



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Twee-onder-één-kapwoningen en Vrijstaande woning

Bouwnummers 13 t/m 19

Bouwnummers	Twee-onder-een kapwoningen	Vrijstaande woningen
		
BNR 13		Blok 3
BNR 14 t/m 19	Blok 3	

Planontwikkeling

Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.

Bezoekadres:

Deventerweg 4A
3843 GD Harderwijk
Telefoon: 0341-55 36 44

Postadres:

Deventerweg 4A
3843 GD Harderwijk

Ondernemer

Van Wijnen Harderwijk B.V.

Bezoekadres:

Deventerweg 4A
3843 GD Harderwijk
Telefoon: 0341-55 36 44

Postadres:

Deventerweg 4A
3843 GD Harderwijk

Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de woningen uit dit project kunt u verkrijgen bij:

Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters

Bezoekadres:

Wakkerendijk 178A
3755 DH Eemnes
Telefoon: 035-539 44 70
info@waaijmakelaars.nl

www.waaijmakelaars.nl

De technische omschrijving is onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in uw woning toepassen. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze technische omschrijving boven de verkooptekeningen.

Inhoudsopgave

Algemeen	5
Uitvoeringsduur en bouwvolgorde	5
Peil	5
Maatvoering	6
Grondwerk.....	6
Rioleringen	6
Terreinverhardingen.....	7
Huisvuilophaalvoorzieningen	7
Erfgrens.....	7
Berging.....	7
Funderingen	8
Metselwerk, gevels en wanden.....	8
Vloeren.....	9
Daken.....	9
Vloer-, wand- en plafonduafwerking	9
Staalconstructies en metaalwerken	10
Kozijnen, ramen en deuren.....	10
Hang- en sluitwerk	10
Trappen en traphekken.....	11
Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren.....	11
Pv-panelen	11
Sanitair, tegels en kunststeen.....	12
Binnenriolering	13
Aftimmerwerken	14
Schilderwerk.....	14
Keukeninrichting.....	14
Verwarmings- en koelingsinstallatie.....	14
Waterinstallatie.....	15
Ventilatie	16
Elektra	16
Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen	17
Rookmelders	17
Ruimte afwerkstaat	17
Toelichting.....	20
Bouwbesluit.....	20
<i>Krijtstreepmethode</i>	20
BENG	20

TOjuli.....	21
SWK-bepalingen	21
Veiligheid tijdens de uitvoering	22
Veiligheid na oplevering	23
Voorkom wateroverlast rondom de woning.....	23
De koop-/aannemingsovereenkomst	24
Bedenktijd	24
Opschortende voorwaarden.....	24
Eigendomsoverdracht	24
Wanneer moet u gaan betalen.....	25
Huisnummers en adressen	25
Verzekeringen	25
Schoonmaken	25
Onderhoudsperiode	25
Bouwvocht.....	26
De kleine lettertjes groot geschreven.....	26
Opleveringsprocedure.....	26

Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d. Verrekening ten gevolge van de deze wijzigingen is niet mogelijk.

De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Uitvoeringsduur en bouwvolgorde

De uitvoeringsduur wordt aangegeven in werkbare werkdagen, gerekend vanaf de datum startbouw (aanvang funderingswerkzaamheden van het gebouw). Het exacte aantal werkbare dagen voor de woningen is opgenomen in de aannemingsovereenkomst. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen.

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontleen aan de voorgenomen opleverings-volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

Peil

Als peil (P) geldt de bovenkant van de door ons afgewerkte begane grondvloer, ter plaatse van de entree van de woning. De maat ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt bepaald in overleg met de gemeente. Bij het uitwerken van uw woning houden we rekening met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur toe te passen. De maximale dikte van de vloerafwerking van 15 mm is ook van belang voor de luchtstroom in uw woning. Bij de twee-onder-een kap woningen en vrijstaande woningen adviseren wij op de eerste verdieping een maximale vloerafwerking van 11 mm dikte.

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en dit zijn circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

Grondwerk

Tijdens de bouw verrichten we grondwerk voor de aanleg van bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk hergebruikt. De kruipruimte onder de vloer van de begane grond heeft een bodemafluiting van wit/geel zand.

De kruipruimte zal onder normale omstandigheden droog zijn. Bij extreme omstandigheden, kan grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimten van de woningen. De koper kan de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk houden.

De tuin brengen we op hoogte en egaliseren we met grond van de bouwplaats. We verwijderen eventuele bouwresten. Afhankelijk van de grondsamenstelling is het mogelijk dat de grond verzakt (inklinkt). Hierdoor kan het na oplevering van uw woning nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

Wij adviseren om de grond in de tuin direct na oplevering goed en diep door te spitten. Dit verbetert de waterdoorlating. Op de kavel zijn in de grond leidingen aanwezig. Let op met graafwerkzaamheden. Wij adviseren niet dieper te graven dan circa 40 tot 50 cm. Kijk ook op de revisietekening voor de ligging van deze leidingen. De locatie is indicatief aangeduid op deze revisiestekening.

Het omliggend groen wordt openbaar terrein en in eigendom van de gemeente Eemnes. Het hele openbare gebied (groen, bestrating, water, beplanting etc.) wordt ingericht aan de hand van het vastgestelde inrichtingsplan en beplantingsplan van de landschapsarchitect zoals die met de gemeente zijn besproken en vastgelegd. De beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen; dit kan geruime tijd na de oplevering zijn.

De indeling van het openbaar terrein (groen, voetpaden, wegen, openbare parkeerplaatsen, openbare verlichting, ondergrondse vuilcontainers, traforuimten e.d.) is op basis van de laatst bekende gegevens op de situatietekening aangegeven. Het is mogelijk dat hierin nog wijzigingen worden doorgevoerd.

