

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Aannemer van verbouw, onderhoud en nieuwbouw
Jan van Geunsweg 2 2031 BD Haarlem
Telefoon (023) 514 99 99 www.vdworp.nl

WEESPERSLUIS PLAN 5B1-B

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING



VERSIE: 1.1 WP

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
1. inleiding	7
1.1 Betrokken partijen:	7
2 Locatie en Planbeschrijving.....	9
2.1 Projectomschrijving.....	9
2.2 Woningtypen en bouwnummers.....	9
3 Algemene Projectinformatie.....	12
3.1 Voorschriften en bepalingen	12
3.2 Wet kwaliteitsborging (Wkb)	12
3.3 Wat is van toepassing?	13
3.4 Woningborg Garantie- en waarborgregeling	13
3.5 Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling precies in?	14
3.6 Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?	14
3.7 Beglazing	14
3.8 Stipcertificaat	14
3.9 Koop- en Aannemingsovereenkomsten	14
3.10 Koopsom vrij op naam.....	15
3.11 Politiekeurmerk Veilig Wonen	15
3.12 Prijsstijgingen.....	16
3.13 Eigendomsoverdracht.....	16
3.14 Wat en wanneer te betalen	16
3.15 Hypotheek tijdens de bouw	16
3.16 Verzekeringen	17
3.17 Situatietekening en parkeerterrein	17
3.18 Wijzigingen	17
3.19 Energielabel en BENG	18
3.20 Koperskeuze	19
3.21 Woning vergrotende opties	19
3.22 Oplevering	19
3.23 Koopovereenkomst en levering van grond.....	20
3.24 Energielevering.....	20
3.25 Gasloos	20
3.26 Ingebruikname woning	21
3.27 Wateroverlast.....	21
3.28 Zettingen.....	21
3.29 Gebruiksvoorschriften tuin	22
4. Technische Omschrijving	23
4.1 Voorwaarden.....	23
4.2 Van toepassing zijnde Wet- en regelgeving	24
4.3 Bouwbesluit 2012 en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	24
5. Peil van de woning	25
6. GRONDWERK.....	25

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel

7. RIOLERINGSWERKEN	25
7.1 woning	25
7.2 Terrein	26
7.3 Drainage.....	26
8. Bestratingen	26
9. Funderingen	26
10. Terreininventaris	27
10.1 Erfafscheidingen	27
10.2 Bergingen	27
10.3 Houtenvlonders en aanlegsteigers.....	27
11. Gevels en wanden	28
11.1 Buiten	28
11.2 Gevelverf.....	28
11.3 Voorzieningen ter bevordering van flora en fauna	28
11.4 Gevelbekleding	29
11.5 Binnenwanden buitengevels	29
11.6 Energieprestatie	29
11.7 Woningscheidende wanden en dragende binnenwanden.....	29
12. Vloeren	30
12.1 Begane grondvloer.....	30
12.2 Kruipruimte.....	30
12.3 Verdiepingsvloeren.....	30
13. Daken.....	31
13.1 Rieten daken, vrijstaande woningen (excl. de special woning)	31
13.2 Pannendak 2-kapper	31
13.3 Platte dak special.....	31
13.4 Dakramen	31
14. Kozijnen.....	31
14.1 Buitenkozijnen.....	31
14.2 Vensterbanken	31
14.3 Buitendorpels	32
14.4 Ramen	32
14.5 Buitendeuren.....	32
14.6 Binnenkozijnen	32
14.7 Binnendorpels	32
14.8 Binnendeuren.....	32
14.9 Hang- en sluitwerk.....	33
15. Trappen.....	33
16. Beglazing	33
17. Vloer-, wand-, plafondafwerking en tegelwerken	34
17.1 Vloerafwerking	34

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



17.2	Wandafwerking.....	34
17.3	Plafondafwerking	34
17.4	Vloer- en wandtegels.....	34
18.	Natuur en kunststeen.....	34
19.	Afbouwtimmerwerk	35
19.1	Meterkast	35
19.2	Aftimmeringen.....	35
19.3	Plinten.....	35
20.	Schilderwerk.....	36
20.1	Gevelschilderwerk.....	36
21.	KEUKEN.....	36
22.	Sanitair	36
23.	Goten en hemelwaterafvoeren	37
24.	Installaties.....	37
24.1	Meterkast	37
24.2	Technische ruimte.....	37
24.3	Waterinstallaties	38
24.4	Gasinstallaties	38
24.5	Verwarmingsinstallaties / Warmwatervoorziening.....	38
24.6	Warmtepomp	38
24.7	Verwarmen en koelen via de vloer	39
25.	Ventilatievoorzieningen	41
26.	Dakdoorvoeren	42
27.	Elektrische installatie.....	42
28.	Rookmeldinstallatie	43
29.	Zwakstroominstallatie	43
30.	PV-panelen (zonnepanelen).....	43
31.	Telecommunicatievoorzieningen.....	44
32.	Algemeen	44
33.	Kleur- en materiaalstaat EX-/INterieur	45
34.	slotbepalingen	48

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Aannemer van verbouw, onderhoud en nieuwbouw
Jan van Geunsweg 2 2031 BD Haarlem
Telefoon (023) 514 99 99 www.vdworp.nl

35. Planwijzigingen.....	48
36. Wateroverlast	48
37. Krijtstreep-methode.....	49
38. Openbaar gebied.....	49

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



1. INLEIDING

Voor u ligt het document "Algemene Informatie en Technische Omschrijving" dat behoort bij uw nieuwe woning. Het onderdeel Algemene Informatie legt de verdere procedures en de voorwaarden uit die gelden bij de aankoop van uw woning en geeft tips over onderwerpen waar u goed over na zou kunnen denken.

In het deel met de Technische Omschrijving vindt u meer informatie over de bouwmaterialen, de afwerking, kleuren etc. van uw woning. In de omschrijvingen worden de verschillende type woningen, die vaak ook een verschillend uiterlijk en afwerkingsniveau hebben, zo goed mogelijk onderscheiden.

Wij adviseren u zowel de Algemene Informatie als de Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Algemene Informatie en de Technische Omschrijving zal samen met de verkooptekeningen en genoemde bijlagen deel uitmaken van de gewaarmerkte stukken zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Mocht u na het lezen van dit document met bijlagen vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de makelaar of met de afdeling kopersbegeleiding Interplan B.V.

Om verschillende redenen zou het mogelijk kunnen zijn, dat er gedurende het bouwproces wijzigingen optreden. Aannemersbedrijf Van der Worp B.V. behoudt zich het recht voor om deze wijzigingen door te voeren en zal u hiervan door middel van een nota van wijzigingen op de hoogte te stellen.

Meer hierover is te lezen in artikel 3.19.

1.1 Betrokken partijen:

Realisatie:
Aannemersbedrijf Van der Worp B.V.
Jan van Geunsweg 2
2031 BD Haarlem



Ontwikkelaar:
V.O.F. Weespersluis
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam

Zijnde:
BPD Ontwikkeling B.V.
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam



Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.
Kadijk 4a
2861 CM Bergambacht



Architect:
Orga Architect
Van Goorstraat 4
6521 ED Nijmegen



Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Aannemer van verbouw, onderhoud en nieuwbouw
Jan van Geunsweg 2 2031 BD Haarlem
Telefoon (023) 514 99 99 www.vdwor.nl

Constructeur:
Goudstikker – De Vries
Stadionlaan 81
5213 JJ 'S-HERTOGENBOSCH



Preferred supplier Houtbouw
Finnhouse Houtbouw B.V.
Wilhelminastraat 1B
5246 XA Rosmalen



Makelaars:
Carole van den Bogerd
Galenus 4
3962 MC Wijk bij Duurstede



Ludenhoff Groep
Biltstraat 445
3572 AW Utrecht



Kopersbegeleiding:
Interplan Bouwsupport
Wattstraat 3
2171 TP Sassenheim



Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Projectomschrijving

Het project Weespersluis bestaat uit verschillende bouwfasen en uit verschillende woningtypen. Het bouwplan, dat hier beschreven is betreft de nieuwbouw van 16 houtbouw woningen te Weesperhout, Waterrijk veld 5B1.b.

Ontwerp toelichting

ORGA architect is een door de natuur geïnspireerd architectenbureau dat zich bij het ontwerpen laat leiden door biofilische principes en technieken. We creëren moderne, circulaire gebouwen gemaakt van biobased materialen waarbij de band tussen mens en natuur centraal staat. De woningen zijn ontworpen met hergroeiende materialen als hout, houtvezel- / vlas- isolatie. Deze natuurlijke materialen voelen voor de mens instinctief goed omdat we in de natuur geëvolueerd zijn. Houten kolommen en liggers zijn onderdeel van de uitstraling van het interieur.

Naast dit rustgevende effect zijn er nog meer voordelen voor de gezondheid. De binnenlucht blijft met deze materialen vrij van schadelijke stofdeeltjes en bovendien hebben ze een zelfregulerende werking op de temperatuur en vochtigheid. Voor het ontwerp van de boswoningen is de prachtige locatie ons inspiratiebron. De uitstraling van de houten woningen maakt onderdeel uit van de natuurlijke omgeving.

De woningen in Weesperhout bieden bijzondere zichtlijnen en uitkijk op het water. De zadeldaken van de woningen zijn loodrecht op de toegangsweg en water, zodat er vanuit de toegangsweg fraaie uitzichten behouden blijven naar het water toe. De woningen zijn oost-west georiënteerd en hebben verblijfsruimten aan de straatzijde en tuinzijde. Hierdoor verkrijgt de straatzijde levendigheid en hebben de woningen grote verblijfsruimten aan de tuinzijde.

In dit plandeel realiseren we 16 woningen in houtbouw. Deze woningen krijgen een eigen karakter, maar sluiten wel aan op de karakteristieken van andere woningen in Waterrijk. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel.

2.2 Woningtypen en bouwnummers

Er zijn 5 stuks 2-onder-1 kap woningen ontworpen, die worden gekarakteriseerd door een gevouwen dak waaronder volumes zijn geschoven. De 5 vrijstaande houtbouw woningen zijn geïnspireerd op de uitstraling en het karakter van schuurwoningen.

