



Algemene Verkoopinformatie en Technische Omschrijving



vrijstaande woningen Bouwnummers K21 t/m K46

INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE	4
<i>Woningborg: Gegarandeerd Zeker / Garanties</i>	4
<i>Koopsom v.o.n. (vrij op naam)</i>	4
<i>Eigendomsoverdracht</i>	5
<i>Betaling</i>	5
<i>Hypotheek tijdens de bouw</i>	5
<i>Start bouw</i>	5
<i>Oplevering/sleuteloverdracht</i>	6
<i>Verzekering</i>	6
<i>Meer- en/of minderwerk</i>	6
<i>Wijzigingen tijdens de bouw</i>	6
<i>Opleveringsplanning</i>	7
<i>Bezoek aan de bouwplaats</i>	7
<i>De 'Kleine lettertjes' in het groot</i>	7
<i>Maatvoering en materiaalkeuze</i>	8
<i>Installaties algemeen</i>	8
<i>Constructie / werkzaamheden direct na oplevering</i>	8
<i>Garantie op technische gebreken na oplevering</i>	8
<i>Onderhoud</i>	9
Onderhoud algemeen	9
Beglazing	9
Schilderwerk	9
Onderhoudsschema	9
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	10
01 <i>Voorrang Woningborg-bepalingen</i>	10
02 <i>Indeling van de woning in verblijfsgebieden</i>	10
03 <i>Bouwkundig</i>	10
Peil van de woning	10
Grondwerk	10
Riolering en drainage	11

Bestrating	11
Terreininventaris	11
Fundering	11
Gevels en binnenwanden	11
Vloeren	11
Daken	12
Plafonds	12
Ventilatievoorzieningen en kanalen	12
Kozijnen, ramen en deuren	12
Bergruimte	12
Trappen	13
Goten en hemelwaterafvoeren	13
Vloerafwerkingen	13
Wandafwerkingen	13
Plafondafwerkingen	13
Overige afwerkingen	13
Beglazing	14
Keukeninrichting	14
Sanitair	14
Waterinstallatie	14
Gasinstallatie	14
Verwarmingsinstallatie	14
Elektrische installatie	15
Telecommunicatie voorzieningen	15
Schoonmaken en oplevering	16
INTERIEURSTAAT	17
<i>Villa 155</i>	<i>17</i>
<i>Villa 190</i>	<i>18</i>
EXTERIEURSTAAT	19
BETROKKEN PARTIJEN	20

Deze algemene verkoopinformatie en technische omschrijving maken deel uit van de aannemingsovereenkomst zoals die is gesloten tussen ondernemer en verkrijger.

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

De verkoop van de woningen valt onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.

Woningborg: Gegarandeerd Zeker / Garanties

Voor het project is een bouwgarantie verzekering aangevraagd bij Woningborg N.V. te Gouda. Hiermee verbindt de ondernemer zich tegenover de koper om de verplichtingen voortvloeiende uit de regelgevingen van Woningborg na te zullen komen. Woningborg stelt bij de door haar goedgekeurde bouwplannen de volgende zekerheden en garanties aan de koper:

- beoordeling van de ondernemer door Woningborg op vakbekwaamheid en financieel gebied;
- juridische zekerheid door middel van controle door Woningborg op de tussen verkoper en koper te sluiten aannemingsovereenkomst;
- toetsing van Woningborg van de technische omschrijving en de tekeningen van uw woning aan de garantienormen;
- controle op de uitvoering van het werk, alsmede een waarborg voor de afbouw;
- zekerheid dat de ondernemer zijn garantieverplichtingen nakomt.

Het bouwplan wordt, alvorens zij door Woningborg wordt geaccepteerd, door Woningborg op haar technische en juridische kwaliteit beoordeelt. Tevens wordt de financiële positie van de ondernemer getoetst. In het geval de ondernemer wegens financiële omstandigheden toch niet meer in staat is om de woning af te bouwen, zorgt Woningborg N.V. hetzij voor de afbouw, hetzij voor de toekenning van een schadevergoeding aan de koper. De bouwgaranties zijn bepaald overeenkomstig de Algemene Voorwaarden van Woningborg N.V., welke voorwaarden onderdeel uitmaken van de door Woningborg goedgekeurde koop-/aannemingsovereenkomst. Meer informatie omtrent zekerheden en garanties treft u aan in de brochure "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016", welke u per tijdstip van ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt uitgereikt. Pas als aan alle vereisten wordt voldaan, mag een woning onder Woningborggarantie worden verkocht en ontvangt u -enige tijd- na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat zoals deze wordt uitgegeven door Woningborg N.V.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Koopsom v.o.n. (vrij op naam)