Rioleringen

De buitenriolering is een gescheiden systeem. Dit betekent dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. De buitenriolering voorzien we van de nodige ontstoppingsstukken en inspectieputten. De binnenriolering is van kunststof en nemen we zoveel mogelijk op in de betonvloer of schachten. Ter plaatse van de technische installaties worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd.

Terreinverhardingen

De bestrating brengen we aan conform de situatietekening. De gemeente legt het openbare gebied rondom uw woning aan. Het achterpad van bouwnummers 1 tot en met 12 geven we mandelig uit. Dat wil zeggen dat u en uw burens verantwoordelijk zijn voor het schoonhouden en onderhoud van dit achterpad. Op het achterpad van bouwnummers 13 tot en met 19 wordt een erfdienstbaarheid (recht van overpad) gevestigd. Dat wil zeggen dat uw burens gebruik mogen maken van dit achterpad.

Huisvuilophaalvoorzieningen

De gemeente bepaalt de exacte plaats van de verzamelpunten voor huisvuil. De gemeentelijke afvaldienst informeert u hierover. U dient op eigen terrein een opstelplaats voor de container(s) te creëren en te behouden.

Erfgrens

Waar mogelijk geven we de erfgrens aan met houten paaltjes op de hoeken van het gekochte perceel. Het kadaster bepaalt na inmeten de definitieve erfgrens. Dit vindt na oplevering plaats.

Op de situatietekening staat aangegeven waar we hagen plaatsen. Beplanting brengen we aan in het plantseizoen: dit kan na oplevering zijn. Bij de inrichting van uw tuin dient u de strook die hiervoor op uw kavel bestemd is (breedte circa 40-60 cm) vrij te houden van overige beplantingen en bestrating. Het later aanbrengen van de beplanting kan niet aangemerkt worden als oplevergebrek.

Bij de bouwnummers 1 t/m 4 brengen we een gemetselde tuinmuur aan in de voortuin van circa 60 cm hoog. Bij de tuinen zonder achterom die alleen toegankelijk zijn vanaf het achterpad (bouwnummers 14 t/m 19) brengen we een houten poortdeur aan. Bij de bouwnummers 14 t/m 19 brengen we nabij de poortdeur aan de achterpad-zijde een lichtpunt met armatuur aan.

De projectmatig aangebrachte hagen, schuttingen, poorten en tuilmuren dienen door de kopers in stand te worden gehouden.

Berging

Bij de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen bouwen we een gekoppelde ongeïsoleerde halfsteens berging, zoals op de situatietekening is aangegeven. De berging heeft een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De wanden bestaan uit metselwerk, conform de baksteen van de woning en zijn tweezijdig gevoegd. Het dak bestaat uit een houten balklaag, voorzien van houtvezelplaten en een bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim en een sedumbedekking. De dakconstructie werken we aan de binnenzijde niet verder af. Bij slechtere weersomstandigheden kan het vochtig worden in de berging. U dient hier rekening mee te houden met de spullen die u opslaat/stalt in de berging.

De berging heeft een hardhouten kozijn en deur met een glasopening met isolerende beglazing (HR++) aan de tuinzijde en een ongeïsoleerde stalen kanteldeur aan de voorzijde. De kanteldeur heeft een

gelijksluitende cilinder met de woning (deze deur kunt u dus met dezelfde sleutel bedienen). De deur aan de tuinzijde heeft een aluminium deurkruk met langschild en een slot met gelijksluitende cilinder met de woning. De deur van de berging werken we af met een dekkend verfsysteem. De enkele wandcontactdoos en de schakelaar monteren we op de wand. Hierbij maken we gebruik van opbouw materiaal. De leidingen blijven zichtbaar. De berging sluiten we aan op de elektrische installatie van de woning.

Funderingen

De fundering van de woning en berging bestaat uit een prefab betonnen balkenfundering op mortelschroef palen.

Metselwerk, gevels en wanden

Uw woning heeft een bakstenen gevel. Het binnenspouwblad van de woning, de eventuele dragende (stabiliteits)wanden en de ankerloze woning scheidende wanden zijn van prefab beton.

In het gevelmetselwerk bevinden zich open stootvoegen. Dit zijn korte, verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. De open stootvoegen zorgen voor ventilatie van de spouw.

Op een aantal plaatsen in het metselwerk vindt u dilataties (onderbrekingen). Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. De posities van de dilataties zijn door de constructeur en/of architect voorgeschreven en kunt u niet individueel bepalen.

Ter ondersteuning van het metselwerk bij gevelopeningen worden gevel ondersteunende elementen aangebracht in kleur. De spouwruijnte in de gevels voorzien we van minerale wol-isolatieplaten, bevestigd aan het binnenspouwblad.

De niet-dragende binnenwanden in de woningen zijn lichte scheidingswanden. De binnenwanden op de begane grond en eerste verdieping zijn verdiepingshoge gasbetonwanden. Dit zijn wanden gemaakt van een lichte betonsoort. De binnenwanden op zolder zijn lichte scheidingswanden, gemaakt van een holle wand constructie zonder dragende eigenschappen.

De tuinmuren van bouwnummer 1 t/m 4 bestaan uit halfsteens metselwerk. Op de situatietekening zijn de tuinmuren afgebeeld.

In overleg met de gemeente en de ecooog zullen we enkele vogel-, vleermuis- of insectenkastjes opnemen in de gevels om de biodiversiteit in de wijk te vergroten. Over de exacte locatie informeren wij u nadat het inrichtingsplan voor de wijk definitief is.

Vloeren

De begane grond voorzien we van een geïsoleerde betonnen systeemvloer. Onder de vloer bevindt zich een beperkt toegankelijke kruipruimte, die u bereikt via een geïsoleerd kruipluik. Roosters in de gevel zorgen voor ventilatie in de kruipruimte. De kruipruimte van de berging is niet bereikbaar.

De verdiepingsvloeren zijn betonnen systeemvloeren. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende verdieping) blijven zichtbaar.