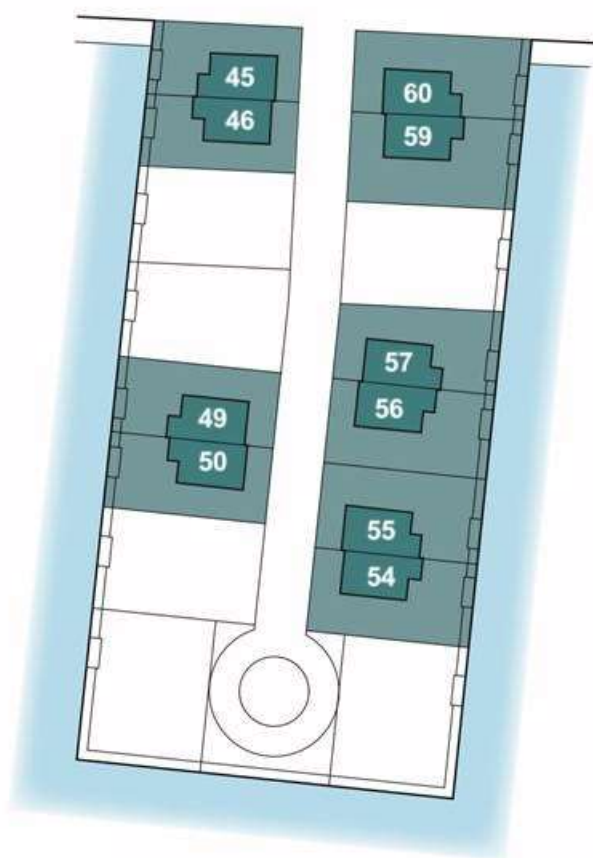
Tevens komt er een extra woning: de moderne architectonische woning. Deze woning is uniek gelegen aan de kop van het eiland en is het meest ecologisch en natuur-inclusief. De L-vorm van de woning geeft beschutting aan de straatzijde en opent zich naar zeer fraai aan de tuin- / en waterzijde. Hierdoor ontstaat een magnifiek uitzicht op het water.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Aannemer van verbouw, onderhoud en nieuwbouw
 Jan van Geunsweg 2 2031 BD Haarlem
 Telefoon (023) 514 99 99 www.vdworp.nl

Bouwnr.	woningtype	
45	2-onder-1 kapwoning	
46	2-onder-1 kapwoning	
47	Vrijstaande woning	
48	Vrijstaande woning	
49	2-onder-1 kapwoning	
50	2-onder-1 kapwoning	
51	Vrijstaande woning	
52	Vrijstaande woning	
53	Vrijstaande woning special	
54	2-onder-1 kapwoning	
55	2-onder-1 kapwoning	
56	2-onder-1 kapwoning	
57	2-onder-1 kapwoning	
58	Vrijstaande woning	
59	2-onder-1 kapwoning	
60	2-onder-1 kapwoning	

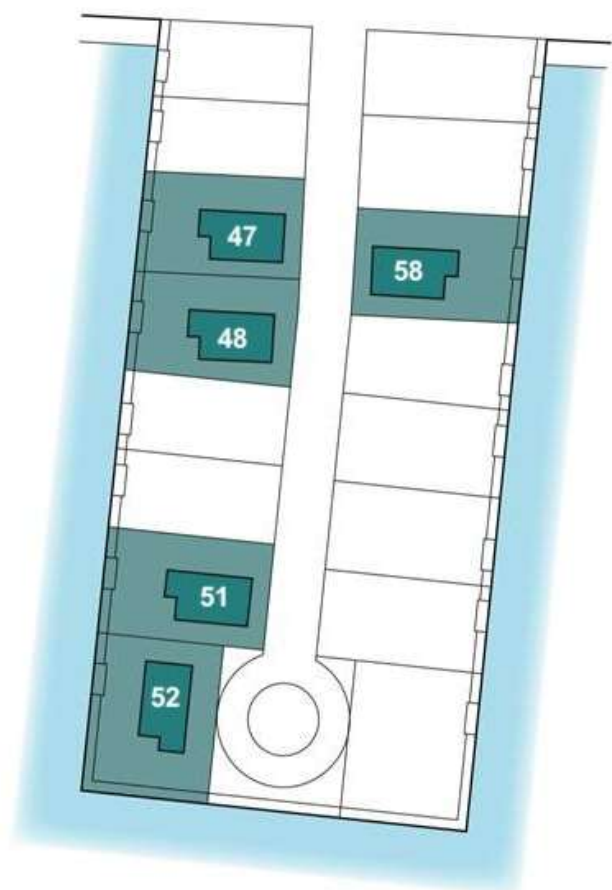


2-onder-1 kap woningen

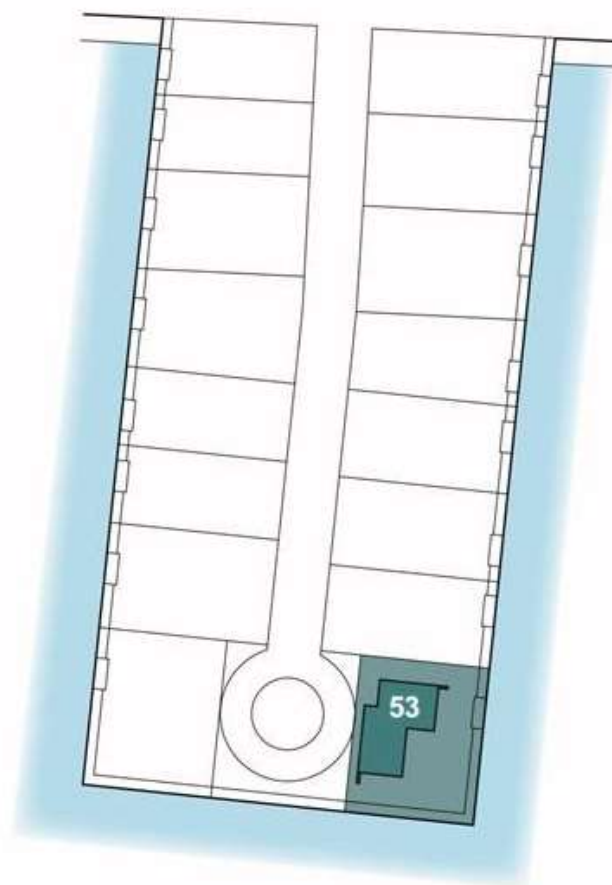
Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Aannemer van verbouw, onderhoud en nieuwbouw
Jan van Geunsweg 2 2031 BD Haarlem
Telefoon (023) 514 99 99 www.vdwor.nl



vrijstaande woningen



special vrijstaande woning

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



3 ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

3.1 Voorschriften en bepalingen

De woningen zijn met veel zorg samengesteld en zullen ook met veel zorg worden gerealiseerd. Compleetheid, kwaliteit, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn belangrijke thema's als u een nieuwe woning koopt. In de woningen die wij realiseren in dit project hebben wij al deze zaken samengebracht in een goede, complete nieuwbouwwoning.

Op dit project is ook de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw van toepassing. Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving vormen één geheel en kunnen niet afzonderlijk van elkaar worden gelezen.

De (perspectief)tekeningen, artist impressions, foto's en omslagtekeningen van de woningen dienen enkel ter illustratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen en/of foto's, artist impressions. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De ingekleurde plattegronden met inrichting geven alleen een impressie weer, inrichting word niet geleverd.

De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die we nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend. Het openbare gebied alsmede wijzigingen hierop vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en de invloedssfeer van de Aannemer dan wel de Ontwikkelaar.

Uw woning wordt gerealiseerd in een nieuwe wijk in aanbouw. Na de oplevering en het betrekken van de woning kan het gebeuren, dat er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden worden verricht. Het kan voorkomen, dat de openbare ruimte met daarin trottoirs, parkeerplaatsen, etc. rondom uw woning niet gereed zijn of nog (deels) aangebracht moeten worden. De waterpartijen zijn mogelijk nog niet gereed bij de oplevering van de woning. Het kan nog geruime tijd duren voordat waterpartijen gereed zijn.

3.2 Wet kwaliteitsborging (Wkb)

Op het moment dat dit project werd ontwikkeld en de procedure ten behoeve van de omgevingsvergunning werd doorlopen was de (Nieuwe) Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging nog niet van toepassing. Inmiddels is bekend, dat de nieuwe wetgeving zal ingaan per 1 januari 2024.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet start ook de stapsgewijze inwerkingtreding van de Wkb. Deze nieuwe wet is bedoeld om tijdens de realisatie van een nieuwbouwwoning te bewijzen, dat die woning voldoet aan de minimale eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, voorheen het Bouwbesluit genoemd).

U krijgt daar in dit project ook al (gedeeltelijk) mee te maken. Voor projecten waarbij de omgevingsvergunning is aangevraagd voor of uiterlijk op 31 december 2023 is de oude Omgevingswet van toepassing. Dat betekent echter niet, dat er geen veranderingen zullen zijn. Voor enkele onderwerpen uit de Wkb geldt namelijk geen overgangsrecht. Hieraan dient dus te worden voldaan vanaf de inwerkingtreding per 1 januari 2024 ongeacht of er wel of geen oude omgevingsvergunning' van toepassing is.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



3.3 Wat is van toepassing?

Bij oplevering zijn wij verplicht u een Opleveringsdossier te leveren. Wij zullen u bij oplevering de volgende stukken digitaal (aan)leveren:

- De revisietekeningen bestaande uit:
 - a. De reeds geleverde verkooptekeningen en optietekeningen;
 - b. Koperskeuzetekeningen;
 - c. Installatietechnische tekeningen;
 - d. Energie labels;
 - e. Uitleggers riolering.
- Onderhouds- en gebruiksaanwijzingen, ten behoeve van:
 - f. Aandachtspunten onderhoud;
 - g. Afwerking van het stukadoor- en spuitwerk;
 - h. Beglazing: Informatie over isolerende beglazing;
 - i. Dakraam informatie (indien van toepassing);
 - j. Elektrische installatie;
 - k. Brochure Gevelkozijnen;
 - l. Bedienings- en onderhoudsvoorschriften draai-val-beslag;
 - m. Hang- en sluitwerk Onderhoud, reiniging en nastellen hang- en sluitwerk;
 - n. Loodgietersinstallatie;
 - o. Onderhoudsadviezen;
 - p. Schilderwerk: onderhoud advies.

