

**Concept Technische omschrijving
Twee-onder één kap woningen
in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**



**Concept Technische omschrijving
Twee-onder één kap woningen
in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

Een ontwikkeling van

Synchroon B.V.
Stadsplateau 14
3521 AZ Utrecht
088 - 01 05 700
info@synchroon.nl
www.synchroon.nl

Realisatie

Aannemer Knaap Maatwoningen B.V.
Groeneweg 38
3059 LC Rotterdam
010 – 222 1000
info@knaap.nl
www.knaap.nl

Inlichtingen en verkoop

Scheele Makelaars B.V
Raadhuisplein 25
2914 KM Nieuwerkerk a/d IJssel
0180 – 315 544
info@scheele.nl
www.scheele.nl

Makelaar van der Panne
Dorpsstraat 111b
2761 AN Zevenhuizen
0180 - 332 222
info@vdpanne.nl
www.vdpanne.nl

**Concept Technische omschrijving
Twee-onder één kap woningen
in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

I n h o u d s o p g a v e

1.	Maatvoering en materiaalkeuze.....	5
2.	Peil van de woning.....	5
3.	Grondwerken	5
4.	Rioleringswerken	5
5.	Bestratingen.....	6
6.	Terreininventaris	6
7.	Funderingen.....	6
8.	Begane grondvloeren	6
9.	Verdiepingsvloeren	6
10.	Constructieve wanden	7
11.	Gevels	7
12.	Binnenwanden	7
13.	Daken.....	7
14.	Trappen.....	8
15.	Gevelkozijnen	8
16.	Binnen kozijnen en -deuren	8
17.	Hang- en sluitwerk	8
18.	Stukadoorswerk	9
19.	Tegelwerk en kunststeen.....	9
20.	Metaal en kunststofwerken	9
21.	Binnentimmerwerk	9
22.	Keuken.....	10
23.	Beglazing	10
24.	Schilderwerk	10
25.	Waterinstallatie	10
26.	Sanitair.....	11
27.	Elektrische installaties	11
28.	Zwakstroominstallaties	14
29.	Telecommunicatie-installaties.....	14
30.	Gasinstallatie	14
31.	Verwarming-/ warmwaterinstallatie.....	14
32.	Ventilatievoorzieningen.....	15
33.	Opruimen en schoonmaken.....	16
34.	Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)	16
35.	Veiligheidsbeglazing in gebouwen.....	16
36.	Politiekeurmerk Veilig Wonen®	16
37.	Duurzaam Bouwen	16

**Concept Technische omschrijving
Twee-onder één kap woningen
in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

38.	Vorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 01-01-2024	17
39.	Uitsluitingen van garantie	17
40.	Kleurenstaat.....	17
41.	Ruimtestaat.....	17
42.	De kleine lettertjes	18
43.	Beperkingen.....	19
44.	Afwerkvloeren	19
45.	Sanitair en tegelwerk	19
46.	Tenslotte	19
47.	De koop- en aannemingsovereenkomst.....	20
48.	Wat en wanneer u moet gaan betalen.....	20
49.	Financiering	20
50.	Meerwerk	20
51.	Koopsom Vrij Op Naam (VON).....	20
52.	Verzekering.....	21
53.	Prijswijzigingen	21
54.	Opleveringsprocedure	21
55.	Eigendomsoverdracht.....	21
56.	Standaard en individuele wijzigingen.....	21
57.	Krimpscheuren	22
58.	Algemeen.....	22
59.	Gebruikskosten	22

Concept Technische omschrijving Twee-onder één kap woningen in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

1. Maatvoering en materiaalkeuze

Alle genoemde maten zijn “circa”-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit door middel van errata of wijziging tijdens de bouw. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

2. Peil van de woning

Het peil “P” waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Zuidplas.

3. Grondwerken

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt verwerkt op het terrein.

Ter plaatse van de entree van de woning zal de bestrating worden aangelegd tot 2 cm beneden peil. De grond van de tuin sluit circa 10 cm onder het vloerniveau tegen de gevel aan. De tuin volgt het natuurlijk verloop.

Ten gevolge van grondwerkzaamheden kunnen er de komende jaren nog zettingen optreden waardoor de grond in de tuinen zakt t.o.v. de woningen. Het is daarom aan te raden om hier rekening mee te houden bij de aanleg van uw tuin.

Terreinvoorzieningen, inclusief hoogtes en technische uitwerking buiten het eigen perceel, zijn schematisch weergegeven en worden in samenspraak met de gemeente uitgevoerd.

4. Rioleringswerken

De riolering is van pvc met hergebruikgarantie, de verzamelleidingen van de hemelwaterafvoeren worden in pvc met hergebruikgarantie uitgevoerd. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Dat houdt in dat per woning de vuilwaterafvoer separaat wordt aangesloten op het gemeente riool. Bij de hemelwaterafvoeren aan de achtergevel worden (waar nodig onder de woning) richting de voorzijde van de woning gebracht tot de erfgrans. Op de erfgrans wordt een spuwer aangebracht welke het hemelwater via openbaar gebied naar de watergangen brengt. Dit conform de situatietekening. Het rioleringssysteem wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden en polderexpansiestukken.