Daken

De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit prefab houten dak elementen met een isolerende werking. Dragende knieschotten ondersteunen de dak elementen. Het knieschot heeft aan elke zijde één afschroefbaar luik, waardoor de ruimte achter het knieschot bereikbaar blijft voor inspectie. De knieschotten maken onderdeel uit van de constructie van de woning en mag u daarom niet aanpassen of verwijderen. De onderzijde van de dak elementen op de zolder bestaan uit onafgewerkte houtvezelplaten. De naden, e.d. aan de onderzijde van de dak elementen worden afgetimmerd met stroken van hetzelfde materiaal.

Vloer-, wand- en plafondafwerking

De vloeren van de ruimtes op de begane grond en de verdiepingen hebben een dekvloer. De dekvloer bestaat uit zandcement en wordt op de constructieve vloer aangebracht. Deze dekvloer wordt handmatig aangebracht waardoor er oneffenheden in het oppervlak aanwezig zullen zijn. Deze oneffenheden zijn niet te voorkomen en zijn ook toegestaan volgens de normen waarbinnen deze dekvloeren worden aangebracht. Wij benadrukken dit om u hiervan bewust te maken wanneer u op zoek gaat naar uw uiteindelijke vloerafwerking. De kans is groot dat er voor uw gekozen vloerafwerking nog een extra handeling uitgevoerd moet worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanbrengen van een egalisatie laag. Wij raden u aan dit met de leverancier van uw vloerafwerking goed af te stemmen. Zij kunnen u adviseren óf en welke voorzieningen u moet treffen voor de definitieve vloerafwerking. De ruimtes achter de knieschotten en de vloer van de meterkast voorzien we niet van een dekvloer.

De vloeren van de badkamer en het toilet werken we af met keramische tegels. Alle betonplafonds die in het zicht komen werken we af met wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur, met uitzondering van de meterkast. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende verdieping) blijven zichtbaar.

De wanden in de woning zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden, wanden van de technische ruimte en de meterkast. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn. Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauswerk. Ook bij toepassing van vliesbehang zoals bijvoorbeeld Renovlies zal een extra bewerking nodig zijn om de wand daarvoor geschikt te maken.

Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermisch verzinkt. Constructiedelen die in het zicht komen werken we met spuitwerk af. Waar nodig vanuit het Bouwbesluit werken we stalen constructieonderdelen brandwerend af.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning zijn van kunststof (met uitzondering van de voordeur van de woning en de achterdeur van de berging). De draai-/kieprichting van de ramen is aangegeven op de geveltekeningen. De voordeur heeft een brievenbusopening met klep en antitochtborstel. Glasopeningen in de voordeuren maken wij zoals op de geveltekeningen te zien is.

De kozijnen en draaiende delen zijn aan de binnenzijde fabrieksmatig wit afgewerkt en aan de buitenzijde fabrieksmatig afgewerkt volgens de kleur- en materiaalstaat. Onder de raamkozijnen brengen we in de aluminium waterslagen aan.

In het schuine dak van alle woningen wordt een fabrieksmatig wit afgewerkt handbediend tuimelvenster aangebracht, met een afmeting van circa 55x78cm (twee-onder-een kapwoningen) of circa 94x140cm (vrijstaande woningen). De tuimelvensters zijn voorzien van isolerende beglazing. Het tuimelvenster heeft de bediening aan de onderzijde en scharniert in het midden van het raam. De zijkanten van de sparing in de kapconstructie worden bekleed met plaatmateriaal gelijk aan de afwerking van de binnenzijde van de kapconstructie. De exacte locatie is afhankelijk van de afmetingen van de dakpannen en de positie van de eventuele pv-panelen.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen bestaan uit fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met bovenlichten. In de montagekozijnen plaatsen we witte opdekdeuren. Bij de meterkast bestaat het bovenlicht uit een dicht paneel in de kleur van de deur. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieopeningen.

De binnendeuren zijn witte vlakke deuren in opdek uitvoering, circa 230 cm hoog. Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht. Onder de toilet- en badkamerdeuren worden kunststenen dorpels toegepast.

Beglazing

Het glas in de gevelkozijnen van de woning bestaat uit isolerende beglazing (HR++ glas). Daar waar nodig voeren we de beglazing uit in veiligheidsglas uit. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen (met uitzondering van de meterkast bestaan uit blank, helder glas.

Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen voorzien we van inbraakvertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2 met kerntrekbeveiliging). Dit is conform de eisen die het Bouwbesluit aan het hang- en sluitwerk stelt.

De buitendeuren van de woning en de berging hebben gelijksluitende sloten, zodat u deze deuren met dezelfde sleutel kunt bedienen. Er wordt geen Politie Keurmerk Veilig Wonen Certificaat verstrekt.

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- Meerpuntsluitingen op de buitendeuren. Met dit slot kunt u de deur op meerdere punten tegelijk afsluiten;
- Veiligheidsbeslag op de buitendeuren;
- Insteekcilindersloten met gelijksluitende cilinders op:
 - o De voordeur;
 - o De achterdeur;
 - o De deuren van de berging.
- Scharnieren van aluminium op de buitendeuren en ramen;
- Raamsluitingen;
- Deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren (m.u.v. de meterkastdeur);
 - o Loopsloten op de binnendeuren, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetslot;
 - o Een kastslot op de meterkastdeur;
- Stalen paumelles op de binnendeuren.

Trappen en traphekken

De trappen in uw woning zijn van vurenhout. Een dichte trap voorzien van stootborden en een open trap voeren wij uit zonder stootborden. In onderstaande tabel geven wij weer waar welke trap wordt geplaatst. Bij de trappen plaatsen we leuning en vurenhouten traphekken langs de open zijde. Het traphek aan de korte zijde van de trap op de eerste verdieping en op zolder voorzien we van een dicht paneel. Ook voorzien we een deel van de lange zijde van een dicht paneel.

