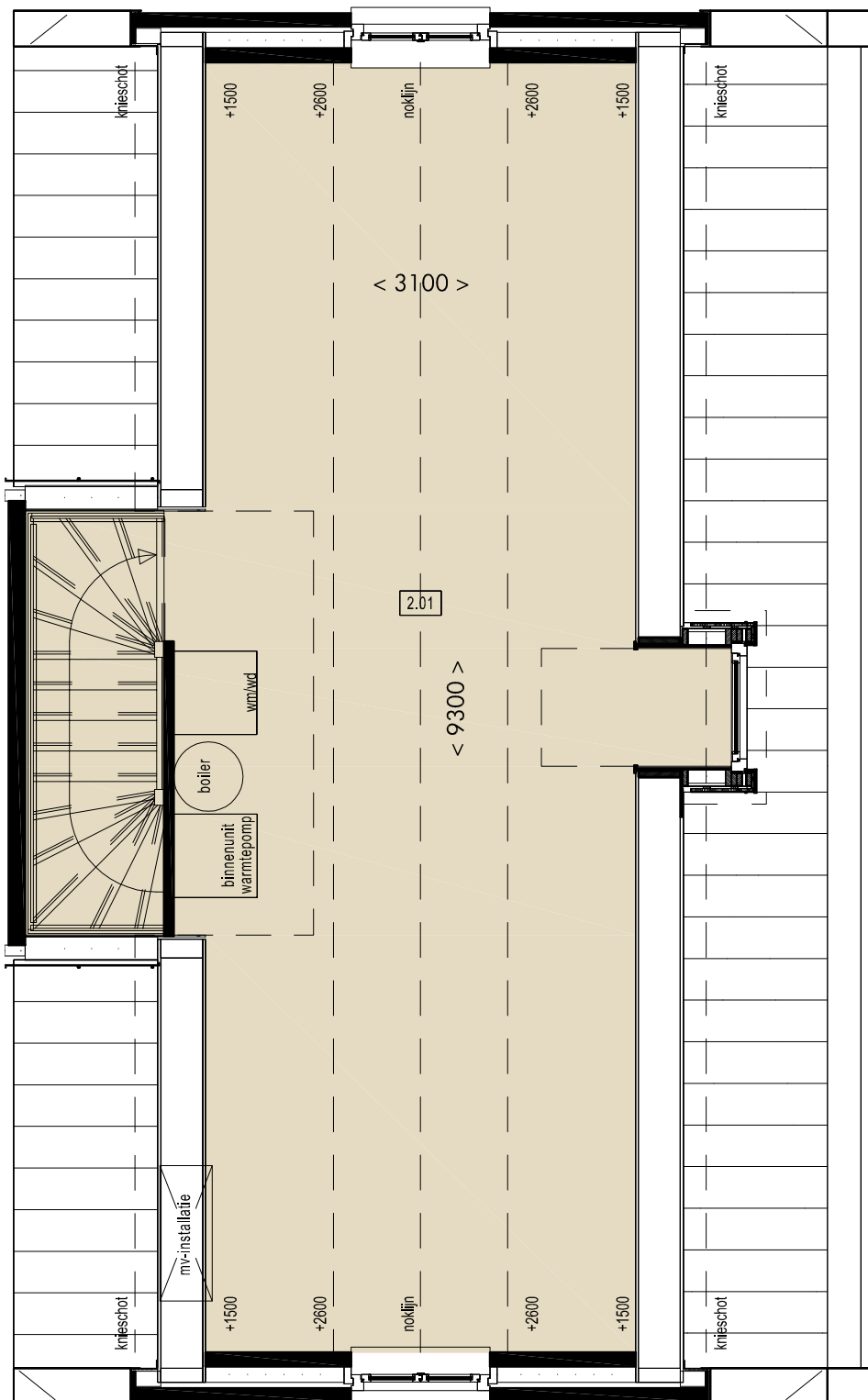
Gebruiksoppervlakte W4

begane grond	53.7 m ²
1e verdieping	53.0 m ²
2e verdieping	32.8 m ²
totaal	139.5 m²



SCHAAL 1:50

0 m 0.5 m 1.0 m 1.5 m 2.0 m 2.5 m



2-ONDER-1-KAPWONINGEN | Tweede verdieping W4

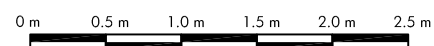
Overzicht ruimtes
2.01 zolder

Gebruiksoppervlakte W4

begane grond	53.7 m ²
1e verdieping	53.0 m ²
2e verdieping	32.8 m ²
totaal	139.5 m²



SCHAAL 1:50

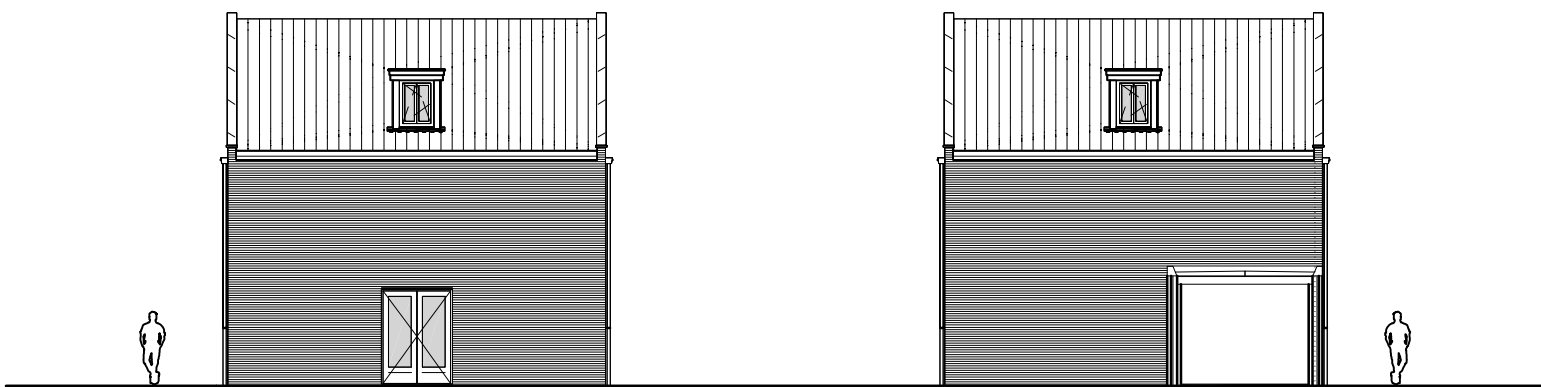




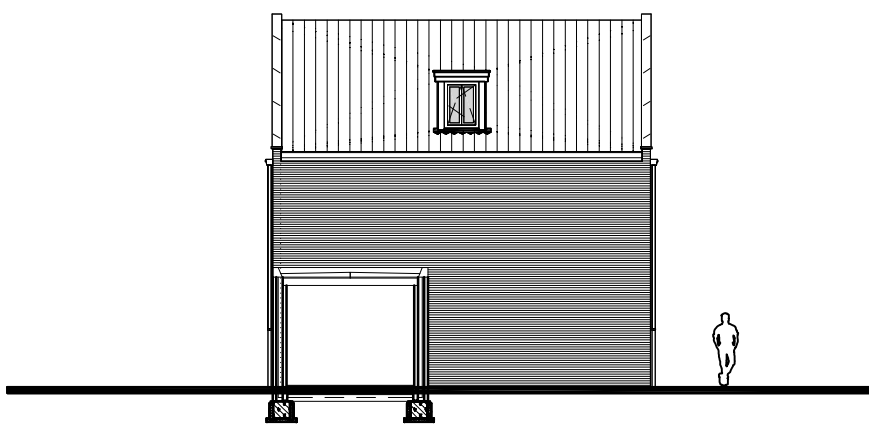
Voorgevel **W1** **W2** **W3** **W4**



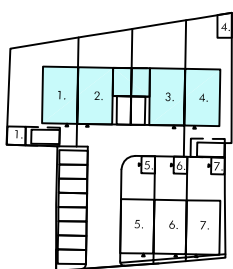
Achtergevel **W4** **W3** **W2** **W1**



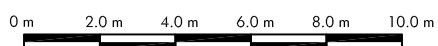
Zijgevels **W1/W4** **W2**

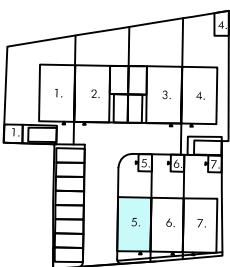
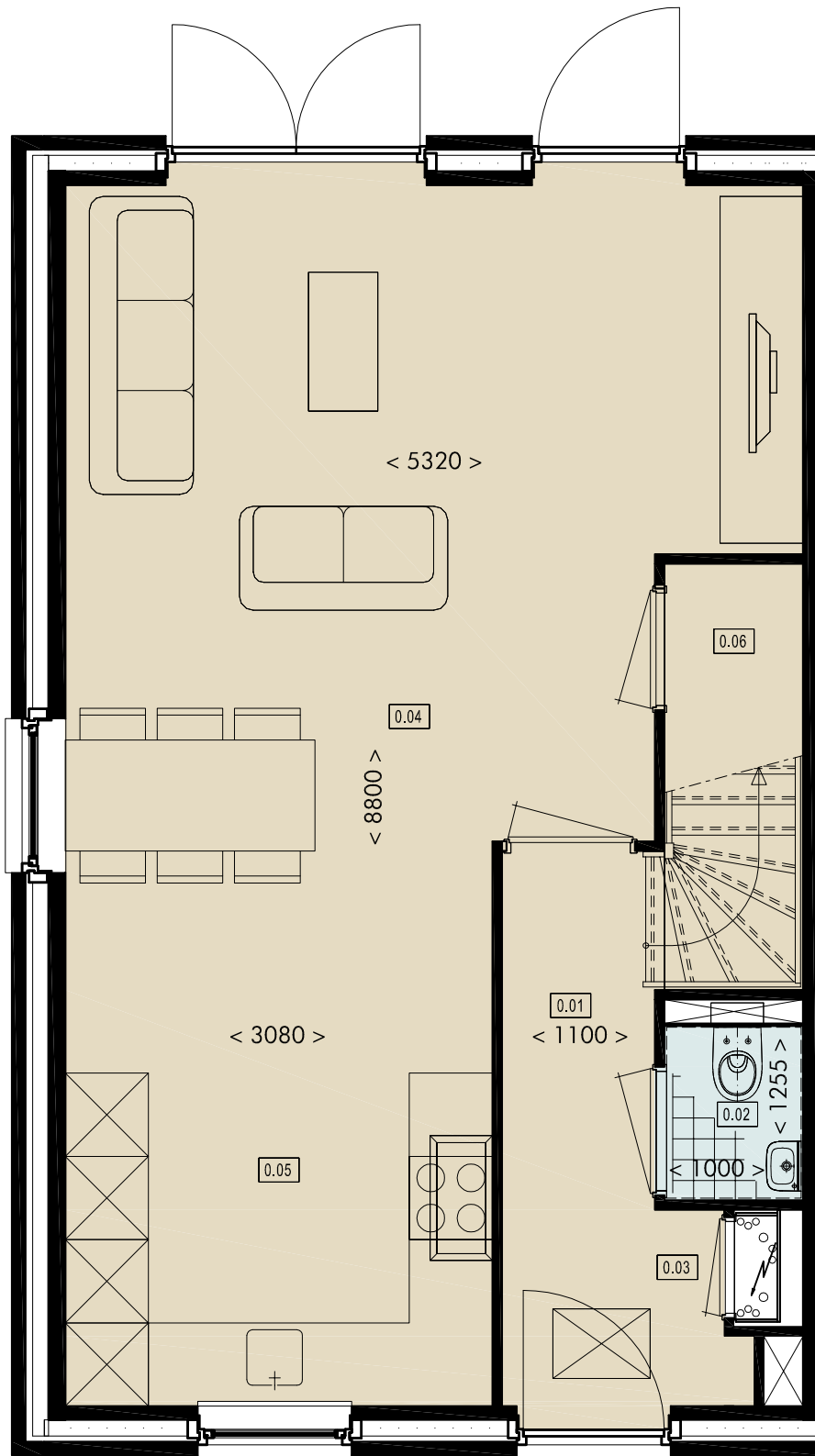