De hemelwaterafvoeren welke zichtbaar zijn aan de voor- en zijgevels van de woningen worden uitgevoerd in gepoedercoat aluminium RAL-7039. De hemelwaterafvoeren welke zichtbaar zijn aan de achtergevels van de woningen worden uitgevoerd in pvc, kleur grijs

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De hemelwaterriolering loost waar mogelijk rechtstreeks op open water. De hemelwaterriolering van de vrijstaande bergingen is niet aangesloten op de riolering van de woning. Onder de verticale hemelwaterafvoer van de berging wordt een grindput/ grindkoffer toegepast.

Door de kruipruimte van de woning loopt een drainageleiding, aangesloten op het schoon waterriool. Bij de aansluiting wordt een inspectieput aangebracht. Dergelijke voorzieningen vallen buiten de garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning. De doorloop van de inspectieput dient door de bewoner(s) zelf onderhouden te worden.

Concept Technische omschrijving Twee-onder één kap woningen in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

In de straten worden straatkolken opgenomen die zijn aangesloten op een gemeenschappelijke riolering. Deze riolering is aangesloten op het openbare riool.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsstelsel maken onderdeel uit van de aanneemovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ondernemer uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

5. Bestratingen

De bestrating is aangegeven op de situatietekening.

De terreinverharding bestaat onder andere uit de volgende onderdelen:

- Een pad naar de voordeur, grijze betontegels met de afmeting 400 x 600 x 50 mm (indien van toepassing, conform tekening);
- Parkeerplaats (op eigen terrein) 2 x rijstrook grijze betontegels met de afmeting 400 x 600 x 50 mm.

De betontegels zijn voorzien van minimaal 20% puingranulaat;

Alle openbare bestrating wordt in opdracht van de gemeente uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

6. Terreininventaris

Op de hoeken van de kavel komen perkoenpalen als aanduiding van de perceelgrenzen. Hiervoor geldt geen onderhouds- en instandhoudingsverplichting.

De plaats van muren, schermen en hagen is op de situatietekening aangegeven.

Waar aangegeven op de situatietekening (welke onderdeel uitmaakt van de overeenkomst) worden erfafscheidingen in diverse uitvoeringen (qua hoogte en qua groenvoorzieningen) aangebracht. Het betreffen hagen en hekwerken met o.a. hederabeplanting. Voor deze erfafscheidingen geldt een onderhouds- en instandhoudingsverplichting.

7. Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt de woning op betonpalen en funderingsbalken gefundeerd. Als toeslagmateriaal zal voor zover toegestaan en beschikbaar puingranulaat worden toegepast. De fundering van de berging van de vrijstaande woning bestaat uit een ongeïsoleerde betonplaatvloer met vorstrib en wordt onderheid.

8. Begane grondvloeren

De begane grondvloer is een betonvloer met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie).

Onder een gedeelte van de begane grondvloer is een kruipruimte aanwezig. Het deel van de kruipruimte waarin zich leidingen bevinden is bereikbaar via een kierdicht geïsoleerd kruipluik achter de voordeur. De kruipluikomranding is van verzinkt metaal. De kruipruimte wordt niet geventileerd uitgevoerd.

Op de begane grondvloer komt een 70mm afwerklaag van zandcement. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

De vloeren worden niet geschuurd ten behoeve van nadere vloerafwerking.

9. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zijn breedplaatvloeren. De 1^e verdiepingsvloer wordt voorzien een afwerklaag van 70mm zandcement. De 2^e verdiepingsvloer of zoldervloer wordt voorzien van een afwerklaag van 70mm zandcement. Achter de knieschotten bij de 2^e1 kapwoning wordt geen dekvloer aangebracht. Bij de twee-

Concept Technische omschrijving Twee-onder één kap woningen in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

onder één kap woningen wordt de ruimte waarin zich de warmtepomp bevindt, voorzien van een afwerklaag van 100mm zandcement. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

10. Constructieve wanden

De dragende binnenspouwbladen zijn van kalkzandsteen en glaswol isolatie.

De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen met een ankerloze spouwmuur van 60mm. De constructieve wanden hebben voldoende massa, waarmee wordt voldaan aan de minimale geluideis uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

11. Gevels

De architect heeft voor de gevelsteen (plint) een handvormsteen uitgekozen in waalformaat. De steen wordt verwerkt in wildverband en voorzien van een verdiepte voeg. De gevels zijn uitgevoerd als spouwmuur, voorzien van thermische isolatie. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt minimaal $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie). Op de geveltekening is zichtbaar waar de woning wordt voorzien van metselwerk.

Boven de plint van metselwerk wordt bij de 2^{^1} kapwoning type XL (bnr 94 t/m 97), een houten gevelbekleding aangebracht. De houten geveldelen worden verticaal bevestigd als open constructie en gemonteerd op een zwarte houten achterconstructie.

Onder de kozijnen en tussen gevelbekleding- metselwerk worden aluminium waterslagen toegepast.

Bij verschillende woningen worden verbijzonderingen aangebracht welke zichtbaar zijn op de verkoop tekeningen:

- Luifels en horizontale gevelbalken uitgevoerd in Azobe van ca 70x180 mm (geschaafd).
- Nestkasten voor verschillende soorten vogels/ dieren zoals de huismus, huiswaluw, gierwaluw en vleermuis.

12. Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in gipoblokken met een totale dikte van 70mm. In de natte ruimten uitgevoerd in een vochtwerende uitvoering. Rondom de badkamer worden de wanden uitgevoerd in een totale dikte van 100 mm. Wanden met verhoogde geluideisen worden voorzien van blokken met extra massa.

13. Daken

Het hellende dak van de woning bestaat uit geïsoleerde dakelementen, opgebouwd uit vuren houten sporen met een wit gegronde binnenbeplating (spijkergaten worden niet dichtgezet). Het dak heeft een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Bij de 2^{^1} kap woning ondersteunen dragende knieschotten van wit gegronde binnen beplating het schuine dakvlak en dienen derhalve gehandhaafd te blijven. In de knieschotten wordt één afschroefbaar paneel toegepast ten behoeve van toegang achter het knieschot.

Het hellende dak wordt voorzien van een groendak met groendakschalen met substraatlaag voorzien van sedumbepplanting. Ter plaatse van de zonnepanelen worden wel groendakschalen aangebracht met substraatlaag, echter zonder sedum-bepplanting. Ten behoeve van veilig onderhoud van het groendak is in de nok van het dak een valbeveiligingssysteem opgenomen. Ten bate van de sedum beplanting van de hellende daken wordt een watergeefstelsel toegepast per woning, welke wordt aangesloten op een

Concept Technische omschrijving Twee-onder één kap woningen in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

sproeicomputer in de technische ruimte. De kraan van het watergeefstelsel dient in de winter dichtgezet te worden om bevriezing van het stelsel te voorkomen.

De getimmerde goot onderaan het schuine dak wordt voorzien van EPDM en de opstaande rand van aluminium zetwerk gepoedercoat RAL 7039.

Bij de woningen worden de dakrand van de kopgevels voorzien van aluminium afdekker, gepoedercoat in RAL 7039. De platte daken van de aangebouwde bergingen van de 2^e kapwoning zijn aan de buitenzijde afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en sedumcassettes, tegels langs opgaand werk. De dakrand wordt voorzien van aluminium daktrim gepoedercoat in RAL 7039.

14. Trappen

De trap van de begane grondvloer naar de eerste verdieping is een vurenhouten gesloten trap met stootborden van plaatmateriaal. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping is een vurenhouten open trap.

Aan de wandzijde langs de trappen komt een ronde hardhouten leuning. De benodigde traphekken zijn van vurenhout. Indien noodzakelijk wordt er i.v.m. overklimbaarheid een dicht paneel toegepast in het traphek.

15. Gevelkozijnen

De hoogwaardig isolerende gevelkozijnen en -ramen zijn van hout. Uitzondering hierop is het raam t.p.v. de badkamer. Hier wordt een hardglazen (HR++) valraam met beugel toegepast. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en extra goede kierdichting. De spouwlaten en overige voorzieningen zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal.

De woningentredeuren zijn uitgevoerd als geïsoleerde plaatdeuren voorzien van een glasopening overeenkomstig het per woning opgenomen type in de tekeningen. Het kozijn van de houten berging wordt uitgevoerd in hardhout en de deur als een geïsoleerde plaatdeur zonder glasopening.

16. Binnen kozijnen en -deuren

De binnenkozijnen van de 2^e kapwoning zijn van gecoat metaal. De binnen kozijnen worden op de begane grond en verdieping(en) zonder bovenlicht uitgevoerd. De binnendeuren zijn stompe deuren, fabrieksmatig afgewerkt.

De deur van de meterkast wordt voorzien van de benodigde ventilatievoorzieningen.

17. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen is inbraakwerend uitgevoerd volgens de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Er wordt echter geen certificaat geleverd. De ramen worden voorzien van draai-/kiepbeslag.

Alle cilinders van sloten in buitendeuren zijn met dezelfde sleutel te bedienen.

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet;
- een dag- en nachtslot in de slaapkamers;
- een kastslot in de meterkast;
- een loopslot in de overige deuren.

De deurkrukken, schilden, raambomen en briefplaten zijn in luxe (Buva O-line o.g.) uitvoering.

Concept Technische omschrijving Twee-onder één kap woningen in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

18. Stukadoorswerk

Daar waar vermeld in de ruimtestaat (hoofdstuk 41) worden de wanden van de woning behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk en luchtbellen, dienen door de koper te worden verwijderd.

De wanden in de aangebouwde berging (2^e kap woningen) en losse buitenbergingen worden niet nader afgewerkt.

In de woning worden de plafonds op de begane grond (met uitzondering van meterkast en trapkast) en de 1^e verdieping, alsmede de wanden boven het tegelwerk in het toilet afgewerkt met wit spuitwerk in een fijnkorrelige structuur.

Het witte gipsplaten plafond op de 2e verdieping/ zolder (indien aanwezig) wordt niet nader afgewerkt. Uitzondering hierop is indien het een verblijfsruimte is. Hier worden het plafond wel afgewerkt op de 2e verdieping, zie afwerkstaat.

19. Tegelwerk en kunststeen

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels. De vloertegels worden standaard uitgevoerd in de kleur donkergrijs/koel grijs, afmeting 600x600mm en uitgevoerd in blokverband. Er worden voegen in een donkergrijze kleur toegepast. De douchehoek is uitgevoerd met naar de douchegoot afwaterende betegeling.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels. De wandtegels worden standaard uitgevoerd in wit, afmeting 300x600mm en liggend verwerkt. In het toilet tot een hoogte van 1,5 m en in de badkamer tot een plafondhoogte.

