

TECHNSICHE OMSCHRIJVING

De 9 van Boheemen



INHOUDSOPGAVE

1. Contactgegevens	blz. 3
2. Algemene informatie	blz. 4
3. Kwaliteitsomschrijving	blz. 7

CONTACTGEGEVENS

Ontwikkeling:

Van Boheemen Vastgoed
Noordelijke Dwarsweg 63
2761GD Zevenhuizen
T. 06-53380099
E. jvboheemen@kpnmail.nl

Realisatie:

Aannemingsbedrijf P. Heemskerk
Reewal 12
2811PT Reeuwijk
T. 0182-392279
E. info@p-heemskerk.nl
I. www.p-heemskerk.nl

Ontwerp:

Arjen Reas Architecten
Maasdamstraat 38
2729 JG Zoetermeer
T. 06-12200253
E. info@arjenreas.nl
I. www.arjenreas.nl

Verkoop & informatie:

De Pater Makelaardij Boskoop
Zijde 6
2771 EN Boskoop
T. 0172-215409
E. boskoop@depater.nl
I. www.depater.nl

ALGEMENE INFORMATIE

Aankoop tijdens de bouw

In tegenstelling tot veel andere nieuwbouwprojecten, waarin kopers in een vroeg stadium nog keuzes moeten maken, vindt de aankoop van deze woningen plaats terwijl de bouw reeds in een vergevorderd stadium is. Hierdoor zijn onder andere de installaties, wandcontactdozen, schakelaars en aansluitpunten voor water, elektra, ventilatie en verwarming reeds uitgevoerd conform het vastgestelde ontwerp.

De posities van deze voorzieningen liggen definitief vast en kunnen niet meer worden gewijzigd. Eventuele meer- en minderwerkopties zijn daardoor niet meer mogelijk, met uitzondering van de afwerking van badkamer en toilet via een separaat showroomtraject in samenwerking met Aannemingsbedrijf P. Heemskerk.

Kopers kopen in dit project wat zij tijdens de bezichtiging zien. Deze technische omschrijving beschrijft de resterende afwerkingen die nog kunnen worden uitgevoerd voorafgaand aan oplevering.

Bouwnummers, straatnamen, postcode en huisnummer

Tijdens de bouw wordt gewerkt met bouwnummers om de woningen te onderscheiden. Deze bouwnummers komen niet overeen met de uiteindelijke huisnummers. Na oplevering worden de woningen voorzien van officiële adressen (straatnaam, huisnummer en postcode).

Onderstaand overzicht toont de relatie tussen bouwnummer en huisnummer:

<i>Bouwnummer</i>	<i>Adres</i>
1	Moerhoek 2
2	Moerhoek 4
3	Moerhoek 6
4	Moerhoek 8
5	Moerhoek 10
6	Moerhoek 12
7	Moerhoek 14
8	Moerhoek 16
9	Moerhoek 18

(postcode: 2771PV, Boskoop)

Oplevering

De oplevering van de woning vindt plaats door middel van een gezamenlijke opleverronde met de koper.

Garantie

De woningen worden geleverd met de garantie zoals vastgelegd in de garantietermijnen die onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst. De garantie gaat in na het passeren van de woning bij de notaris.

Deze garantietermijnen, inclusief de daarbij behorende voorwaarden en uitsluitingen, zijn volledig leidend voor de garantieafspraken tussen koper en verkoper.

Verzekering

Van het slaan van de eerste paal tot aan de oplevering zijn alle woningen verzekerd. Vanaf het moment dat de sleuteloverdracht heeft plaatsgevonden, is de verzekering van de woning een verantwoordelijkheid voor u.

Vloerafwerking aangebracht na de oplevering

Natuursteen-, grind- en epoxy-, tegel- en parketvloeren kunnen niet zondermeer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door de droging van de onderliggende constructie en afwerkvloer kunnen krimp-scheuren ontstaan, welke vervolgens doorwerken in de vloerafwerking welke u laat aanbrengen. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer of vloerafwerking zijn in dit geval vereist. Uw leverancier van de vloerafwerking kan u hierover informeren.