De koopsom van de woning betreft een vaste prijs welke zal worden opgenomen in de door u te ondertekenen koop- en aannemingsovereenkomst. Eventuele stijgingen in bijvoorbeeld loon- en materiaalkosten worden daarom niet aan u doorberekend. In de koopsom v.o.n. zijn voorts begrepen onder meer de kosten verbonden aan de werkzaamheden van de architect, de constructeur, de planontwikkelaar, de makelaar, de notaris en de aansluitkosten voor water en elektra. Kosten welke

vooral afhankelijk zijn van uw persoonlijke omstandigheden zijn niet inbegrepen in de 'vrij-op-naam-koopsom', zoals afsluitprovisie hypotheek, notariskosten hypotheekakte en -voor zover van toepassing- (bouw)rente over reeds vervallen termijnen. Eventuele wijzigingen in het BTW-tarief (thans 21 %) worden wel met u verrekend.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats door een zogenaamde transportakte bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, terwijl ook rekening moet worden gehouden met de gelegenheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, dient gelijk te zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, zult u het eventuele ontbrekende bedrag moeten aanvullen c.q. een aanvullende zekerheidsstelling moeten geven. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte m.b.t. de lening die u ten behoeve van de financiering van uw woning hebt afgesloten.

Betaling

De aanneemsom wordt u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De koop- en aannemingsovereenkomst geeft aan dat u tot de datum van notariële levering uitstel van betaling heeft. Op de datum van notariële levering voldoet u de grondkosten, de vervallen termijnen en de verschuldigde uitstelrente. Na notariële levering ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's voldoet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening. Eventueel door u opgedragen meerwerk en dienen te worden voldaan conform de termijnregeling voor meerwerk van Woningborg NV 25% in rekening wordt gebracht bij opdracht en 75% bij het gereedkomen van het meerwerk. De bouwkundige opties, opgenomen in de aannemingsovereenkomst, worden verrekend conform artikel 4 lid 1 van uw aannemingsovereenkomst.

Hypotheek tijdens de bouw

U ontvangt de nota's van de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie zendt u, voorzien van uw handtekening, zo spoedig mogelijk naar uw geldgever die voor betaling zorgdraagt. Tijdens vakantieperioden dient u zelf zorg te dragen voor tijdige betalingen.

Start bouw

De start bouw van uw woning vindt plaats als 70% van de woningen in fase 9 verkocht zijn (fase 9 bestaat uit 6 twee-onder-een kapwoningen en 26 vrijstaande woningen). De ondernemer behoudt zich het recht voor om eerder te starten met de bouw. Door geen der partijen kunnen aan een eerdere start bouw rechten worden ontleend en/of zal er enige verrekening plaatsvinden anders dan rente over vervallen bouwtermijnen en rente over de aankoopgrond.

Oplevering/sleuteloverdracht

Nadat de ondernemer zijn werkzaamheden heeft afgerond, is de woning gereed voor oplevering, inhoudende de overdracht van de sleutel aan u. Hierna wordt kort uiteengezet op welke wijze inhoud zal worden gegeven aan de oplevering. Tenminste twee weken voor het definitieve tijdstip van oplevering ontvangt u van de ondernemer een kennisgeving met daarop vermeld de opleveringsdatum en het tijdstip. Bij de oplevering van uw woning, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden. Op dat tijdstip neemt u samen met de ondernemer uw woning op om gezamenlijk te constateren of er wel of geen gebreken en/of tekortkomingen aan de bouwkundige staat zijn waar te nemen. (Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren).

Eventuele manco's worden genoteerd op de (standaard) opleveringsverklaring, welke na akkoordbevinding door beide partijen wordt ondertekend. Deze manco's worden door de ondernemer zo spoedig mogelijk verholpen. Alvorens de oplevering kan plaatsvinden, dient door u aan alle financiële verplichtingen jegens de ondernemer te zijn voldaan. Desgewenst kunt u zich bij de officiële oplevering laten bijstaan door een deskundige van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis. De daaraan verbonden kosten zijn wel voor uw eigen rekening.

Verzekering

Alle woningen zijn tijdens de bouwperiode verzekerd via de ondernemer. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning aan de koper(s) per oplevering wordt overgedragen, danwel aan de koper ter beschikking wordt gesteld. Het is dus zaak dat de U als koper tijdig de noodzakelijke verzekeringen aangaat.