De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een PVC hoekstrip.

De voordeur wordt voorzien van een kunststof onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 40 mm. Er is rekening gehouden dat er nog een vloerafwerking van maximaal 20 mm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 20 mm zijn en daarmee voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

De dorpels ter plaatse van de toilet- en badruimte zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.

De kozijnen, m.u.v. de badkamer en kozijnen op maaiveld niveau, worden aan de binnenzijde ter plaatse van de onderdorpels voorzien van kunststeen vensterbanken.

20. Metaal en kunststofwerken

De omranding van het kruipluik is van verzinkt metaal. Kozijnen worden aan de buitenzijde voorzien van in kleur gemoffelde aluminium waterslagen m.u.v. kozijnen op maaiveld niveau.

Afhankelijk van het woningtype wordt aan de luifel/veranda, ter plaatse van de voordeur en/of aan de berging een huisnummer aangebracht uitgevoerd.

21. Binnentimmerwerk

In de meterkast komt een meterbord van plaatmateriaal.

Indien een verdeelunit van de verwarming in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting.

Concept Technische omschrijving Twee-onder één kap woningen in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

In de leidingkoker wordt er een inspectieluik gemaakt ten behoeve van eventueel onderhoud aan de douchepijp WTW (warmte terug win).

Er worden in de woning geen vloerplinten geleverd.

22. Keuken

De woning wordt niet standaard voorzien van een keukeninrichting, dat wil zeggen dat geen keukeninrichting, keukenmengkraan en wandtegels worden geleverd. De aansluitpunten worden aangebracht op een standaard plaats, conform tekening. Waterleiding en riolering worden afdopt.

23. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende 3-laagse beglazing met uitzondering van het valraam in de badkamer. De vrijstaande woningen worden voorzien van zonwerende beglazing.

24. Schilderwerk

De architect bepaalt de kleur van de buitenkozijnen. De toegangskozijnen, het bergingskozijn, en niet fabrieksmatig afgewerkte, aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf. Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van duurzaam bouwen met een oplosmiddelarme verf.

De binnenzijde van alle in het zicht komende aftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf.

Van de houten trappen zijn alleen de in het zicht komende delen van de bomen en de traphekken geschilderd met een dekkende verf. Treden en/of stootborden van de trappen zijn alleen voorzien van de fabrieksmatige grondverflaag. De onderzijde van de trap wordt alleen voorzien van de fabrieksmatige grondverflaag. Eventuele schroefgaten aan de onderzijde van de trap worden niet dichtgezet.

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van Duurzaam Bouwen met een watergedragen verf.

25. Waterinstallatie

Vanaf de watermeter in de meterkast is een koudwaterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan t.p.v. keuken;
- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie(s);
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;
- de vorstveilige buitenkraan tegen de achtergevel;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening;
- de kraan t.b.v. bewatering van het groendak.

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan (afgedopt) t.p.v. keuken;
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan.

De waterleidingen in de toilet en in de badkamer zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling van het waterleidingsysteem van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Concept Technische omschrijving Twee-onder één kap woningen in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

26. Sanitair

De woning wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht. Voor verdere informatie verwijzen we u naar de sanitair visualisatie.

- a) De toiletruimte wordt standaard voorzien van:
 1. Een wandclosetcombinatie. Het wandcloset wordt op ca. 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.
 2. Een fonteincombinatie. De afvoer wordt verwerkt in de muur.
- b) De badkamer wordt standaard voorzien van:
 1. Een douchecombinatie met vloergoot incl. rooster
 2. Een wastafelcombinatie met spiegel. De afvoer wordt verwerkt in de muur.
 3. Een wandclosetcombinatie. Het wandcloset wordt op ca. 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

De van opstelplek van de wasmachine wordt voorzien van een Objecta beluchterkraan met keerklep en wasmachine afvoerset.

Bij een casco levering van het toilet en de badkamer, dat wil zeggen dat het toilet/ de toiletten en de badkamer zonder sanitair, kranen, wand- en vloertegelwerk opgeleverd worden, worden de aansluitpunten en de rioleringen circa 10 cm boven de vloer worden afgedopt. De dekvloer wordt op de douchehoek na wel gesmeerd. Meer informatie vindt u in de procedure meer- en minderwerk.

27. Elektrische installaties

De elektrische installatie in de meterkast is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel 3x25 Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Slimme kilowattuurmeter (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Hoofdschakelaar met groepenkast, welke is voorzien van voldoende groepen, dubbele WCD en de volgende verdeling:
 - 30mA aardlekschakelaar met:
 - 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen op de begane grond
 - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. vaatwasser)
 - 1 groepsschakelaar voor wasmachine
 - 30mA aardlekschakelaar met:
 - 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen op de 1e en 2e verdieping
 - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. combioven)
 - 1 groepsschakelaar voor de PV-panelen
 - 1 groepsschakelaar voor de warmtepompinstallatie

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagedozen opgenomen in de wanden en plafonds welke eindigen in de volgende installatie punten:

- a) Berging:
 - 1x opbouw verlichtingsarmatuur bulleye incl. LED lamp + schakelaar
 - 1x opbouw dubbele wandcontactdoos
- b) Hal begane grond:
 - 1x plafondlichtpunt op een schakelaar, + 1x (wissel)schakeling gecombineerd met 1x wandcontactdoos t.b.v. lichtpunt overloop 1^e verdieping
 - 1x buitenlichtpunt + schakelaar
 - 1x rookmelder

**Concept Technische omschrijving
Twee-onder één kap woningen
in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

- c) Toilet begane grond:
-1x plafondlichtpunt + schakelaar
- d) Woon-/eetkamer begane grond:
-1x plafondlichtpunt + schakelaar
-1x plafondlichtpunt + schakelaar
-1x plafondlichtpunt + schakelaar
-4x dubbele wandcontactdoos
-1x buitenlichtpunt + schakelaar
-2x loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos
-1x afgemonteerd CV thermostaat
-1x afgemonteerde CO2 meter met regeling WTW
-1x wandcontactdoos t.b.v. vloerverwarmingsverdeler onder de trap (indien van toepassing)
- e) Keuken begane grond:
-1x plafondlichtpunt + schakelaar
-1x plafondlichtpunt + schakelaar
-1x dubbele wandcontactdoos
-2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrechtblad
-1x aansluitpunt elektrisch koken
-1x wandcontactdoos koelkast
-1x wandcontactdoos afzuigkap
-1x wandcontactdoos vaatwasser op aparte groep in de meterkast
-1x wandcontactdoos combi oven/ magnetron op aparte groep in de meterkast
- f) Overloop 1^e verdieping:
-1x plafondlichtpunt, + 2x (wissel)schakeling gecombineerd met 1x wandcontactdoos
-1x rookmelder
- g) Badkamer 1^e verdieping:
-1x plafondlichtpunt + schakelaar
-1x wandcontactdoos naast wastafel
-1x wandlichtpunt boven de wastafel + schakelaar
-1x wandcontactdoos t.b.v. radiator
- h) Hoofdslaapkamer (1) 1^e verdieping:
-1x plafondlichtpunt + schakelaar
-3x dubbele wandcontactdoos
-1x afgemonteerde CO2 meter met regeling WTW
-1x CV Thermostaat
- i) Slaapkamer (2) 1^e verdieping:
-1x plafondlichtpunt + schakelaar
-3x dubbele wandcontactdoos
-1x CV Thermostaat
- j) Slaapkamer (3) 1^e verdieping:
-1x plafondlichtpunt + schakelaar
-2x dubbele wandcontactdoos
-1x CV Thermostaat

**Concept Technische omschrijving
Twee-onder één kap woningen
in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

- k) Slaapkamer (2^e verdieping) (indien aanwezig):
- 1x plafondlichtpunt + schakelaar
 - 3x dubbele wandcontactdoos
 - 1x CV Thermostaat
- l) Zolder (2^{de} verdieping):
- 1x plafond/wandlichtpunt + 1x (wissel)schakeling
 - 1x dubbele wandcontactdoos
 - 1x rookmelder
- m) Techniekruiimte (2^{de} verdieping):
- 1x wandlichtpunt op een schakelaar
 - 1x dubbele wandcontactdoos warmtepomp (geldt alleen voor 2[^]1 kap woning)
 - 1x wandcontactdoos MV/ WTW installatie
 - 1x aansluitpunt voor omvormer
 - 1x wandcontact t.b.v. vloerverwarmingsverdeler
 - 1x wasmachine aansluiting op aparte groep in de meterkast (in onbenoemde ruimte 2e verdieping)

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- de schakelaars 1,05 m
- de schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m
- de wandcontactdozen 0,3 m
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m
- de wandcontactdoos in de keuken op 2,0 m t.p.v. afzuigpunt(en)
- de buitenlichtpunt(en) voorgevel 1,9 m
- de buitenlichtpunt(en) achtergevel 2,2 m
-
- de (loze) leidingen 0,3 m
- de (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,10 m
- de thermostaat wordt op een hoogte van 1,5 m aangebracht in de woonkamer.
- de bedrukker op 1,2 m

De wandcontactdozen en schakelaars e.d. zijn van het type inbouw in de kleur helder wit. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht volgens tekening.

De loze leidingen (voor elektra-, telefoon-, ICT en /of C.A.I.) zijn voorzien van een controledraad.

De levering van apparaten en armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom begrepen.

Op de hellende daken van de woning worden fotovoltaïsche zonnepanelen geplaatst, indicatief aangegeven op de verkooptekening. Het elektrisch vermogen van deze panelen zorgen ervoor dat een groot gedeelte van het gebouwgebonden energie verbruik van de woning word afgedekt. 's zomers wordt een hoeveelheid energie terug geleverd aan het elektriciteitsnet wat 's winters daaruit verbruikt wordt. Energie die niet voor het gebouw wordt gebruikt wordt verbruikt of terug geleverd door de aanwezige apparatuur in de woning (het zogenaamde gebruiksgebonden energieverbruik)
Hoe zuiniger er wordt omgegaan met energie hoe groter het voordeel.

De grootte van panelen varieert, de meest gangbare afmeting van een zonnepaneel is ongeveer 1,7 m² groot (1,0 x 1,7m) en kan zowel landscape als portrait geplaatst worden. Er zullen conform de BENG2=0 (zijnde energieneutraal)-berekening PV-panelen worden geplaatst op het dak van de woning. Naast de panelen wordt aluminium zetwerk geplaatst.

