

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Broekhorn Rietland Veld 17 en 18 te Heerhugowaard

Vrijstaande woningen

+

Twee-onder-een-kap woningen

30 april 2020



Energieprestatie

De hoge isolatiewaarden en de EnergiePrestatieCoëfficiënt van de woning zullen worden uitgevoerd conform de omgevingsvergunning. De woning wordt uitgevoerd met een EnergiePrestatieCoëfficiënt gelijk of kleiner dan 0,26 waardoor de woning duurzamer is als de gestelde norm vereist. De woning heeft het energiezuinige energielabel A.

Bouwwater en bouwstroom

Standaard is de verzorging van een bouwwatertappunt en een bouwstroomkast op de locatie, alsmede verbruik en de aanvraag hiervoor bij de nutsbedrijven, opgenomen.

Uitzetten

Het peil (bovenzijde begane grondvloer) wordt aan de aannemer opgegeven door de gemeente. Dit geldt eveneens voor afstanden tot de openbare weg van rooilijnen en de afstanden tot erfgrenzen.

Verzekering

Het bouwwerk is tijdens de bouwperiode verzekerd tegen brand- en stormschade voor risico van de aannemer. De aannemer heeft op de bouw een CAR-polis afgesloten. Eventuele schade aan eigendommen van derden zijn voor risico van de aannemer.

Riolering

De buitenriolering wordt standaard uitgevoerd in een gescheiden stelsel en wordt aangelegd tot buiten de gevel. De hemelwater en vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het gemeenteriool.

Fundering en heiwerk

De fundering bestaat uit een gewapende balkenfundering die wordt aangebracht op prefab betonpalen van voldoende lengte en ter goedkeuring van de gemeente, afdeling bouw- en woningtoezicht.

Graaf- en aanvulwerkzaamheden

Ontgravingen worden verricht t.b.v. de funderingsbalken en riolering, alles tot de vereiste diepte. Na het aanbrengen van de funderingsbalken en de riolering worden de ontgravingen weer aangevuld. Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Een bed van ±10cm schoonzand wordt aangebracht onder de vloer van de woning. Een drainageleiding onder de woning is standaard in de prijs opgenomen.

Het niet bestrate deel van de tuinen wordt binnen de eigendomsgrenzen vrij van grof bouwafval opgeleverd. De tuinen worden met uitgekomen grond geëgaliseerd.

Begane grond- en verdiepingsvloeren

De begane grondvloeren van de woning en berging worden uitgevoerd als systeemvloer. De systeemvloer bestaat uit een geïsoleerde ribcassettevloer met isolatie van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen kanaalplaatvloer. Tekeningen en berekeningen van deze vloeren worden ter goedkeuring overlegd aan de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Gevelmetselwerk

De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in schoonmetselwerk volgens monster en het kleurenschema. De berging is halfsteens metselwerk waarbij de buitenzijde wordt aangemerkt als schoonmetselwerkzijde. Halfsteens muren laten vocht door. Hier dient u als koper rekening mee te houden. Het schoonmetselwerk wordt achteraf iets verdiept gevoegd.

Binnenspouwbladen en binnenwanden

De binnenspouwbladen en stabiliserende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De binnenwanden op de begane grond en verdieping worden uitgevoerd in gipsblokken en behangklaar afgewerkt. In de badkamers worden gips hydroblokken toegepast.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De hardhouten buitenkozijnen worden geproduceerd onder KOMO-SKH garantie. De elementen worden standaard voorzien van isolerende beglazing en afgemonteerd met deugdelijk hang- en sluitwerk conform eisen politiekeurmerk veilig wonen. In de kozijnen en/of puien is standaard geen veiligheidsbeglazing opgenomen uitgezonderd waar het bouwbesluit dit vereist. Als meerwerk is het mogelijk om daar waar gewenst veiligheidsbeglazing toe te passen. De benodigde ventilatieroosters met koudebrug onderbreking worden gemonteerd in de kozijnen op het glas, e.e.a. zoals op de tekening staat aangegeven.

Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn hardhouten kozijnen zonder bovenlicht. De kozijnen zijn wit gegrond.
De binnendeuren zijn luxe afgelakte opdek lijndeuren van Svedex model CN56 in de kleur wit.
De deur tussen de woonkamer en de hal is een luxe afgelakte glasdeur Svedex model CN08.
De binnendeuren worden afgehangen en voorzien van een loop-, kast- of vrij- en bezet slot.
De deuren worden standaard afgemonteerd met luxe aluminium Kuin binnendeurbeslag conform showroom Kuin.