Meer- en/of minderwerk

Als koper zult u door de ondernemer in de gelegenheid worden gesteld om uw woning eventueel nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. De mogelijkheden hiertoe zijn echter begrensd. Van de ondernemer ontvangt u hieromtrent nadere informatie, onder meer op het gebied van sanitair en tegelwerk. Naast deze optielijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend. Wij zullen ons best doen om iedereen zoveel mogelijk tegemoet te treden in de wensen. Een kleine waarschuwing is hier op zijn plaats. Hoewel het de intentie van de ondernemer is om zoveel mogelijk met uw wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Enerzijds omdat uw woning deel uitmaakt van een (seriematig) bouwproces en anderzijds omdat de ondernemer - als eindverantwoordelijke voor het bouwkundige product - steeds rekening moet houden met de technische mogelijkheden, de uitvoerbaarheid en de wettelijke vereisten, geldende normen en regelingen. Zo zijn bijvoorbeeld wijzigingen in/aan de bouwkundige hoofdconstructies en wijzigingen aan de buitenzijde m.b.t. de gevelindeling niet mogelijk. De mogelijkheden zullen voorts afhankelijk zijn van de voortgang van het werk.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Het is de koper en derden niet toegestaan werkzaamheden te verrichten tijdens de bouw.

Opleveringsplanning

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Hierbij dienen de nodige reserves in acht genomen te worden, omdat het bouwen enerzijds nog steeds veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en anderzijds afhankelijk is van de weersomstandigheden. In een later stadium zullen de prognoses steeds nauwkeuriger kunnen worden bepaald. Om bovenstaande redenen kunnen aan afgegeven prognoses geen rechten worden ontleend.

Bezoek aan de bouwplaats

Uit veiligheidsoverwegingen is het bezoeken van de bouwplaats door kopers niet toegestaan. Om u toch de gelegenheid te bieden de vorderingen van het werk enigszins te bezien, zal door de ondernemer een regeling worden opgesteld, waarbij bezoek onder begeleiding op vastgestelde tijdstippen mogelijk zal zijn. U ontvangt hierover te zijner tijd nader bericht.

De 'Kleine lettertjes' in het groot

De verkooptekeningen met technische omschrijving, ruimteafwerkstaat en kleur- en materiaalschema zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van mogelijke alsnog door te voeren wijzigingen van architectonische of bouwtechnische en/of constructieve aard, evenals voor eventuele afwijkingen die voort kunnen vloeien uit nadere eisen en wensen van overheden, Woningborg en/of nutsbedrijven.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woningen. Ook kunnen genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door gelijkwaardige producten. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Uitdrukkelijk wordt nogmaals aangegeven dat de verkoopbrochure géén contractdocument is en is bedoeld om een zo nauwkeurig mogelijk beeld te schetsen van de woning, de omgeving en de procedures. De opgenomen artist-impresions en interieurperspectieven dienen als illustratie van de woningen. De definitieve kleurstellingen van de woningen worden bepaald door de architect. Aan de impressies en illustraties kunnen geen rechten worden ontleend. De plattegronden van de woningen zijn voorzien van inrichtingsattributen. Zo verkrijgt u inzicht in de ruimte en eventuele indelingsmogelijkheden van een woning. Volledigheidshalve wordt gemeld dat de opgenomen inrichtingsattributen, zoals kasten, meubilair, vloer en wandafwerkingen niet behoren tot de levering. Het aangeven van tegelwerk, zoals in de badkamers, is gedaan door middel van eenvoudige arcering. Het legpatroon, -richting en afmetingen van de tegels kunnen hieraan niet worden ontleend.

De in de verkoopstukken opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de directe omgeving van de woningen zijn mogelijk. De ondernemer is hiervoor niet aansprakelijk.

Maatvoering en materiaalkeuze

Alle afmetingen zijn circa maten en in millimeters gemaatvoerd, tenzij anders is aangegeven. Indien, op tekening, deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ook tijdens het bouwen kunnen geringe maatafwijkingen tot stand komen.

De plattegronden van de woningen zijn zo goed mogelijk op schaal opgenomen. Mede doordat bij drukwerk het optreden van enige vervorming niet geheel is uit te sluiten, kunnen de op tekening aangegeven maataanduidingen afwijken van uw eigen meetwerk in uw woning.

Installaties algemeen

Voor de oplevering van de woning vindt aansluiting van water en elektra plaats op naam van de ondernemer. Een en ander is nodig om de verwarmingsinstallatie te testen. De kosten van verbruik van water en elektra, zijn tot het moment van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De aanleg- en aansluitkosten voor elektra, water en riool zijn begrepen in de koop- /aannemingsom. De kosten verbonden aan de aansluitingen ten behoeve van telefonie en CAI (televisie en radio) zijn voor rekening van de koper.