W3



SCHAAL 1:200





GESCHAKELDE WONINGEN | Begane grond W5

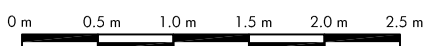
Overzicht ruimtes

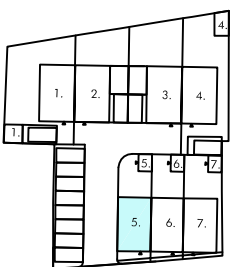
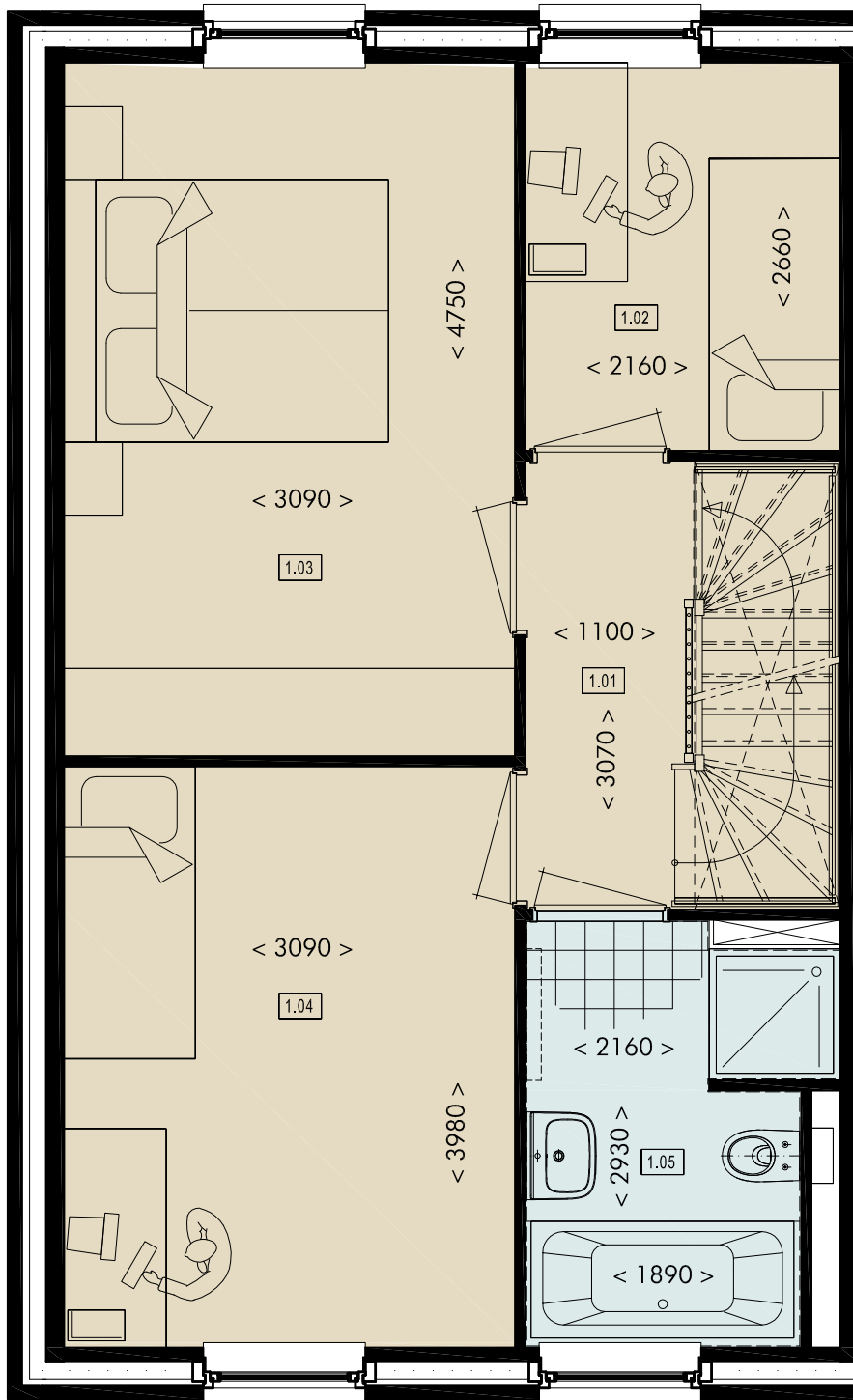
- 0.01 entreehal
- 0.02 toiletruimte
- 0.03 meterkast
- 0.04 woonkamer
- 0.05 keuken
- 0.06 trapkast

Gebruiksoppervlakte W5

begane grond	47.5 m ²
1e verdieping	46.8 m ²
2e verdieping	26.2 m ²
totaal	120.5 m²

SCHAAL 1:50





GESCHAKELDE WONINGEN | Eerste verdieping W5

Overzicht ruimtes

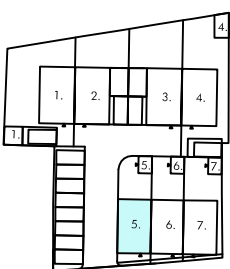
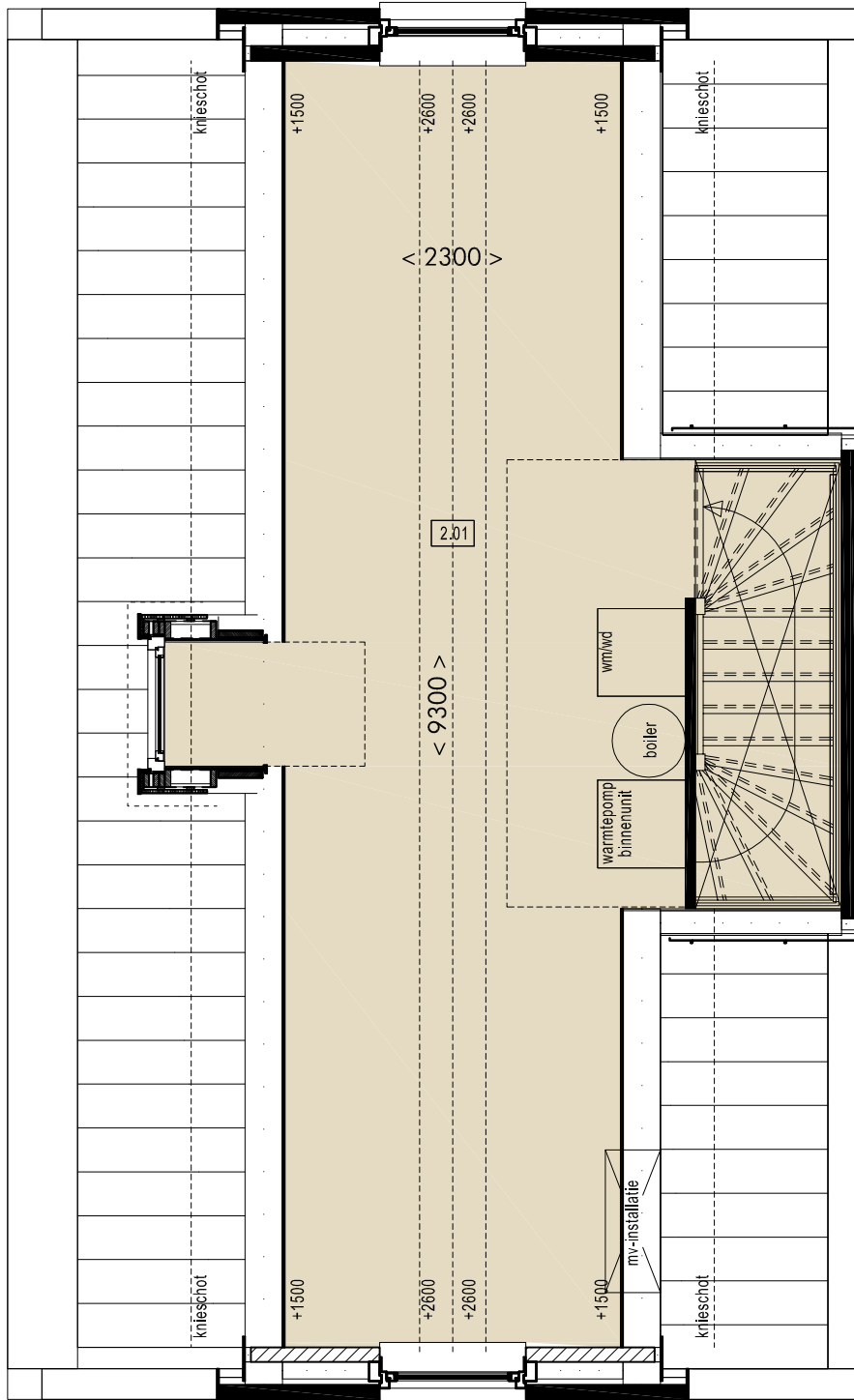
- 1.01 overloop
- 1.02 slaapkamer
- 1.03 slaapkamer
- 1.04 slaapkamer
- 1.05 badruimte

Gebruiksoppervlakte W5

begane grond	47.5 m ²
1e verdieping	46.8 m ²
2e verdieping	26.2 m ²
totaal	120.5 m²

SCHAAL 1:50





GESCHAKELDE WONINGEN | Tweede verdieping W5

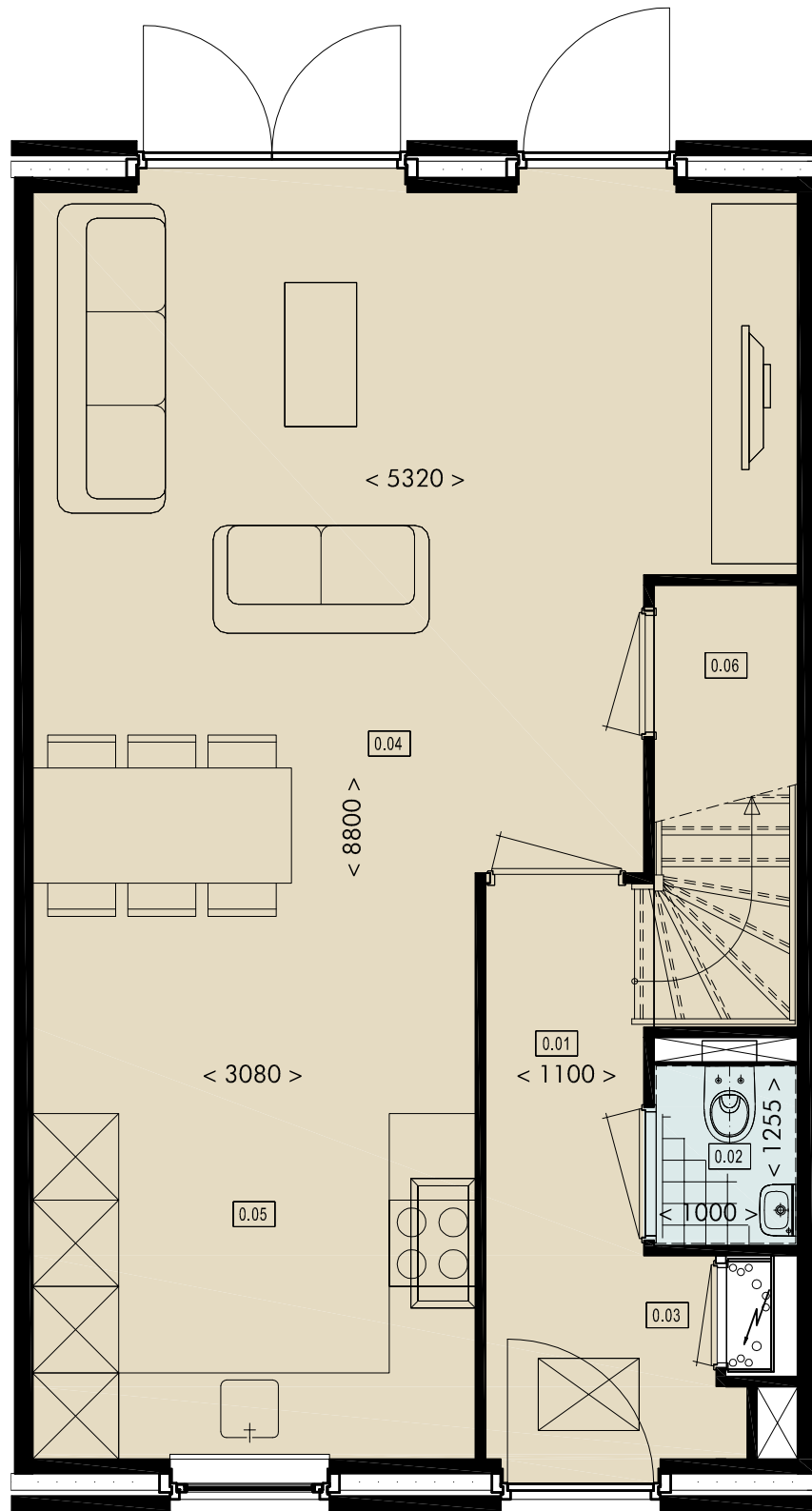
Overzicht ruimtes
2.01 zolder

Gebruiksoppervlakte W5

begane grond	47.5 m ²
1e verdieping	46.8 m ²
2e verdieping	26.2 m ²
totaal	120.5 m²

SCHAAL 1:50





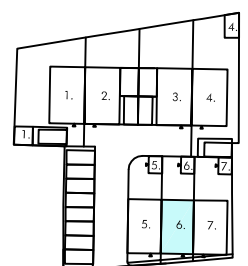
GESCHAKELDE WONINGEN | Begane grond W6

Overzicht ruimtes

0.01	entreehal
0.02	toiletruimte
0.03	meterkast
0.04	woonkamer
0.05	keuken
0.06	trapkast