	Trap begane grond -> 1 ^e	Trap 1 ^e -> 2 ^e	Leuning
Tweekapper	Open	Open	Rechthoekig, wit gegrond
Vrijstaand	Open	Open	Rechthoekig, wit gegrond

De stootborden en de boven- en onderzijde van de traptreden zijn fabrieksmatig gegrond, maar blijven verder onafgewerkt. De traphekken, trapbomen en de spil schilderen we wit af.

Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren

De hellende daken voorzien we van keramische dakpannen in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat. De goten zijn van kunststof. De (bovengrondse) hemelwaterafvoeren aan de voorzijde en de achterzijde van de woning zijn van zink.

Pv-panelen

Indien noodzakelijk volgens de BENG-berekeningen wordt een deel van de woningen voorzien van pv-panelen, ook wel zonnepanelen genoemd. Met deze panelen wekken we stroom op. De posities en

aantallen staan indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. Het definitieve aantal pv-panelen en de locatie hiervan worden nader bepaald aan de hand van de energieprestatieberekeningen, ook wel BENG-berekeningen genoemd. De pv-panelen worden als op-dak systeem uitgevoerd. Deze brengen wij op het schuine dak aan.

Sanitair, tegels en kunststeen

De badkamer en het toilet of de toiletten voorzien we standaard van sanitair en tegelwerk, een en ander conform sanitair en tegelspecificatie. Het is mogelijk om het toilet of de toiletten en de badkamer naar eigen wens in te richten. U kunt hiervoor terecht bij onze projectshowroom.

Toiletcombinatie toiletruimte



Ideal Standard wandcloset diepspoel



Ideal Standard zitting en deksel, duroplast, RVS scharnieren



Ideal Standard Oleas M2 bedieningspaneel

Fonteincombinatie toiletruimte



Ideal Standard fontein met kraangat rechts



Koudwaterkraan



Viega plugbekersifon chroom

Douchecombinatie badruimte



Ideal Standard douchethermostaat met Diamond handdouche en Idealflex doucheslang 90cm



Dyka doucheput met RVS rooster 15x15cm

Wastafelcombinatie badruimte



Ideal Standard wastafel 60cm



Wastafelmengkraan Grande 5l/min



Viega plugbekersifon chroom



Spiegel rechthoekig 60x80cm

Toiletcombinatie separaat toilet verdieping

 Ideal Standard wandcloset
diepspoel

 Ideal Standard zitting en
deksel, duroplast, RVS
scharnieren

 Ideal Standard Oleas M2
bedieningspaneel

Radiator badruimte

 DRL E-Comfort EcoDesign
Digi elektrische radiator
40x119,5cm 600W

Tegelwerk toiletruimte en badruimte

 Rako wandtegel 20x25cm
liggend verwerkt wit glans

 Rako vloertegel 30x30cm
recht verwerkt donker grijs

Het standaard sanitair is wit. De wandtegels zijn glanzend wit, met een formaat van 20x25cm. De tegels brengen we liggend aan (horizontaal). De voegen zijn uitgevoerd in zilvergrijs. In het toilet brengen we het wandtegelwerk tot circa één hele tegel boven het inbouwreservoir aan en in de badkamer tot aan het plafond. De vensterbank van het eventuele gevelkozijn in de badkamer betegelen we ook. Op de uitwendige hoeken brengen we een wit kunststofprofiel aan.

De vloertegels zijn donker grijs, met een formaat van 30x30cm. De voegen zijn uitgevoerd in grijs. De vloer van de douchehoek brengen we een tegeldikte verdiept en op afschot (licht dalend richting de doucheafvoer) aan, zodat het water naar de doucheafvoer stroomt. De afmeting van de douchehoek is circa 90x90cm. De douche werken we in de vloer af met een tegelprofiel.

Het tegelwerk van de wanden en vloeren is niet strokend. Waar nodig brengen we kitvoegen aan. Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer plaatsen we achter de binnendeur een kunststenen dorpel.

De vensterbanken van de kozijnen bestaan uit wit kunststeen, met uitzondering van het eventuele kozijn in de badkamer. De vensterbank in de eventuele badkamer wordt voorzien van tegelwerk. Kozijnen die doorlopen tot vloerniveau hebben geen vensterbank.

Binnenriolering

De woning sluiten we aan op het gemeenteriool. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof. Ter plaatse van de technische opstelling op zolder zijn de leidingen uitgevoerd in opbouw.

De binnenriolering brengen we aan bij:

- De spoelbak in de keukenzone;
- De vaatwasser in de keukenzone (afgedopt met t-stuk);
- Het toilet in de toiletruimte(n);
- Het toilet in de badkamer waar deze op tekening aangegeven staat;
- Het fonteintje in de toiletruimte;
- Het doucheafvoer in de badkamer;
- De wastafel in de badkamer;
- De afvoer voor de wasmachine op zolder;
- De afvoer voor de condensdroger op zolder (afgedopt met t-stuk);
- De condens afvoer voor technische installaties.

Aftimmerwerken

De rand om het trapgat en de leidingkokers (indien aanwezig) timmeren we af met uitzondering van de zolder en de berging. De installaties op zolder en in de berging blijven in het zicht. In de meterkast monteren we een voorzetwand van hout. Uw woning voorzien we niet van vloerplinten.

Schilderwerk

De houten buitenkozijnen en -deuren van de berging werken we af met een dekkend verfsysteem. De in het zicht blijvende aftimmeringen aan de binnenzijde van de woning worden dekkend geschilderd in een witte kleur, met uitzondering van de zolder.

Keukeninrichting

Uw woning is niet voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn aanwezig, volgens de 0-tekening van de keuken. Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij de projectshowroom of een door u gekozen keukenleverancier. Omdat de plaatsing van de keuken na oplevering van de woning plaatsvindt, valt deze buiten de SWK-garantie.