Constructie / werkzaamheden direct na oplevering

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. (Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door ondermeer uittredend bouwvocht, beperkt.) Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Mede door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen zullen de krimpscheurtjes met name bij de aansluitnaden ontstaan. Deze kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaat kit. Dit geldt alleen binnen de woning.

Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enz. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes, die doorgegeven worden aan de tegel- of grindvloer. Daarnaast is de vloer voorzien is van vloerverwarming, hetgeen de nodige beperkingen geeft. Kies daarom voor een deskundige leverancier en stem de benodigde (speciale) voorzieningen goed af om geen problemen te krijgen. Vanwege de vloerverwarming mag er niet worden geschroefd en gespijkerd in de vloer, in verband met het beschadigen van de vloerverwarming.

Vloerbedekking kan worden aangebracht op de afwerkvloeren, echter dient u dit goed met uw leverancier af te stemmen vanwege de isolerende werking van de vloerbedekking. Niet alle vloerbedekkingsoorten zijn geschikt voor toepassing i.c.m. vloerverwarming. Ook bij steenachtige wandafwerkingen dienen speciale voorzieningen (bijv. insnijden en krimpgaas) te worden toegepast.

Eventuele aftimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in artikel 9 t/m 10 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016. De klachtenprocedure bij Woningborg staat

omschreven in artikel 11 van deze brochure. Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- de klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer / woningborg (tijdens vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

Onderhoud

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten van u, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening cq rekening Vereniging van Eigenaars vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk er vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Beglazing

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Voor het onderhoud dient u overschilderbare beglazingskit toe te passen, nadere informatie hierover vindt u bij oplevering van de woning in de praktische handleiding. Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glas etsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

Schilderwerk

Eventuele houten kozijnen, ramen, deuren en geveltimmerwerken zijn tijdens de bouw behandeld met:

- buitenschilderwerk: high solid verf
- binnenschilderwerk: watergedragen verf
- kitsoorten: overschilderbare kit

Onderhoudsschema

Conform onderhoudsadvies geveltimmerwerk SGT wat bij oplevering van de woning wordt verstrekt. Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor het binnenschilderwerk) conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van Woningborg (zie Bijlage A, als bedoeld in artikel 9 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016).

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

01 Voorrang Woningborg-bepalingen

De verkoop van de woningen valt onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg NV. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving, daarmee onverenigbaar of wel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het Woningborg NV.

02 Indeling van de woning in verblijfsgebieden

De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer etc. worden in het bouwbesluit niet meer gehanteerd. Onderstaand worden de gebruikelijke gehanteerde begrippen benoemd in combinatie met de begrippen zoals deze in het bouwbesluit worden gebruikt.

Woonkamer	=	verblijfsruimte
Keuken	=	verblijfsruimte
Slaapkamer(s)	=	verblijfsruimte
Badkamer	=	badruimte
Toilet	=	toiletruimte
Bijkeuken/ techniek	=	onbenoemde ruimte
Berging	=	bergruimte
Entree/hal	=	verkeersruimte
Meterkast	=	meterruimte

Voorschriften

Van toepassing zijn het bouwbesluit met de NEN-normen zoals deze door de dienst Bouwtoezicht van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude wordt gehanteerd, de geldende voorschriften van de diverse Nutsbedrijven en de Algemene Voorwaarden behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomst.

03 Bouwkundig

Peil van de woning

Het peil – P – waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grond vloer van het gebouw. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, de bestrating, de riolering en de kabels en leidingen worden alle benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De als tuin bestemde terreingedeeltes direct rondom

het gebouw wordt voorzien van een laag uitkomende grond. Onder de bestrating wordt een laag zand van voldoende dikte aangebracht.

Riolering en drainage

- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom begrepen.
- De riolering wordt uitgevoerd in P.V.C. buis in gescheiden stelsel.
- Op het (vuilwater)riolering wordt de binnenriolering aangesloten, terwijl de hemelwaterafvoeren op de (schoonwater) riolering zullen worden aangesloten.
- Het rioleringsstelsel zal worden belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Bestrating

- De route van de voordeur naar het openbare gebied wordt verhard met twee rijen staptiegels afm. 40x60cm. E.e.a. zoals op de verkooptekening is aangegeven.

Terreininventaris

- Het kavel van de woningen wordt op de overgang met het openbaar gebied afgescheiden. Voor bouwnummers K21 t/m K29 door een bruine beuk "Fagus Sylvatica Atropunicea" 60 cm hoog en voor K30 t/m K46 door een beuk "Fagus Sylvatica" 60 cm hoog. De erfafscheiding aan de achterzijde van bouwnummers K43 t/m K46 en deels voorzijde K37 is vorm gegeven middels een gefundeerde bakstenen muur (ca 60 cm) met penanten (180 cm) en een hekwerk tussen de penanten. De locatie zoals op de verkooptekening aangegeven.