Concept Technische omschrijving Twee-onder één kap woningen in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

De elektriciteit die opgewekt wordt in een zonnecel heeft een gelijkspanning. Het openbare elektriciteitsnet is echter gebaseerd op wisselspanning. De PV-installatie wordt gekoppeld aan de elektrische huisinstallatie, die op zijn beurt is gekoppeld aan het openbare net. Om deze elektrische stromen in goede banen te leiden wordt een zogenaamde omvormer gebruikt om de PV gelijkstroom in 230v wisselstroom om te zetten en in het geval van een stroomstoring de gehele installatie spanningsloos te maken. Bij de opstelling is rondom rekening gehouden met loze of vrije ruimte. Deze is nodig voor de bereikbaarheid en ventilatie. Bij de omvormer wordt een dongel geleverd. Wanneer u internet heeft kan u (de bewoner) zelf de dongel aankoppelen/installeren zodat alle gegevens van de omvormer uitgelezen kunnen worden via een app. De PV-panelen zitten in koopprijs opgenomen.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. De PV-panelen zijn bij de aankooprijs inbegrepen.

28. Zwakstroominstallaties

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- een deurbelknop naast de voordeur op 1,20m hoogte;
- een schel in de entree;
- een transformator in de meterkast.

29. Telecommunicatie-installaties

De aansluiting, toegang en of kosten voor de centrale antenne inrichting (C.A.I.), het kabelnetwerk, het telefoonnet en/of glasvezelnet is niet in de koopsom opgenomen en dient derhalve door u zelf te worden verzorgd.

Voor de verdeling van data, telefoon of centrale antenne inrichting (C.A.I.) zijn er verschillende loze leidingen in de woning aangebracht, deze leidingen kunt u in eigenbeheer voorzien van de voor u noodzakelijke bedrading. Alle loze leidingen komen uit in de meterkast. Plaats en positie volgens tekening.

De woonkamer wordt voorzien van twee loze leidingen vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos.

30. Gasinstallatie

Er wordt geen gasinstallatie gemaakt en er zal geen gasnet in de wijk worden opgenomen.

31. Verwarming-/ warmwaterinstallatie

De woning wordt voorzien van een individuele warmtepompinstallatie met een gesloten verticale bodemwisselaar met een 150 liter boiler (warmtepomp module met voorraadvat op frame) om de woning te voorzien van warmwater en verwarming. Meer informatie hierover vindt u in het "Informatieblad Energieconcept", zoals toegevoegd aan de verkoopstukken. De hoofdregeeling wordt aangebracht in de woonkamer. De gehele woning wordt voorzien van vloerverwarming, als hoofdverwarming.

De woning wordt voorzien van een zogenaamde douchepijp wtw. Bij het douchen gaat veel warmte rechtstreeks met het douchewater het riool in. Met behulp van een douchepijp wtw wordt het leidingwater verwarmd dat naar de douche gaat met behulp van de het afvalwater dat naar het riool gaat. De woning wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat per verblijfsruimte en (slaapkamers, woonkamer en keuken) een thermostatische radiatorkraan op de elektrische badkamerradiator. Elke thermostaat kan de warmtepomp bedienen. De vloerverwarming wordt aangebracht met een hart-op-hart afstand van 150mm.

Concept Technische omschrijving Twee-onder één kap woningen in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

De keuze in vloerbedekking is van invloed op de afgifte van het systeem. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele afwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk, indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,06 m² K/W. Uw leverancier kan u hierover adviseren.

De verwarmingsverdeelunits komen zo dicht mogelijk bij of in de schachten. Indien een verwarmingsverdeelunit in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen een te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° C, tenminste gegarandeerd:

verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)	22° C
verkeersruimten (hal, gang, trap en overloop)	18° C
toiletruimte	18° C
douche- en/of badruimte	22° C
in pandige bergruimte	15° C
Onbenoemde ruimte	18° C

In de toiletruimte, overloop en bergkasten wordt geen verwarming aangebracht. De temperatuur wordt bereikt door middel van het ventilatie en transportleidingen.

De door het Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

De warmtepomp met voorraadvat en bron is in de aankoopssom van de woning inbegrepen.

32. Ventilatievoorzieningen

De ventilatie in de woning wordt geregeld middels een WTW systeem. WTW staat voor “warmte terug win”. Dit systeem regelt de verversing van de lucht in de woning zonder dat hiervoor een raam geopend hoeft te worden.

In de woonkamer en slaapkamers zijn luchttoevoer ventielen opgenomen. In het toilet, de badkamer, ruimte van wasmachine en de keuken zijn afzuigventielen in het plafond of in de wand opgenomen. De plaats en aantallen zijn globaal op tekening aangegeven. Van buiten wordt verse lucht de woning ingeblazen. Deze lucht wordt verwarmd doordat de afgezogen lucht tegelijkertijd de woning wordt uitgeblazen. Deze afgezogen relatief warme lucht verwarmt de verse ingezogen koude buitenlucht, waardoor in de woonkamer en slaapkamers enigszins verwarmde verse lucht uit de luchttoevoer ventielen stroomt.