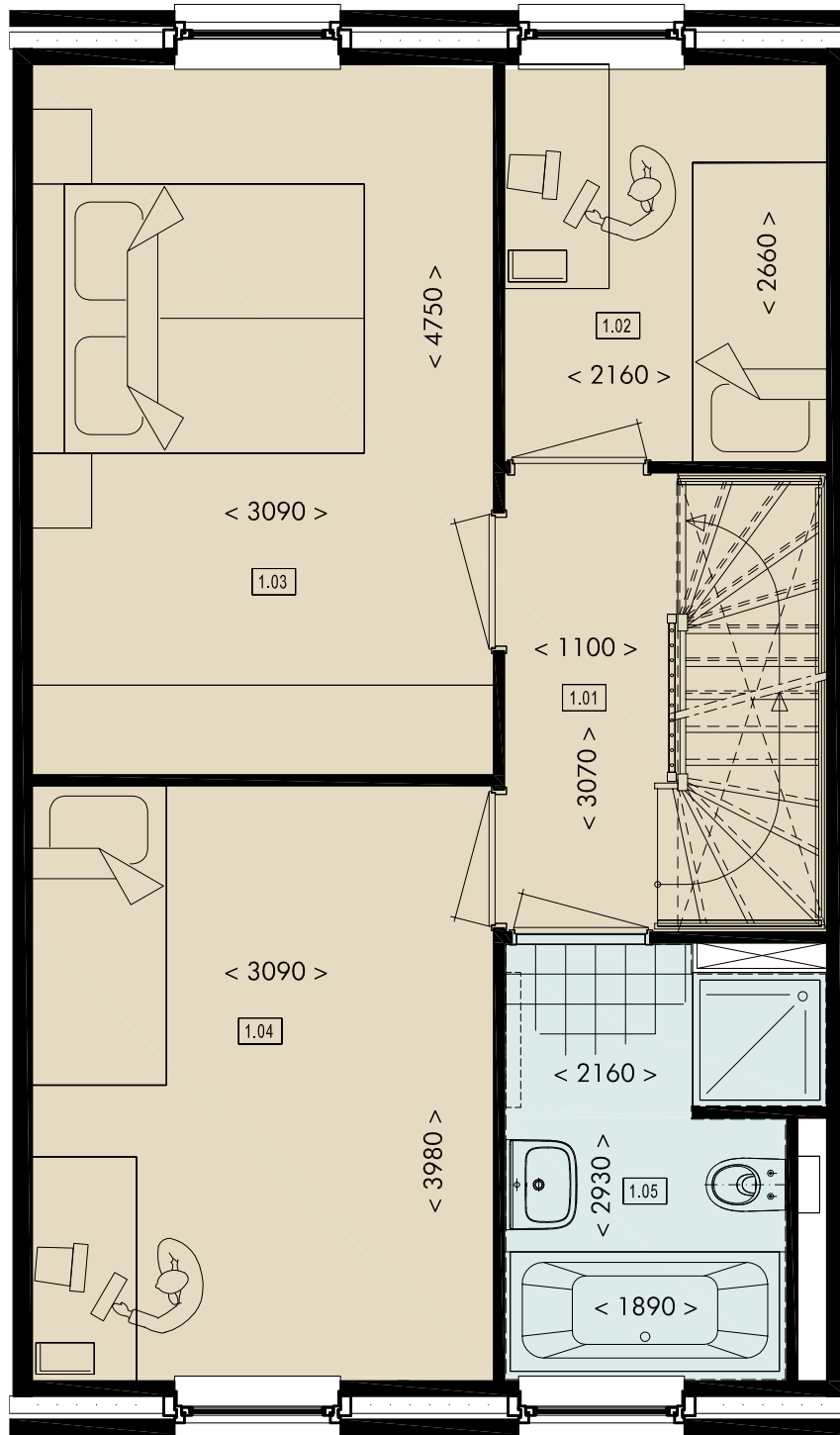
Gebruiksoppervlakte W6

begane grond	47.5 m ²
1e verdieping	46.8 m ²
2e verdieping	29.3 m ²
totaal	123.6 m²



SCHAAL 1:50

0 m 0.5 m 1.0 m 1.5 m 2.0 m 2.5 m



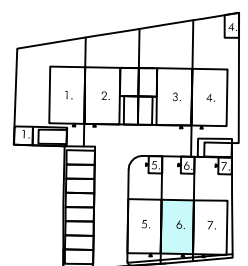
GESCHAKELDE WONINGEN | Eerste verdieping W6

Overzicht ruimtes

- 1.01 overloop
- 1.02 slaapkamer
- 1.03 slaapkamer
- 1.04 slaapkamer
- 1.05 badruimte

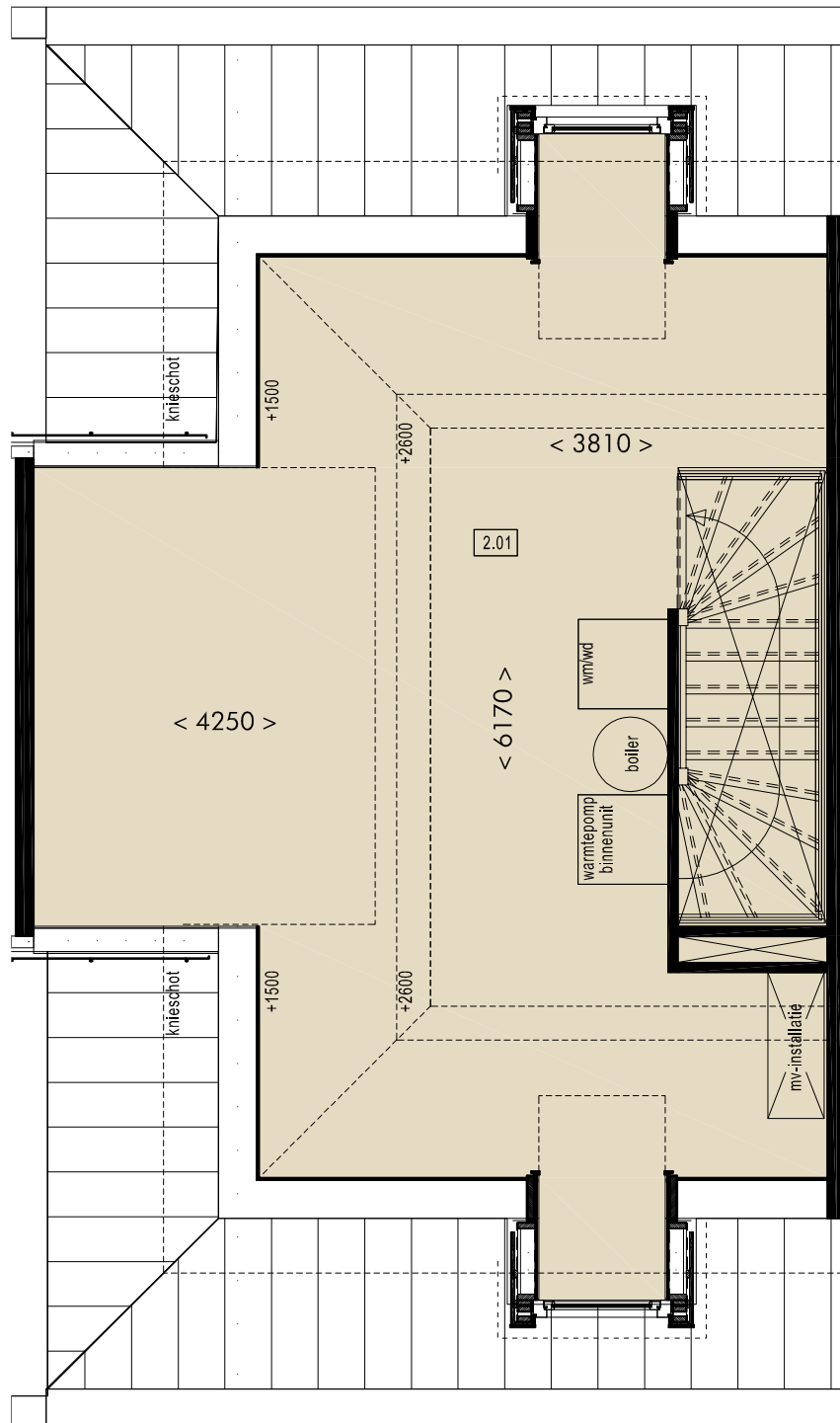
Gebruiksoppervlakte W6

begane grond	47.5 m ²
1e verdieping	46.8 m ²
2e verdieping	29.3 m ²
totaal	123.6 m²



SCHAAL 1:50

0 m 0.5 m 1.0 m 1.5 m 2.0 m 2.5 m

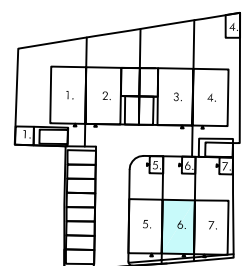


GESCHAKELDE WONINGEN | Tweede verdieping W6

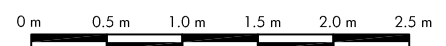
Overzicht ruimtes
2.01 zolder

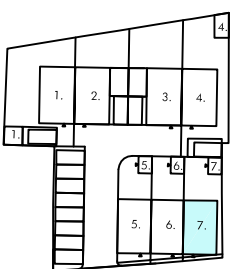
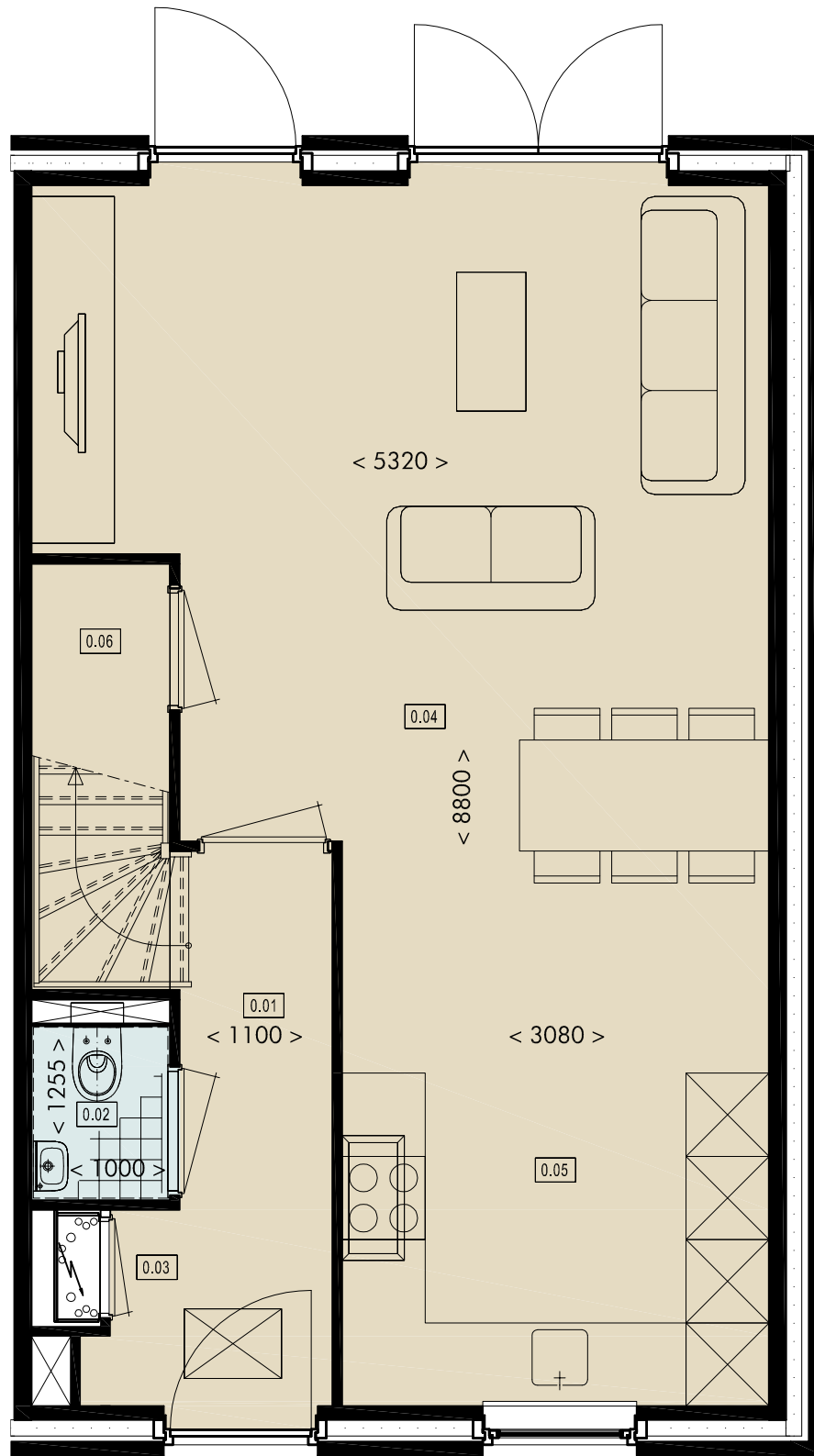
Gebruiksoppervlakte W6

begane grond	47.5 m ²
1e verdieping	46.8 m ²
2e verdieping	29.3 m ²
totaal	123.6 m²