Fundering

- Het gebouw wordt gebouwd op onderheide betonnen funderingsbalken. E.e.a. volgens opgave van de constructeur.
- De kruipruimte wordt geventileerd door middel van muisdichte roosters in de voor- en achtergevels.

Gevels en binnenwanden

- De buitengevels worden uitgevoerd in wildverband metselwerk. De plintsteen en het accent in de tuitgevel hebben een afwijkende kleur. Ook zijn er rollagen toegepast boven de kozijnen.
- Er zijn een drietal gevelstenen te kiezen. Deze zijn i.c.m. de afwijkende plintsteen. Optioneel is te kiezen voor een grijze gevelsteen of een gevel die wit gekeimd is.
- De binnenspouwbladen van de buitengevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen of houtskeletbouw elementen.
- De dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- De niet-dragende binnenwanden in Villa 155 worden uitgevoerd in metalstud.
- De niet-dragende scheidingswanden in Villa 190 worden uitgevoerd in gipsbouwelementen of metalstud.

Vloeren

- De begane grondvloer van Villa 155 bestaat uit een geïsoleerde ribcassettevloer.
- De verdiepingsvloer van Villa 155 bestaat uit een betonnen breedplaatvloer.
- De vliering/zolder van Villa 155 wordt uitgevoerd in hout.

- De begane grondvloer van Villa 190 bestaat uit een geïsoleerde ribcassettevloer.
- De verdiepingsvloer en de zoldervloer van Villa 190 bestaat uit een betonnen breedplaatvloer.
- Voor de toegang naar de kruipruimte wordt in de hal van de woning een sparing gemaakt in de begane grond vloer. Deze sparing wordt afgedekt met een geïsoleerd kruipluik.

Daken

- Het dak bestaat uit een houtenkap constructie met dakisolatie, $R_c=6,0 \text{ m}^2\text{K/w}$, waarop aangebracht de dakpannen.
- Op het dak worden de benodigde zonnepanelen aangebracht.
- De dakoverstekken zijn uitgevoerd in hout, in het wit gelakt.

Plafonds

- De onderzijde van de betonnen breedplaatvloeren in de appartementen worden voorzien van wit spuitwerk, de v-naden blijven in het zicht.
- De schuine kappen van Villa 155 zijn op de eerste verdieping voorzien van wit spuitwerk. De schuine kappen van de vliering/zolder zijn onafgewerkt.
- De schuine kappen van de zolder van Villa 190 zijn afgewerkt met wit gegronde beplating met een T-profiel verbinding.

Ventilatievoorzieningen en kanalen

- De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Ten behoeve hiervan worden boven de kozijnen ventilatieroosters aangebracht die aan de gevelzijde buiten het zicht zijn aangebracht.
- De keuken, technische ruimte (wasmachine opstelplaats), badkamer en het toilet worden mechanisch geventileerd. In de ruimte van de ventilatie-unit blijven de kanalen in het zicht.
- In de woonkamer en de slaapkamers wordt verse lucht toegevoerd door de ventilatieroosters in de buitengevel.
- De afzuigventielen zijn schematisch op tekening aangegeven en worden, conform de geldende voorschriften, in de genoemde ruimten aangebracht.

Kozijnen, ramen en deuren

- Buitenkozijnen en ramen worden uitgevoerd in hardhout.
- De voordeur wordt uitgevoerd als vlakke voordeur met spion geplaatst in een hardhouten kozijn.
- Binnenkozijnen worden uitgevoerd in plaatstaal met coating zonder bovenlicht.
- Binnendeuren bestaan uit vlakke wit/crème kleurige stompe deuren.
- Alle buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk klasse : **SKG (twee sterren). De binnenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens monster.
- Onder de buitenkozijnen worden betonnen waterslagen toegepast.

Bergruimte

- Bergruimte Villa 155: De bergruimte van Villa155 bestaat uit een niet geïsoleerde houten buitenberging in de achtertuin van de woning met een plat dak. De vloer is van betontegels op zand. Het platte dak is afgewerkt met zwart bitumen. De toegangsdeur komt standaard met een glasdeel. De hemelwaterafvoer is van grijs pvc.

- Bergruimte Villa 190: de bergruimte van Villa 190 is een niet geïsoleerde aangebouwde berging met metselwerk gevel. Het platte dak is afgewerkt met zwart bitumen. De vloer van deze berging is een zand cement dekvloer met slijtlaag. De toegang van de berging is een kanteldeur aan de voorzijde. Aan de achterzijde zit een toegangsdeur met glasdeel.