Het ventilatiesysteem is voorzien van CO₂ sensoren in woonkamer en hoofdslaapkamer. Een handmatige bediening is niet opgenomen. De afzuig- en toevoerventielen worden uitgevoerd als instelbare ventiel. Het ventilatiesysteem kan worden uitgeschakeld door de stekker uit het contact te halen.

De ventielen in het WTW systeem zijn ingeregeld naar de behoefte van de ruimte waarin de ventielen hangen. Na het schoonmaken hiervan moeten deze ventielen op dezelfde positie en in dezelfde inregelstand worden teruggeplaatst.

Concept Technische omschrijving Twee-onder één kap woningen in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte van circa 28mm op de verdiepingen en 38 mm op de begane grond aangehouden voor de doorstroming van lucht. Als de deur gesloten is, vindt hierdoor nog steeds uitwisseling van lucht plaats, waarmee het WTW systeem in balans blijft. In deze 28mm is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 10mm en bij de 38 mm is rekening houden met een vloerafwerking van 20 mm waardoor er 18mm overblijft voor voldoende ventilatie.

De afzuiging van fornuis in de keuken kunt u op verschillende manieren regelen door het aanbrengen van een recirculatiekap in de keuken. Deze kap filtert zelf de lucht middels (koolstof)filters.

De ventilatievoorzieningen van de meterkast wordt aangebracht middels 2 roosters in de meterkastdeur.

De dakdoorvoeren zoals nu op de verkooptekeningen staan zijn indicatief. Na het definitieve installatieontwerp kan de definitieve plaats worden bepaald. Het kan noodzakelijk zijn dat het leidingwerk door de onbenoemde ruimte van de zolder loopt. Dit is dan vanaf de technische ruimte naar de dakdoorvoeren. We proberen dit tot een minimum te beperken. Dit blijft ook zichtbaar wanneer deze onbenoemde ruimte een andere functie krijgt. Ander leidingwerk wat in het zicht komt op de 2e verdieping is aangegeven op de verkooptekening. Afwerking door bijvoorbeeld een voorzetwand behoort tot de kopersopties.

Ventilatie van de aangebouwde berging geschiedt door gevelroosters.

33. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

34. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

De woning wordt gebouwd overeenkomstig het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is (waar noodzakelijk) gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode". Bij een aantal woningen is een deel van de oppervlakte van een ruimte, als verblijfsruimte conform het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), niet meegenomen in de berekeningen. De oppervlakte waar dit voor geldt is op tekening met een stippellijn aangegeven.

35. Veiligheidsbeglazing in gebouwen

De NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen" is niet opgenomen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), maar adviseert veiligheidsbeglazing toe te passen bij alle kozijnen, ramen en deuren op de begane grond, waarin beglazing, lager dan 850 mm vanaf de vloerafwerking, is opgenomen. Als meerwerk is het mogelijk de woning conform NEN 3569 te voorzien van veiligheidsbeglazing.

36. Politiekeurmerk Veilig Wonen®

De woning is zo goed als mogelijk overeenkomstig de uitgangspunten van Politiekeurmerk Veilig Wonen® ontworpen. Het certificaat wordt echter niet door ons verstrekt.

37. Duurzaam Bouwen

De woning is ontworpen en wordt gebouwd overeenkomstig de uitgangspunten van Duurzaam Bouwen. Het toe te passen hout is duurzaam geproduceerd. Waar mogelijk wordt het in het werk te storten beton voorzien van toeslagmateriaal van betonpuingranulaat. Tevens wordt gebruikgemaakt van energiezuinige installatie. De isolatiewaarden in de vloer, wanden, daken, en kozijnen (HR+++ glas) liggen in veel gevallen op een hoger niveau dan wettelijk vereist.

Concept Technische omschrijving Twee-onder één kap woningen in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

38. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 01-01-2024

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving en het welke u contractueel met ons bent overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door het Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepalingen de technische omschrijving of hetwelk u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen het SWK/Woningborg.

39. Uitsluitingen van garantie

De woning wordt zonder keukeninrichting verkocht. Indien de woning ook zonder inrichting badkamer en/of toilet wordt verkocht, wordt ook deze betreffende inrichting uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

Alle voorzieningen buiten de woning, met uitzonderingen van eventuele tuinmuren en gemetselde windschermen die niet met het huis één geheel vormen, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

De eventueel in de kruipruimte aangebrachte drainageleiding valt niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

40. Kleurenstaat

Door de architect zijn voor onderstaande onderdelen de voorlopige kleuren aangegeven:

- Nestkasten en insectenplinten
In de geveltekeningen is aangegeven waar nestkasten (opbouw) worden opgenomen op of verwerkt in de gevelafwerking.
- Kozijnen
De houten kozijnen worden geschilderd in RAL-kleur 7039 (kwartsgrijs).
- Metselwerk
Het metselwerk, dat conform de tekeningen wordt aangebracht, betreft Baksteen Kooij 826.N, waalformaat.
- Aluminium
Waterslagen, hemelwaterafvoeren, daktrimmen e.d. worden aangebracht in RAL-kleur 7039 (kwartsgrijs).

