



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Altijd een
vakantie-
gevoel!





ALGEMEEN

De woning en de installaties voldoen aan het Bouwbesluit 2012. De gemeente Noordenveld heeft voor projecten in het plan Nooitgedacht echter de eis gesteld op energie nul op de meter, wat neerkomt op een EPC waarde van 0,3. Om dit te bereiken is gebruik gemaakt van een lucht/waterwarmtepomp in combinatie met een lage temperatuur verwarming (LTV), PV-panelen (zonnepanelen), HR⁺⁺-beglazing en hoge isolatiewaarden in de gevel, het dak en de vloer. Verder draagt een juiste luchtdichtheid van de woning bij aan lagere energielasten.

Daar waar in deze technische omschrijving merken en/of houtsoorten zijn genoemd dient hieraan te worden toegevoegd: 'of een daarmee vergelijkbaar' of 'gelijkwaardige' of 'uitvoering ter keuze van Koenen Bouw'.

TERREIN

01. Kavelgrootte

De grootte van de kavels is bepaald op grond van een voorlopige opgave. Er kunnen verschillen zijn met de werkelijkheid. Om die reden wordt in de koop- en/of koop-/aannemingsovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'ongeveer/circa'. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatie zoals deze is aangeduid op de verkooptekeningen. Er kunnen afwijkingen van maximaal 5% voorkomen.

02. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen

Indien het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt ook voor de eventueel nog nader door de gemeente op te leggen bijzondere verplichtingen, erfdienstbaarheden en kettingbedingen. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij naar de de koop- en/of koop-/aannemingsovereenkomst gehechte lijst met bijzondere bepalingen en/of het concept van de akte van levering van de notaris.

03. Peil van de woning

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (cementdekvloer) van de woning ter plaatse van de hal. De juiste hoogte wordt in samenwerking met de gemeente bepaald.

04. Grondwerk

Het nodige grondwerk zal worden verricht voor funderingen, nutsleidingen en bestratingen. De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond tot ongeveer 10 centimeter onder het vloerpeil van de woning, aangezien dit geroerde grond is zal dit na verloop van tijd nog enkele centimeters inklinken.



Er wordt geen extra grond aangevoerd voor de tuinen en overtollige grond wordt niet afgevoerd (gesloten grondbalans). Onder bestrating wordt een laag zand aangebracht.

05. Beplanting

Op de verkooptekeningen staat aangegeven welke beplantingen op de kavels worden aangeplant. Deze beplantingen dienen door de koper te worden gehandhaafd en te onderhouden.

06. Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de vuilwaterriolering op het gemeenteriool is in de koop-/aanneemsom begrepen. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. Het riolerings-systeem wordt belucht en is voorzien van de nodige ontstoppingstukken en beluchtingen. Het regenwater wordt afgevoerd middels hemelwaterafvoeren aangesloten op het riool.

07. Bestrating

Vanaf de erfgrans tot aan de voordeur wordt een pad aangelegd, bestaande uit één rij grijze betontegels afmeting 60 x 40 cm. Bestratingen vallen niet onder de garantievoorwaarden van Woningborg.

Parkeren is mogelijk op het eigen terrein. In eventuele bestrating voor een parkeerplaats op eigen terrein is niet voorzien.

08. Terreininrichting

De hoeken van het perceel worden, daar waar Koenen Bouw dat nodig acht, aangegeven met een stalen buisje/piket. Op enkele plaatsen kunnen CAI-kastjes opgenomen worden in de erfscheiding. Er worden geen terraschermen of beplantingen tussen de woningen aangebracht.

09. Berging

Er zijn geen voorzieningen voor een berging of buitenruimte opgenomen.

09a. Carport

Geïntegreerd is een carport ter plaatse van de entree.



RUWBOUW

10. Fundering

Aan de hand van het sonderingsonderzoek en de berekeningen van de constructeur wordt in overleg met de gemeente bepaald hoe de woningen worden gefundeerd.

11. Vloeren

De beganegrondvloer wordt uitgevoerd in geïsoleerde betonnen systeemvloer met een Rc-waarde van minimaal 3,5 m²/Kw. De verdiepingsvloeren bestaan uit schilvloeren welke niet voorzien zijn van isolatie.

12. Gevels en binnenwanden

De dragende wanden en binnenspouwbladen worden uitgevoerd in steen. De buitengevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen in wild verband, welke traditioneel wordt gevoegd, en middels houten gevelbekledingen. De warmteweerstand (Rc) van de gevels is minimaal 4,5 m²/Kw.