3.4 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Uw woning wordt geleverd met een officieel erkend garantiecertificaat van Woningborg. Om deze garantie- en verzekering te kunnen aanbieden hebben wij ons als uitvoerend bouwbedrijf aangesloten bij Woningborg.



Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij elk bouwplan dat voor de Garantie- en waarborgregeling bij Woningborg wordt aangemeld, is nauwkeurig bekeken of het voldoet aan de technische eisen die door Woningborg worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de aannemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen is voldaan mag de woning onder Woningborg Garantie worden verkocht en ontvangt de koper na het ondertekenen van de overeenkomst het garantiecertificaat.

De bouwkundige voorzieningen buiten de woning, welke niet één geheel vormen met de woning en groenvoorzieningen zijn uitgesloten van Woningborg Garantie. Uitzondering hierop is de berging.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



3.5 Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling precies in?

Als u een woning met Woningborg Garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het Woningborg Garantiecertificaat verplicht de aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot maximaal 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;
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen u en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen;
- De tekst van de koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg;
- De verkoopstukken worden samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Mocht de bouwondernemer gedurende de bouw failliet gaan, dan zorgt Woningborg voor de volledige afbouw van uw woning. Is de afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een schadeloosstelling. Een en ander conform de door Woningborg vastgestelde regels.

Met Woningborg heeft u altijd een contract met zekerheid.

3.6 Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

Onderdelen van de woning die niet door of onder verantwoordelijkheid van Aannemersbedrijf Van der Worp B.V. worden uitgevoerd vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast kunnen er in uw aannemingsovereenkomst artikelen zijn opgenomen over werkzaamheden/voorzieningen die zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Tenslotte worden de garantietermijnen en uitsluitingen duidelijk omschreven in Bijlage A van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

3.7 Beglazing

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is voor dit project niet van toepassing. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard glas of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk. Optioneel kunt u hier wel voor kiezen middels de koperskeuzelijst.

3.8 Stipcertificaat

De aannemer is STIP gecertificeerd. STIP is het bedrijfskeurmerk dat aangeeft dat een bedrijf uitsluitend hout uit verantwoord/duurzaam beheerde bossen inkoopt en verwerkt. Zie www.stip.org.



Groenverklaring

Goed nieuws! De woningen worden voorzien van een groenverklaring. Met deze verklaring kunt u bij diverse hypotheekverstrekkers extra rente korting krijgen op je hypotheek.

3.9 Koop- en Aannemingsovereenkomsten

In de koop- en aannemingsovereenkomsten worden de rechten en verplichtingen van u als "Koper" en "Verkoper", respectievelijk u als "Verkrijger" en de "Aannemer" vastgelegd. Door het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de V.O.N.-prijs, terwijl de verkoper en aannemer zich door medeondertekening verplichten tot de levering van de grond en tot de bouw van de woning, mits aan alle opschortende voorwaarden voortvloeiende uit die overeenkomst is voldaan. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die dan de

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



notariële akte van levering kan opmaken. Eveneens worden kopieën naar Woningborg verzonden ter verkrijging van het garantie-certificaat.

Nadat de overeenkomsten door u, de ontwikkelaar en de aannemer zijn ondertekend ontvangt u hiervan de kopieën.

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

3.10 Koopsom vrij op naam

De koop- en aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen, dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- De koopsom van de bouwkaavel;
- De bouwkosten van de basisuitvoering van de woning;
- De honoraria van de architect, de constructeur en de overige adviseurs;
- De verkoopkosten;
- De notariskosten verband houdende met de juridische levering, inclusief de kadastrale inmeting;
- De legeskosten van de omgevingsvergunning;
- De eenmalige "huis"-aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- De aansluitkosten van het centrale antennesysteem tot en met het abonnee-overgavepunt in de meterkast;
- De kosten in verband met de aanvraag van Woningborg-garantie;
- Het Energielabel;
- Het opleveringsdossier;
- De CAR-verzekering;
- Het geldende btw-tarief.

De kosten in verband met de eventuele financiering van de woning zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen.

Deze kosten zijn:

- het advies en de afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening;
- de taxatiekosten;
- de notariskosten van de hypotheekakte;
- het renteverlies tijdens de bouw;
- de kosten in verband met het aanvragen van een nationale hypotheekgarantie (indien van toepassing).

Tevens zijn de volgende kosten niet in de koopsom begrepen:

- de aansluiting van telefoon dan/wel internet;
- de entreegelden en abonnementskosten van het centrale antennesysteem (kosten in verband met de signaallevering);
- de inschakelkosten c.q. "bewoners" aansluitkosten in verband met de levering van elektra, water en signaallevering van het centraal antennesysteem;
- de kosten met betrekking tot gemeentelijke en provinciale belastingen en heffingen alsmede abonnementsgelden ten behoeve van alle aanvullende producten welke worden geïnd door het plaatselijke energiebedrijf.

3.11 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Politiekeurmerk Veilig Wonen is op dit project niet van toepassing.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



3.12 Prijsstijgingen

De in de koop- en aannemingsovereenkomsten overeengekomen totale koopsom is vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend.

Wijzigingen in prijzen van niet standaardproducten en materialen (van externe toeleverings-bedrijven en/of fabrikanten), welke het directe gevolg zijn van keuzes uit toegestaan meerwerk worden wel aan u doorberekend. Ook indien er inmiddels een voor akkoord getekende offerte is geretourneerd van de betreffende leverancier en/of showroom.

Eventuele wijzigingen in het btw-tarief zullen zowel in het meerwerk als in de koop- en aanneemsom doorberekend worden.

3.13 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt bij de notaris door middel van een zogenaamde "Akte van Transport". De notaris maakt de nodige stukken op. Vóór de datum van het notarieel transport moet ook de financiering geregeld zijn. De notaris zal een afrekening sturen waarop het totale, op de datum van transport verschuldigde bedrag is aangegeven inclusief alle bijkomende kosten. Ook worden de nog verschuldigde bouwtermijnen vanaf de transportdatum vastgesteld en welk bedrag er in het bouwdepot beschikbaar moet zijn. Het eventueel ontbrekende bedrag zal aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de afrekening is vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (eigendomsoverdracht) en de hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de kosten in verband met een hypothecaire geldlening;
- de eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

3.14 Wat en wanneer te betalen

De termijnregeling is in de koop- en de aannemingsovereenkomst vermeld. De overeenkomsten geven aan dat u tot de datum van de akte van levering uitstel van betaling heeft. Maar voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u inmiddels wel de termijnnota's. Op de datum van de akte van levering moet u deze bouwtermijnen en de daarover verschuldigde bouwrente voldoen. Over deze rente is btw verschuldigd. Indien u over eigen middelen beschikt, kunt u eventueel voor de akte van levering de verschuldigde termijnnota's aan de aannemer betalen. Na de betaling van de termijnnota's is de koper geen bouwrente meer verschuldigd over de vervallen termijnnota's.

Vervolgens ontvangt u telkens wanneer de bouw tot een bepaald punt is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's moeten uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening zijn voldaan.

Op dit project is verder het opschortingsrecht (5%-regeling) van toepassing, zoals omschreven in de Garantie en waarborgregeling van Woningborg.

3.15 Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de aannemer de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie dient u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening te verzenden naar de hypotheekverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die betaald moet worden over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

3.16 Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd. Vanaf de dag van de oplevering heeft u een opstalverzekering nodig.

U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van deze verzekering.

3.17 Situatietekening en parkeerterrein

Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces waarbij, naarmate het proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt.

De situatietekening(en) geldt alleen voor de ligging van de kavels. De daarop afgebeelde inrichting van het openbaar gebied (groenstroken, voet- en fietspaden, de speelplaats, openbare parkeervoorzieningen en dergelijke) betreft een momentopname en is gebaseerd op de meest recent bij ons bekende gegevens. Er kunnen zich dan ook altijd wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, de speelplaats, parkeervoorzieningen en opstelplaatsen containers en dergelijke voordoen.

Het ontwerp van het openbaar gebied wordt door de GEM Bloemendalerpolder vastgesteld en aangelegd en wijzigingen hierop vallen buiten onze invloedssfeer.

Meer informatie over de GEM Bloemendalerpolder treft u in de online METT-omgeving GEM Bloemendalerpolder.

Er wordt daarom uitdrukkelijk op gewezen dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemming- of uitwerkingsplan geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden.

Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied valt onder de verantwoording van de GEM Bloemendalerpolder. De aannemer is hiervoor derhalve dan ook niet aansprakelijk.

Om de wijk tot een fraai geheel te maken zijn de erfscheidingen tussen de tuinen en de openbare ruimten door de architect vastgesteld. De erfscheidingen, bestaande uit perkoenpaaltje met een draad, tuinmuren en beplantingen/hagen dienen door u onderhouden te worden. Hiervoor is in de akte van levering van de grond een instandhoudings-verplichting opgenomen. De erfscheidingen zijn ook aangegeven op de juridische tekeningen.

Het is niet toegestaan om de erfafscheidingen en bijbehorende beplantingen te wijzigen.

3.18 Wijzigingen

De Algemene Informatie en Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Tevens is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning.

De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de technische omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er maatafwijkingen voorkomen.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Wanneer u de woning gaat inrichten dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening.

Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden.

Een afwijkende perceelgrootte is niet verrekenbaar. De definitieve grootte van de kavel wordt bepaald bij de kadastrale opmeting, die plaatsvindt na de oplevering.