Dakconstructie

De schuine dakconstructie bestaat uit een geïsoleerde prefab sporenkap. De binnenzijde op de (berg)zolder is afgewerkt met spano V313. De kap en het knieschot in de slaapkamer en berging op de eerste verdieping is wit gesausd. De dakconstructie wordt voorzien van isolatie van voldoende dikte conform omgevingsvergunning. Over de dak elementen worden panlatten aangebracht met keramische dakpannen volgens kleurenschema en monster, compleet met alle hulpstukken zoals ondervorsten, vorsten, kantpannen, ventilatiepannen etc. Op de tekening is daar waar op aangegeven een dakraam opgenomen. De platte daken van de aangebouwde (buiten)berging worden opgebouwd uit een balklaag en multiplex en zijn voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

Goten

De goten zijn samengesteld uit gootbeugels met een zinken mast- of bakgoot.

Veld 17: Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in blank zink.

Veld 18: Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC Grijs.

Tegelwerk

Volgens brochure "Wand- & vloertegels collectie Kuin 2020-2021"

Vloertegels: In de badkamer en de toiletruimte.
Vloertegels worden in de specie gezet / gelijmd.

Koper(s) kunnen standaard kiezen uit luxe vloertegels: - paneel 1 tm 40
- lade 1 tm 12

Exclusief strokentangels en vloertegels aan de wand.

Wandtegels: In de toiletruimte tegelwerk tot een hoogte van ±1500mm+.
In de badkamer tegelwerk tot het plafond, excl. schuine vlakken.
Wandtegels worden aangebracht door middel van lijm.

Koper(s) kunnen standaard kiezen uit luxe wandtegels: - paneel 1 tm 40
Exclusief strokentangels en vloertegels aan de wand.

De voegen zijn ± 3mm breed en ingewassen met een waterwerende voegmassa.

In de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin is er keuze uit een ruim standaard tegelassortiment met diverse kleuren en afmetingen. Via de Keuzelijst meer- en minderwerk is het mogelijk afwijkend tegelwerk te kiezen.

Cementdekvloer

Alle vertrekken op de begane grond en verdiepingen, uitgezonderd waar tegelvloeren zijn omschreven, worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van ± 70mm. Ter plaatse van de badkamer bevindt zich een verhoging welke wordt afgewerkt met tegels en een antraciet dorpel. Conform de eisen in het bouwbesluit bedraagt de maximale opstaphoogte 20mm ter plaatse van één woningingang. Deze 20mm geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de door de koper aan te brengen vloerafwerking. Voor de vloerafwerking is een extra hoogte van ca. 20mm opgenomen in de detailleringen. Bij het kiezen van de vloerafwerking dient er rekening mee te worden gehouden dat deze geschikt is voor de toepassing i.c.m. vloerverwarming.

Trap

Type V1 tm V4 en T1: De trap naar de eerste- en tweede verdieping worden uitgevoerd als een open vurenhouten trap. De trappen worden compleet geplaatst met ronde houten leuningen. Indien zich t.p.v. een traphek een leuning bevindt wordt het traphek daar waar vereist i.v.m. veiligheid uitgevoerd met een dichte houten plaat.

Type VS1 tm VS3 en TS1 tm TS2: De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. De trap wordt compleet geplaatst met ronde houten leuningen. Indien zich t.p.v. een traphek een leuning bevindt wordt het traphek daar waar vereist i.v.m. veiligheid uitgevoerd met een dichte houten plaat. De trap naar de bergzolder is een houten vlizotrap.

Binnentimmerwerk

Eventuele grote leidingen die in het zicht komen in de verblijfsruimten op de begane grond en 1^e verdieping worden omtimmerd met plaatmateriaal op het nodige regelwerk. De trapgaten worden rondom afgetimmerd met multiplex. Er worden in de woning geen vloerplinten aangebracht. De meterkast wordt ingericht volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven.

Stukadoorswerk

Alle zichtbare steenachtige wanden worden behangklaar afgewerkt, behoudens de meterkast en berging. Plafonds van de woning worden op de begane grond en verdieping alsmede de wanden boven het tegelwerk behandeld met spuitwerk in een fijne structuur.

De kap en de knieschotten op de (berg)zolder, het plafond in de meterkast en de berging hebben geen afwerking.

Sanitair

Volgens brochure "PROJECTS Sanitairvisualisatie Basis en Luxe 2-4-2020"

De volgende sanitaire toestellen worden geleverd, gemonteerd en op de aan- en afvoerleidingen aangesloten.

SANITAIR LUXE, fabrikant Villeroy en Boch in kleur wit

KRANEN LUXE, fabricaat Grohe

Toilettruimte:

- Luxe vrijhangend wandcloset inclusief inbouwreservoir en softclose zitting
- Luxe fontein met muursifon en koudwaterkraan

Badkamer:

- Luxe vrijhangend wandcloset inclusief inbouwreservoir en softclose zitting
- Luxe wastafel 80cm met muursifon, mengkraan, spiegel inclusief verlichting
- Luxe douchesysteem met en handdouche

Keuken

De woning wordt standaard opgeleverd zonder keuken. Leidingwerk wordt op de standaard plaats afgedopt.