De binnenwanden worden tevens uitgevoerd in in steen.

13. Daken

De hellende daken van de woningen worden voorzien van geïsoleerde dakplaten en gedekt met gebakken pannen in een donkergrijze/zwarte kleur. De warmteweerstand (Rc) van de daken is minimaal 6,0 m²/Kw. Het dak wordt aan de binnenzijde afgewerkt met een naturel spaanplaat van 11 mm dik.

De woning wordt voorzien van knieschotten, deze worden eveneens afgewerkt met wit gegronde beplating. De ruimte achter de knieschotten is niet toegankelijk.

In het dak wordt een dakraam van 780 x 980 mm toegepast ter plaatse van de badkamer.

14. Dakgoten en hemelwaterafvoeren

Aan de dakvoet wordt een getimmerde goot, bekleed met zink, gemonteerd. Voor de hemelwaterafvoeren worden van de goot tot aan het maaiveld zinken hemelwaterafvoeren aangebracht, zoals op de tekeningen is aangegeven. De hemelwaterafvoeren monden uit op het gemeenteriool.



15. Ventilatie

De ventilatie van de woon- en slaapkamers vindt plaats door middel van de te openen ramen en het gebalanceerde ventilatiesysteem met warmteterugwinning, die in de technische ruimte op de verdieping geplaatst wordt.

16. Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen inclusief de draai- en/of uitzetramen worden uitgevoerd in hout met KOMO-certificaat. De kozijnen worden voorzien van het nodige hang- en sluitwerk, slijtstrippen en tochtstrippen.

Het hang- en sluitwerk van de draaiende delen voldoen aan SKG**. Onder de kozijnen is een waterslag opgenomen. Aan de binnenzijde wordt een wit kunststenen vensterbank aangebracht.

17. Beglazing

In alle buitenkozijnen, -ramen en deuren van de woning wordt hoog rendement isolatieglas toegepast (HR**).

AFBOUW

18. Binnendeuren en kozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als houten kozijnen. De binnendeuren hebben een hoogte van 2315 mm en worden uitgevoerd als stompe deuren. De deuren worden fabrieksmatig gebroken wit afgelakt.

19. Hang- en sluitwerk

De binnendeuren en kozijnen worden voorzien van scharnieren, loopsloten, deurkrukken en schilden. Behoudens in het toilet en de badkamer zijn deze voorzien van een vrij-/bezetslot. De deur in de meterkast heeft een kastslot.

20. Vloerafwerking

Alle betonvloeren worden voorzien van een cementdekvloer met daarin de vloerverwarming opgenomen. Achter de knieschotten op de zolder wordt geen dekvloer aangebracht.

De vloeren in de badkamer en het toilet zijn voorzien van vloertegels met een maat van 300 x 300 mm (antraciet of grijs, conform showroommodel Koenen) en grijs gevoegd. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels (150 x 150 mm) verdiept aangelegd welke ook grijs zijn gevoegd. Alle inwendige hoeken worden gekit.



Voor de overgang van het vloertegelwerk naar een cementdekvloer wordt ter plaatse van het toilet en de badkamer een hardstenen dorpel van 20 x 50mm aangebracht.

21. Wandafwerking

Alle wanden (met uitzondering van de meterkast, techniekruimte, berging en de betegelde wanden) worden behangklaar opgeleverd. De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van tegelwerk met een afmeting van 200 x 400 mm (wit) tot aan het bouwkundige plafond. De wandtegels worden gevoegd met een grijze voegmortel.

22. Plafonds

De plafonds op de begane grond en badkamer(s) op de eerste verdieping, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van wit spackwerk. Op de eerste verdieping is de houten constructie in het zicht met daarop houten delen welke onbehandeld zijn.

23. Binnentimmerwerk

Op de aansluiting tussen gevelkozijnen en het binnenblad wordt een afwerklat aangebracht.

24. Keuken

In de woning is geen standaard keukenblok opgenomen. De eventuele ingetekende installaties op de verkooptekeningen kunnen worden gewijzigd. Getekende installaties zijn standaard aansluitpunten.

25. Trappen

De trap in de woning wordt uitgevoerd in hout. Langs de trap wordt aan één zijde een houten leuning aangebracht en aan de andere zijde een traphek. De treden en de stootborden worden in de grondverf opgeleverd (met uitzondering van de onderkant van de trap). De leuning wordt blank afgelakt.

