

Weidelaan

ZOETERWOUDE-DORP



versie: 25 januari 2024

BEKNOPTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING TWEE-ONDER-ÉÉN KAPWONING

WEIDELAAN.NL

Algemeen

Voor u ligt een verkorte technische omschrijving van uw toekomstige woning. Hierin wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Bij de definitieve startverkoop van uw woning ontvangt u een uitgebreidere en definitieve technische omschrijving als onderdeel van de contractstukken bij de woning, welke dan ook onlosmakelijk verbonden is met de bijbehorende verkooptekeningen.

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Als een omschrijving in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor de kopende partij, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij tegenstrijdigheden gaat deze technische omschrijving voor de verkooptekeningen.

Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit (=wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten en onbenoemde ruimten. Hierna worden een aantal voorbeelden gegeven van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning.

Benaming

Bouwbesluit

verblijfsruimte

onbenoemde ruimte

technische ruimte

toilet ruimte

badruimte

buitenruimte

bergruimte

Benaming verkooptekening

/ technische omschrijving

woonkamer, keuken,

slaapkamer

entree, trapkast, overloop,

zolder

meterkast,

installatieruimte/-hoek

toilet

badkamer

tuin

berging

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- de gemeentelijke bouwverordeningen
- voorschriften en bepalingen van gemeentelijk bouwtoezicht.
- nutsbedrijven.
- brandweer.

Energielabel

Uw woning voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde 'ENG'-norm (Energie Neutrale Gebouwen), waarmee uw woning het energielabel A++++ krijgt.

Verrekenposten

Indien verrekenposten zijn opgenomen, wordt daaronder het bedrag van de verrekenpost in euro's verstaan. Deze posten zijn inclusief montage en inclusief BTW (tenzij uitdrukkelijk anders is aangeven).

Koperswijzigingen

In de definitieve technische omschrijving behorende bij de kopercontractstukken wordt omschreven op welke wijze uw woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijziging kan hiervan worden afgeweken conform de omschrijving van de betreffende koperswijziging. De aannemer van het project zal u hierover bij het verkoopproces meer over vertellen.

Krijtstreepmethode

Daar waar op de verkooptekening een 'krijtstreep' is aangegeven, is rekentechnisch een reductie op het aantal vierkante meters verblijfsruimte toegepast. Deze methodiek wordt toegepast voor de daglichtberekeningen en is conform de regeling van het Bouwbesluit.

Maatvoering

De op tekening en in deze technische omschrijving vermelde maatvoering is nooit exact maar een goede benadering. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op tekening uitgedrukt in millimeters. De maatvoering van de ruimtes is tussen wanden en vloeren gemeten. Hierbij is geen rekening gehouden met wand- en/of vloerafwerking. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren en de afmeting van de leidingkokers zijn indicatief en worden conform berekening en tekening van de installateurs uitgevoerd. Aan de op tekening vermelde maatvoering of vanaf tekening opgemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Verkorte Technische Omschrijving

1. Fundering

Uw woning wordt gebouwd op een fundering van beton die wordt geplaatst op betonnen palen.

2. Vloeren

De begane grondvloer wordt een geprefabriceerde betonnen geïsoleerde systeemvloer.

De verdiepingvloeren worden gemaakt van geprefabriceerd betonplaat. De vloeren worden afgewerkt met een dekvloer (behalve achter de knieschotten). De vloer van de vliering van op zolder is van hout. De vloeren van de badkamer(s) en/of doucheruimte(n) en de toiletruimte(n) zijn betegeld.

3. Wanden

De dragende binnenwanden en alle binnenspouwbladen van de woning zijn van prefabbeton en/of kalkzandsteen blokken. Op sommige plaatsen worden de binnenspouwbladen in houtskeletbouw gerealiseerd.

De niet-dragende binnenwanden zijn van gips- of gasbetonblokken. In de badkamers en in de toiletruimten zijn wandtegels aangebracht. Wanden boven het tegelwerk in de toiletruimten worden afgewerkt met spuitwerk.

De wanden van de woning wordt behangklaar opgeleverd, echter niet behangen.

4. Gevels

De buitengevels worden samengesteld uit een binnenspouwblad voorzien van isolatie, een luchtspouw en een buitenblad van gemetselde gevelstenen en/of onderhoudsarme gevelbekleding in een houtlook. Boven de kozijnen komen waar nodig stalen lateien. Onder de kozijnen en gevelbekleding worden kunststeen (holonite) waterslagen aangebracht.

5. Daken

De hellende daken worden gemaakt van prefab houten dak elementen in een geïsoleerde uitvoering. Deze worden aan de bovenzijde afgewerkt met een bedekking met dakpannen.

6. Hemelwaterafvoer en goten

De hemelwaterafvoeren en goten van de woningen zijn van metaal.

7. Plafonds

Alle horizontale plafonds van de woningen zijn, m.u.v. de meterkast, met spuitwerk afgewerkt.