Door Bruynzeel zal een projectkeuken worden aangeboden.

Warm- en koudwaterleidingen

Een complete bedrijfsklare warm- en koudwaterinstallatie aan te leggen naar de diverse op tekening aangegeven tappunten, één en ander volgens voorschriften van het waterleidingbedrijf. De warmwatervoorziening geschiedt vanaf de afgifteset van de HVC warmte uit de meterkast. De tapwatercapaciteit van de woning is CW5

Elektrische installatie (zie tekening)

In de woning wordt een complete elektrische installatie aangebracht volgens de voorschriften van het plaatselijk elektriciteitsbedrijf en overeenkomstig NEN 1010. Wandcontactdozen zullen standaard op een hoogte van 300mm worden geplaatst, tenzij anders vermeld. Schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, inbouwmodel met uitzondering van de zolder en de berging die opbouwmodel zijn. "All-black" PV-panelen worden op het dak gemonteerd. Plaats en afmetingen van de PV-panelen zijn indicatief op tekening aangegeven en worden nader uitgewerkt conform de eisen gesteld in de omgevingsvergunning.

Centrale verwarming

Met N.V. Huisvuilcentrale Noord-Holland (HVC) is een overeenkomst gesloten om alle woningen in veld 17 en 18 aan te sluiten op het warmtenet van HVC. Verkrijgers van de woningen gaan een Leveringsovereenkomst aan met HVC voor de levering en afname van warmte, welke in gaat op het moment dat de woning wordt opgeleverd.

De woningen zullen worden aangesloten op het warmtedistributienet van HVC. Er wordt een direct systeem toegepast wat inhoudt dat het water van het distributienet ook door de huisinstallatie stroomt.

Verwarming van het water in het distributienet geschiedt door HVC.

In de meterkast wordt door HVC een warmte-unit, met wisselaar voor warm tapwater (CW klasse 5) geplaatst en aangesloten op de distributieleidingen die in de ruimte onder de woning of onder de grond zijn aangebracht.

In de warmte-unit, welke eigendom blijft van HVC is een warmtehoeveelheidsmeter opgenomen.

Levering door derden van warmte en/of warm tapwater vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

Op de begane grond en eerste verdieping wordt de woning verwarmd middels vloerverwarming. De vloerverwarmingsunit/verdelers wordt geplaatst conform tekening. De maximale Rc-waarde van de door de koper aan te brengen vloerafwerking mag maximaal 0,09 k.m²W zijn. Het is niet mogelijk om nachtverlaging van de vloerverwarming toe te passen. Op de zolder en in de berging wordt geen radiator geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken (berekenningsmethode conform ISSO 51):

- woonkamer 20°C.
- keuken 20°C.
- hal 15°C.
- toilet 15°C.
- slaapkamers 20°C.
- badruimte 22°C.

De woning wordt niet aangesloten op het regionale gasnet.

Ventilatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. De ruimtes die worden afgezogen betreffen de keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. De hoeveelheid af te zuigen lucht volgens de modelbouwverordening.

De toevoer van verse lucht geschied door middel van ventilatieroosters opgenomen in de kozijnen, deze zorgen tevens voor de ventilatie van de overige ruimtes. Ventilatieroosters thermisch gescheiden uitvoeren conform tekening. De berging heeft een buitenklimaat en wordt natuurlijk geventileerd via openingen in de gevel.

Buitenschilderwerk

Houten betimmeringen voor het aanbrengen 2x behandelen. De buitenkozijnen komen 2x behandeld uit de fabriek. De met metselwerk in aanraking komende balkkoppen e.d. 2x te meniën. Na het gereedkomen van de woning worden de houten betimmeringen en de buitenzijde van kozijnen, ramen en deuren nog 1x te behandeld (volgens het kleurenschema).

Binnenschilderwerk

De binnenzijde van de kap en het knieschot op de eerste verdieping van type VS1 tm VS4 worden wit gesausd.

De binnenzijde van de kap en het knieschot op de eerste verdieping van type TS1 tm TS2 worden wit gesausd.

Er is geen overig binnenschilderwerk en plamuurwerk opgenomen.

De binnenzijde van de buitenkozijnen is voorzien van een grondlaag.

De trappen zijn fabrieksmatig voorzien van een grondlaag.

De vlizotrap naar de bergzolder is onafgewerkt en niet voorzien van een grondlaag.

Terreininventaris

De erfafscheiding worden daar waar nodig op de hoekpunten gemarkeerd of aangegeven met een paaltje.