De trap naar de eerste verdieping is een gesloten trap voorzien van stootborden en de trap van de eerste naar de tweede verdieping is een vlizotrap.

26. Sanitair

De levering van het sanitair omvat datgeen zoals is getekend in de verkooptekeningen.



27. Schilderwerk

Alle houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden dekkend geschilderd, tenzij fabrieksmatig reeds een volledige afwerking heeft plaatsgevonden. De binnenzijde is in dezelfde kleur afgelakt als de buitenzijde.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt en behoeven op de bouw geen verdere behandeling.

INSTALLATIES

28. Waterinstallatie

De koudwaterinstallatie wordt aangelegd vanaf de in de meterkast geplaatste watermeter. De waterleiding is afsluitbaar in de meterkast.

De volgende tappunten worden op de koudwaterleiding aangesloten:

- reservoir van het toilet op de begane grond;
- fonteintje in de toiletruimte op de begane grond;
- keukenmengkraan op het aanrecht in de keuken;
- keukenmengkraan op het aanrecht in de bijkeuken;
- douchemengkraan in de douche in de badkamer(s);
- wastafelmengkraan op de wastafel in de badkamer(s);
- wasmachinekraan.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de lucht/water warmtepomp en aangesloten op:

- keukenmengkraan op het aanrecht in de keuken (afgedopt);
- douchemengkraan in de douche in de badkamer(s);
- wastafelmengkraan op de wastafel in de badkamer(s).

29. Gasinstallatie

Er zijn geen gasinstallaties aanwezig in de woningen.

30. Verwarmingsinstallatie

Er wordt een lucht-/waterwarmtepomp toegepast met geïntegreerd warmwatervoorraadvat van circa 180 liter. De woning wordt verwarmd middels vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping. De zolder is in de basis een onverwarmde ruimte zonder vloerverwarming.

De lucht-/waterwarmtepomp is uitgerust met een buitenunit. De plaats van deze buitenunit is nader te bepalen.

De temperatuurregeling vindt plaats middels centrale aansturing een ruimte-thermostaat in de woonkamer.



De capaciteit van de installatie is dusdanig berekend dat bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken tot een buitentemperatuur van -10°C de volgende temperaturen bereikt en behouden kunnen worden:

- woonkamer en keuken 20°C
- slaapkamers 20°C
- badkamer 22°C
- toilet 15°C
- hal en overloop 15°C
- zolder onverwarmd

Indien uit de berekening blijkt dat de capaciteit van de vloerverwarming in de badkamer onvoldoende is, wordt er een elektrische radiator bijgeplaatst.

31. Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie wordt vanuit de meterkast in groepen naar de op tekening aangegeven aansluitpunten aangelegd. De groepenkast geeft ruimte voor 12 groepen en is als volgt ingedeeld:

- Groep 1 : Fornoisgroep 2x 230V
- Groep 2 : Vaatwasser
- Groep 3 : Wandcontactdozen + verlichting
- Groep 4 : Warmtepomp
- Groep 5 : Wandcontactdozen + verlichting
- Groep 6 : Wasmachine
- Groep 7 : Wandcontactdozen + verlichting
- Groep 8 : Warmtepomp
- Groep 9 : PV-panelen
- Groep 10 : Vrij
- Groep 11 : Vrij
- Groep 12 : Vrij

- Schakelmateriaal : Busch & Jaeger, Reflex SI (Alpin-wit)
- Opbouw : meterkast, berging en zolder
- Inbouw : overig



De elektra voorzieningen worden (gemeten ten opzichte van de afgewerkte vloer) op onderstaande hoogtes aangebracht:

• wandcontactdozen en schakelmateriaal keuken boven aanrecht	1200+
• wandcontactdozen woonkamer	300+
• wandcontactdozen overige verblijfsruimten	300+
• schakelaars	1050+
• wandcontactdoos afzuigkap	2250+
• wandcontactdoos wasmachine	1050+
• ledige/bedrade aansluitpunten CAI en/of PTT	300+
• aansluitpunt elektrisch koken	100+
• ledig aansluitpunt elektrische boiler	600+
• wandlichtpunten overig	2000+
• deurbelddrukker	1050+
• aansluitpunt thermostaat	1500+

De elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf en de NEN 1010.

Bij de voordeur van de woning wordt een belddrukker geplaatst met een schel in de gang. En een voorziening voor een buitenlichtpunt.

32. Rookmelders

Op de begane grond, eerste verdieping en op de zolder worden rookmelders geplaatst.