Veel leidingen in de woning zijn in de dekvloer opgenomen, evenals de leidingen van de vloerverwarming. Het spijkeren, boren en dergelijke in de dekvloeren wordt dan ook ten zeerste afgeraden, daar dit schade kan veroorzaken.

Energie-label

Voor de woningen wordt een energielabel afgegeven conform de geldende regelgeving. Het definitieve energielabel wordt vastgesteld op basis van de gerealiseerde situatie.

Aansluitingen algemeen

De woningen worden aangesloten op het openbare net voor water, elektra en riolering. Voor oplevering worden de individuele meters geplaatst door de nutsbedrijven. De koper dient zelf contracten af te sluiten met de betreffende leveranciers.

Voorbehoud

Deze technische omschrijving is met zorg opgesteld en geeft een zo volledig mogelijk beeld van de woningen. Omdat de aankoop plaatsvindt tijdens de bouw, kan de feitelijk uitgevoerde situatie in sommige gevallen afwijken van de omschrijving. In dat geval is de feitelijke uitvoering, zoals tijdens de bezichtiging en bij oplevering getoond, leidend.

KWALITEITSOMSCHRIJVING

Peil van de woning

Het peil - P - van de woning, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer van de woning. De peilmaat ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald door de desbetreffende dienst van de Gemeente.

Grondwerk

Voor de bouw- en terreininrichting worden alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen gedaan.

Het terrein behorend bij de woning wordt afgewerkt met uit het werk komende grond en zand, overtollige grond en zand wordt afgevoerd.

Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem (vuilwater en hemelwater) in het materiaal kunststof:

- de vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het rioolstelsel;
- het hemelwater wordt waar mogelijk rechtstreeks aangesloten op open water, daar waar dit niet mogelijk is wordt deze aangesloten op het rioolstelsel.

Bestrating

Staptegels van grijze betontegels 40x60 cm, worden aangebracht naar de woningentree.

Buiteninrichting

Het privéterrein rondom de woningen wordt aangevuld met uit het werk komende grond en/of zand en wordt in ruwe staat opgeleverd. Het terrein wordt vrijgemaakt van bouwvuil, maar niet verder aangelegd of geëgaliseerd.

De aanleg en inrichting van de tuin, erfafscheidingen en beplanting behoren tot de verantwoordelijkheid van de koper.

De looppaden naar de woningentree worden uitgevoerd in grijze betontegels 40x60 cm, zoals in deze technische omschrijving is opgenomen.

Parkeerterrein (*bouwnummer 7 t/m 9*)

Voor de bouwnummers 7, 8 en 9 wordt aan de achterzijde een parkeerterrein gerealiseerd met vijf (5) parkeerplaatsen. De exacte situering, maatvoering en indeling van deze parkeerplaatsen zijn nog nader te bepalen en kunnen tijdens de uitvoering worden aangepast binnen de kaders van het project.

De kopers van bouwnummer 7, 8 en 9 verkrijgen een recht van overpad over het aangrenzende terrein van een derde partij. Dit recht van overpad geeft kopers het recht om het parkeerterrein te bereiken, te betreden en gebruik te maken van de voor hen bestemde parkeerplaatsen.

De voorwaarden omtrent het recht van overpad en het gebruik van het parkeerterrein worden vastgelegd in de koopovereenkomst en in de notariële akte en zijn bindend voor de koper.

Brandgang (*bouwnummer 2 t/m 6*)

Aan de achterzijde van de bouwnummers 3, 4, 5 en 6 wordt een brandgang gerealiseerd, zoals weergegeven op de situatietekening. Deze strook grond wordt in eigendom meegeleverd aan de betreffende kopers (de tuin wordt dus verlengd met de brandgang).