De opgenomen perspectieftekeningen in of behorende bij deze verkoopdocumentatie geven een 'artist impression' weer. Verschillen tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.

De Algemene Informatie en Technische Omschrijving is een contractstuk behorend bij de koop- en aannemingsovereenkomst. Door aanpassingen ten gevolge van wetgeving, constructieve en/of installatietechnische eisen en eisen t.a.v. de energieprestatie kunnen de te bouwen woningen afwijken van deze Technische Omschrijving. De aannemer streeft ernaar de eventuele wijzigingen tot een minimum te beperken.

3.19 Energielabel en BENG

Nieuwbouwwoningen worden altijd opgeleverd met een energielabel. Het energielabel geeft het te verwachten "gebouw-gebonden" energieverbruik aan. Dat is de hoeveelheid energie die nodig is voor verwarming, ventilatie, eventuele koeling en het gebruik van warm water. Minus de eventuele hoeveelheid door de zonnepanelen (pv-panelen) opgewekte elektrische energie.

Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gestandaardiseerd bewonersgedrag en standaard klimaatgegevens.

Het energielabel voor woningen geeft met de klassen **A+++(+)** (groen, erg zuinig) tot en met **G** (rood, erg onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen.

De bouwregelgeving schrijft voor dat de "energieprestatie" van een woning aan bepaalde eisen moet voldoen. De sinds 2021 gehanteerde norm heet BENG, dat staat voor 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen'.

Uw nieuwe woning wordt gebouwd volgens de wettelijke BENG eis. Hierdoor ontvangt u bij oplevering een energielabel met niveau A+++(+). Het definitieve label kan pas berekend worden als bekend is hoe de woning precies wordt uitgevoerd en is dus mede afhankelijk van eventueel gekozen opties. De keuzes van een uitbouw, dakkapel, dakraam, etc. hebben invloed op de BENG berekening van uw woning en kunnen leiden tot een lagere energieprestatie van de woning.

Let op!

Wij zullen u erop wijzen indien gewenst meer- en/of minderwerk in hun samenhang leiden tot een lagere energieprestatie van de woning na oplevering. Voor zover dit mogelijk is binnen het wettelijk kader laten wij de keuze daartoe dan aan u. Wel zult u, indien er als gevolg van die keuze een lagere labelscore wordt bereikt, een schriftelijk akkoord moeten geven op een uiteindelijk lagere energieprestatie van de woning.

Indien ten gevolge van gekozen opties aanvullende maatregelen als bijvoorbeeld extra zonnepanelen noodzakelijk blijken te zijn, dan worden deze kosten aan u doorbelast.

Als de energieprestatieberekeningen definitief zijn gemaakt worden deze tevens officieel geregistreerd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Vervolgens wordt het energielabel voor die woning vastgesteld en afgegeven door de Minister. De gegevens worden

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



opgenomen in het landelijk gegevensbestand en kunnen worden gebruikt door derden, onder voorwaarden zoals omschreven in de BRL 9500-W.

De registratie van het energielabel mag alleen uitgevoerd worden door een gecertificeerd bedrijf. Ter waarborging van de kwaliteit kan de certificeringspartij een controleonderzoek uitvoeren.

Door de eigenaar van de woning dient medewerking verleend te worden aan dit onderzoek. Wanneer dit geweigerd wordt, bestaat de kans dat het energielabel ingetrokken kan worden.

3.20 Koperskeuze

U wordt in de gelegenheid gesteld wijzigingen in uw woning aan te brengen, zodat de woning kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Mogelijke wijzigingen met de bijbehorende meerprijzen zijn opgenomen in de koperskeuzelijsten.

Daarnaast kunt u wijzigingen bij ons kenbaar maken die niet op deze lijsten staan. Wij laten u weten of wij deze eventueel kunnen uitvoeren, onder welke voorwaarden en tegen welke prijs.

Houdt u er rekening mee, dat er sluitingsdata zijn voor het indienen van wijzigingen. Deze zullen u zo spoedig mogelijk bekend worden gemaakt.

Wij vragen uw begrip voor het feit dat wij niet alle individuele wijzigingen kunnen honoreren. Aangezien wij verplichtingen hebben voor het gehele project en dus gebonden zijn aan een strakke planning en er onvoldoende tijd is voor de voorbereiding en uitwerking van individuele oplossingen die vaak in hun samenhang uitgewerkt moeten worden. Daarnaast dienen alle individuele wijzigingen ook te voldoen aan de wet -en regelgeving. Is dat niet of in hun samenhang niet het geval dan zullen wij het verzoek tot een individuele wijziging niet (verder) in behandeling nemen.

De Koperkeuzelijst maakt deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. Hierin treft u tevens aanvullende informatie over de BENG-eisen in het keuzeprocess van de opties.

Het is overigens niet toegestaan tijdens de bouw, werkzaamheden uit te laten voeren door derde partijen, anders dan door of via Aannemersbedrijf Van der Worp B.V.

3.21 Woning vergrotende opties

In de koperkeuzelijst worden opties aangeboden, waarbij de woning tegen meerprijs uit te breiden is. Deze woning vergrotende opties zijn op de verkooptekeningen met blauwe arceringen aangegeven. Bij de special zijn geen woningvergroterende opties mogelijk.

3.22 Oplevering

Alles wordt uitgevoerd naar eis van goed en deugdelijk werk. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil.

Voor de officiële oplevering vindt er een vooropname plaats in het bijzijn van u en de aannemer. Eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden worden tijdens de vooropname genoteerd.

U wordt hiervoor nader uitgenodigd. Wij stellen uw aanwezigheid zeer op prijs. Let op! Ook het gekozen meerwerk wordt hierbij geïnspecteerd.

Deze vooropname heeft overigens geen juridische status, maar is bedoeld om, ter voorbereiding op de officiële oplevering, eventuele onvolkomenheden vooraf op te lossen.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Ongeveer één week na de vooropname vindt de officiële oplevering plaats. Tijdens deze oplevering wordt de woning grondig geïnspecteerd. Hierbij worden eventuele gebreken en/of tekortkomingen genoteerd op het "proces-verbaal van oplevering". Ook de meterstanden worden opgenomen.

De woning kan alleen aan u worden opgeleverd indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de akte van levering van het huis en de eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden. Pas na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering is de woning officieel van u en worden de sleutels overhandigd.

Direct aansluitend gaat de onderhoudstermijn van drie maanden in, zoals beschreven in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling, waarna de garantietermijnen gaan gelden.

3.23 Koopovereenkomst en levering van grond

Het perceel grond waarop wij, in uw opdracht en op basis van de koopovereenkomst de woning zullen realiseren, heeft u gekocht van V.O.F. Weespersluis. Wij hebben het perceel, dat aan u is geleverd ten tijde van de notariële levering, in gebruik genomen ten behoeve van de realisatie. Indien u na oplevering van de woning vragen heeft over het perceel of de grond of eventuele voorzieningen dan dient u zich te wenden tot de genoemde contractpartij. Onderstaand geven wij u wel enige aanvullende informatie mee die van toepassing is op het aan u geleverde perceel grond.

3.24 Energielevering

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen en apparatuur te kunnen aansluiten, zullen wij kort voor de oplevering een tijdelijk energieleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n vijf tot tien weken voor de oplevering van uw woning. Dit energieleveringscontract ten behoeve van elektriciteit loopt tot de dag van oplevering van uw woning.

Vanaf de dag van oplevering dient u zelf voor de levering van energie te zorgen en kunt u zelf uw gewenste energieleverancier kiezen.

Heeft u voor uw 'bestaande' woning een contract met een energieleverancier afgesloten, dan kan dit contract mogelijk meeverhuurd worden naar uw nieuwe adres.

Wij adviseren u, zeker als u wilt overstappen naar een andere leverancier, om bijtijds één en ander te regelen. Stelt u zich op tijd op de hoogte van de exacte voorwaarden die uw huidige energieleverancier stelt over het beëindigen van uw contract. Over het algemeen zal er - gezien de bouwtijd - voldoende gelegenheid zijn een bestaand contract tijdig op te zeggen. Wij zullen u hier later nog over informeren.

Tijdens de oplevering worden de meterstanden opgenomen en door ons doorgegeven aan de energieleverancier.

3.25 Gasloos

Uw nieuwe woning wordt opgeleverd zonder gasaansluiting. Als u niet gewend bent aan een gasloze woning, moet u zich realiseren dat uw energierekening er in de toekomst heel anders uit gaat zien.

U betaalt niet langer voor het gebruik van gas en ook geen vastrechtkosten voor gas.

Daarentegen zullen de kosten voor elektriciteitsgebruik stijgen, omdat er ook stroom nodig is voor elektrisch koken, de verwarming-installatie, de ventilatie-installatie en warm tapwater.

Wij adviseren u dit te bespreken met uw energieleverancier in verband met het vaststellen van uw voorschotbedrag. Daarbij moet u rekenen dat de woning na oplevering nog "drooggestookt" moet worden. Dat kost extra energie, waardoor het stroomverbruik in het eerste jaar waarschijnlijk hoger zal uitvallen.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



3.26 Ingebruikname woning

Nieuwgebouwde woningen hebben te maken met bouwvocht. Tijdens het bouwen wordt veel vocht de woning ingebracht bij het verwerken van de bouwmaterialen. Het duurt even voordat dit allemaal verdampt is. Wij wijzen u hierop, omdat het aanbrengen van wand- en/of vloerafwerkingen vaak pas mogelijk is als het vochtpercentage in de wanden en vloeren niet hoger is dan een bepaalde waarde.

Desgewenst kunnen aan de hand van door u zelf uit te voeren vochtmetingen deze vochtpercentages worden vastgesteld.

In uw woning kunnen er - zeker in het eerste jaar - (krimp)scheuren ontstaan met name bij de aansluitingen tussen kozijnen en wanden en de aansluitingen tussen vloeren en wanden en wanden onderling. Dat is helaas niet te voorkomen; het zijn natuurlijke werkingsprocessen zoals krimp, kruip of verharding van de toegepaste materialen. Na een jaar zijn dergelijke processen wel uitgewerkt en zullen er nauwelijks nog scheuren optreden.