33. Centrale antenne aansluiting en telefoon

Per woning wordt een bedrade aansluiting aangebracht voor CAI en één voor data (UTP-kabel voor glasvezel of telefonie) in de woonkamer. In de hoofdslaapkamer wordt een bedrade buisleiding voor de CAI of UTP aangebracht. In de overige slaapkamers en op zolder wordt een ledige buisleiding aangebracht voorzien van trekdraad aangeduid op tekening met LL.

De ledige buisleidingen zijn toegankelijk vanuit de meterkast.



NAAR DE NOTARIS

Enige tijd voor de datum van het passeren van de notariële akte van levering (akte van transport) van uw kavel en de daarop in aanbouw zijnde woning, ontvangt u van de notaris een afrekening van hetgeen u tot dan toe verschuldigd bent tezamen met een uitnodiging tot transport. Op deze afrekening staat ook het bedrag dat u aan hypotheek ontvangt, hoeveel daarvan als vervallen termijnen betaald dient te worden en hoeveel bij de hypotheekverstrekker in depot blijft. Als extra kosten kunnen hierop onder meer vermeld staan de rente over nog niet betaalde, maar wel verschuldigde termijnen, de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte en de aan de bank verschuldigde afsluitprovisie.

KOSTEN TIJDENS DE BOUW

Volgens het schema in de koop- en aannemovereenkomst vervallen de bouwtermijnen van uw woning. U krijgt hiervoor termijnfacturen van Koenen Bouw. Wanneer u uw woning bekostigt met een hypothecaire lening moet u deze facturen telkens voorzien van uw handtekening en opsturen naar uw hypotheekverstrekker. Voor het deel van de hypotheek dat bij de bank in depot blijft, is het mogelijk dat u een rentevergoeding krijgt welke (een deel van de) rente is welke u moet betalen. De rente die u tijdens de bouwperiode moet betalen over het opgenomen deel van de hypotheek noemen we renteverlies tijdens de bouw.

VRIJ OP NAAM

De koopsommen van de woningen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen dat de hierna genoemde kosten bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architect- en constructeurhonorarium;
- adviseurskosten;
- notariskosten inzake de transportkosten;
- kosten voor Woningborg;
- verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- btw (op dit moment is dit 21%, een eventuele wijziging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- aansluitkosten elektra, water en CAI;
- de kosten van elektra tijdens de bouw.



De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen onder andere zijn:

- notariskosten voor de hypotheekakte;
- afsluitprovisie hypotheek;
- kosten nationale hypotheekgarantie;
- rente tijdens de bouw.

Onder andere de volgende kosten zijn niet in de koop-/aanneemsom opgenomen:

- abonnement en aansluitkosten op het telefoonnet;
- abonnementskosten op de CAI;
- eventueel meerwerk;
- inrichting;
- tuinaanleg;
- eventuele bouwrente;
- bestrating (terras en toegangspad berging) achter het huis;
- erfafscheidingen anders als in deze brochure staat aangegeven.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

'Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling. De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de



bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor. Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd. Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.'

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

AANDACHTSPUNTEN

- Artist impressions, foto's en dergelijke in deze brochure zijn impressies en niet bindend voor de koop-/aanneemovereenkomst;
- Indien tekeningen en de technische omschrijving onderling strijdig zijn is deze technische omschrijving bindend. Tekst gaat voor tekening;
- Deze brochure met de bijbehorende tekeningen (tekeningen en technische omschrijving) wordt onderdeel van de koop- aanneemovereenkomst;
- De aanvraag tot levering van water, elektra, telefonie en CAI dient de bewoner zelf te verzorgen bij één van de (energie) aanbieders;
- Voor de bouw van iedere woning zijn 200 werkbare werkdagen uitgetrokken, gerekend vanaf het leggen van de begane grondvloer. De woningen worden opgeleverd in een nader te bepalen volgorde;
- Werkzaamheden door de bewoner zelf of door een door de bewoner aan te wijzen derde zijn voor de oplevering niet toegestaan.



Brochure, verkooptekeningen en technische omschrijving

De opgenomen tekeningen geven een artist-impressie weer, waaraan nadrukkelijk geen rechten kunnen worden ontleend. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. De tekeningen van de opties c.q. alternatieven zijn informatief aan de verkooptekeningen toegevoegd en worden niet nader omschreven. Zij maken geen deel uit van de contractstukken.

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten op de verkoop-/contractstukken uitgedrukt in millimeters. De maten zijn onder voorbehoud van 'om en nabij'.