Straatwerk en tuininrichting

Er wordt bij de woning conform situatietekening een oprit alsmede een pad naar de voordeur gemaakt van betontegels 40x60cm. Conform de situatietekening worden er ter plaatse van de erfgrenzen hekwerk met beplanting en hagen aangebracht. De hagen en beplantingen worden aangebracht in het daarvoor geëigende plantseizoen en als de weeromstandigheden het aanbrengen van beplanting toelaat, gedurende de periode voor de oplevering worden de beplanting en hagen onderhouden door de aannemer. Vanaf de dag van oplevering is de koper zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding van deze beplanting en hagen

Oplevering

Er moet ten aanzien van de oplevering altijd wat reserve in acht worden genomen, omdat de bouw door slechte weersomstandigheden kan worden vertraagd. Tijdens de oplevering zal de aannemer samen met u de woning opnemen en er een opleveringsstaat van maken, welke door u dient te worden ondertekend.

De op deze staat vermelde opmerkingen dienen binnen 1 maand door de aannemer te worden uitgevoerd. Nadat de woning is opgeleverd en u aan uw betalingsverplichting heeft voldaan, zullen de sleutels aan u worden overgedragen.

Beknopt weergegeven wordt de oplevering als volgt uitgevoerd

Enige tijd voor uw woning gereed is krijgt u een uitnodiging voor de voorschouw en de definitieve oplevering.

Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

- Gezamenlijk met een afgevaardigde van de aannemer inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijv. Vereniging Eigen Huis) uw woning;
- Eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een “proces-verbaal van oplevering”, welke door beide partijen wordt ondertekend;
- De hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

Individuele wensen

Uiteraard trachten wij bij de ontwikkeling van de woning zoveel mogelijk rekening te houden met uw individuele wensen. Dit is ook de reden dat u de mogelijkheid heeft om de woning te laten afwerken op uw persoonlijke woonwensen. Uiteraard zijn ook het aanbrengen van extra wandcontactdozen, TEL-aansluitingen, CAI-aansluitingen en loze leidingen geen probleem mits deze voor aanvang van de bouwvoorbereiding zijn opgedragen. Naast bovenstaande wensen zijn ook andere zaken bespreekbaar.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning na oplevering voor de termijnen zoals door Woningborg wordt aangegeven. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg, hetgeen ook het geval is ten aanzien van eisen van overheidswege (als Bouwbesluit).

Algemene informatie

De koop en aaneensom van de woning is vrij op naam. De overeenkomst is gesplitst in een koopovereenkomst die u sluit met BPD Ontwikkeling BV en een aannemingsovereenkomst die u sluit met Aannemingsbedrijf Kuin BV. Hieronder staat aangegeven welke kosten bij de koop en aaneensom zijn inbegrepen:

1. Koopsom kavel alsmede notariskosten m.b.t. akte van eigendomstransport en kadastraal recht (v.o.n.). De juridische overdracht van de kavel vindt plaats op de datum dat de akte door de notaris wordt verleden.
2. Ontwikkelingskosten
3. Kosten voor het ontwerp en de constructeur
4. Bouwkosten
5. Verkoopkosten
6. Legeskosten ten behoeve van de omgevingsvergunning
7. Aansluitkosten met betrekking tot gas, water en elektra
8. Aansluitkosten van de riolering
9. 21% BTW over de posten vermeld onder 1 t/m 8, voor zover verschuldigd

De kosten, welke niet zijn inbegrepen:

1. Kosten m.b.t. de hypotheekakte van de notaris.
2. Kosten zoals advieskosten van de hypotheekadviseur, rente tijdens de bouw.
3. Verder is niet gerekend op kosten voor een abonnement / entree- telefoonaansluiting en kosten voor de aansluiting- abonnement van een centrale antenne inrichting c.q. kabelnet
4. Tuingrond, tuinaanleg, behangwerk, meubilering, hekwerken en beplanting (behoudens hetgeen omschreven in paragraaf *straatwerk en tuininrichting*).

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en / of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit. De opgenomen perspectieftekeningen geven een "artist-impression" weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering (bijvoorbeeld de kleuren), derhalve kunnen aan de "artist-impression" geen rechten worden ontleend. De op tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn circa maten en hebben geen bewijskracht. De technische tekeningen en omschrijvingen zijn maatgevend voor hetgeen u geleverd krijgt. De koper kan geen rechten ontleen aan de in de koopovereenkomst genoemde perceeloppervlakte. Eerst na de kadastrale inmeting is de daadwerkelijke perceeloppervlakte bekend. Bij verschil ten opzichte van de oppervlakte genoemd in de koopovereenkomst zal géén verrekening plaatsvinden.