SCHAAL 1:50





GESCHAKELDE WONINGEN | Begane grond W7

Overzicht ruimtes

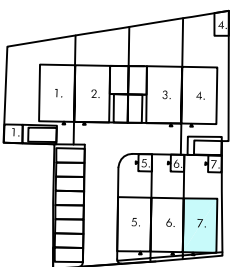
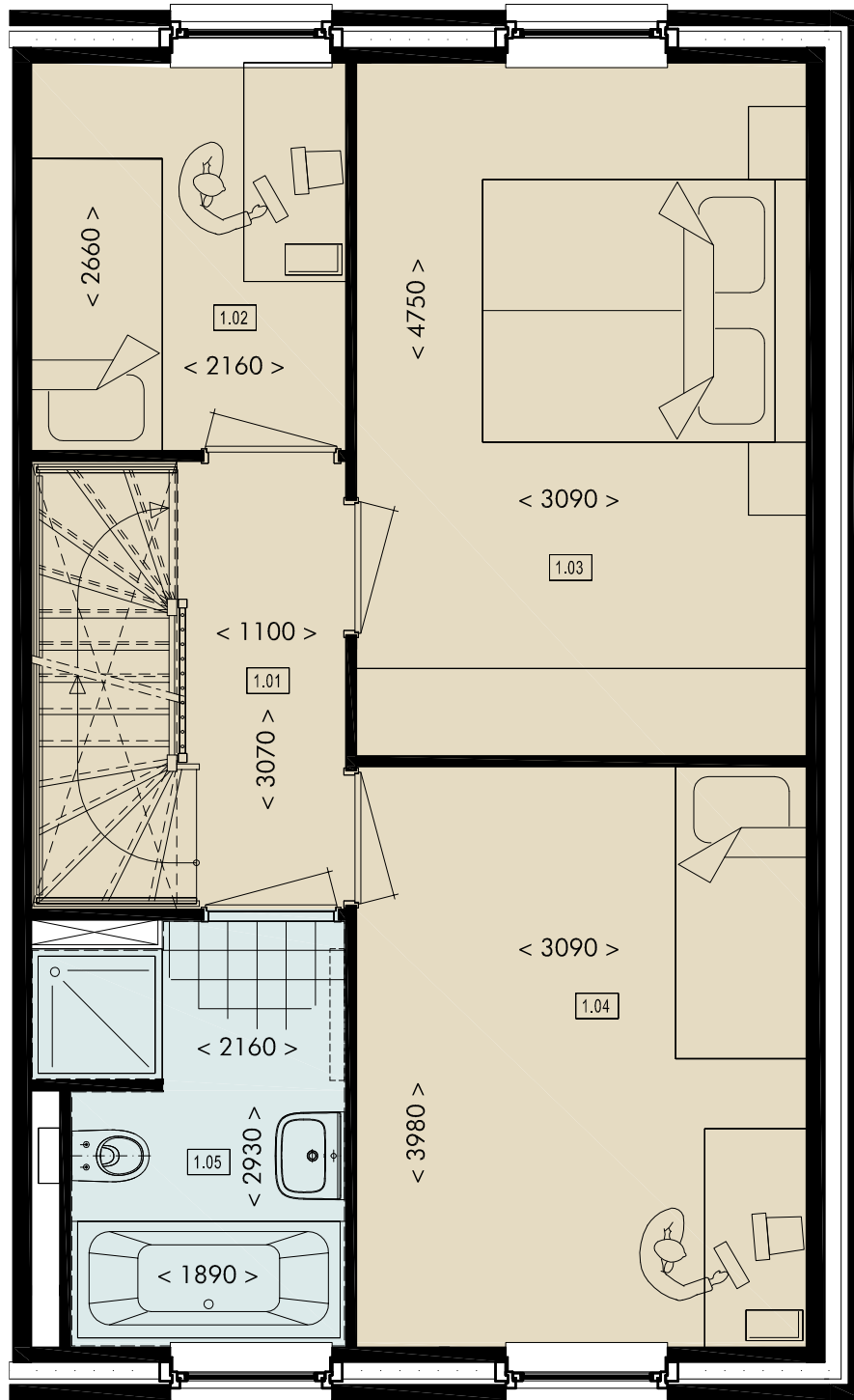
- 0.01 entreehal
- 0.02 toiletruimte
- 0.03 meterkast
- 0.04 woonkamer
- 0.05 keuken
- 0.06 trapkast

Gebruiksoppervlakte W7

begane grond	47.5 m ²
1e verdieping	46.8 m ²
2e verdieping	24.6 m ²
totaal	118.9 m²

SCHAAL 1:50





GESCHAKELDE WONINGEN | Eerste verdieping W7

Overzicht ruimtes

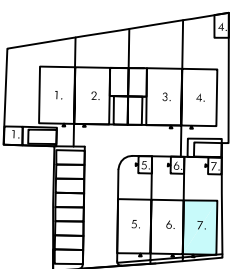
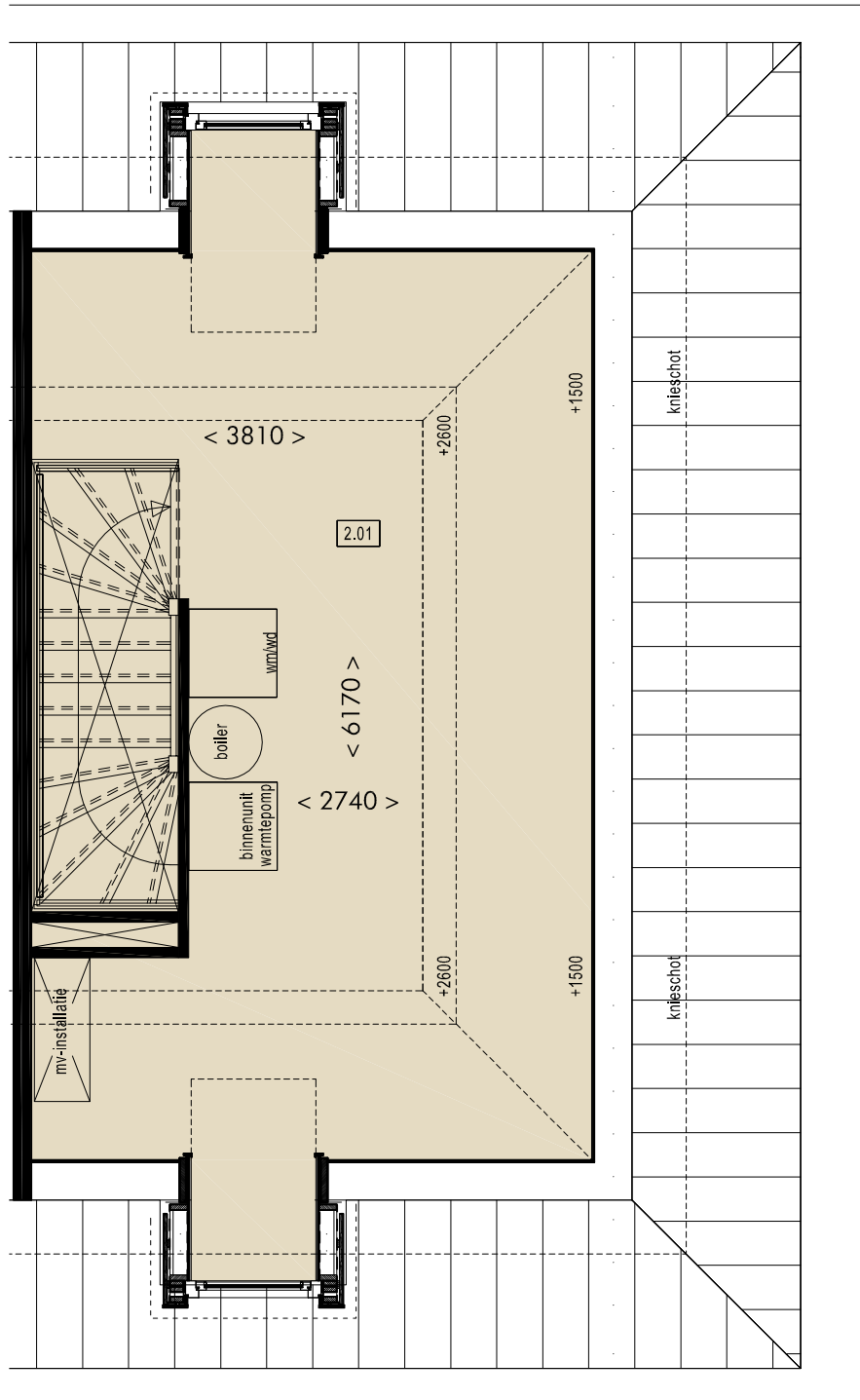
- 1.01 overloop
- 1.02 slaapkamer
- 1.03 slaapkamer
- 1.04 slaapkamer
- 1.05 badruimte

Gebruiksoppervlakte W7

begane grond	47.5 m ²
1e verdieping	46.8 m ²
2e verdieping	24.6 m ²
totaal	118.9 m²

SCHAAL 1:50





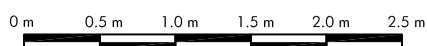
GESCHAKELDE WONINGEN | Tweede verdieping W7

Overzicht ruimtes
2.01 zolder

Gebruiksoppervlakte W7

begane grond	47.5 m2
1e verdieping	46.8 m2
2e verdieping	24.6 m2
totaal	118.9 m2

SCHAAL 1:50



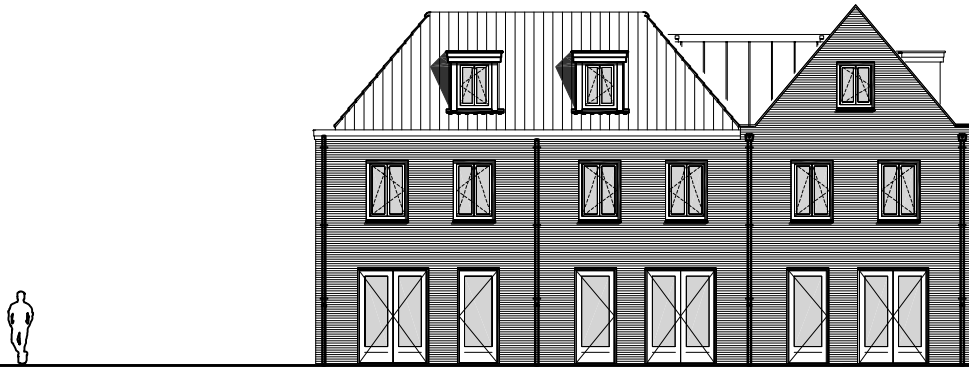


Voorgevel

W5

W6

W7



Achtergevel

W7

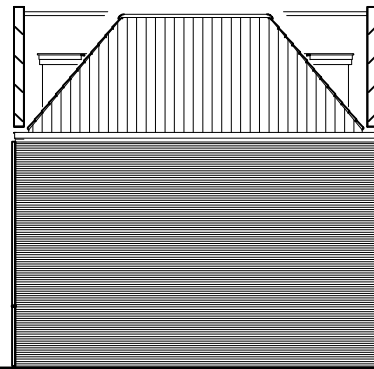
W6

W5

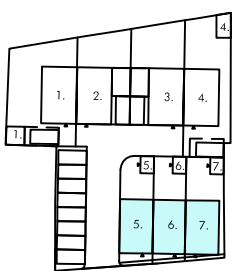


Zijgevels

W5

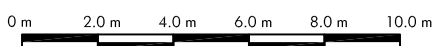


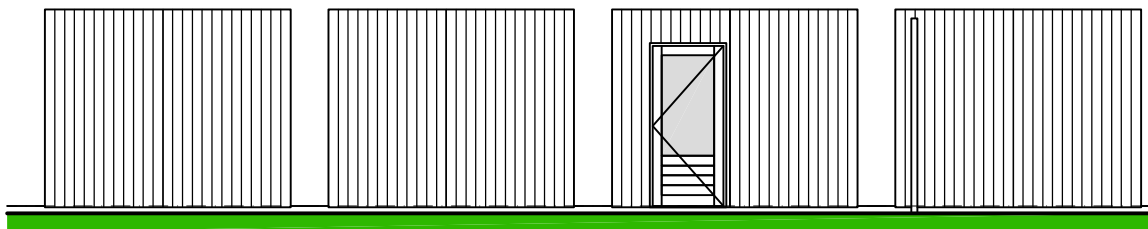
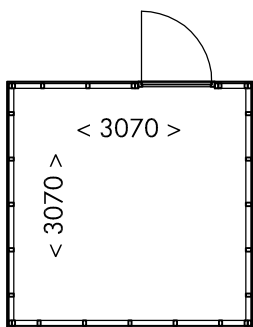
W7



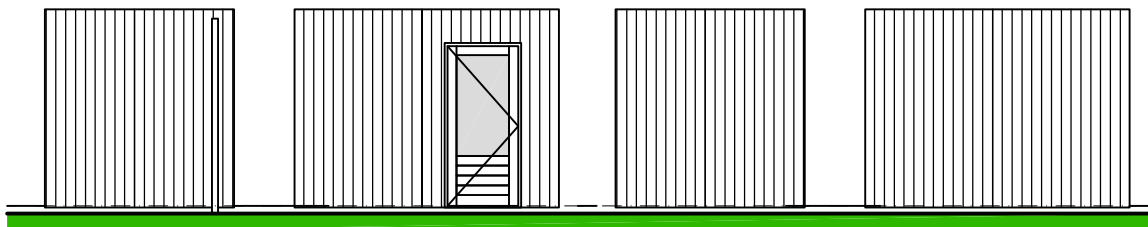
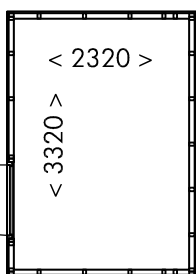
GESCHAKELDE WONINGEN | GEVELS