Omdat de brandgang dient als doorgang naar de achtertuinen van meerdere woningen, gelden de volgende rechten en plichten:

Recht van overpad

De eigenaar van iedere brandgangstrook dient recht van overpad te verlenen aan de eigenaren van de woningen die achter hem gelegen zijn:

- Bouwnummer 6 verleent recht van overpad aan 5, 4, 3 en 2
- Bouwnummer 5 verleent recht van overpad aan 4, 3 en 2
- Bouwnummer 4 verleent recht van overpad aan 3 en 2
- Bouwnummer 3 verleent recht van overpad aan 2
- Bouwnummer 2 krijgt uitsluitend recht van overpad, maar verleent dit niet (heeft geen brandgang in eigendom)

Gebruik en onderhoud

De brandgangen blijven onderdeel van de privépercelen van de betreffende kopers. Hiervoor geldt:

- De eigenaar is verantwoordelijk voor onderhoud van het stuk brandgang dat tot zijn perceel behoort.
- De brandgang dient ten allen tijde vrij en toegankelijk te blijven voor gerechtigde burens.
- Hekken en erfafscheidingen mogen het recht van overpad niet hinderen; indien poorten worden geplaatst, moeten deze te allen tijde toegankelijk zijn voor de gerechtigde burens.

Juridische vastlegging

De rechten van overpad en de onderhoudsverplichting worden notarieel vastgelegd in de akte van levering en vormen een kettingbeding dat bij doorverkoop overgaat op toekomstige eigenaren.

Erfafscheiding/beplanting

Er worden geen erfafscheidingen, tuinafscheidingen, hagen of beplanting door de aannemer aangebracht. De tuinen worden in ruwe staat opgeleverd en het aanbrengen van erfafscheiding, beplanting of verdere tuininrichting is volledig aan de koper.

Alle erfafscheidingen die kopers later aanbrengen dienen te voldoen aan de geldende regelgeving van de gemeente, de recht van overpad-situaties en mogen de toegang tot de brandgangen of parkeerterreinen niet hinderen.

Buitenberging

Bouwnummer 2 & 5

De bergingen van de hierboven genoemde bouwnummers worden gefundeerd op (houten) palen, waarover een betonvloer wordt aangebracht. De ruimte onder de vloer is niet toegankelijk.

De wanden bestaan uit enkelwandig metselwerk dat is opgetrokken, in dezelfde steensoort als de woning. Het dak bestaat uit een houten balklaag voorzien van een houten dakbeschot en een bitumen afwerking. De bergingen worden voorzien van natuurlijke ventilatie en ongeïsoleerd uitgevoerd. In de buitenberging wordt een hardhouten kozijn en deur met glasopening van enkel gelaagd glas aangebracht. De berging wordt voorzien van PVC hemelwaterafvoeren.

Bouwnummer 7, 8 & 9

De bergingen van de hierboven genoemde bouwnummers worden gefundeerd op (houten) palen, waarover een betonvloer wordt aangebracht. De ruimte onder de vloer is niet toegankelijk.

De buitenwanden van de bergingen (bouwnummer 7, 8 en 9) worden uitgevoerd als een houten regelwerk met een horizontale gevelbekleding in een duurzaam houten profiel, vergelijkbaar met Deens rabat/rhombus. De exacte materiaalkeuze en afwerking worden vastgesteld door de aannemer.

Het dak bestaat uit een houten balklaag voorzien van een houten dakbeschot en een bitumen afwerking. De bergingen worden voorzien van natuurlijke ventilatie en ongeïsoleerd uitgevoerd. In de buitenberging wordt een hardhouten kozijn en deur met glasopening van enkel gelaagd glas aangebracht. De berging wordt voorzien van PVC hemelwaterafvoeren.

Fundering

Er worden betonnen heipalen toegepast met een betonnen balkensysteem aan de hand van sonderingen en berekeningen.

Vloeren

De begane grondvloer is een geïsoleerde systeemvloer. De verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in prefab beton.