Krimpscheuren zijn geen scheuren van constructieve aard.

Het is belangrijk de woning "rustig" te laten drogen. Lees hiervoor de garantieregeling van Woningborg goed door inzake scheuren en in de opleveringsinformatie hoe scheuren kunnen worden voorkomen.

3.27 Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender, water in de kruipruimte en/of berging. Wateroverlast ontstaat over het Algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn Voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin, advies in te winnen bij een deskundige. Verkoper en de aannemer zijn niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

3.28 Zettingen

De grond waarop uw woning gebouwd wordt, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en - in ieder geval de eerste jaren - voortdurende zetting.

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) inclusief de bouwkegel is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kunnen wij niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting optreedt.

U dient zelf maatregelen te nemen (o.a. aanvullen met grond in de tuin en een strook vrijhouden met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weesperluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



3.29 Gebruiksvoorschriften tuin

Als u verhardingen aanbrengt rondom uw woning wijzen wij u erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kunt u het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentredeur.

Wij adviseren u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in). Wij wijzen u erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die u in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Wij raden u aan de aansluitingen van riolering en overige (nuts)leidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

De Aannemer aanvaardt geen aansprakelijkheid ter zake dit zettingsproces en de eventueel daaruit voortvloeiende gevolgen.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voor u ligt de Technische Omschrijving van het project waartoe uw woning behoort. Hierin wordt u per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten.

Deze Technische Omschrijving vormt één geheel met de Algemene Informatie (hoofdstuk 1 t/m 3) en de verkooptekeningen.

De door u gekochte woning is met veel zorg samengesteld en zal ook met veel zorg worden gerealiseerd. Compleetheid, kwaliteit, karakter, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn belangrijke thema's als u een nieuwe woning koopt. In de woningen hebben wij al deze zaken samengebracht in een goed, compleet en mooi eindproduct.

4.1 Voorwaarden

Bij het vervaardigen van deze Technische Omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen volgens Woningborg. Met het uitbrengen van deze Technische Omschrijving vervallen eerdere publicaties, tekeningen, etc.

De op de tekening aangegeven opstelplaatsen installaties, leidingverloop, standleidingen, wandcontactdozen, schakelaars, lichtaansluitpunten, ventilatieventielen, vloerluik en dergelijke zijn indicatief. De exacte plaats kan bij verdere uitwerking afwijken.

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor u, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg, zoals vastgelegd in de vigerende "Woningborg Garantie- en waarborgregeling".

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de KAO (koop- en aannemingsovereenkomst), zoals brochures, overige tekeningen en overige beelden (foto's, schetsen en Artist impressies). De foto's, schetsen en Artist impressies in de KAO dienen uitsluitend ter illustratie. De kleuren, tuinaanleg en inrichting van de (openbare) ruimte zijn naar fantasie van de maker ingevuld en kunnen in werkelijkheid afwijken.

De op de tekeningen weergegeven inrichting en/of aangegeven alternatieven behoren niet tot de standaard levering. Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels, sanitair en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel.

De op de tekening aangegeven schakelaars, lichtaansluitpunten, ventilatieventielen, vloerluik en dergelijke zijn indicatief. De werkelijke plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Wanneer deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen op de tekeningen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De geschreven tekst in deze Technische Omschrijving gaat voor op de op de tekeningen aangegeven informatie.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



4.2 Van toepassing zijnde Wet- en regelgeving

De aanvraag van de uiteindelijk verleende onherroepelijke bouwvergunning is ingediend vóór 1 januari 2024. Derhalve is het Bouwbesluit 2012 van toepassing.

U tekent de Aannemingsovereenkomst waartoe deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving behoren voor of uiterlijk op 31 december 2023. Derhalve is van toepassing:

- Het Bouwbesluit 2012 (een en ander zoals deze luidt ten tijde van de aanvraag van de uiteindelijk verleende onherroepelijke bouwvergunning);
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen van de gemeente (een en ander zoals deze luidt ten tijde van de aanvraag van de uiteindelijk verleende onherroepelijke bouwvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals:
 - Openbare Nutsbedrijven;
 - Brandweer;
 - De bepalingen van Woningborg.

Op deze Technische Omschrijving, onderdeel van de Aannemingsovereenkomst, is de volgende wet -en regelgeving van toepassing:

- De omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit (de regels voor technische bouwkwaliteit zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012);
- De Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb);
- Het Omgevingsplan van de gemeente (een en ander zoals deze luidt op het moment van de aanvraag van de uiteindelijk verleende onherroepelijke bouwvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals:
 - Openbare Nutsbedrijven;
 - Brandweer;
 - Het consumentendossier zoals vermeld in de Aannemingsovereenkomst (AO);
 - De bepalingen van Woningborg.

4.3 Bouwbesluit 2012 en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

In het Bouwbesluit 2012 en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, vanaf 1 januari 2024) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit 2012 en Besluit bouwwerken leefomgeving wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten. Hierna geven wij u een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Bouwbesluit/Bbl	Benaming brochure / Technische Omschrijving
Verblijfsruimte:	Woonkamer, Keuken, Slaapkamer(s);
Verkeersruimte:	Hal, Overloop;
Bergruimte:	Berging, Trapkast;
Meterruimte:	Meterkast;
Badruimte:	Badkamer;
Toiletruimte:	Toilet;
Technische ruimte	Technische ruimte (meestal t.b.v. warmtepomp)
Buitenruimte	Terras, tuin
Onbenoemde ruimte:	Ruimte waar wel nuttig gebruik van kan worden gemaakt, maar waarin niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte, bijvoorbeeld een zolder.

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012 zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning (medio Juli 2023).

Voor meer informatie over het Bouwbesluit 2012 kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

5. PEIL VAN DE WONING

Het peil van de woning is de hoogte van het bouwkundige nulpunt ten opzichte van N.A.P. Vanuit het bouwkundig nulpunt (op tekening aangegeven als +0) worden alle hoogten gemeten. Het nulpunt komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (bovenkant dekvloer).

6. GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen op uw perceel. De ontgraven kruipruimten onder de begane grondvloeren worden voorzien van een bodemafluiting van zand.

7. RIOLERINGSWERKEN

7.1 Woning

De riolering zal worden uitgevoerd in PVC of PPC. Het rioleringsstelsel voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen.

De riolering zal worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel, wat inhoudt dat per woning de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat worden aangesloten op het gemeenteriool. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom inbegrepen.

De afvoeren van diverse lozingstoestellen zullen worden uitgevoerd in een tot 90°C hittebestendig materiaal en zullen worden voorzien van de nodige stankafsluiters en ontpoppingsstukken. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke t.b.v. ontluchting boven het dak uitmonden middels een afzonderlijke dak doorvoer.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



7.2 Terrein

Ten behoeve van de terrein ontwatering van het openbaar gebied zal de gemeente de nodige straat- en trottoirkolken en goten in de verharding opnemen. De buitenriolering, inclusief de benodigde hulpstukken wordt uitgevoerd in PVC.

De hemelwaterafvoer bergingen lozen op openwater, de hemelwaterafvoeren van de bergingen die niet grenzen aan het openwater worden aangesloten op de schoonwaterriolering van de woningen. De gemeenschappelijke zij- en/of achterpaden worden afgewaterd naar de aangrenzende percelen.

Ten behoeve van de terrein ontwatering van het openbaar gebied zal de GEM de nodige straat- en trottoirkolken en goten in de verharding opnemen.

7.3 Drainage

Door de kruipruimte van de woning loopt een drainageleiding, aangesloten op de schoonwaterriolering. Bij de aansluiting wordt een ontstopningsstuk aangebracht. De drainage kan echter niet voorkomen dat er soms grondwater zichtbaar kan zijn in de kruipruimte van de woning. Koper zal de Ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden. Dergelijke voorzieningen vallen buiten de garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

8. BESTRATINGEN

De bestrating wordt uitgevoerd zoals op de situatietekening is aangegeven.

Terreininrichting buitenruimtes;

- Terreinverharding type n.t.b. incl. funderingslaag
- bestrating 2st parkeerplaatsen eigen grond
- looppad en entreebestrating
- brievenbus

Terreininrichting vlonders waterzijde;

- Terreininrichting vlonders waterzijde; Bankirai o.g.
- trapopgang op vlonderzone hoogteverschil 1.750mm
- talud waterzijde afgegraven onder natuurlijk talud door derden
- talud voorzien van zwart landbouwfolie

De inrichting van het openbare gebied (buiten de perceelgrenzen en het mandelig terrein) valt onder verantwoordelijkheid van de GEM Bloemendalerpolder. Alles wat daarover op de tekeningen en artist's impressions is aangegeven is indicatief. Daar kunnen geen rechten aan ontleend worden.

9. FUNDERINGEN

Alle woningen worden voorzien van een balkenfundering, met een afmeting van 350x500 mm, uitgevoerd in gewapend beton.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



10. TERREININVENTARIS

10.1 Erfafscheidingen

- De erfgrans tussen de woningen wordt ter plaatse van de hoekpunten gemarkeerd met perkoenpaaltjes.

Groenvoorzieningen; hagen gerekend bij parkeerplaats

- overige bosschages, struiken en bomen exclusief
- 3 stuks bomen op het eiland met een stamdiameter Ø8/10cm, 275-300cm.

De beplantingen op de erfscheidingen dienen vanaf de oplevering goed onderhouden te worden (veelvuldig bewateren en regelmatig snoeien) zoals aangegeven in de opleveringsinstructies.

De groen(stroken), gelegen buiten de erfgransen, worden aangelegd door derden en onderhouden door de Gemeente.

10.2 Bergingen

De 2-onder-1-kap woningen worden voorzien van gekoppelde geprefabriceerde laag geïsoleerde houten berging (170 mm Cellulose) met verduurzaamde houten Fraké geveldelen verticaal aangebracht in de kleur zoals aangegeven op de tekeningen van de bergingen. Deze isolatiewaarde is niet geschikt voor het gebruik als verblijfsruimte. De bergingen worden uitgevoerd zoals op de situatietekening en/of tekeningen van de bergingen is aangegeven.