Trappen

- De trappen in de woning worden uitgevoerd in hout.
- de toegang naar de vliering/zolder in Villa 155 wordt de trap uitgevoerd als uitklapbare vlieringtrap.

Goten en hemelwaterafvoeren

- De woning is voorzien van een afgetimmerde dakgoot.
- De hemelwaterafvoeren van de woning zijn van zink.

Vloerafwerkingen

- De vloeren van de woning worden afgewerkt met een cement dekvloer.
- De vloer van de vliering/zolder in Villa 155 is van hout en wordt onafgewerkt opgeleverd.
- In het toilet zullen vloertegels worden aangebracht afm. 150 x 150 mm.
- In het toilet en de badkamer zullen vloertegels worden aangebracht afm. 300 x 300 mm.
- Ter plaatse van de douchehoek zullen vloertegels worden aangebracht afm. 150 x 150 mm, op afschot.

Wandafwerkingen

- Voor zover niet nader omschreven, worden de wanden binnen de woning behangklaar opgeleverd.
- In de badkamer zullen de wanden worden betegeld met wandtegels, afm. 250 x 330 mm, tot plafonddoogte.
- De wanden van het toilet zullen tot ca. 125 cm boven de vloer worden betegeld met wandtegels, afm. 250 x 330 mm.
- De wanden van het toilet zullen boven het tegelwerk worden afgewerkt met spuitwerk.

Plafondafwerkingen

- Voor zover niet nader omschreven, wordt op de plafonds spuitwerk aangebracht m.u.v. de meterkast.
- Villa 155: de schuine kappen op de 1^e verdieping worden afgewerkt met wit spuitwerk. De schuine kappen op de vliering/ zolder zijn onafgewerkt.
- Villa 190: de schuine kappen van de zolder zijn afgewerkt met beplating, wit gegrond, met witte kunststof T-profielen.

Overige afwerkingen

- Onder de raamkozijnen ter plaatse van dichte borstweringen met negge wordt aan de binnenzijde vensterbanken toegepast in dolomiet of wit kunststeen, breedte volgens tekening.
- Onder de deuren van de voordeur, natte ruimten en toilet worden antraciet kunststenen dorpels toegepast.
- Er worden in de woning geen vloerplinten geleverd en aangebracht.
- De brievenbus zit in de voordeur opgenomen. De woning wordt voorzien van een deurbel en huisnummerbordje.

Beglazing

- Alle buitenbeglazing wordt uitgevoerd in isolerend dubbelglas.

Keukeninrichting

Voor de woning is een stelpost opgenomen voor de inrichting van de keuken. De hoogte van de stelpost staat op verkoop prijslijst. Er is door Voortman Keukens een keuken uitgewerkt voor Villa 155 en voor Villa 190 die binnen de stelpost valt. Deze keuken is opgenomen in de verkoopplattengronden. Bij de keuken stelpost is inbegrepen: leveren en monteren keuken, apparatuur, aansluitingen, kraan en tegelwerk/spatscherm. Uw eigen keuken samenstellen en wijzigingen en uitbreidingen zijn als meer-/minderwerk mogelijk, e.e.a. in afstemming met de verkoopbegeleider/showroom.

Sanitair

Het te leveren sanitair, standaard in de kleur wit, evenals de kranen en overige toebehoren, worden vermeld in de interieurstaat en staat aangegeven op de tekeningen.

Waterinstallatie

- De appartementen worden aangesloten op het openbare waternet. De installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf. De aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen.
- De aanvraag voor levering van water moet door de koper bij het betreffende nutsbedrijf worden verzorgd. U wordt hierin door de ondernemer begeleid. De kosten voor gebruik van water tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de ondernemer.
- De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter tot aan de verschillende tappunten. Warmwatertappunten worden aangesloten op de c.v. combiketel.
- De leidingen worden zo mogelijk weggewerkt in de vloeren en/of de wanden.
- Ter plaatse van de badkamer wordt er een douche-WTW toegepast.

Gasinstallatie

- Vanaf de gasmeter wordt een gasleiding aangelegd naar de c.v. combiketel en kooktoestel in de keuken.
- De aanvraag voor levering van gas moet door de koper bij het desbetreffende nutsbedrijf worden verzorgd. U wordt hierin door de ondernemer begeleid.
- De kosten van gebruik van gas tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de ondernemer.