Verwarmings- en koelingsinstallatie

Een luchtwarmtepomp verwarmt en koelt uw woning met behulp van buitenlucht. De luchtwarmtepomp bestaat uit twee delen: een buiten- en een binnenunit. De buitenunit zuigt buitenlucht aan, haalt hier warmte of koeling uit en geeft deze af aan het water in de binnenunit op zolder. Het leidingwerk van de binnenunit in de technische ruimte blijft zichtbaar en werken we niet verder af. De buitenunit plaatsen we op dragers aan de gevel op de berging. In onderstaande tabel geven wij weer waar we de binnen- en buitenunit plaatsen.

	Binnenunit	Buitenunit
Twee-onder-een kapwoningen	Zolder	Aan de gevel op de berging
Vrijstaande woningen	Zolder	Aan de gevel op de berging

Uw woning voorzien we van vloerverwarming en -koeling. In onderstaande tabel geven wij weer welke verdieping is voorzien van vloerverwarming. De leidingen bestaan uit kunststof buizen die zoveel mogelijk in de dekvloer worden opgenomen. De aantallen, plaats en afmeting van de verdeler(s) voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen. De vloerverwarmingverdeler op de begane grond werken wij af met een omkasting. Een thermostaat in de woonkamer zorgt voor de regeling van de verwarming. De slaapkamers op de verdiepingen worden voorzien van een thermostaat met naregeling. De elektrische radiator in de badkamer is voorzien van een thermostaat om de temperatuur in de badkamer te kunnen regelen. De vloerverwarming in de badkamervloer wordt gebruikt om te verwarmen maar wordt niet voorzien van een aparte thermostaat. Zodra er in de woning gekoeld gaat worden, wordt er in de badkamer niet gekoeld. Dit ter voorkoming van condensatie in deze vloer.

	Vloer begane grond	Vloer 1 ^e verdieping	Vloer 2 ^e verdieping
Twee-onder-een kapwoningen	Verwarmd	Verwarmd	Onverwarmd
Vrijstaande woningen	Verwarmd	Verwarmd	Onverwarmd

Onderstaande temperaturen kunt u, zonder nachtverlaging, bereiken bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- Entree 18 °C (vloerverwarming)
- Woonkamer/keuken 22 °C (vloerverwarming)
- Slaapkamers 22 °C (vloerverwarming)
- Badkamer 22 °C (vloerverwarming en elektrische radiator)
- Toilet niet verwarmd
- Zolder/onbenoemde ruimte niet verwarmd
- Berging niet verwarmd

De warmteweerstand van de uiteindelijke vloerafwerking bij een vloer met vloerverwarming mag maximaal $R=0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ zijn. Met het aanschaffen van vloerafwerking moet u rekening houden met deze waarde.

Waterinstallatie

De woning sluiten we aan op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen zijn van kunststof. Waar mogelijk werken we de leidingen weg in wanden of vloeren. Ter plaatse van de technische installaties in de woning (bijvoorbeeld in de meterkast en op zolder) maken we gebruik van opbouw materiaal. Deze leidingen blijven zichtbaar.

De standaard koud- en warmwaterleidingen brengen we aan bij:

- De aansluitpunten van het keukenblok (afgedopt);
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- De douchemengkraan.

De luchtwarmtepomp verzorgt de warmwatervoorziening. De warmtepomp is voorzien van een 200 liter boiler. Dit betekent dat er met de standaard douchekop van 8 liter/minuut ca. 35 minuten gedoucht kan worden bij een temperatuur van maximaal 38 graden. De gemiddelde opwarmtijd is circa 1 tot 2,5 uur en is afhankelijk van de buitentemperatuur en het verbruikte warmwater. Deze warmwatervoorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten.

De standaard koudwaterleidingen brengen we aan bij:

- De spoelbak van de toiletten;
- De fonteinkraan in het toilet of de toiletten;
- De vaatwasserkraan;
- Het tappunt voor de wasmachine;
- Een vulpunt voor de boiler van de luchtwarmtepomp.

De wasmachinekraan voeren we uit met beluchter, slangwartel en keerklep.

Ventilatie

In uw woning plaatsen we een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de keuken, het toilet of de toiletten, de badkamer en bij de opstelplaats voor de wasmachine. Buitenlucht wordt aangevoerd via witte inblaasventielen in alle verblijfsruimten.

Een indicatie van de posities van de ventilatie-unit, de afzuigpunten en de inblaasventielen vindt u op de verkooptekeningen. De uiteindelijke posities van deze ventielen kunnen nog wijzigen. Op de zolder blijven de leidingen veelal zichtbaar. Deze werken wij niet af. De afzuigpunten voorzien we van witte kunststof ventielen.

De hoofdbediening van het ventilatiesysteem plaatsen we in de woonkamer, deze bedrade bediening bestaat uit een standenschakelaar. In de badkamer plaatsen we aanvullend een bedrade pulsschakelaar om het ventilatiesysteem te bedienen. De afzuig- en inblaasventielen kunt u niet verplaatsen. Op de afzuigpunten in de keuken kunt u geen afzuigkap aansluiten.

De berging wordt door middel van natuurlijke ventilatie geventileerd, via ventilatieopeningen in de gevel.

Elektra

In de meterkast plaatsen we een standaard groepenkast voor maximaal 12 groepen. De installatie heeft drie aardlekschakelaars en één hoofdschakelaar.

Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen. De leidingen werken we weg en er we passen inbouwschakelmateriaal toe. Uitzonderingen zijn de meterkast, elektra uit het zicht achter de keukenplint, de berging en ter plaatse van de technische installatie. Hier maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal, de leidingen blijven zichtbaar. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard.