Volgens berekeningen van de constructeur zullen waar nodig stalen kolommen en/of liggers worden aangebracht.

Gevels

De buitengevels worden uitgevoerd in geïsoleerd metselwerk (Rc-waarde 4,7 m²K/W) met een kalkzandsteen binnenspouwblad. Stabiliteitswanden worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen.

De schoorstenen en gemetselde dakkapellen bestaan uit een lichtgewicht constructie voorzien van steenstrips. Deze elementen hebben uitsluitend een esthetische functie en kunnen niet worden gebruikt voor een rookkanaal of haardinstallatie.

Door het gebruik van steenstrips kan in de loop van de tijd een lichte kleur- of structuurvariatie ontstaan. Dit is een normaal verschijnsel en vormt geen constructieve of technische tekortkoming.

Dakconstructie

De schuine daken worden uitgevoerd met een houten constructie met een Rc-waarde $\geq 6,3$ m²K/W.

Waar constructief nodig worden ten behoeve van de dakconstructie, spanten en/of gordingen en/of knieschotten aangebracht. De plaats van de knieschotten wordt aan de hand van berekeningen door de leverancier van de kappen bepaald.

De schuine daken worden aan de binnenzijde afgewerkt met een fabrieksmatig aangebrachte witte afwerklaag.

Het platte dak van de aangebouwde berging wordt uitgevoerd in een houten balklaag en dakbeschot. Aan de onderzijde wordt de een gipsplaatplafond aangebracht en niet verder afgewerkt. Het dak van de aangebouwde berging wordt geïsoleerd uitgevoerd.

Het platte dak van de erker van bouwnummer 1 & 6 wordt uitgevoerd in een houten balklaag en dakbeschot en aan de bovenzijde voorzien van dakisolatie. Aan de onderzijde wordt de houten balklaag afgewerkt met een gipsgebonden plaatmateriaal en afgewerkt met spuitwerk met fijnkorrelige structuur in de kleur wit.

Dakbedekking

De schuine daken worden voorzien van keramische dakpannen inclusief de benodigde hulpstukken.

Goten, hemelwaterafvoeren en dakranden

De goten worden uitgevoerd als aluminium dubbelwandige goten. De hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd in zwart PVC. De dakranden worden waar nodig afgewerkt met aluminium afdekkap of een aluminium daktrim op kleur.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

De woningen zijn voorzien van hardhouten buitenkozijnen met HR++ isolatieglas. De ramen zijn deels vast en deels uitgevoerd als draaikiepramen. In de daken zijn dakramen met tuimelfunctie opgenomen.

Binnenwanden

De niet-dragende scheidingswanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in staal. De binnendeuren zijn stompe of opdekdeuren.

- Stompe deuren: bnr. 1, 3, 4 & 6
- Opdek deuren: bnr. 2, 5, 7, 8 & 9

De deuren worden voorzien van een standaard vlakke uitvoering in RAL 9010 of gelijkwaardig. Met uitzondering van de deur van de hal naar de woonkamer. Hier wordt een binnendeur met glas toegepast. De deuren zijn voorzien van Leona deurbeslag. De meterkast wordt voorzien van een kastslot, het toilet en de badkamer van een vrij- en bezetslot en de overige deuren worden uitgevoerd als loopsloten.



*Binnendeur met glas.
Hal – woonkamer*



Leona deurbeslag

Stukadoorwerk

Wanden:

- De wanden in de woning worden vlak afgewerkt en klaar voor verdere bewerking opgeleverd, zogenoemd "behangklaar", dit met uitzondering van de technische ruimte, de badkamer en het toilet;
De wanden zijn niet klaar om direct op te sauzen of met dun behang te behangen

Plafonds:

- de plafonds worden afgewerkt met spuitwerk met een fijnkorrelige structuur in de kleur wit;
- het plafond van de aangebouwde berging en separate berging wordt niet afgewerkt
- De V-naden van de vloerelementen blijven in het zicht.