Verwarmingsinstallatie

De volgende vertrektemperaturen kunnen worden bereikt en onderhouden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, volgens ISSO publicatie 51:

*	woonkamer	(20°C)
*	open keuken	(20°C)
*	slaapkamers	(20°C)
*	hal	(15°C)
*	badkamer	(22°C)
*	techniek	(15°C)

*	berging	onverwarmd
*	vliering/zolder	onverwarmd

- Ten behoeve van het warm water- en verwarmingsinstallatie wordt een c.v. combiketel geplaatst en aangesloten.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een centrale regeling met naregeling per verblijfsruimte.
- In de te verwarmen vertrekken wordt vloerverwarming toegepast. In de badkamer wordt aanvullend een elektrische decor radiator geplaatst.

Elektrische installatie

- De elektrische installatie voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de NEN 1010 en het Bouwbesluit.
- De woning wordt aangesloten op het openbare distributienet. De aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen.
- De aanvraag voor levering van elektra moet door de koper bij het desbetreffende nutsbedrijf worden verzorgd.
- De kosten voor gebruik van elektra tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de ondernemer.
- De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de diverse aansluitpunten en uitgerust met een aardlekschakelaar en overige voorgeschreven aardingsvoorzieningen.
- De laagspanningsinstallatie wordt geïnstalleerd volgens het gemodificeerd centraal dozen systeem.
- De buisleidingen worden uitgevoerd in kunststof. Deze leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt.
- Er zullen inbouw wandcontactdozen en schakelaars worden toegepast in de kleur wit/crème.
- Plafonddozen voor lichtaansluitingen worden voorzien van een deksel en een lamphaak.
- Ter plaatse van de aangebouwde berging van Villa 190 wordt het plafondlichtpunt niet voorzien van een lichtarmatuur. Ter plaatse van de buitenberging in de tuin van Villa 155 wordt het lichtpunt voorzien van een standaard lichtarmatuur
- De woning zal worden voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een schel en een transformator.
- De hoogte van schakelaars en wandcontactdozen zijn als volgt (alle maten zijn circa):

*	schakelaars in de woning	ca. 1050 mm
*	wandcontactdozen	ca. 300 mm
*	wandcontactdozen in keuken	ca. 1200 mm
*	wandcontactdooscombinatie met schakelaar	ca. 1050 mm

Telecommunicatie voorzieningen

- De aanleg van de bekabeling ten behoeve van de telefoon en het centraal antennenet tot in de meterkast zal geschieden door, of vanwege de betreffende instanties.
- De aanvraag voor de aansluiting op dit net moet door de koper worden verzorgd. U wordt hierin door de ondernemer begeleid.
- Vanuit de meterkast naar de woonkamer en de hoofdslaapkamer komt een leiding ten behoeve van een Telecom-en CAI aansluiting. Voor de woonkamer wordt deze leiding bedraad. Voor de slaapkamer zal het een loze leiding zijn.

Schoonmaken en oplevering

- Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

INTERIEURSTAAT

Villa 155

Binnenwanden constructief	kalkzandsteen	
Binnenwanden overig	Metalstud	
Vloerafwerking begane grond en 1 ^{ste} verdieping	Zand cement dekvloer	
Vloerafwerking vliering/zolder	Hout onafgewerkt	
Wandafwerking (m.u.v. betegelde wanden en schuine kappen)	Behangklaar	wit
Afwerking schuine kappen 1 ^{ste} verdieping	Spuitwerk	wit
afwerking schuine kappen vliering/zolder	onafgewerkt	
Knieschotten	behangklaar	
Plafondafwerking	Spuitwerk	Wit
Tegelwerk keramisch	Wandtegel Sagrestano (25x33 cm) Vloertegel badkamer Sagrestano (30x30cm en 15x15cm) Vloertegel toilet Sagrestano (15x15cm)	Wit Zwartgrijs Kwartsiet Zwartgrijs Kwartsiet
Sanitair (Wandcloset, fontein, Wastafel)	Villeroy en Boch O.Novo	Wit
Sanitair (Kranen en douchecombinatie)	Hans Grohe	chroom
Keukenopstelling	stelpost	
Binnen kozijnen	Plaatstaal zonder bovenlicht	wit
Binnen deuren	Stompe deuren	wit
Hang en sluitwerk	Metaal	
Onderdorpels	Holonite	zwart
Vensterbanken	Kunststeen/natuursteen	Bianco C / Dolomite
ventilatieroosters	Aluminium	Wit
Trappen met bijbehorend hekwerk	Hout	Wit geground
Trapleuning en trapbomen	Hout	Wit afgeschilderd
Wandcontactdozen en schakelmateriaal	Kunststof inbouw	wit

Buitenberging Villa 155

vloerafwerking	betonnen tegels op zand	grijs
wandafwerking	Hout, onafgewerkt	
Plafondafwerking	Hout, onafgewerkt	
Wandcontactdozen en schakelmateriaal	1 dubbele wandcontactdoos en 1 schakelaar opbouw	
Verlichting	1 lichtpunt met armatuur	