SCHAAL 1:200

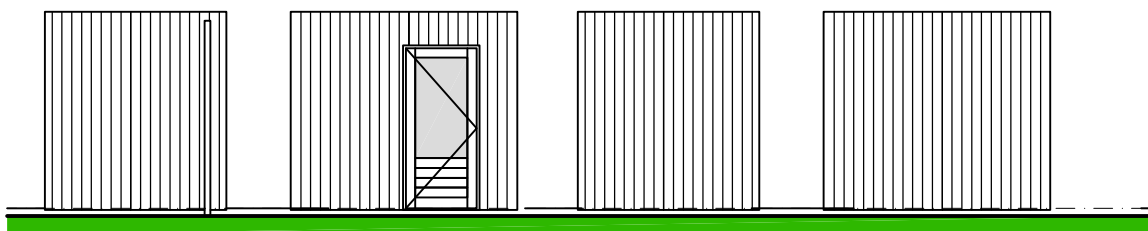
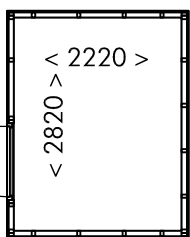




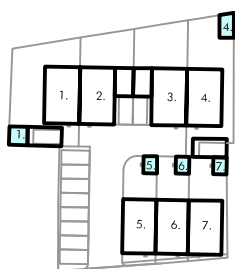
BERGING W1



BERGING W4

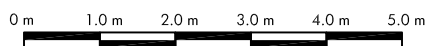


BERGING W5/W6/W7



VRIJSTAANDE BERGINGEN

SCHAAL 1:100



Technische omschrijving

Het Hooghe Hof



7 woningen
Hogeweg te Uitgeest

10-09-2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	34
2	Algemeen.....	35
2.1	Woningborg Garantie en waarborgregeling	35
2.2	Bouwbesluit en andere regelgeving	35
2.3	Wooncomfort en duurzaamheid.....	35
2.4	Nutsaansluitingen.....	36
2.5	Woning bouwnummers	36
3	Technisch	37
3.1	Peil en afmetingen	37
3.2	Funderingen	37
3.3	Vloeren	37
3.4	Bouwmuren en gevels.....	37
3.5	Gevelkozijnen.....	37
3.6	Beglazing	38
3.7	Daken	38
3.8	Binnenwanden	39
3.9	Binnendeurkozijnen.....	39
3.10	Binnentrappen.....	39
3.11	Vloer-, wand- en plafondafwerking	39
3.12	Tegelwerk.....	40
3.13	Schilderwerk.....	40
3.14	Binnen riolering en hemelwaterafvoeren	40
3.15	Waterinstallaties	40
3.16	Sanitair	40
3.17	Gasinstallatie.....	41
3.18	Verwarmingsinstallatie	41
3.19	Ventilatie installatie	42
3.20	Elektrische installatie.....	42
3.21	Zwakstroominstallatie.....	43
3.22	Rookmelders	43
3.23	Cai en telefoon/internetaansluiting.....	44
3.24	Keukeninrichting.....	44
4	Technische omschrijving rond de woning.....	45
4.1	Grondwerk.....	45
4.2	Buiten riolering	45
4.3	Bestratingen	45
4.4	Buiten berging	45
4.5	Erfafscheidingen	45
5	Afwerkstaat.....	46
5.1	Afwerkstaat deel 1.....	46
5.2	Afwerkstaat deel 2.....	47
6	Koopinformatie	48
6.1	Algemeen	48
6.2	Situatietekening.....	48

6.3	Koop- en aannemingsovereenkomst	48
6.4	Vrij op naam	48
6.5	Wanneer betalen	49
7	Garanties en procedures	50
7.1	Woningborgcertificaat	50
7.2	Kwaliteitszorg	50
7.3	Verzekering	50
7.4	Oplevering	50
7.5	Schoonmaak	50
7.6	Onderhoudsperiode	51
7.7	Bouwvocht en krimp	51
7.8	Waterhuishouding	51
7.9	Huisvuilophaalvoorzieningen	51
8	Kopersbegeleiding.....	52
8.1	Kopers begeleidingsdocument.....	52
8.2	Koperswijzigingen	52

1 Inleiding

Beste toekomstige bewoners,

Gefeliciteerd met uw voornemen een nieuwe woning te kopen.

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige woning. In deze technische omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen.

De woning is met veel zorg ontworpen en zal ook met veel zorg worden gerealiseerd. Compleetheid, kwaliteit, karakter, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn belangrijke thema's als u een nieuwe woning koopt.

2 Algemeen

Het project Het Hooghe Hof bestaat 7 woningen aan de Hogeweg te Uitgeest. De bouw wordt gerealiseerd door aannemersbedrijf J.M. Putter, bij Woningborg ingeschreven onder nummer W-04241 in het Register van Deelnemers.

Het plan is bij Woningborg als volgt ingeschreven:

- 7 woningen Het Hooghe Hof te Uitgeest;
- Inschrijvingsnummer W-2020-04241-E0017.

2.1 Woningborg Garantie en waarborgregeling

Ongeacht het geen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger is voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg zoals vastgesteld in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020. Bij tegenstrijdigheden gaat de technische omschrijving voor de verkoopcontracttekening.

2.2 Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit (is wetgeving) worden begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten. In onderstaande omschrijving worden begrippen weergegeven die van toepassing kunnen zijn op uw woning.

<u>Benaming verkoopcontracttekening/technische omschrijving</u>	<u>Benaming Bouwbesluit</u>
Entree (0.01)	verkeersruimte
Toiletruimte (0.02)	toiletruimte
Meterkast (0.03)	technische ruimte
Woonkamer (0.04)	verblijfsruimte
Keuken (0.05)	verblijfsruimte
Trapkast (0.06)	onbenoemde ruimte
Bergruimte (0.07)	onbenoemde ruimte
Overloop (1.01)	verkeersruimte
Slaapkamer (1.02)	verblijfsruimte
Slaapkamer (1.03)	verblijfsruimte
Slaapkamer (1.04)	verblijfsruimte
Badruimte (1.05)	badruimte
Zolder (ruimte 2.01)	overige gebruiksfunctie ruimte

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- de gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente Uitgeest;
- voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht;
- nutsbedrijven.

2.3 Wooncomfort en duurzaamheid

Comfortabel wonen gaat verder dan een mooie woning met een praktische plattegrond. Voor uw comfort en in het kader duurzaamheid voldoen de woningen aan de duurzaamheidseis volgens het geldende bouwbesluit. Dit komt omdat de woningen een hoogwaardige bouwkundige kwaliteit en afwerking krijgen. Voor de woningen is moeite gedaan om het energieverbruik voor verwarmen, ventileren en warmwatervoorbereiding zoveel mogelijk te beperken, uiteraard met handhaving van comfort. Dit wordt ten eerste bereikt doordat de woningen zeer goed geïsoleerd zijn. De woningen worden verwarmd doormiddel van lucht/water warmtepompinstallatie in combinatie met laagtemperatuur afgifte systeem (vloerverwarming) ter beperking van het energiegebruik. Het balans ventilatie systeem zorgt voor een optimale luchtkwaliteit bij maximale energiebesparing. Om het energieverbruik te beperken wordt er voor de warmwatervoorbereiding gebruik gemaakt boiler in combinatie met de lucht/water warmtepompinstallatie. De bovenstaande beschrijving resulteert in een comfortabel woning waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast en de energiekosten worden beperkt.

2.4 Nutsaansluitingen

Uw woning wordt aangesloten op de waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw woning door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst. Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektra leverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektra. De levering van drinkwater wordt voor oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt. De aansluitkosten tot in de meterkast zijn in de koopsom inbegrepen. De kosten van het gebruik zijn niet de koopsom opgenomen. De verbruikskosten van water en elektriciteit benodigd voor het proef stoken van de woning zijn voor rekening van de koper.

De telecom- en/of cai-aansluiting voor telefonie, internet en/of televisie moeten door u zelf worden aangevraagd. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw woning kan realiseren. De kosten daarvan zijn niet in de koopsom inbegrepen.

2.5 Woning bouwnummers

Woning bouwnummers:

- Bouwnummers W1 en W4 twee-onder-een-kap woning, totaal 2 woningen;
- Bouwnummers W2 en W3 twee-onder-een-kap woning, totaal 2 woningen;
- Bouwnummer W5 hoekwoning, totaal 1 woning;
- Bouwnummer W6 tussenwoning, totaal 1 woning;
- Bouwnummer W7 hoekwoning, totaal 1 woning.

3 Technisch

3.1 Peil en afmetingen

Tenzij anders aangegeven, zijn de maten op de tekening uitgedrukt in millimeters.

Het peil (P) is de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer van de woning. Vanuit dit peil worden de hoogte maten gemeten.

3.2 Funderingen

De fundering van de woning bestaat uit betonnen palen met gewapende betonnen funderingsbalken.

3.3 Vloeren

Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in prefab geïsoleerde betonnen vloerelementen. Ter plaatse van de voordeur wordt de begane grondvloer voorzien van een kruipluik. De vloeren worden aan de bovenzijde afgewerkt met een cementdekvloer.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in prefab betonnen vloer elementen met betonnen opstort en voorzien van vellingkanten ter plaatse van de langsnaden. De vloeren worden aan de bovenzijde afgewerkt met een cementdekvloer. De onderzijde van de vloer wordt afgewerkt met structuur spuitwerk. De v-naden tussen de prefab elementen zijn zichtbaar.

3.4 Bouwmuren en gevels

Bouwmuren

De woning scheidende bouwmuren met anker loze luchtspouw bestaan uit kalkzandsteen. De wanden worden aan de binnenzijde behangklaar opgeleverd.

Gemetselde gevels

De gemetselde gevels worden uitgevoerd als spouwmuur en als volgt opgebouwd (zie tekeningen en documenten):

- Het binnen spouwblad bestaat uit kalkzandsteen voorzien van de benodigde spouwankers. De wanden worden aan de binnenzijde behang klaar opgeleverd;
- De spouw wordt voorzien van een isolatie. Tussen de isolatie en de buitengevel steen zit een luchtspouw;
- De buitengevel bestaat uit waalformaat gevelstenen, volgens monsters. De gemetselde buitengevels worden licht verdiept door gestreken. De gevels worden voorzien van de benodigde open stootvoegen.

Zinkengevels

De zijwangen van de dakkapellen en terug liggende gevels t.p.v. de schuine daken bestaan uit geïsoleerde houten elementen, die aan de buitenkant worden bekleed met zinken gevelbekleding. De binnenkant wordt voorzien van gipsplaten die behang klaar worden afgewerkt.

3.5 Gevelkozijnen

Kozijnen en ramen

De kozijnen en ramen in de gevels worden gemaakt van hardhout. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen worden voorzien van profielen voor tochtwering.

Onder de raamkozijnen in buitengevels aan de buitenzijde worden hardsteen raamdorpelstenen aangebracht en aan de binnenzijde worden kunststof vensterbanken aangebracht. De kleur van de vensterbanken is wit. De gevelkozijnen worden fabrieksmatig behandeld met grondverf en naderhand afgeschilderd in de kleur wit. De ramen worden fabrieksmatig behandeld met grondverf en naderhand afgeschilderd (buitenzijde grijs en binnenzijde kleur wit).

Deuren

De deuren met een hardsteen onderdorpel worden als volgt uitgevoerd:

- De entreedeur is een hardhouten deur met twee glasstroken in de deur (buitenzijde kleur grijs en binnenzijde kleur wit);

- De deuren t.p.v. de achtergevels en de zijgevels van bouwnummers W1 en W4 zijn hardhouten deuren met glas (buitenzijde kleur grijs en binnenzijde kleur wit);
- De voordeur van bergruimte (0.07) bouwnummers W2 en W3 is dichte hardhouten deur (buitenzijde kleur grijs en binnenzijde kleur wit);
- De achterdeur van bergruimte (0.07) bouwnummers W2 en W3 is hardhouten deur met glas (buitenzijde kleur grijs en binnenzijde kleur wit).

Hang en sluitwerk

Alle deuren en ramen in de gevelkozijnen worden, waar nodig, voorzien van inbraakwerend hang en sluitwerk. Alle cilindersloten van de buitendeuren zijn gelijksluitend. De deuren en ramen worden voorzien van het volgende hang en sluitwerk:

- Entreedeur:
 - Scharnieren met anti-inbraakpen;
 - Inbraakwerende meerpuntssluiting met sluit-kommen en veiligheidsprofielcilinder;
 - Veiligheidsgarnituur met een knop/greep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde;
 - Briefplaat met een tocht dichting.
- Voordeur van bergruimte (0.07) bouwnummers W2 en W3:
 - Scharnieren met anti-inbraakpen;
 - Inbraakwerende meerpuntssluiting met sluit-kommen en veiligheidsprofielcilinder;
 - Veiligheidsgarnituur met een knop/greep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde;
- Enkele deuren achtergevel:
 - Scharnieren met anti-inbraakpen;
 - Inbraakwerende meerpuntssluiting met sluit-kommen en veiligheidsprofielcilinder;
 - Veiligheidsgarnituur met een deurkruk aan de buiten- en binnenzijde.
- Dubbele deuren t.p.v. zijgevel bouwnummers W1 en W4 en achtergevel bouwnummers W5 t/m W7:
 - Scharnieren met anti-inbraakpen;
 - Inbraakwerende meerpuntssluiting met sluit-kommen en veiligheidsprofielcilinder;
 - Loop deur heeft veiligheidsgarnituur met een deurkruk aan de buiten- en binnenzijde;
 - Vaste deur heeft een ingebouwde espagnolet.
- Draai-/kiepramen:
 - Scharnieren met anti-inbraakpen;
 - Inbraakwerende meerpuntssluiting;
 - Aan de binnenzijde een raamboompje.