- Hoogte schakelaars (incl. combinaties)	ca. 105 cm + vloer
- Hoogte schakelaar nabij trap	ca. 140 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen in de verblijfruimtes	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen wasmachine en -droger	ca. 95 cm + vloer
- Hoogte van de loze leidingen	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte thermostaat	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte ventilatie schakelaar	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte wandlichtpunten	ca. 180 cm + vloer
- Hoogte elektrapunten toilet(ten) en badkamer	zie 0-tekeningen
- Hoogte elektrapunten in de keuken	zie 0-tekeningen
- Hoogte aansluitpunt buitenverlichting	ca. 210 cm + vloer
- Hoogte bedrukker	ca. 120 cm + vloer

Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen

In de woonkamer en in slaapkamer(s) plaatsen we loze leidingen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige extra elektrapunten, telefoon-, televisie-, of internetaansluitingen. Alle loze leidingen voorzien we van een controledraad.

Rookmelders

De woning voorzien we van rookmelders conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders vindt u op de verkooptekeningen. De rookmelders sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we tevens van een noodstroombatterij. Alle in de woning aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding alle rookmelders tegelijkertijd af gaan.

Ruimte afwerkstaat







Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk (met uitzondering van de meterkast)
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Toilet(ten)	Vloertegels (donker grijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot één tegel boven het inbouwreservoir, daarboven behangklaar	Wit spuitwerk
Overloop	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Badkamer	Vloertegels (donker grijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot plafond	Wit spuitwerk
Zolder	Dekvloer (achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht)	Behangklaar	Bruine vezelplaat
Berging	Dekvloer	Metselwerk gevoegd	Houten balklaag in het zicht, onafgewerkt

Kleur- en materiaalstaat

Metselwerk	Hoofdkleur	Accentkleur
Twee-onder-een kapwoningen	Zand	Bruin
Vrijstaande woningen	Zand	Bruin

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Baksteen hoofdkleur	Waalformaat, halfsteens verband	Zand
Baksteen accentkleur	Waalformaat, halfsteens verband	Bruin
Voegwerk	Mortel, terugliggend	Donker grijs
Lateien	Staal	Kwartsgrijs
Waterslagen	Aluminium	Lichtgrijs
Kozijnen		
Kozijnen	Kunststof	Kwartsgrijs
Binnenzijde kozijnen	Kunststof	Verkeerswit
Ramen	Kunststof	Lichtgrijs
Achterdeuren	Kunststof	Kwartsgrijs
Voordeur	Houten deur	Kwartsgrijs
Vensterbanken	Kunststeen	Wit
Hekwerk Frans balkon	Staal (gegalvaniseerd en gemoffeld)	Agaatgrijs

Daken			
Dakpannen	Keramisch, vlak	Donkergrijs	
Dakgoten	Kunststof	Zuiver wit	
Hemelwaterafvoeren woning	Zink	Naturel	
Dakdoorvoeren	Kunststof		
Muurafdekker (bnr. 1, 3 t/m 10)	Aluminium	Naturel	
Luifel	Aluminium	Zuiver wit	
Bergingen			
Kanteldeur	Staal	Kwartsgrijs	
Kozijn achterdeur berging	Hardhout	Kwartsgrijs	
Draaiend deel achterdeur berging	Hardhout	Lichtgrijs	
Dakbedekking	Bitumineus met sedum		
Dakrandprofielen	Aluminium trim	Naturel	
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel	
Diversen			
Erfafscheiding conform situatie			
Poortdeur	Hout verduurzaamd	Naturel	
Schutting op erfgrans rijwoningen	Hout verduurzaamd	Naturel	
Tuinmuur voortuin bnr. 1 t/m 4	Waalformaat, halfsteens verband	Zand	

Onder de kleur 'wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleuren wit of een andere wit-tint van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.

Toelichting

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het Bouwbesluit worden begrippen als keuken, woonkamer en slaapkamer niet gebruikt, maar wordt onder andere gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte. De ruimtes in de woning voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

Gewoonlijk bekend als

- Woonkamer/keuken/slaapkamer
- Entree/gang/overloop
- Toilet of WC
- Badkamer/douche
- Zolder
- Bergingen
- Meterkast/technische ruimte/trapkast

Benaming volgens Bouwbesluit

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte

Krijtstreepmethode

De daglicht- en ventilatievoorziening van de woningen is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettig legitieme methode, die erop neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

Aan het ontwerp van de woningen liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) inclusief wijzigingen tot en met 01-01-2022;
- Nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- Bepalingen van de nutsbedrijven;
- Bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

BENG

Met ingang van 1 januari 2021 vervalt de EPC en moeten de woningen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Waar staat BENG voor, wat zijn de nieuwe eisen en wat verandert er voor de woningbouw. BENG wordt op drie indicatoren bepaald, Deze zijn globaal te omschrijven als:

1. De energiebehoefte van uw woning.
2. Het energieverbruik van uw woning.
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning.

De eerste eis waaraan nieuwbouw vanaf 2021 moet voldoen, betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh/m². De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

Hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van het gebouw te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m², hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook warm tapwater, hulpenergie en verlichting. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.

Tot slot wordt van nieuwe gebouwen verwacht dat er voor minstens 50% gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie van de energiebehoefte, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, biomassa of windenergie.

TOjuli

Ook moeten alle woningen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding kan op diverse manieren worden voorkomen. Bij uw woning is gekozen om vloerkoeling toe te passen op de warmtepomp. Dit is niet vergelijkbaar met een volledige airco, maar geeft u op warme zomerdagen wel verkoeling in de woning.

SWK-bepalingen

Om extra zekerheid te kunnen geven hebben wij ons aangesloten bij het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer kan worden ingeschreven.

Denkt u daarbij bijvoorbeeld aan: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid enz. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij SWK wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag de woning onder SWK-Garantie worden verkocht en ontvangt de koper na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat.