8. Kozijnen, ramen- en deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren zijn van hout en worden afgelakt. De binnenkozijnen zijn van hout (zonder dorpel, behalve bij toilet en badkamer) in lichte kleur. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte stompe deuren in een lichte kleur.

9. Beglazing

Alle glasopeningen van de woningen zijn voorzien van dubbel hoog rendement glas (HR++).

10. Trappen en hekken

De trappen en traphekken binnen de woning worden uitgevoerd in (vuren)hout.

11. Elektra en water

De meterkast wordt uitgevoerd conform de voorschriften van de nutsbedrijven. In de meterkast bevinden zich de aansluitingen en meters voor elektriciteit en water, evenals voorzieningen voor telefoon en kabeltelevisie.

De wandcontactdozen worden van het type inbouw. De hoogte van de wandcontactdozen is ca. 30 cm boven het vloerpeil in alle ruimten uitgezonderd verkeersruimten, badkamer, berging en ter plaatse van de keuken, waar de wandcontactdozen hoger worden geplaatst. De schakelaars worden van het type inbouw, geplaatst op ca. 105 cm boven het vloerpeil. Er komen twee bedrade leidingen t.b.v. kabeltelevisie en telefoon in de woonkamer. De woning wordt voorzien van een schel en draadloze beldrukker nabij de voordeur. De woningen worden Energie Neutraal uitgevoerd, wat ondermeer betekent dat op het dak PV-panels worden aangebracht.

12. Sanitair

Voor de inrichting van badkamers en de toilet-ruimtes is een luxe stijl sanitair samengesteld. Met de waarde van dit pakket kunt u in de showroom naar eigen smaak uw eigen sanitair uitkiezen.

13. Keuken

Voor de inrichting van de keuken wordt bij een showroom een luxe keuken samengesteld. Met de waarde van deze keuken kunt u in de showroom naar eigen smaak uw eigen keuken samenstellen.

14. Verwarmingsinstallatie

De woningen worden gasloos en Energie Neutraal uitgevoerd en worden om die reden verwarmd door een warmtepomp aangesloten op individuele warmtebron. Deze verzorgt tevens het warm water via een boiler gekoppeld aan de warmtepomp. Alle verblijfsruimten worden voorzien van vloerverwarming. In de badkamer komt een elektrische handdoek radiator. De temperatuurregeling geschiedt per verblijfsruimte door middel van een thermostaat.

15. Mechanische ventilatie

De woningen worden voorzien van een mechanisch toevoer en afzuigstelsel. Via kanalen wordt lucht toegevoerd in de woon- en slaapkamers. De afzuiging vindt plaats in de ruimtes waar vocht wordt geproduceerd zoals toilet, keuken en badkamer en naar verwachting ook in de grotere verblijfsruimten. Door middel van een regeling wordt de ventilatie naar behoefte geregeld.

16. Zonnepanelen

Om te voldoen aan de ENG-eis van de omgevingsvergunning wordt op het dak van uw woning een aantal zonnepanelen geplaatst. De positie van de zonnepanelen op de verkooptekening is indicatief en wordt gedurende het project door de installateur bepaald. De zonnepanelen zijn uitgevoerd in een zwarte kleur en worden op uw dak tussen/op de dakpannen gemonteerd. De geproduceerde gelijkstroom van de zonnepanelen wordt door de omvormer omgezet naar wisselstroom. Deze omvormer wordt in de installatiehoek gemonteerd.

17. *Terreininventaris*

Vanaf de erfrens naar de voordeur worden betontegels aangebracht. Daar waar op tekening opstelplaatsen voor auto's in de tuinen zijn weergegeven, worden deze voorzien van twee rijen betontegels. Deze opstelplaatsen dienen in stand gehouden te worden.

Daar waar de tuinen grenzen aan openbaar gebied, worden aan de voorzijde beplanting geplant volgens het stedenbouwkundig ontwerp. Deze beplanting dient in stand gehouden te worden.

18. *Kleur en materiaalstaat*

Deze volgt bij de definitieve Technische Omschrijving.

Deze verkorte technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De verkopende partij (de aannemer) is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meer of minder kosten.

De brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions van dit project maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de contractstukken bij de te sluiten koop-aannemingsovereenkomst. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions. Dit houdt onder meer doch niet uitsluitend in dat alle in deze brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions voorkomende beschrijvingen, tekeningen, maten, kleuren en dergelijke in werkelijkheid kunnen afwijken en de verkoper en ondernemer niet binden. Zo zijn bijvoorbeeld alle indelingen indicatief, is er geen rekening gehouden met installaties en behoren de op de tekeningen voorkomende huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding en dergelijke in ieder geval niet tot de leveringsomvang.

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de verkopende partij.

Uw woning wordt gerealiseerd met waarborgcertificaat conform de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Het waarborgcertificaat is het bewijs dat op de woning de waarborgen rusten zoals bepaald in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Het Woningborg waarborgcertificaat geeft u zekerheden ten aanzien van de bouwkundige kwaliteitsgarantie en het volledig afbouwen van de woning bij een faillissement. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.woningborg.nl.