3.6 Beglazing

Alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woningen, inclusief die in de bewegende delen, worden voorzien van HR++ isolerende beglazing.

3.7 Daken

Schuine daken

De schuine daken van de woningen bestaan uit geïsoleerde houten dakelementen. Deze dakelementen worden ondersteund door dragende knieschotten. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de constructie van de woning en mogen niet worden aangepast of verwijderd. De dakelementen worden aan de buitenzijde gedekt met keramische dakpannen. De dakelementen en de knieschotten worden aan de binnenzijde voorzien van een beplating en blijven onafgewerkt. Langs de dakranden t.p.v. de topgevels worden zinken afdekkappen geplaatst.

Platte daken t.p.v. schuine daken

De platte daken van de woningen worden uitgevoerd in geïsoleerde houten dakelementen met op de bovenzijde een bitumineuze dakbedekking. De binnenzijde van de geïsoleerde houten dakelementen wordt bekleed met gipsplaten en is structuurspuitwerk klaar afgewerkt. Bij de platte daken t.p.v. de trap wordt een dak inspectie lichtkoepel aangebracht. Bij de dakranden van de zijwangen en voorkant van de dakkapellen en terug liggende gevels t.p.v. de schuine daken worden zinken afdekkers toegepast.

Platte dak bergruimte (0.07) bouwnummers W2 en W3

De dakvloer van de aangebouwde bergruimte wordt uitgevoerd in prefab betonnen vloer elementen met betonnen opstort en voorzien van vellingkanten ter plaatse van de langsnaden. De bovenzijde is voorzien van isolatie een bitumineuze dakbedekking. De onderzijde van de vloer wordt afgewerkt met structuur spuitwerk. De v-naden tussen de prefab elementen zijn zichtbaar.

Goten

De dakgoten van de woningen worden uitgevoerd als houten bakgoot en bekleed met zink en langs de gevels voorzien van een kraal.

Dakdoorvoeren

Op het dak worden diverse dakdoorvoeren geplaatst t.b.v. mechanische ventilatie, verwarmingsinstallatie en riolering.

3.8 Binnenwanden

Gipsblokken

De niet-dragende binnenwanden van de woningen, m.u.v. de binnen spouwbladen, worden uitgevoerd in gipsblokken. De binnenwanden worden behang klaar opgeleverd.

Prefab houten knieschotten

De knieschotten op de 2^e verdieping zijn kap dragend en worden aan de binnenzijde voorzien van een beplating en blijven onafgewerkt.

3.9 Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen in de kleur wit. De binnenkozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht voorzien van enkel glas, uitgezonderd de meterkast. Hier wordt een paneel in aangebracht. In de metalen binnenkozijnen worden fabrieksmatig wit afgelakte dichte opdekdeuren afgehangen die worden voorzien van een loopslot en bijpassend aluminium deurkrukgarnituur. De deuren van de bad- en toiletruimte worden voorzien van een vrij- en bezetslot en bijpassend aluminium deurkrukgarnituur. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot met bijpassend aluminium schild. De deuren worden opgehangen aan stalen paumelles. Ter plaatse van de binnenkozijnen van de bad- en toiletruimte worden kunststeen dorpels geplaatst.

3.10 Binnentrappen

De trappen worden gemaakt van vurenhout en krijgen een fabrieksmatige voorbehandeling met dekkende grondverf (kleur wit). De trappen van de begane grond naar de eerste verdieping worden uitgevoerd als een dichte trap. De trappen van de eerste verdieping naar de tweede verdieping worden uitgevoerd als een open trap. Langs de muurzijde van de trappen wordt een houten ronde leuning op leuningdragers aangebracht. Daar waar noodzakelijk word een vurenhouten spijlen traphek aangebracht.

Trappen, leuning en trapheken, met uitzondering van de treden, voorzijde en achterzijde stootborden, worden dekkend geschilderd in een witte kleur. De traptreden, voorzijde stootborden en de gehele onderzijde van de dichte trap zijn voorzien van grondverf en worden niet nader afgewerkt.

3.11 Vloer-, wand- en plafondafwerking

Wandafwerking

Wanddelen boven tegelwerk in het toiletruimte (0.02) voorzien van standaard spuitwerk, de overige wanden, de zijwangen van de dakkapellen en terug liggende gevels t.p.v. de schuine daken bestaande uit geïsoleerde houten elementen worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de knieschotten op de 2^e verdieping, deze knieschotten blijven onafgewerkt.

Vloerafwerking:

De vloeren van de woningen worden voorzien van een cementdekvloer met uitzondering van de betegelde vloeren.

Plafondafwerking

De betonplafonds met vellingkanten worden met spuitwerk afgewerkt. De v-naden van betonplafonds zijn zichtbaar. De binnenzijde van de geïsoleerde houten dakelementen wordt bekleed met gipsplaten en is structuurspuitwerk klaar afgewerkt.

Schuine dak kapafwerking

De schuine dakkap wordt aan de binnenzijde voorzien van een beplating en blijft onafgewerkt.

Overige afwerkingen

Er worden geen vloerplinten geplaatst.

3.12 Tegelwerk

Wandtegels

De wandtegels worden volgens monster in de volgende ruimtes aangebracht:

- De toiletruimte (0.02) tot + 1200 mm vloerpeil;
- De badruimte (1.05) tot onderkant plafond.

Vloertegels

De toiletruimte en de badruimte worden betegeld met vloertegels volgens monster.

3.13 Schilderwerk

Buitenschilderwerk

De houten gevelkozijnen worden fabrieksmatig voorbehandeld. Vervolgens op het werk worden de houten gevelkozijnen voorzien van een dekkend verfsysteem.

De inzicht komende delen van de houten bakgoot en dakrand dakkapel worden eveneens voorzien van een dekkend verfsysteem.

Binnenschilderwerk

De volgende onderdelen worden over de reeds fabrieksmatig aangebrachte voorbehandeling afgewerkt met een dekkend verfsysteem, kleur wit:

- De binnenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren inclusief de aftimmeringen;
- De trapgataftimmeringen;
- De bovenkant trapbomen dichte trap en trapbomen opentrap;
- Trapspillen;
- De leuning en de hekwerken van de trappen;
- De waterleidingen in de bad- en toiletruimte, voor zover deze in het zicht blijven.

De overige niet genoemde leidingen worden niet geschilderd.

3.14 Binnen riolering en hemelwaterafvoeren

Vanuit de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd, inclusief de beluchtingleiding en aangesloten op de buitenriolering. De beluchtingleiding eindigt in een ontluchtingspan of een rioolontspanningsdakdoorvoer. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden aangesloten op het gemeenteriool.

De dakgoten van de woningen worden met zink bekleed. De hemelwaterafvoeren langs de gevel worden uitgevoerd in zink. Het hemelwater wordt ook afgevoerd op het gemeenteriool.

3.15 Waterinstallaties

Koudwaterinstallatie

Vanaf de watermeter in de woning worden verschillende kunststof leidingen van voldoende diameter naar de volgende aansluitpunten aangebracht:

- Toiletruimte (0.02): aansluitpunt t.b.v. toilet- combinatie en fonteincombinatie;
- Keuken (0.05): aansluitpunt t.b.v. keukeninrichting en vaatwasser;
- Badruimte (1.05): aansluitpunt t.b.v. wastafel-combinatie, douchebakcombinatie, badcombinatie en toiletcombinatie;
- Zolder (2.01): aansluitpunt t.b.v. boiler/voorraadvat die indirect wordt gestookt vanuit lucht/water warmtepompinstallatie en wasmachine.

Warmwaterinstallatie

Het warmwater voor de badkamer en de keuken wordt geleverd door het boiler/voorraadvat die indirect wordt gestookt vanuit lucht/water warmtepomp.

3.16 Sanitair

De bad- en toiletruimte worden uitgerust met sanitair. De toiletruimte (0.02) is voorzien van een toiletcombinatie en fonteincombinatie. De badruimte (1.05) is voorzien van een toiletcombinatie, wastafelcombinatie, douchebakcombinatie en badcombinatie. In de woning wordt wit sanitair van fabricaat Villeroy&Boch geleverd en gemonteerd met de bij behorende toebehoren. De volgende combinatie worden aangebracht:

Toiletcombinatie:

- 1 Geberit inbouwbouwreservoir;
- 1 Geberit bedieningspaneel (wit);
- 1 Villeroy&Boch O'Novo wandcloset compact;
- 1 Villeroy&Boch O'Novo closetzitting met deksel.

Fonteincombinatie:

- 1 Villeroy&Boch O'Novo fontein compact (afmeting ca. 360x250 mm);
- 1 Chromen plugbekersifon met muurbuis;
- 1 Grohe Costa fonteinkraan met perlator.

Wastafelcombinatie:

- 1 Villeroy&Boch O'Novo wastafel (afmeting ca. 600 x 460 mm);
- 1 Chromen plugbekersifon met muurbuis;
- 1 Grohe Costa wastafelmengkraan met draaibare uitloop en perlator;
- 1 spiegel (afmeting ca. 600 x 400 mm met klemmen).

Douchebakcombinatie:

- 1 Villeroy&Boch O'Novo douche bak (afmeting ca. 900 x 900 x 60 mm);
- 1 Grohe Costa douchemengkraan;
- 1 Grohe Costa glijstang met doucheslang en handdouche.

Badcombinatie:

- 1 Villeroy&Boch O'Novo bad rechthoek (afmeting ca. 800 x 1800 mm);
- 1 Grohe Costa mengkraan.

3.17 Gasinstallatie

De woningen worden gasloos opgeleverd.

3.18 Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van een lucht/water warmtepompinstallatie bestaande uit een binnen en buitendeel in combinatie met een boilervat en vloerverwarming op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping. Daarnaast kan de vloerverwarming in zomermaanden functioneren als vloerkoeling. Bij een buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid van 5m/s moeten bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken (conform NEN 5066) de volgende temperaturen bereikt en onderhouden kunnen worden:

- | | |
|-------------------------------------|-------|
| • Entree (0.01) | 18 °C |
| • Toiletruimte (0.02) | 18 °C |
| • Woonkamer (0.04) | 22 °C |
| • Keuken (0.05) | 22 °C |
| • Trapkast (0.06) | 18 °C |
| • Bergruimte (0.07; bouwnr. 2 en 3) | 18 °C |
| • Overloop (1.01) | 18 °C |
| • Slaapkamer(s) (1.02/1.03/1.04) | 22 °C |
| • Badruimte (1.06) | 22 °C |
| • Zolder (2.01) | 20 °C |

Tevens omvat de verwarmingsinstallatie:

- een regelthermostaat voor de temperatuur;
- een aan-/ingebouwde circulatiepomp;
- een aan-/ingebouwde gesloten expansievat;
- een vloerverwarmingsverdeler;
- regelbeveiligingsapparatuur, waaronder een veiligheidsventiel;
- vulslang;
- een thermostaat in de woonkamer (0.04), bergruimte (0.07; bouwnummers W2 en W3), slaapkamer(s) (1.02/1.03/1.04 en zolder (2.01);
- elektrische handdoek radiator 600x1200 mm in de badruimte (1.05).

De cv-leidingen worden uitgevoerd in Unipipe en worden zoveel als mogelijk weggewerkt in de afwerklaag van de betonnen vloer. In het zicht komende doorvoeringen worden voorzien van kunststof rozetten.

3.19 Ventilatie installatie

De woningen worden uitgerust met een balansventilatie systeem. De WTW ventilatie unit is gesitueerd op de zolder (2.01). Daarnaast wordt de woonkamer (0.04) en slaapkamer (1.03) voorzien van een (vaste) bediening met CO² sensor, die de CO² concentratie meet en doorgeeft aan de WTW ventilatie unit. Hoe meer CO² uitgeademd wordt en hoe meer dus door het systeem wordt geventileerd. Daarnaast is er een bediening met vier ventilatie standen, deze bediening is draadloos en kan op elke plaats in de woningen worden geplaatst. De kanalen worden opgenomen in de betonnen vloeren, horizontale en verticale leidingkokers. Het toevoerkanaal en afvoerkanaal op zolder (2.01), die door het dak gaan en het overige kanalen die op de WTW unit worden aangesloten komen in het zicht.

De afvoerventielen komen op de volgende plaatsen:

- Toiletruimte (0.02) 1 stuk;
- Keuken (0.05) 2 stuks;
- Bergruimte (0.07; bouwnummers W2 en W3) 1 stuk;
- Badruimte (1.05) 1 stuk;
- Zolder (ruimte 2.01) 1 stuk.