De bergingen hebben een oppervlakte van ca 7 of 23 m² zie de bergingstekeningen.

De vloer van de berging bestaat uit een onderheide niet geïsoleerde prefab betonnen vloerplaat met vorstrand. Deze vloer wordt niet nader afgewerkt.

Het platte dak van de berging wordt uitgevoerd als houten balklaag waarop onder afschot een spaanplaat beplating wordt aangebracht (niet geïsoleerd) voorzien van een sedum dakbedekking, zie de verkooptekeningen. De dakrand wordt voorzien van een boeideel met een aluminium ronde daktrim en voorzien van een zinken stadsuitloop met zinken hemelwaterafvoer.

De berging wordt verder voorzien van een afgelakte dichte deur (zonder glasopening). De tussenwanden in de geschakelde bergingen worden aan beiden zijden bekleed met een (vochtbestendige) beplating. De ventilatie van de bergingen verloopt op natuurlijke wijze door middel van voldoende ventilatieopeningen.

De bergingen worden voorzien van een elektrische installatie zoals op de tekeningen aangegeven en zoals vermeld onder Elektrische installatie.

De vrijstaande special woning heeft een inpanidige geïsoleerde berging van 14 m².

10.3 Houten vlonders en aanlegsteigers

Bij de achtertuinen die grenzen aan het openbare water wordt het hoogteverschil tussen het water en de tuin overbrugd door een natuurlijk talud. In het natuurlijke talud wordt een vlonder/zitkuil gerealiseerd van hardhouten vlonderdelen. De vlonders/zitkuilen hebben een afmeting van circa 2 meter x 5 meter en worden boven het waterniveau aangebracht. De vlonder is vanaf de tuin bereikbaar via een hardhouten trap.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Maximaal 50% van de tuinbreedte mag worden gebruikt voor een vlonder/zitkuil. De rest van de (tuin)oever moet "groen" blijven. Standaard wordt een talud van 1:3 naast de vlonders/zitkuilen gerealiseerd.

Bij de achtertuinen die grenzen aan het openbare water wordt het hoogteverschil tussen het water en de tuin overbrugd door een natuurlijk talud. In het natuurlijke talud wordt een aanlegsteiger gerealiseerd van hardhouten vlonderdelen. De aanlegsteigers worden boven het waterniveau aangebracht en hebben een lengte van circa 5 meter, deze is vanaf de tuin bereikbaar via een hardhouten trap en loopbrug in het talud.

11. GEVELS EN WANDEN

11.1 Buiten

Buitengevels;

Prefab houtskeletbouw wanden incl. P&B systeem
HSB binnenspouwblad dragend; constructie compleet
HSB binnenspouwbladen dragend; binnenwanden dragend leveren

- stelregel
- thermisch gemodificeerde rachel 28x45mm
- Pyroresist Gutex 60mm
- HSB frame 38x170mm gevuld met cellulose 170mm
- OSB Zero beplating 12mm getaped
- rachel 46x46mm hoh 600mm

Berging;

- stelregel
- thermisch gemodificeerde rachel 28x45mm
- Pyroresist Gutex 60mm
- HSB frame 38x170mm gevuld met cellulose 170mm
- OSB Zero beplating 12mm getaped

Ondersteuningsconstructie P&B bi.sp. bladen en overige constructie

- grondligger 112x164mm
- kolommen 164x164mm gelamineerd
- liggers en gordingen 164x260mm
- spantconstructie 164x215mm

11.2 Gevelverf

Het verwerken van gevelverf is niet bij alle weersomstandigheden mogelijk. Het zou dus in extreme situaties kunnen gebeuren, dat bij het moment van oplevering de gevelverf nog niet is aangebracht. Het buitenschilderwerk zal op een later geschikt tijdstip, zodra de weersomstandigheden het toelaten, uitgevoerd worden. Eén en ander zoals aangegeven in de toepasselijke Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

11.3 Voorzieningen ter bevordering van flora en fauna

In de gevels worden enkele vaste voorzieningen opgenomen als "verblijfplaats" voor vogels en vleermuizen. De voorzieningen zijn aangegeven op de geveltekeningen.
Iedere woning wordt voorzien van zo een nestkast.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Aannemer van verbouw, onderhoud en nieuwbouw
 Jan van Geunsweeg 2 2031 BD Haarlem
 Telefoon (023) 514 99 99 www.vdwor.nl

11.4 Gevelbekleding

Houten gevelbekleding

Onderdeel	Materiaalafwerking	Kleur	Toelichting
Geveldelen, vrijstaande woning	Platowood vuren, vertikaal channel siding, uit 1 lengte (<3,6m)	kleurtint naturel (mat) fijn bezaagd, gebeitst	Woodstain VV D101 - Sand / D102 - Beach platonium 01: 18x140 wb=125+4
schuifluiken	aluminium frame, verdekt invulling: houten gevelplanken, horizontaal	frame zie kozijnen hout: gelijk aan geveldelen	Maatwerk: L-vorm frame en L-vorm rails
Geveldelen, 2kapper	Platowood vuren, vertikaal channel siding, wildverband	kleurtint in 3 tinten fijn bezaagd, gebeitst	Woodstain VV D146 Cobra Remmers GW310 Nebel grau (2 lagen) Remmers Aqua HSL 35/M Toskana grau (2 lagen)
			platonium 01 in 4 maten: smalle afwijkende maat / 18x90m wb=75+3 / 18x140 wb=125+4 / 18x185mm wb=170+5
tpv voorgevel	Th. gemodificeerd vuren, vertikaal channel siding, wildverband	Platowood Fraké Burned Wood oil + sunprimer	
Geveldelen, special	Zwarthout Naoshima, vertikaal channel siding, uit 1 lengte (<3,6m)	verkoold zwart fixeren: Bito White, kleurloos	Fixeren op begane grond en tpv balkons 23/28mm dik, breedte wb=125+4
			Achterhout, min 28 dik ivm montage zwarte structuur schroeven
	Platowood vuren, vertikaal channel siding, wildverband	kleurtint naturel (mat) fijn bezaagd, gebeitst	platonium 01 in 4 maten: smalle afwijkende maat / 18x90m wb=75+3 / 18x140 wb=125+4 / 18x185mm wb=170+5
Vertikale latten	Gekookt vuren, behandeld	natuur houtkleur gebeitst	Woodstain VV D101 - Sand / D102 - Beach
Geveldelen, berging vrijstaande + 2kapper	Th. gemodificeerd vuren, vertikaal channel siding, uit 1 lengte (<3,6m)	Platowood Fraké Burned Wood oil + sunprimer	Behandeling: watergedragen Sunprimer + burned wood oil
Behandeling houten geveldelen	Platowood vuren en/of Platowood frake	Zie bovenstaand	Behandeling: 2x voor transport en 1x na montage
Insectengaas	Bij gevelopeningen > 1cm	zwart	Rondom aanbrengen

11.5 Binnenwanden buitengevels

De woningen worden voorzien van voorzetwanden. Deze zijn opgebouwd uit regels die worden voorzien van extra isolatie van houtvezels waarop een OSB plaat gemonteerd wordt. Hierop komt een gipsplaat. De naden worden dichtgezet

11.6 Energieprestatie

Gevels en daken moeten ervoor zorgen, dat de woning zo weinig mogelijk warmte verliest, en zo weinig mogelijk koude en warme buitenlucht naar binnen laat. Daarom wordt voor elke woning een zogenaamde BENG-berekening gemaakt. Resultaat hiervan kan zijn dat er bij sommige woningen voor een afwijkend type isolatie wordt gekozen of dat de montage van kozijnen op een andere wijze wordt uitgevoerd om aan de gestelde eisen te voldoen. Daarnaast hebben uitbreidingskeuzes vanuit het door u te kiezen meer- en minderwerk mogelijk ook invloed op de te maken berekeningen en kan een gemaakte keuze achteraf niet, of alleen, haalbaar worden gemaakt indien er flankerende meerwerk maatregelen worden genomen.

11.7 Woningscheidende wanden en dragende binnenwanden

De geïsoleerde scheidingswanden worden dubbelzijdig uitgevoerd en worden opgebouwd uit regels die worden voorzien van extra isolatie van houtvezels waarop een OSB plaat gemonteerd wordt. Hierop komt een dubbele gipsplaat wat zorgt voor een 60min brandwerende scheiding. De naden worden dichtgezet.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



12. VLOEREN

12.1 Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen PS isolatievloer (warmteweerstand $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$).

12.2 Kruipruimte

Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Deze kruipruimte wordt geventileerd middels muisdichte roosters in de gevels. Er wordt geen toegang in de begane grondvloer gemaakt om de kruipruimte te betreden omdat de kruipruimte niet hoog genoeg is.

Uit de opgave van de waterstanden kan worden opgemaakt dat de kruipruimten droog blijven. Het valt echter niet uit te sluiten dat er, bij veel of langdurige regen of wisselende grondwaterstanden, in de kruipruimte in meer of mindere mate tijdelijk (grond)water zichtbaar is.

De koper zal de Verkoper en/of Aannemer nimmer aansprakelijk kunnen houden voor eventuele gevolgen van grondwater in de kruipruimten.

12.3 Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden in hout uitgevoerd.

Houten balklaag;

- balkhout 96x221mm hoh 600mm C18
- 18mm constructievloerplaat; geschroefd

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



13. DAKEN

13.1 Rieten daken, vrijstaande woningen (excl. de special woning)

Dakhelling 45 graden.

De kap wordt opgebouwd uit een schroefdak met rieten dakbedekking conform regelgeving federatie van rietdekkers.

Waterkerende dampopen folie.

Watervast multiplex tbv vastschroeven riet.

Dubbelschalig dakelement met isovlas lx260 met dampregulerende folie.

13.2 Pannendak 2-kapper

Dakhelling 45 graden.

De kap wordt opgebouwd voorzien van een zwarte, vlakke, keramische dakpan.