Villa 190

Binnenwanden constructief	kalkzandsteen	
Binnenwanden begane grond en 1 ^{ste} verdieping	Gibo 70mm en 100mm	
Binnenwanden zolder	Metalstud	
Vloerafwerking begane grond en verdiepingen	Zand cement dekvloer	
Wandafwerking (m.u.v. betegelde wanden en schuine kappen)	Behangklaar	wit
Plafondafwerking (m.u.v. zolder)	Spuitwerk	Wit
afwerking schuine kappen	Beplating	Wit gegrond met witte kunststof T-profielen
Tegelwerk keramisch	Wandtegel Sagrestano (25x33 cm) Vloertegel badkamer Sagrestano (30x30m) Vloertegel toilet Sagrestano (15x15m)	Wit Zwartgrijs Kwartsiet Zwartgrijs Kwartsiet
Sanitair (Wandcloset, fontein, Wastafel)	Villeroy en Boch O.Novo	Wit
Sanitair (Kranen en douchecombinatie)	Hans Grohe	chrom
Keukenopstelling	stelpost	
Binnen kozijnen	Plaatstaal zonder bovenlicht	wit
Binnen deuren	Stompe deuren	wit
Hang en sluitwerk	Metaal	
Onderdorpels	Holonite	zwart
Vensterbanken	Bianco C / Dolomite	Wit/donkergroen
ventilatioeroosters	Aluminium	Wit
Trappen met bijbehorend hekwerk	Hout	Wit gegrond
Trapleuning en trapbomen	Hout	Wit afgeschilderd
Wandcontactdozen en schakelmateriaal	Kunststof inbouw	wit

Berging Villa 190

vloerafwerking	Zand cement dekvloer met slijtlaag	
wandafwerking	onafgewerkt	
Plafondafwerking	houten balken en platen in het zicht	
Wandcontactdozen en schakelmateriaal	Kunststof opbouw	wit
Verlichting	Lichtpunt plafond	

EXTERIEURSTAAT

Gevelmetselwerk	Baksteen, handvorm, wildverband	Volgens monster
Plintsteen en accent tuitgevel	Wijnrood/bruin	i.c.m. gevelsteen 1,2 en 3
Gevelsteen 1	Beige/brons nuanciering	
Gevelsteen 2	Rood/bruin nuanciering	
Gevelsteen 3	Veldbrons nuanciering	
Gevelsteen 4 (optioneel meerwerk)	Middengrijs	
Gevelsteen 5(optioneel meerwerk)	Wit gekeimd	
Voegwerk	2mm terugliggend	grijs
Rollaag plint	Als plintsteen	i.c.m. gevelsteen 1,2 en 3
Rollagen opgaand werk	Als opgaand werk	
Accent tuitgevel	Strekken metselwerk gekanteld	
Schoorsteen	Aluminium prefab	Antraciet
Waterslagen en neuten	Prefab beton	Antraciet
Afdekker tuitgevel	Zink	
Schuine zijde tuitgevel	Zink	
Kozijnen	Hout	Wit
Draaiende delen	Hout	Wit
Voordeur	Vlakke stompe deur	Wit, antraciet of koningsblauw
Kanteldeur aangebouwde berging	Staal	Wit, antraciet of koningsblauw
Onderdorpel	Kunststeen	Antraciet
Dakafwerking hellend dak	Vlakke pan	Antraciet
Boeiboorden	Hout	Wit
Daktrim	Zink	
Dakoverstekken	Hout	Wit
Hemelwaterafvoer	Zink	
Ventilatioorosters	Aluminium	
Geveldraggers/lateien	Staal	Antraciet

BETROKKEN PARTIJEN

PROJECTONTWIKKELAAR

Kondor Wessels Vastgoed
De Cuserstraat 93
1081 CN Amsterdam

AANNEMER

Kondor Wessels Amsterdam
Naritaweg 142
1043 CA Amsterdam

ARCHITECT

Van Egmond Architecten
Gooweg 5
2201 AX Noordwijk

HOOFDCONSTRUCTEUR

Van Rossum Raadgevende Ingenieurs B.V.
Haagbeukweg 143
1318 MA Almere

BOUWFYSISCH ADVISEUR

Aveco de Bondt
Burgemeester van der Borchstraat 2
7451 CH Holten

KWALITEITSWAARBORG

Woningborg
Tielweg 24
2803 PK Gouda

MAKELAAR

Oolders Omaco
Soendaplein 35
2023 TT Haarlem

VERKOOPBEGELEIDING

De Waardse
Waardsedijk 2
3448 HV Woerden

www.spaarnebuiten.nl