De toevoerventielen komen op de volgende plaatsen:

- Woonkamer (0.04) 2 stuks;
- Bergruimte (0.07; bouwnummers W2 en W3) 1 stuk;
- Slaapkamer(s) (1.02/1.03/1.04) 1 stuk (per slaapkamer);
- Slaapkamer (1.03) bouwnummers W1 t/m W4; 2 stuks;
- Zolder (2.01) 1 stuk.

3.20 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamde centraaldoos systeem, conform NEN 1010 (laatste versie). De woningen zijn voorzien van een elektriciteit aansluiting (3 x 35 Ampère). In de woningen worden de leidingen weggewerkt in de wanden en betonnen vloeren. Het te gebruiken schakelmateriaal en de wandcontactdozen zijn van het model inbouw, fabricaat Gira ST 55. Het schakelmateriaal en wandcontactdozen worden uitgevoerd in wit. De schakelaars worden op circa 1050 mm, en de wandcontactdozen op circa 300 mm meter boven de afgewerkte vloer geplaatst met uitzondering t.p.v. van de keuken opstel plaats. Schakelaars, wandcontactdozen e.d. zullen zoveel mogelijk naast elkaar geplaatst en gecombineerd worden in één paneel. Een tweevoudig wandcontactdoos wordt in één inbouwdoos gemaakt, dit houdt in dat ze verticaal boven elkaar zitten.

Overzicht elektrische voorziening woning

Entree (0.01):

- 1 lichtpunt met 2 wisselschakelaars;
- 1 wisselschakelaar (t.b.v. lichtpunt ruimte 1.01);
- 1 enkele wandcontactdoos met randaarde.

Toiletruimte (0.02):

- 1 lichtpunt met schakelaar.

Meterkast (0.03):

- 1 meteropstelling met verdeelkast;
- 1 dubbele wandcontactdoos met randaarde.

Woonkamer (0.04):

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars;
- 3 dubbele wandcontactdozen met randaarde;
- 1 aansluitpunt t.b.v. thermostaat;
- 1 aansluitpunt t.b.v. ventilatie bediening met CO² sensor.

Keuken (0.05):

- 1 lichtpunt met schakelaar;
- 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde;
- 1 enkele wandcontactdoos met randaarde t.b.v. afzuigkap;
- 1 enkele wandcontactdoos met randaarde t.b.v. koelkast;
- 1 enkele wandcontactdoos (2x 230V) en randaarde t.b.v. kookplaat;
- 1 enkele wandcontactdoos met randaarde t.b.v. combimagnetron;
- 1 enkele wandcontactdoos met randaarde t.b.v. vaatwasser;
- 1 loze leiding.

Trapkast (0.06):

- 1 lichtpunt met schakelaar;
- 1 dubbele wandcontactdoos met randaarde;
- 1 dubbele wandcontactdoos met randaarde t.b.v. vloerverwarmingsverdeler.

Berging (0.07; bouwnummers W2 en W3):

- 1 lichtpunt met schakelaar;
- 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde;
- 1 aansluitpunt t.b.v. thermostaat.

Overloop (1.01):

- 1 lichtpunt met wisselschakelaar;
- 1 wisselschakelaar (t.b.v. lichtpunt ruimte 2.01);
- 1 aansluitpunt t.b.v. thermostaat.

Slaapkamer (1.02):

- 1 lichtpunt met schakelaar;
- 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde;
- 1 aansluitpunt t.b.v. thermostaat.

Slaapkamer (1.03):

- 1 lichtpunt met schakelaar;
- 3 dubbele wandcontactdozen met randaarde;
- 1 aansluitpunt t.b.v. ventilatie bediening met CO² sensor;
- 1 aansluitpunt t.b.v. thermostaat;

Slaapkamer (1.04):

- 1 lichtpunt met schakelaar;
- 3 dubbele wandcontactdozen met randaarde;
- 1 aansluitpunt t.b.v. thermostaat.

Badruimte (1.05):

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars;
- 1 dubbele wandcontactdoos met randaarde;
- 1 aansluitpunt t.b.v. elektrische handdoek radiator 600x1200 mm;
- aparte aardingsvoorziening.

Zolder (ruimte 2.01):

- 1 lichtpunt met wisselschakelaar;
- 3 dubbele wandcontactdozen met randaarde;
- 1 aansluitpunt t.b.v. thermostaat;
- 1 enkele wandcontactdoos met randaarde t.b.v. wasautomaat;
- 1 enkele wandcontactdoos met randaarde t.b.v. condensdroger.
- 1 dubbele wandcontactdozen met randaarde t.b.v. verwarmingsinstallatie en ;
- 2 enkele wandcontactdoos (beide op een aparte groep) en randaarde t.b.v. lucht/water warmtepomp;
- 1 dubbele wandcontactdoos met randaarde t.b.v. ventilatiesysteem.

Voorgevel:

- 1 buiten lichtpunt met binnen een schakelaar.

Achterevel:

- 1 buiten lichtpunt met binnen een schakelaar;
- 1 (waterdichte) dubbele wandcontactdoos met randaarde.

3.21 Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een belinstallatie. De belinstallatie bestaat uit een beldrukker bij de voordeur, een schel in de entree van de woning en transformator in de meterkast.

3.22 Rookmelders

De woningen worden, waar nodig, voorzien van rookmelders die zijn aangesloten op het elektranet. In de volgende ruimtes worden rookmelders geplaatst (zie tekeningen):

- Entree (0.01);
- Overloop (1.01);
- Zolder (2.01).

3.23 Cai en telefoon/internetaansluiting

Lege buisleidingen en dozen worden aangebracht t.b.v. aansluitmogelijkheid voor radio/televisie en telefoon/internet in de volgende ruimtes:

- Woonkamer (0.04);
- Slaapkamer (1.03).

3.24 Keukeninrichting

Voor de woning is standaard geen keukeninrichting opgenomen. De aansluitpunten voor een keukeninrichting zijn wel opgenomen volgens de technische omschrijving.

4 Technische omschrijving rond de woning

4.1 Grondwerk

Voor het aanleggen van de funderingen, leidingen, tuinen en bestrating wordt het nodige grondwerk verricht. De tuinen van de woningen worden op hoogte gebracht en geëgaliseerd met grond dat wordt ontleend aan het bouwplan.

4.2 Buiten riolering

De buitenriolering wordt als een gescheiden systeem uitgevoerd. Dat wil zeggen dat zowel het schone hemelwater als het vuile huishoudelijke afvalwater volgens de plaatselijke voorschriften op het gemeenteriool worden aangesloten. Alle rioleringsleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

4.3 Bestratingen

Parkeerterrein met woonerf weg

Het parkeerterrein met woonerf weg bestaan uit nader te bepalen bestrating.

Bestrating woning

Bij de bouwnummers W1 t/m W4 t.p.v. de voorgevel worden betonnen staptetegels gelegd

4.4 Buiten berging

De ongeïsoleerde houten buitenberging t.b.v. bouwnummers W1, W4 en W5 t/m W7 zijn samengesteld uit:

- Betonnen vloer;
- Houten wanden bekleed aan de buitenkant met houten geschilderde rabat delen (kleur zwart), aan de binnenzijde niet nader afgewerkt;
- Een hardhouten deurkozijn (kleur grijs) met een houten deur (kleur grijs) met beglazing;
- Een houten dakconstructie (plattendak) bestaande uit een houten balken en dakbeschoot, aan de binnenzijde niet nader afgewerkt;
- Bitumineuze dakbedekking;
- Een zinken hemelwaterafvoer;
- Binnen opbouw wandcontactdoos met schakelaar t.b.v. een lichtpunt;
- Buiten armatuur met een ingebouwde schemerschakelaar;
- De elektrische installatie van de berging wordt aangesloten op de elektrische installatie van de woning;

4.5 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen tussen de nieuwe erven van de woningen

De afscheidingen tussen de erven zal worden aangegeven middels houten paaltjes op de hoekpunten t.p.v. de achtertuinen en voortuinen (zie tekeningen).

Erfafscheiding tussen voortuinen en bestrating van de woningen bouwnummers en W5 t/m W7

Tussen voortuinen en de bestrating wordt plaatselijk een beukenhaag (circa 750 mm hoog) geplant.

Erfafscheiding tussen de achtertuinen van de bouwnummers W 5 en W 6 en parkeerterrein met woonerf weg

De erfafscheiding bestaat in combinatie met de houten bergingen uit een staalplankwerk met hederabeplanting en een stalen toegangspoort naar de achtertuin.

Erfafscheiding tussen de voortuin bouwnummer W4 en achtertuin van de bouwnummer W7

De erfafscheiding bestaat in combinatie met de houten berging uit een staalplankwerk met hederabeplanting.

Erfafscheiding tussen tuinen van de woningen en de bestaande aangrenzende percelen

De erfafscheiding bestaat uit een staalplankwerk met hederabeplanting.

5 Afwerkstaat

5.1 Afwerkstaat deel 1

Ruimte	begane grond	voorgevel	entree (0.01)	toilet ruimte (0.02)	meterkast (0.03)	woonkamer (0.04)	keuken (0.05)	trapkast (0.06)	berging (0.07; bnr. 2 en 3)	achtergevel	1e verdieping	overloop (1.01)	slaapkamer (1.02)	slaapkamer (1.03)	slaapkamer (1.04)	badruimte (1.05)	2e verdieping	zolder (2.01)	buiten	buiten berging bnr. 1, 4 en 5 t/m7
AFWERK- EN INSTALLATIESTAAT																				
vloerafwerking																				
afw ervvloer			x			x	x	x	x			x	x	x	x				x	
vloertegelw erk				x												x				
betonvloer (niet afgew erkt)																				x
wandafwerking																				
w andtegelw erk tot 1.200 mm +vloer				x																
w andtegelw erk tot onderkant plafond																	x			
structuurspuitw erk boven w andtegelw erk tot plafond				x												x				
behangklaar			x			x	x	x	x			x	x	x	x				x	
onafgew erkt					x															x
vloerplinten																				
plafondafwerking																				
structuurspuitw erk			x	x		x	x		x			x	x	x	x	x				
structuurspuitw erk klaar																			x	
onafgew erkt					x															x
schuine dakkap en knieschot afwerking																				
onafgew erkt																			x	
binnenriolering en waterinstallatie																				
aansluitpunt koudw ater en riolering t.b.v.toiletcombinatie				x												x				
aansluitpunt koudw ater en riolering t.b.v.fonteincombinatie				x																
aansluitpunt w arm- en koudw ater en riolering t.b.v. keukeninrichting							x													
aansluitpunt w arm- en koudw ater en riolering t.b.v. w astafelcombinatie																x				
aansluitpunt w arm- en koudw ater en riolering t.b.v. douchebakcombinatie																x				
aansluitpunt w arm- en koudw ater en riolering t.b.v. badcombinatie																x				
aansluitpunt koudw ater en riolering t.b.v. verw armingsinstallatie																			x	
aansluitpunt riolering t.b.v. ventilatie installatie																			x	
sanitair																				
toiletcombinatie				x												x				
fonteincombinatie				x																
w astafelcombinatie																x				
douchebakcombinatie																x				
badcombinatie																x				
verwarmingsinstallatie																				
binnenunit lucht/w ater w armtepomp en boiler vat																			x	
vloerverw armingverdeler								x											x	
vloerverw arming			x	x		x	x	x	x			x	x	x	x				x	
thermostaat						x			x			x	x	x					x	

5.2 Afwerkstaat deel 2

Ruimte	begane grond	voorgevel	entree (0.01)	toilet ruimte (0.02)	meterkast (0.03)	woonkamer (0.04)	keuken (0.05)	trapkast (0.06)	berging (0.07; bnr. 2 en 3)	achtergevel	1e verdieping	overloop (1.01)	slaapkamer (1.02)	slaapkamer (1.03)	slaapkamer (1.04)	badruimte (1.05)	2e verdieping	zolder (2.01)	buiten	buiten berging bnr. 1, 4 en 5 t/m7
AFWERK- EN INSTALLATIESTAAT																				
ventilatie installatie																				
WTW ventilatie unit																			x	
afvoerventiel			1			2		1								1			1	
toevoerventiel						2		1				1	1 of 2	1					1	
ventilatie bediening met CO ² sensor						x							x							
elektrotechnische installatie																				
plafondlichtpunt			1	1		2	1	1			1	1	1	1	1	1		1		1
w andlichtpunt								1								1				
buiten lichtpunt (zonder armatuur)		1								1										
schemerschakelaar buiten lichtpunt (met armatuur)																				1
schakelaar			1	1		3	1	1	1	1		1	1	1	2					1
w isselschakelaar			3									2							1	
enkele w andcontactdoos			1									1								
dubbele w andcontactdoos					1	3		1	2	1			2	3	2	1			3	1
dubbele w andcontactdoos t.b.v. vloerverw armingsverdeler								1												
meteropstelling: verdeelkast					1															
dubbele w andcontactdoos t.b.v. keukeninrichting 1.250 mm +vloer								2												
enkele w andcontactdoos t.b.v. (recirculatie)afzuigkap 2.250 mm +vloer								1												
enkele w andcontactdoos t.b.v. koelkast								1												
enkele w andcontactdoos (2 x 230V) t.b.v. kookplaat								1												
enkele w andcontactdoos t.b.v. combimagnetron								1												
enkele w andcontactdoos t.b.v. vaatwasser								1												
loze leiding								1												
enkele w andcontactdoos t.b.v. w asautomaat																				1
enkele w andcontactdoos t.b.v. condensdroger																				1
dubbele w andcontactdoos t.b.v. verw armingsinstallatie en																				1
dubbele w andcontactdoos t.b.v. ventilatie installatie																				1
enkele w andcontactdoos t.b.v. lucht/w ater w armtepomp (op aparte groep)																				2
zwakstroom																				
beldrukker		1																		
schel			1																	
rookmelders																				
rookmelders			1								1									1
cai en telefoon/internetaansluiting																				
lege buisleiding t.b.v. telefoon/internet						1							1							
lege buisleiding t.b.v. radio/televisie						1							1							

6 Koopinformatie

6.1 Algemeen

De projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moet er een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. De verkopende partij is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De perspectieftekeningen in de brochure geven een impressie. Het zijn met recht “artist impressions”, waarin de “artist” zich soms wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en de inrichting van de (openbare) ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

De op de verkoopcontracttekeningen aangegeven maten zijn circa maten. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De definitieve afmeting van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kan daarom nog wijzigen. Waar in de technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld dient hieraan toegevoegd te worden: “of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de aannemer. Werkzaamheden door derden, in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan. Aan de tekeningen, anders dan de verkoopcontracttekeningen op schaal in de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

6.2 Situatietekening

De afgebeelde situatietekening is enkel bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situatie van de woningen met het bijbehorende kavels. De tekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De juiste maten van de kavels worden na opmeting door het Kadaster vastgelegd. De indeling van de situatietekening met de (openbare) ruimte (aanleg van wegen, parkeerplaatsen, eventuele groenvoorzieningen, etc.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen c.q. reeds gewijzigd zijn na het ter perse gaan van deze situatieschets.