Waterkerende dampopen folie.

Dubbelschalig dakelement met isovlas lx260 met dampregulerende folie.

13.3 Platte dak special

Het dak wordt voorzien van een sedum dakbedekking voorzien van een PIR isolatie op afschot.

Hieronder een OSB zero plaat met dampremmende laag.

Tussen de balklaag wordt cellulose ingeblazen.

Dampregulerende folie

Verregels Z-profiel + rachelwerk

Afwerking gipsplaat 12.5mm

13.4 Dakramen

In het hellende dak bij vrijstaande woningen en de 2-onder-1-kap woningen worden in de hellende daken dakramen aangebracht, zoals op de tekeningen is aangegeven, kleur aan de buitenzijde volgens het leveringsprogramma van de fabrikant. Het dakraam is aan de binnenzijde standaard fabrieksmatig wit gelakt.

De openingen aan de binnenzijde wordt rondom afgetimmerd met een houten dagstukken.

14. KOZIJNEN

14.1 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. Tijdens de fabricage worden deze buitenkozijnen vanuit de timmerfabriek fabrieksmatig voorbereid en afgelakt. De kozijnen hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur. De houten kozijnen worden uitgevoerd als traditionele tijdens de bouw geplaatste kozijnen. De buitenkozijnen kleuren volgens de Kleur- en materiaalstaat.

14.2 Vensterbanken

Op de borstweringen onder de gevelkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen aangebracht.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



14.3 Buitendorpels

Ter plaatse van buitendeuren en waar kozijnen tot op het vloerpeil doorlopen worden geïsoleerde onderdorpels van versterkt kunststof toegepast, in de kleur antraciet.

14.4 Ramen

De ramen worden gemaakt van duurzaam hardhout. Tijdens de fabricage worden de draai-kiepramen ramen vanuit de timmerfabriek fabrieksmatig voorbereid en afgelakt. De ramen hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur. Het kan voorkomen i.v.m. het architectonische beeld dat er vaste ramen worden toegepast, zie de geveltekeningen. Alle ramen worden voorzien van de benodigde tochtwerking. Kleuren volgens de Kleur- en materiaalstaat.

14.5 Buitendeuren

De toegangsdeur van de 2-onder 1 kapwoningen merk t-A en de vrijstaande special merk s-A1 zijn gemaakt van Finti-hout en voorzien van veiligheidsglas.

De toegangsdeuren van vrijstaande woning merk v-A worden uitgevoerd als geïsoleerde vlakke plaatdeur met verticale groeven, in het deurmodel zoals op de geveltekening is aangegeven fabricaat AluCork. Links en rechts zit een glasopening voorzien van veiligheidsglas.

De bergingsdeuren worden uitgevoerd als geïsoleerde vlakke plaatdeur met verticale groeven, in het deurmodel zoals op de geveltekening is aangegeven fabricaat AluCork.

De dubbele deuren in de gevel van de woningen worden uitgevoerd in Finti-hout met glasopeningen voorzien van veiligheidsglas, zie de geveltekeningen.

Tijdens de fabricage worden de deuren vanuit de timmerfabriek compleet en fabrieksmatig voorbereid en afgelakt. De deuren hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur, zie de kleur- en materiaalstaat.

14.6 Binnenkozijnen

Houten montagekozijnen zonder bovenlicht geschikt voor stompe deuren in Svedex/Berkvens Alpinewit. Is bij benadering RAL 9003 signaal wit afgewerkt.

Bij binnenkozijnen zonder bovenlichten kunnen in de binnenwand aan de bovenzijde van het kozijn scheurtjes optreden. Zie meer hierover in de bijlage Algemene Informatie, hoofdstuk Bouwvocht en scheurvorming.

14.7 Binnendorpels

Ter plaatse van de toilet(ten), de badkamer en ter plaatse van de technische ruimte(s) worden onderdorpels van kunststeen toegepast.

14.8 Binnendeuren

De binnendeuren in de woning worden uitgevoerd als vlakke deuren fabrieksmatig gelakte stompdeuren in Svedex/Berkvens Alpinewit. Is bij benadering in RAL9003.

De meterkast moet volgens de geldende voorschriften geventileerd worden. Daarvoor worden in de deur en/of het paneel boven de deur de benodigde ventilatievoorzieningen aangebracht.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



14.9 Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en buitendeuren wordt SKG**® hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit. Dat voldoet aan de eisen van inbraakwerendheid volgens de van toepassing zijnde wet- en regelgeving (Er wordt op het project geen certificaat Politie Keurmerk Veilig wonen verstrekt). De buitendeuren worden voorzien van een veiligheidsgarnituur. Alle cilindersloten in de buitendeuren en de berging zijn per woning met dezelfde sleutel te bedienen.

De deur van de badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij- en bezet garnituur.

De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot (met 1 sleutel) en knop..

De woningen worden voorzien van huisnummerplaatjes nabij de voordeur.

15. TRAPPEN

De trappen binnen de woning worden uitgevoerd in vurenhout, compleet met ronde leuning en hekwerken.

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap (met stootborden) in de kleur RAL9003

De trap van de 2-onder-1 kap woning en de special woning wordt voorzien van een hekwerk op de balustrade van de bovenkant trapboom tot onderkant plafond.

De trap van de special is een open trap.

16. BEGLAZING

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen worden (indien niet anders aangegeven) voorzien van isolatieglas (HR+++ triple glas met gasvulling), welke een goede warmte-isolatie en geluidswering oplevert.

De spacers van het glas worden uitgevoerd in de kleur RAL9004 signaal zwart.

In de buitenkozijnen of puin is letselwerende beglazing opgenomen. Voor beglazing in de kozijnen en/of puin waarvan de beglazing zich lager bevindt dan 850 mm boven maaiveldniveau is letselwerend glas opgenomen.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



17. VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERKEN

17.1 Vloerafwerking

De begane grondvloer en de verdiepingvloeren worden afgewerkt met een zandcement dekvloer. E.e.a. zoals aangegeven in de Afwerkstaat Interieur.

Met uitzondering van vloertegelwerk in de sanitaire ruimten worden er geen vloerafwerkingen aangebracht.

De prefab betonnen vloeren van de (buiten)bergingen worden voorzien van een zandcement vloer. Echter worden de vloeren niet afgewerkt.

17.2 Wandafwerking

De wandafwerkingen worden uitgevoerd zoals aangegeven in de Afwerkstaat Interieur.

Bij de binnenwanden kunnen scheurtjes optreden. Zie meer daarover in het document Algemene informatie, hoofdstuk Bouwvocht en scheurvorming.

17.3 Plafondafwerking

De plafondafwerkingen worden uitgevoerd zoals aangegeven in de Afwerkstaat Interieur.

17.4 Vloer- en wandtegels

Vloertegels:

De vloer van de toiletruimten en badkamer worden betegeld met donkergrijze vloertegels, merk Rako in volgende afmetingen:

- Rako serie Extra, kleur donkergrijs
- Afmeting 300x300 mm
- Voegkleur grijs

Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer wordt een profiel geplaatst, het vloertegelwerk wordt afwaterend naar de draingoot.

Wandtegels:

De wanden van de toiletruimten en de badkamer betegeld met glanzend witte wandtegels, merk Rako in verschillende afmetingen:

- Rako wandtegels, glanzend wit.
- Afmeting 250x330 mm staand verwerkt

De wandtegels in het toilet worden uitgevoerd tot een hoogte van ca. 1.200 mm, de wandafwerking boven de wandtegels is spuitwerk.

De wandtegels in de badkamer worden uitgevoerd tot aan het plafond.

De vloer- en de wandtegels worden niet strokend uitgevoerd. Ook niet indien gewijzigd in het meer- en minderwerk(!). Ter plaatse van uitwendige hoeken worden witte hoekprofielen toegepast.

18. NATUUR EN KUNSTSTEEN

Onder de gevelkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen aangebracht. De kleur is nader te bepalen.

Ter plaatse van een wandcloset wordt de bovenzijde van de ombouw reservoir, voorzien van een kunststenen afdekplaat, kleur antraciet.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



19. AFBOUWTIMMERWERK

19.1 Meterkast

In de meterkast wordt een meterbord van plaatmateriaal aangebracht volgens richtlijnen van de nutsbedrijven. De meterkast moet volgens de geldende voorschriften geventileerd worden. Daarvoor worden in de deur, het kozijn of de wand boven het kozijn de benodigde ventilatievoorzieningen aangebracht.

19.2 Aftimmeringen

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde van de woning daar waar nodig afgetimmerd. De vloerranden van de trapgaten worden afgetimmerd. Daar waar een binnenwand niet aansluit op een andere wand, kozijn etc. wordt de wand beëindigd middels een houten afwerklát. Het evt. overige in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout.

Afhankelijk van de indeling en optiekeuzen kunnen er vanuit wet- en regelgeving extra voorzieningen noodzakelijk zijn, waarbij te denken valt aan brandwerende en/of geluidswerende voorzieningen.

19.3 Plinten

In de woningen worden géén vloerplinten aangebracht.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



20. SCHILDERWERK

Alle schilderwerken en kleuren zijn volgens de Kleur- en materiaalstaat exterieur en de afwerkstaat Interieur.

De houtengevelkozijnen, -ramen en -deuren worden fabrieksmatig afgelakt, om een optimale behandeling te garanderen. Dat houdt ook in dat de kozijnen aan buiten- en binnenzijde dezelfde kleurstelling hebben. De houtenkozijnen en alle houten geveldelen vereisen periodiek onderhoud conform de onderhoudsvoorschriften, die bij oplevering worden overhandigd.

De volgende in het zicht blijvende hout- en metaalwerken in de woning wordt ter plaatse voorzien van een milieuvriendelijk schildersysteem en één keer afgelakt:

- De aftimmerlatten van de buitenkozijnen;
- Trappbomen;
- Hekwerken;
- Leuning (blank gelakt);
- Trapgat sparingen.