Kleine zettingsscheuren en haarscheurtjes in wanden en plafonds kunnen in de eerste jaren na oplevering optreden als normaal gevolg van het bouwproces. Dit valt niet onder tekortkomingen van het werk.

Natuur- en kunststeen

de vensterbanken ter plaatse van de gevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststeen, type Bianco C dik 20 mm.

Vloerafwerking

In de woning worden, met uitzondering van de ruimte achter het knieschot indien aanwezig zandcement dekvloeren aangebracht.

In de aangebouwde berging wordt een zandcement dekvloer aangebracht.

De vloer van de bergingen wordt uitgevoerd in een massieve betonvloer die met de hand is afgewerkt.

Trappen

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout, waarbij de trap van de begane grond naar de eerste verdieping in dichte uitvoering wordt geplaatst (met uitzondering van bouwnummer 1 en 6, waar een open uitvoering wordt toegepast). De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als open trap.

De treden en stootborden zijn voorzien van een fabrieksmatige grondverflaag en worden niet afgelakt. De verdere afwerking, zoals schilderen, lakken, tapijt of overzettreden, dient door de koper zelf te worden verzorgd.

Timmerwerken

Timmerwerk exterieur:

- ter plaatse van de luifels bij de entree van de woningen wordt het plafond in multiplex op houten regelwerk uitgevoerd;
- Dakranden en plafonds van de aangebouwde berging en de erker uitgevoerd in multiplex op houten regelwerk.

Timmerwerk interieur:

- De trapgat aftimmeringen;
- het verdeelstuk van de verwarmingsinstallatie in een verblijfsruimte of een verkeersruimte wordt voorzien van een afwerking (in trapkast en techniekruimte blijven deze onafgewerkt).

De woningen worden opgeleverd zonder plinten.

Schilderwerk

Schilderwerk dekkend uitgevoerd:

- de gevelkozijnen, ramen en deuren aan de binnen- en buitenzijde;
- de dakramen (fabrieksmatig);
- de buitenplafonds, dakranden;
- de binnendeuren (fabrieksmatig)
- de aftimmering van de trapgaten;
- de trapbomen en traphekken (traptreden en eventuele stootborden zijn voorzien van een, op de fabriek aangebrachte, grondverf en worden niet nader afgewerkt. De trapbomen en onderzijde van de trap ter plaatse van de trapkast zijn voorzien van een, op de fabriek aangebrachte, grondverf en worden niet nader afgewerkt (schroef en spijkergaten zichtbaar).

Schilderwerk transparant:

- De trapleuningen

Keuken

In de woning wordt geen keuken geplaatst. Aansluitpunten voor elektra, water, riolering en mechanische ventilatie worden aangebracht op basis van een standaard keukenindeling en liggen vast.

De woningen zijn voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem (WTW). Hierdoor moet in de keuken verplicht een recirculatieafzuigkap worden toegepast. Het is niet mogelijk om een afzuigkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem of rechtstreeks naar buiten te voeren.

Plaatsing van keukenkasten of apparatuur mag de toegankelijkheid van ventilatieventielen of installaties niet belemmeren.

Riolering

Vanaf diverse afvoerpunten worden kunststof afvoerleidingen aangebracht en aangesloten op het rioolstelsel.

Waterinstallatie

Vanaf de watermeter in de meterkast worden koud waterleidingen aangelegd naar de standaard voorzieningen in de woning. Vanaf de warmtepomp worden warmwaterleidingen aangelegd naar de standaard voorzieningen.

Alléén en indien de verbruikskosten tot de dag van oplevering meer bedraagt dan € 100,- excl. BTW worden de verbruikskosten in zijn geheel verrekend voor rekening van de ontwikkelaar.

Badkamer en toilet

De badkamer en het toilet worden casco opgeleverd. Beide ruimtes zijn voorzien van een zandcementvloer met vloerverwarming. In de badkamer is de douchehoek uitgespaard in de zandcementvloer en wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst. Het leidingwerk wordt afgedopt boven de vloer aangebracht. De wanden zijn niet nader afgewerkt.