6.3 Koop- en aannemingsovereenkomst

De aankoop van een woning wordt aangegaan door middel van een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020. Met tekenen van de koopovereenkomst verplicht de verkoper zich tot de levering van de grond en met het tekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht de aannemer zich tot de bouw van de woning. De verkrijger (hierna ‘koper’) verplicht zich onder meer tot betaling van de koop- en aanneemsom, echter niet eerder dan aan de in de overeenkomst genoemde ontbindende en opschortende voorwaarden is voldaan. Na ondertekening gaat de overeenkomst naar de notaris, die de akte ten behoeve van de juridische levering zal opstellen.

6.4 Vrij op naam

De woning wordt “vrij op naam” aan u verkocht. “Vrij op naam” wil zeggen dat onder meer de volgende kosten in de koop- en de aanneemsom zijn begrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Honoraria architecten, constructeurs en adviseurs;
- Makelaarscourtage verkoper;
- Verkoopkosten;
- Legeskosten;
- Notariskosten van de akte ten behoeve van juridische levering;
- Aansluitkosten voor, water, elektriciteit en riolering;
- BTW (eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften wel doorbelast);

- Kosten voor het garantiecertificaat van Woningborg.

Eventuele financieringskosten zijn niet bij de koop- en aaneemsom inbegrepen. U moet in dit verband denken aan een afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de overdracht van de hypotheekakte en rente verlies tijdens de bouw. Ook kunnen er kosten voortvloeien uit een aanvraag van een Nationale Hypotheek Garantie.

6.5 Wanneer betalen

U hoeft niet eerder te betalen dan nadat u van ons een factuur heeft ontvangen. Op onze factuur brengen wij de reeds vervallen termijnen in rekening. Er zijn nu twee mogelijkheden:

1. U beschikt over voldoende "eigen geld". U betaalt de factuur;
2. U heeft geen "eigen geld" en de hypotheekakte is nog niet gepasseerd. In dit geval betaalt u nog niet. U krijgt automatisch uitstel van betaling.

Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt rente berekend. Deze wordt u te zijner tijd bij de notariële eigendomsoverdracht in rekening gebracht.

Telkens als de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van de aannemer een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening naar uw geldgever, die voor de betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen 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.

7 Garanties en procedures

7.1 Woningborgcertificaat

Uw koop woning wordt gerealiseerd met het woningborgcertificaat. Onder dit certificaat valt de Woningborg Garantie – en waarborgregeling. Het certificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw woning maar bent u ook beter beschermd bij een faillissement van de aannemer. Woningborg beoordeelt de solvabiliteit en liquiditeit van de ondernemer. Voor ieder bouwplan voert ze een juridische en technische plantoets uit. Woningborg heeft meer dan 30 jaar ervaring met het verstrekken van garanties op nieuwbouw koopwoningen. De Woningborg garantie biedt u veel voordelen. Zo wordt de aannemer verplicht tot het afgeven van diverse garanties op de kwaliteit en uitvoering. Woningborg biedt u de zekerheid dat uw woning in ieder geval voltooid wordt opgeleverd, zelfs indien de aannemer in financiële problemen zou raken. Ook op het gebied van kwaliteitsgeschillen biedt Woningborg voordelen door bindende uitspraken te doen voor zowel de koper als aannemer.

Niet onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg zijn voorzieningen buiten de woning, voorzieningen van niet bouwkundige aard en/of voorzieningen welke niet onder verantwoordelijkheid van de aannemer zijn aangebracht. Meer informatie over het woningborgcertificaat kunt u lezen op www.woningborg.nl.

7.2 Kwaliteitszorg

Kwaliteit leveren is niet alleen een kwestie van verantwoord materiaalgebruik of de toepassing van hoogwaardige producten. Het gaat vooral ook om de manier waarop een bouwwerk tot stand komt. Met andere woorden: kwaliteitszorg. Om die zorg te kunnen waarborgen, is een systeem ontwikkeld, waarbij op elk moment tijdens de bouw kan worden getoetst of de geleverde kwaliteit aan de gestelde normen voldoet. Dit systeem sluit aan bij de internationale normen over kwaliteit, de ISO 9001-serie.

Aan Aannemersbedrijf J.M. Putter is het kwaliteitscertificaat NEN-EN-ISO 9001: 2015 toegekend. Het certificaat wordt afgegeven door onafhankelijke organisatie, erkend door de raad voor Accreditatie. Een ISO-certificaat betekent voor u de extra zekerheid dat de aannemer het bouwproces beheerst en controleert. Aannemersbedrijf J.M. Putter wordt periodiek door onafhankelijke deskundige beoordeeld op de in de ISO 9001-norm gestelde eisen.

7.3 Verzekering

Tijdens de bouw tot aan de oplevering zijn alle woningen door Aannemersbedrijf J.M. Putter verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf het moment dat de sleutels van de woning aan u worden overhandigd, bent u zelf verantwoordelijk voor het verzekeren van het onroerend goed en de inboedel.

7.4 Oplevering

Bij aankoop ontvangt de koper van de makelaar de voorgenomen start bouw en indien mogelijk de bouwvolgorde en een prognose opleveringsdatum van de woning. Deze data zijn indicatief!

Wanneer uw woning gereed is, wordt u uitgenodigd om uw woning op de opleverdatum te inspecteren. Als u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw woning. De datum van de oplevering wordt door de aannemer tenminste 14 dagen van tevoren schriftelijk aan de koper medegedeeld.

Beknopte procedure

Twee weken voor de definitieve oplevering krijgt u een uitnodiging om samen met de kopersbegeleider uw woning te beoordelen. Tijdens deze beoordeling worden de geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Er wordt nagestreefd deze onvolkomenheden te verhelpen in de periode voor de definitieve oplevering, zodat wanneer u de sleutel krijgt er geen onvolkomenheden meer aanwezig zijn. Indien er toch onvolkomenheden worden geconstateerd bij de definitieve oplevering worden deze schriftelijk vastgelegd in een procesverbaal van oplevering. Deze onvolkomenheden zullen dan conform de termijn in de opleveringsregeling verholpen worden, waarna u het formulier "gereedmelding herstel" voor akkoord dient te ondertekenen.

7.5 Schoonmaak

De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, die worden 'schoon' opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

7.6 Onderhoudsperiode

Na de oplevering van uw woning is onderhoudsperiode van toepassing, zoals omschreven in de Garantie- en Waarborgregeling. U kunt eventuele onvolkomenheden melden bij de aannemer, die zijn ontstaan na oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Na afloop van de onderhoudsperiode gaat de garantieperiode in, zoals omschreven in de Garantie- en Waarborgregeling.

7.7 Bouwvocht en krimp

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van beton en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit uw woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en in het begin de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht beperkt. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er krimpscheuren ontstaan. Na tenminste één stookseizoen zal het meeste vocht zijn uitgetreden en kunnen krimpscheuren door u worden dichtgezet. Om schade in harde wand- en vloerafwerkingen te beperken dient u zich goed te laten informeren over de toe te passen eindafwerking. U kunt de ontwikkelaar of aannemer niet verantwoordelijk stellen voor schade ten gevolge van uittredend vocht. Het is onlosmakelijk verbonden met nieuwbouw.

7.8 Waterhuishouding

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender water in de kruipruimte of berging. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg en inrichting van uw tuin hiermee rekening te houden. Beperk het aanbrengen van waterdichte bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen. Indien u toch het overgrote deel van uw tuin gaat bestraten adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen (bijvoorbeeld door aquadrain) of te kiezen voor een waterdoorlatende bestrating. Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.

7.9 Huisvuilophaalvoorzieningen

De exacte plaats t.b.v. huisvuil verzamelpunten wordt door de gemeente Uitgeest bepaald. De ontwikkelaar of aannemer kan hiervoor geen verantwoordelijkheid op zich nemen.

8 Kopersbegeleiding

Aannemersbedrijf J.M. Putter hecht grote waarde aan een goede relatie met de koper. Wij willen u als koper voor en tijdens het bouwproces een goede begeleiding bieden. Die wordt verzorgd door de kopersbegeleider. Velen van u zullen voor het eerst met het bouwproces te maken krijgen. Dit roept ongetwijfeld een aantal vragen bij u op. Deze vragen kunnen algemeen zijn, te maken met koperswijzigingen, maar mogen ook van technische aard zijn. Met al uw vragen kunt u terecht bij de kopersbegeleider. De kopersbegeleider is uw aanspreekpunt en regelt coördinatie naar het uitvoeringsteam en verzorgt tevens de samenstelling, afronding en coördinatie van alle koperswijzigingen.

8.1 Kopers begeleidingsdocument

De aannemer biedt u de mogelijkheid uw woning aan te passen aan uw persoonlijke wensen. Om u zo goed mogelijk van dienst te zijn, is er kopers-begeleidingsdocument voor u samengesteld. Hierin staan de procedures en voorwaarden beschreven voor koperswijzigingen. Indien door de koper een wijziging wordt verlangd, dient dit schriftelijk te worden overeengekomen. Wijzigingen worden voor rekening van de koper uitgevoerd.

Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw behoudt de aannemer zich het recht voor koperswijzigingen, afhankelijk van de stand van de bouw en de voorbereiding, al dan niet te accepteren.

Uw toekomstige woning dient bij oplevering voldoen aan:

- Het geldende Bouwbesluit;
- De NEN-normen;
- De eisen van de Nutsbedrijven;
- De Garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

In verband met bovenvermelde normen en eisen, het bouwproces en het verkrijgen van de gewenste kwaliteit wordt uw woning door de aannemer altijd compleet opgeleverd en i.v.m. garantie aanspraken kan er niet voor een casco badkamer en toiletruimte worden gekozen. Om deze reden is het tijdens de bouw ook niet toegestaan werkzaamheden te verrichten in en/of om de woning door de koper en/of derden. Voor alle koperswijzigingen gelden zogenaamde sluitingsdata. Deze houden verband met de diverse fasen van het bouwproces en zijn om te voorkomen dat de voortgang van het bouwproces niet wordt verstoord.

8.2 Koperswijzigingen

U heeft als koper de mogelijkheid het afwerkings- en uitrustingsniveau van uw woning te wijzigen (binnenzijde wijzigingen) tegen een meerprijs. Deze wijzigingen worden in de volgende categorieën onderverdeeld:

- Bouwkundige afbouw wijzigingen;
- Tegelwerk wijzigingen;
- Sanitair wijzigingen;
- W- installatie wijzigingen;
- E- installatie wijzigingen;

Wijzigingen met betrekking tot gevelbeeld, dak, de constructie, positie meterkast, en leidingkokers behoren niet tot de mogelijkheden en worden derhalve niet in behandeling genomen.

De kopersbegeleider zal na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst in een overleg met u het kopersbegeleidingsdocument bespreken en met bijbehorende procedures en voorwaarden met betrekking tot koperswijzigingen. Tevens is in het kopersbegeleidingsdocument vastgelegd welke onderaannemers en showrooms betrokken zijn bij koperswijzigingen.

ONTWIKKELING EN BOUW



Aannemersbedrijf J.M. Putter

Molenwerf 12a
1911 DB Uitgeest
0251 - 312500
info@putter.nl
www.putter.nl

VERKOOP EN INFORMATIE



Q-Bus Makelaars

Middelweg 2
1911 EG Uitgeest
0251 - 318749
info@q-vastgoed.nl
www.q-vastgoed.nl