Van Wijnen Harderwijk B.V. is aanspreekpunt voor service en garantie. Van Wijnen Harderwijk B.V. hanteert voor haar projecten hoge standaard normen. Daarnaast worden de normen en eisen van SWK in acht genomen. Deze stichting maakt zich sterk voor uw belangen als koper. Zo heeft u dankzij SWK onder alle omstandigheden de absolute garantie dat uw woning wordt afgebouwd. Verder heeft SWK

een belangrijke taak als het gaat om de garantie op uw woning. Deze garantie wordt verstrekt door Van Wijnen Harderwijk B.V., terwijl SWK ervoor borg staat dat alle verplichtingen die in de garantie zijn opgenomen, ook daadwerkelijk worden nagekomen. Als koper heeft u dus altijd de volledige zekerheid dat uw woning aan de strenge SWK kwaliteitsnormen voldoet. Meer hierover leest u in het boekje 'SWK Garantie- en waarborgregeling 2020'. In dit boekje vindt u ook alle informatie over de garantietermijnen en over de onderdelen die van garantie zijn uitgesloten.

Wat betekent de SWK-garantie voor u?

Als u een woning met SWK-garantie van koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- *Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het SWK-waarborgcertificaat verplicht Van Wijnen Harderwijk B.V. zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. Deze is zes jaar van kracht.*
- *Op sommige onderdelen is dit korter (bijvoorbeeld 1 jaar op schilderwerk).*
- *De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van SWK. U hebt dus altijd een veilig contract.*
- *De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van SWK.*
- *Bij het tekenen van de aannemingsovereenkomst ontvangt u het door SWK uitgegeven boekje 'SWK Garantie', waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie en het SWK kunt vinden (onder andere ook over oplevering en gereed melding).*
- *U blijft nooit met een half afgebouwde woning zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van SWK wordt uw woning door een ander afgebouwd, terwijl de evt. schade tot een bepaald maximum door SWK wordt gedragen.*
- *Wanneer er geschillen zouden ontstaan over de kwaliteit van de woning kan SWK uitspraak doen die bindend is voor koper én bouwer.*

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2020, module IF en IIU.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van het SWK.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend

bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht.

Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

Voorkom wateroverlast rondom de woning

Het kan voorkomen dat u na de oplevering van uw woning te maken krijgt met wateroverlast in de tuin of buitenberging. Om wateroverlast te voorkomen adviseren wij om bij aanleg, inrichting en onderhoud van de tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in de tuin. Zwaar transport kan er namelijk voor zorgen dat de grond hard wordt en geen regenwater meer doorlaat;
- Spit de grond van de tuin direct na oplevering goed en diep door, rekening houdend met de leidingen conform de revisietekening en niet dieper dan 40 à 50 centimeter. Dit verbetert de waterdoorlating;
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating, zodat het regenwater beter de grond kan indringt. Breng bestrating altijd onder afschot aan. Dat wil zeggen dat de bestrating afloopt. Het afschot van de gevel af. Dat wil zeggen dat het hoogste punt ter plaatse van de gevel is;
- Toch een groot deel van de tuin bestraten? Neem dan maatregelen, zoals een waterdoorlatende bestrating of drainage;
- Leg geen waterdichte bestrating rondom de bergingen, maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende bestrating;
- Onderhoud de ondergrondse infiltratievoorziening

De wijze waarop water in een gebied wordt opgenomen verbetert vaak binnen enkele jaren, door het natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

De koop-/aannemingsovereenkomst

Als u een woning koopt, sluit u een koopovereenkomst met Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. De aannemingsovereenkomst sluit u met Van Wijnen Harderwijk B.V. Deze overeenkomsten brengen verplichtingen met zich mee. Zo verplicht u zich als koper de koopprijs en de aanneemsom te betalen. Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. neemt de verplichting op zich om de grond te leveren. Van Wijnen Harderwijk B.V. neemt de verplichting op zich om uw woning en de daarbij behorende ruimten te bouwen. Deze verplichting kan alleen vervallen wanneer er eventuele opschortende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst worden ingeroepen.

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst is ondertekend, ontvangt u een kopie van deze overeenkomsten. De originele overeenkomsten gaan naar de projectnotaris die de notariële akte van levering opstelt. Verder wordt na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) aangevraagd.

Bedenktijd

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst hebt u één kalenderweek bedenktijd. Deze bedenktijd gaat in één dag nadat uw exemplaar van de compleet ondertekende overeenkomst in handen hebt gekregen. Gedurende de bedenktijd kunt u de overeenkomst ontbinden zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties.

Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst worden enkele opschortende voorwaarden opgenomen, gekoppeld aan de datum waarop de bouw naar verwachting kan starten. Voor het verstrijken van deze opschortingsdatum ontvangt u van de Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zo ja, dan is de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn de voorwaarden (nog) niet vervuld, dan krijgt u een nieuwe opschortingsdatum voorgesteld.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht bij de projectnotaris vindt plaats nadat:

- *eventuele opschortende voorwaarden niet meer kunnen worden ingeroepen;*
- *u (indien nodig) overeenstemming hebt bereikt met uw hypotheekverstrekker.*

Zodra aan deze twee voorwaarden is voldaan, worden de grond en eventuele opstallen notarieel aan u geleverd in de vorm van een zogenoemde 'akte van levering'. Voor de datum van de levering ontvangt u van de notaris de (concept) nota van afrekening. Op deze nota ziet u welk bedrag aan vervallen termijnen u op de datum van levering moet hebben betaald. Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (deze kosten zijn voor rekening van de Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.) en de (eventuele) hypotheekakte (deze kosten zijn voor uw rekening).

Wanneer moet u gaan betalen

Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af totdat u van Van Wijnen Harderwijk B.V. een factuur ontvangt waarop de reeds vervallen termijn(en) in rekening wordt gebracht:

- als u over 'eigen geld' beschikt betaalt u de factuur;
- heeft u geen 'eigen geld' en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet.