Aannemingsbedrijf P. Heemskerk kan desgewenst een aanbieder verzorgen voor de complete afwerking van de badkamer en het toilet via een showroomtraject. Neem hiervoor contact op.

Verwarmingsinstallatie

De woningen worden verwarmd door middel van een bodemgebonden warmtepompinstallatie. De begane grond (excl. berging), eerste verdieping en tweede verdieping worden voorzien van vloerverwarming. Dit systeem kan ook worden gebruikt voor vrije koeling: hierbij wordt de lage temperatuur uit de bodem gebruikt om de woning enkele graden te koelen. Dit is *geen* airconditioningsysteem en kan de binnentemperatuur slechts beperkt verlagen.

Per bouwnummer geldt de volgende inhoud van het warmtapwater-voorraadvat:

- Bnr. 1 t/m 6: 280 liter
- Bnr. 7 t/m 9: 180 liter

De woonkamer wordt voorzien van een centrale thermostaat. Daarnaast worden verblijfsruimten uitgerust met individuele thermostaten, waarmee de temperatuur beperkt regelbaar is.

Mechanische ventilatie

De woningen worden voorzien van een mechanisch gebalanceerd ventilatie systeem met warmteterugwinning met CO₂-sturing, een zogenaamd WTW-ventilatiesysteem.

De bediening van de mechanische ventilatie wordt in de woonkamer en badkamer geplaatst. De woonkamer wordt voorzien van een automatische CO₂-opnemer.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast en uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. De wandcontactdozen, centraaldozen en schakelaars worden met bijbehorende leidingen in de wanden en plafonds weggewerkt. Dit met uitzondering van de leidingen in de meterkast, de berging, de technische ruimte en technische-/wasruimte op de 2e verdieping, deze worden uitgevoerd als zichtleidingen.

Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in wit kunststof, in inbouw uitvoering. Dit houdt in dat dubbele wandcontactdozen in één horizontale ovale montagedoos worden gebouwd, achter één horizontale witte kunststof wandplaat.

PV- panelen

De woningen worden voorzien van 4 PV-panelen op het dakvlak op 1 st. omvormer aangesloten.

Communicatie- en beveiligingsinstallatie

Elke woning is uitgerust met één of meerdere rookmelders aangesloten op het elektriciteitsnet. Door de rookmelders onderling te koppelen, zullen de rookmelders een signaal geven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

Opruimen en schoonmaak

De woning wordt “bezemschoon” opgeleverd. Stickertjes, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Het glas wordt schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit kan worden beoordeeld. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil.

Disclaimer

Deze technische omschrijving is met grote zorg samengesteld en geeft een zo volledig mogelijk beeld van de aangeboden woningen. Desondanks kunnen tijdens de bouw wijzigingen ontstaan in materialen, maatvoering, technische installaties of detailleringen, indien deze noodzakelijk zijn vanwege technische, bouwkundige of kwaliteitsredenen. In dergelijke gevallen prevaleert de feitelijk gerealiseerde uitvoering boven deze technische omschrijving.

Tekeningen, plattegronden en impressies zijn bedoeld om een goede indruk van het ontwerp te geven, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Afmetingen en oppervlakten worden opgegeven volgens geldende meetinstructies en kunnen onderhevig zijn aan bouwkundige toleranties conform NEN-normen.

Kleur- en structuurverschillen in natuurlijke en fabrieksmatig vervaardigde materialen (zoals steenstrips, hout, tegels en pleisterwerk) zijn toegestaan en vormen geen tekortkoming. In het eerste jaar kunnen zettingsverschijnselen zoals haarscheuren ontstaan; dit is een normaal gevolg van het bouwproces.

De verkoopdocumentatie, waaronder deze technische omschrijving, maakt onderdeel uit van het totale verkoopdossier. Bij tegenstrijdigheden geldt de koopovereenkomst als leidend document.