41. Ruimtestaat

Ruimte (benaming volgens Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL))	Afwerking Wand	Plafond	Vloer
Entree (verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Meterkast (technische ruimte)	Onafgewerkt voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Invoerplaat
Toilet (toiletruimte)	Tegels tot 1,5 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels
Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)	Behangklaar	spuitwerk	Afwerkvloer

**Concept Technische omschrijving
Twee-onder één kap woningen
in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

Badkamer (badruimte)	Tegels tot plafond,	Spuitwerk	Tegels
Overloop (verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamers eerste verdieping (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamer 2 ^e verdieping	Behangklaar	Spuitwerk (indien plafond aanwezig)	Afwerkvloer, m.u.v. achter de knieschotten
Zolder verdieping (bergruimte)	onbenoemde ruimte onafgewerkt	Witte platen niet nader afgewerkt	Afwerkvloer, m.u.v. achter de knieschotten
Installatieverdieping (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer
Buitenberging (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer bij aangebouwde berging 2 ^e 1 kap vrijstaande buitenbergingen is een onafgewerkte betonvloer.

42. De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekening geeft een impressie, hieraan kunnen daardoor geen rechten worden ontleend.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.
- Krachtens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in de woning anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) niet gehanteerd.
- In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en andere ruimten.

Concept Technische omschrijving Twee-onder één kap woningen in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

43. Beperkingen

De woning dient bij oplevering te voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), de N.E.N.-normen en de eisen van Nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer- en minderwerklijst aangegeven;
- los te leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning);
- omleggen van C.V. leidingen en andere leidingen in vloeren;
- verplaatsen of wijzigen van de warmtepomp of mechanische installatie;
- vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.

44. Afwerkvloeren

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

45. Sanitair en tegelwerk

Naast het standaard sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij een nader te bepalen projectshowroom, waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meerwerk uitgevoerd, voor de oplevering van uw woning. De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht.

46. Tenslotte

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt bestaat er geen recht op verrekening.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "artist impressions", die een goede indruk geven van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen.

De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen.

Concept Technische omschrijving Twee-onder één kap woningen in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

47. De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl verkoper zich door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsrecht opmaakt.

48. Wat en wanneer u moet gaan betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnenregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een factuur krijgt toegestuurd. Als bijvoorbeeld het dak is gelegd, kan dat als een termijn worden aangerekend; daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn opgebouwd. Hoe dit voor u is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald.

49. Financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk en dergelijke) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

50. Meerwerk

Iedere woning kan tegen verrekening van meerwerk met standaardopties worden uitgevoerd. Ook kunt u zelf de afwerking met betrekking tot bijvoorbeeld wand- en vloertegels en sanitair bepalen. Voor de standaardopties ontvangt u een meerwerklijst, waaruit u eenvoudig uw keuze kenbaar kunt maken. Voor uw overige wensen kunt u een bezoek brengen aan onze projectshowrooms. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

51. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

De koop- en de aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- honoraria architect en overige adviseurs;
- verkoopkosten en overdrachtskosten;
- notariskosten verbandhoudende met de juridische levering;
- leges omgevingsvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- BTW (thans 21%);
- Woningborg garantiecertificaat.

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop- of de aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening evenals overige financieringskosten;
- taxatiekosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- renteverlies tijdens de bouw;
- kosten voor aansluiting en levering van telefoon, kabeltelevisie en internet;
- kosten eventuele aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;

Concept Technische omschrijving Twee-onder één kap woningen in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

- OZB-belasting.

52. Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van de oplevering, zijn alle woningen door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin als koper zelf te voorzien.

53. Prijswijzigingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast met de oplevering van de woning, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

54. Opleveringsprocedure

- De definitieve datum van oplevering wordt u twee weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Nadat de woning is gereedgekomen en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt de woning opgeleverd.
- Bij de oplevering zijn aanwezig de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten proces-verbaal van oplevering. De hierop aangegeven opmerkingen worden normaliter binnen enkele dagen in overleg met de koper afgewikkeld.
- Vorenstaande houdt in dat gebreken, die na de oplevering naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering te constateren waren, niet meer aanvaard kunnen worden.
- Met name wijzen wij hier op beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overige vloer-, wand- en plafond afwerkingen.
- Na de ondertekening van oplevering en volledige betaling worden de sleutels overhandigd en kan de woning in gebruik worden genomen.

55. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde transportakte. In de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste termijn van transport vermeldt, hierbij moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van u of uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen die te allen tijde eerst zullen moeten worden aangesproken voordat gebruik gemaakt zal worden van het depot bedrag. In dat verband zal bij de transportakte zekerheid moeten worden gesteld voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte en voor de eventuele aanschaf van de warmtepomp;
- de afsluitkosten voor de hypotheekakte;
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

56. Standaard en individuele wijzigingen

De realisatie van de woningen zal worden verzorgd door [Aannemer Knaap Maatwoningen B.V.]. De kopers worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard meerwerklijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van de woning. Naast de standaard meerwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van [Aannemer Knaap Maatwoningen B.V.]. De verzoeken zullen zoveel mogelijk verwerkt worden en door middel van een vrijblijvende offerte onder uw aandacht worden gebracht.

Concept Technische omschrijving Twee-onder één kap woningen in fase 4 in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de seriematigheid van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand gemeld worden dat deze om architectonische en vergunning redenen niet te realiseren zijn.

57. Krimpscheuren

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

58. Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering;
- uw inboedelverzekering.

59. Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.