U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koopakte staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt vanaf de valutadatum de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van Van Wijnen Harderwijk B.V. een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk – voorzien van uw handtekening – naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorg draagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staand bedrag.

Huisnummers en adressen

In de verkoopfase en tijdens het bouwproces wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. De juiste gegevens met betrekking tot de definitieve huisnummering en postcodering worden tijdig voor de oplevering door de gemeente vastgesteld. Zodra één en ander bekend is, informeren wij u hierover.

Verzekeringen

Tijdens de bouw is het bouwproject door Van Wijnen Harderwijk B.V. verzekerd tegen brand- en stormschade. Vanaf het moment dat de sleutels van de woning aan u worden overhandigd, bent u zelf verantwoordelijk voor het verzekeren van het onroerend goed, u dient ook een inboedelverzekering te verzorgen.

Schoonmaken

De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, die 'schoon' worden opgeleverd.

Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u ons nieuwe onvolkomenheden melden, die zijn ontstaan na de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Drie maanden na de oplevering eindigt de onderhoudstermijn en gaat de eerdergenoemde garantieperiode in.

Bouwvocht

Tot geruime tijd na de oplevering zal er sprake zijn van een vochtig klimaat in de woning. Het is dan ook noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er krimpscheuren ontstaan. Na tenminste één stookseizoen zal het meeste vocht zijn weggetrokken en kunnen krimpscheuren door u worden dichtgezet. Om schade in harde wand- en vloerafwerkingen te beperken dient u zich goed te laten informeren over de toe te passen eindafwerking. Voor de wanden geldt het welgemeende advies om een vochtdoorlatende behangsoort toe te passen. U kunt de ontwikkelaar of bouwer niet verantwoordelijk stellen voor schade ten gevolge van uittredend vocht. Het is onlosmakelijk verbonden met nieuwbouw.

De kleine lettertjes groot geschreven

- *Omdat bij het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt verkoper zich het recht voor, op of aan de opstallen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen.*
- *Bedoelde eventuele wijzigingen doen echter geen afbreuk aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.*
- *Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, evenals door de Nutsbedrijven.*
- *De perspectieftekeningen geven een impressie. De reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking en dergelijke kunnen afwijken.*
- *Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.*
- *De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen. De inrichting van het openbare gebied gebeurt door derden.*
- *Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.*

Opleveringsprocedure

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u schriftelijk bericht over de definitieve datum van oplevering. Dit bericht ontvangt u circa 3 weken voor die datum. Tegelijkertijd zenden wij u de eindafrekening. Deze eindafrekening bestaat uit de laatste termijn en een opgave van de rente over de eventueel niet tijdig betaalde termijnen. Wanneer u de eindafrekening heeft betaald, wordt op de afgesproken datum uw woning aan u opgeleverd en worden de sleutels overhandigd. Bij de oplevering bent u als koper samen met een vertegenwoordiger van Van Wijnen Harderwijk B.V. aanwezig.

De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, dat door eerder genoemde aanwezigen wordt ondertekend. Op dit formulier worden ook de standen van de elektra-, gas- en watermeter genoteerd, als deze reeds op uw naam in de woning zijn aangebracht.

Gebruikelijk is dat de vertegenwoordiger van Van Wijnen Harderwijk B.V. een sleutel in zijn bezit krijgt, zodat hij ervoor kan zorgen dat het merendeel van de eventuele gebreken reeds zijn verholpen voordat u de woning definitief in gebruik neemt. De teruggave van de sleutel gebeurt ongeveer 1 week later. Vorenstaande houdt in, dat gebreken die na de oplevering en sleuteloverdracht naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering en/of sleuteloverdracht te constateren waren, niet meer door ons worden aanvaard. Dit geldt met name voor beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overig wand- en plafondafwerking. Tevens houdt deze regeling in dat er geen tweede oplevering plaatsvindt, maar een controle of de bij de oplevering geconstateerde gebreken zijn verholpen. Binnen een half jaar na oplevering van uw project komt Van Wijnen Harderwijk B.V., indien daar aanleiding voor is, nog één keer langs om eventuele onvolkomenheden aan uw woning die onder de garantie vallen te herstellen. Het daarvoor bestemde klachtenformulier sturen wij u binnen enkele maanden na oplevering toe met het verzoek dit formulier binnen twee weken aan ons te retourneren. Alle gemelde punten van het hele project worden dan verzameld, waarna er een afspraak met u wordt gemaakt om het een en ander te verhelpen. Indien zich binnen de onderhoudsperiode van 3 maanden periode onverhoopt gebreken voordoen die zo urgent zijn dat verder uitstel redelijkerwijs niet aanvaardbaar is, zullen deze uiteraard zo spoedig mogelijk worden verholpen. Uiteraard behoudt u ook na deze garantieperiode op bepaalde onderdelen garantie. Bij kleine onvolkomenheden dient u met een belangrijk punt rekening houden, namelijk: een 'huis' wordt gebouwd uit levende materialen. Materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dit betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw huis wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine zaken kunnen nooit worden voorkomen. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Het is raadzaam in de beginperiode genoeg te nemen met eenvoudig behang. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan krimp-scheurtjes die doorgegeven worden aan deze vloeren. Speciale voorzieningen in / op de afwerkvloer zijn in dit geval vereist.

Een project van Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.

'De Hilt' is een ontwikkeling van Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. en wordt gerealiseerd door Van Wijnen Harderwijk B.V. Van Wijnen heeft ruime ervaring op het gebied van ontwikkeling, realisatie en onderhoud van woningbouw, waarbij het kwaliteitsdenken centraal staat. Het constante streven naar kwaliteit is onder andere terug te zien in de zorgvuldige afwerking, de duurzame materialen en de persoonlijke begeleiding gedurende het bouwproces. Wij wensen de toekomstige bewoners van 'De Hilt' veel woongenot in hun nieuwe 'thuis' en nieuwe woonomgeving!