Op al het overige in de woning voorkomende zichtbare timmer- en leidingwerk en dakplaten wordt geen schilderwerk aangebracht. Tevens wordt er geen schilderwerk aangebracht op traptreden en stootborden (traptreden en stootborden worden geleverd voorzien van fabrieksmatige aangebrachte grondverf).

20.1 Gevelschilderwerk

De woningen zijn voorzien van een houten gevelbekleding, een en ander conform de Kleur- en materiaalstaat Exterieur. De gevels met houten gevelbekleding vragen periodiek onderhoud. Een en ander zoals omschreven in de onderhoudsbescheiden die bij oplevering worden overhandigd en/of digitaal ter beschikking worden gesteld.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de folder van Woningborg Gebruik en onderhoud van uw woning', welke samen met het certificaat is toegezonden. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is het van belang de voorgeschreven onderhoudsfrequentie te hanteren.

Periodiek onderhoud kan schades voorkomen, zorgt ervoor dat de woning er goed blijft uitzien en zorgt er ook voor dat u aanspraak kunt blijven maken op de verstrekte garanties van de toegepaste materialen.

21. KEUKEN

De woningen zijn **niet** voorzien van een keukenindeling, er is wel een indeling getekend in de begane grond tekening. De keukenindeling is indicatief en Intermat te Mijdrecht zal de nultekening maken voor de gekozen keuken.

De aannemer heeft vrijblijvend een keukenshowroom geselecteerd bij Intermat te Mijdrecht. Meer informatie hierover treft u in de kopers procedure.

22. SANITAIR

De woningen worden voorzien van standaard sanitair.

De afvoer van de douchehoek wordt standaard uitgevoerd

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Sanitair;
Standaard sanitair Geberit 300 of gelijkwaardig
Standaard wandclosetcombinatie Geberit 300 of gelijkwaardig
Standaard wastafelcombinatie Geberit 300 of gelijkwaardig
Standaard fonteincombinatie Geberit 300 of gelijkwaardig
Standaard douchecombinatie thermostatisch Grohe (met vloerput), geen douchewand

Aan de kopers wordt de mogelijkheid geboden sanitair naar eigen keuze te laten aanbrengen. Daartoe is door de aannemer een sanitair-leverancier geselecteerd. Zie hiervoor het betreffende hoofdstuk in de Kopersprocedure.

23. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De dakgoten worden uitgevoerd in zinken mastgoten.
Bij de aansluiting van 2 dakvlakken worden de zgn. kilgoten van kunststof toegepast.

Ter plaatse van de aansluiting van het pannendak op de risaliet wordt er een kunststof verholten goot toegepast.

De hemelwaterafvoeren van de woningen zijn rond en worden uitgevoerd in zink.
De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden uitgevoerd in zink.

De hemelwaterafvoeren worden voorzien van een stankafsluiter en aangesloten op de schoonwaterriolering. Bij de woningen die grenzen aan het openwater wordt de schoonwaterriolering hierop geloosd.

De woningen met rieten daken hebben brede overstekken, het hemelwater wordt op een natuurlijk manier afgewaterd zie de geveltekeningen. Wij adviseren u bij de tuinaanleg rekening te houden met de afwatering van het rieten dak, bij de gevel waar het rieten dak afwatert om een grindkoffer van voldoende breedte langs de gevel van de woning aan te leggen zodat het water in de bodem opgenomen kan worden.

24. INSTALLATIES

24.1 Meterkast

De meterkast wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven. In de meterkast wordt de groepenkast, hoofdzekering en elektrameter van elektra installatie aangebracht, de beltrafo, aansluitpunt voor kabeltelevisie (AOP), en de hoofdkraan van de waterleiding aangebracht.

De meterkast moet volgens de geldende voorschriften geventileerd worden. Daarvoor worden in de deur en/of boardpaneel en/of in de wand boven het kozijn de benodigde ventilatievoorzieningen aangebracht.

24.2 Technische ruimte

De technische ruimte worden de verwarmings- en ventilatieapparatuur opgesteld. Dit houdt in dat de aan- en afvoerleidingen en diverse appendages (kleine toestellen ter completering van de installatie) en PV omvormer worden geïnstalleerd. In de ruimte is ook de opstelplaats van de wasmachine en droogmachine aangegeven. Deze installaties en aan- en afvoerleidingen worden niet weggewerkt en worden op de wanden of het plafond of vrij in de ruimte in het zicht gemonteerd. De technische ruimte wordt niet nader afgewerkt.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



De technische installaties in woningen worden steeds uitgebreider en complexer. Dit is het gevolg van extra aandacht voor gezondheid en energiegebruik, sterk toegenomen wet- en regelgeving, technische ontwikkelingen en de vraag naar gemak en comfort. De technische ruimten worden daardoor steeds meer – ook qua uiterlijk – de machinekamer van de woning.

24.3 Waterinstallaties

De woningen worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare waterleidingnet. De wateraansluiting wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd. Alle tappunten alsmede de aansluiting van de wasmachine worden aangesloten op het waterleidingnet voor drinkwater. De waterleiding wordt afsluitbaar en aftapbaar aangelegd en is zodanig ontworpen dat er geen bevriezingsgevaar ontstaat.

De waterleidinginstallatie wordt zodanig ontworpen en aangelegd dat er geen gevaar bestaat dat zich legionella bacteriën kunnen ontwikkelen.

24.4 Gasinstallaties

De woningen worden niet aangesloten op het gasdistributienet. Het is daarom niet mogelijk om gas gerelateerde apparaten aan te sluiten.

24.5 Verwarmingsinstallaties / Warmwatervoorziening

Functionele eisen

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorziening in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten.

woonkamer en keuken:	22°C
slaapkamers :	22°C
hal en overloop:	18°C
badkamer:	22°C
onbenoemde ruimte:	15°C

De hierboven vermelde temperaturen hebben uitsluitend betrekking op de bij verwarming te behalen en te behouden temperaturen tot een buitentemperatuur van -10°C. Ten aanzien van koeling worden geen garanties ten aanzien van een te behalen en te behouden temperatuur gegeven.

De verwarmingsinstallatie wordt conform de geldende voorschriften geïnstalleerd. Voor de capaciteit van de verwarmingsinstallatie is een warmteverlies berekening uitgevoerd volgens de ISSO-publicatie 51.

24.6 Warmtepomp

Elke woning wordt uitgerust met een individuele elektrische warmtepompinstallatie om de woning te verwarmen middels vloerverwarming en om warm tapwater te bereiden.

De bron warmtepompsysteem gebruikt de bodem als energiebron. In de winter wordt relatieve warmte opgepompt en opgewaardeerd tot een temperatuurniveau dat geschikt is om de woning te verwarmen. In de zomer kan de relatieve koude uit de bodem worden benut om beperkt te koelen. De bron warmtepompsysteem gebruikt de bodem als warmte- en koudeopslag (WKO). De warmtepompinstallatie wordt in de technische ruimte op de begane grond geplaatst.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



24.7 Verwarmen en koelen via de vloer

Verwarmen en koelen via de vloer

Het verwarmen van de woning gebeurt met een vloerverwarmingssysteem. Ook het koelen van de woning gebeurt via datzelfde systeem. Op de verkooptekeningen staat aangegeven in welke ruimten vloerverwarming wordt aangebracht waardoor cv-water stroomt.

Het klimaatsysteem past de temperatuur van het water automatisch aan de buitentemperatuur aan: hoe kouder het buiten wordt, des te warmer wordt het water dat via de vloeren wordt rondgepompt. In de winter heeft dit water een hogere temperatuur. De vloerverwarming wordt niet zo warm als radiatoren verwarming.

In dit verband is het belangrijk op te merken, dat een vloerverwarming een traag systeem is, dat niet snel kan reageren op een warmtevraag en al helemaal niet snel kan worden uitgeschakeld.

's Zomers wordt er water van ongeveer 18°C door het vloerverwarming-systeem gepompt. Het koele water dat door de vloer stroomt neemt de warmte uit de woning op en geeft deze af in de bodem. Het effect is niet te vergelijken met een koelinstallatie, maar toch kan er een temperatuurverlaging van ongeveer 3°C bereikt worden, wat op warme zomerdagen als aangenaam ervaren wordt.

De badkamer (waar de luchtvochtigheid vaak veel hoger is) wordt uitgesloten van het koelsysteem vanwege het risico van uitglijden door condensatie op de vloer.

De warmte die op deze wijze aan de woning wordt onttrokken wordt in de bodem opgeslagen om in de wintermaanden de woning weer mee te verwarmen. Het systeem heeft niet de eigenschap of de werking van een airconditioning en de koeling zal dus niet als zodanig worden ervaren.

Koelen in de zomerperiode geeft energiewinst voor het stookseizoen doordat de bodem met warmte wordt opgeladen. Daarnaast houdt dit de bodembron in balans. Dit betekent ook dat de installatie het gehele jaar in bedrijf moet zijn en niet buiten het stookseizoen uitgezet moet worden.

Bij extreme hitte/hittegolf kan in uitzonderlijke gevallen lichte condensatie van ruimtevocht op de vloer plaats vinden. In deze uitzonderlijke gevallen kunt u evt. de ruimtetemperatuur tot ongeveer 3°C onder de buitentemperatuur instellen om dit effect te voorkomen. Deze verstelling vindt niet automatisch plaats.

De installatie is niet uitgerust met een dauwpuntregeling. De gebruiker moet zelf de thermostaat aanpassen. Dit vindt niet automatisch plaats.

Keuze vloerafwerking / vloerbedekking

De vloerverwarming functioneert door middel van slangen die in de dekvoer zijn opgenomen. De warmte (of koude) moet goed aan de ruimte afgegeven kunnen worden. Niet alle later aan te brengen vloerafwerkingen zijn hiervoor geschikt. Als de warmteafgifte te veel belemmerd wordt kan dit schade veroorzaken aan de dekvloer en/of uw vloerafwerking en kunnen de gegarandeerde temperaturen niet behaald worden.

Het systeem is erop berekend dat de isolatiewaarde (de Rd-waarde) van de later aan te brengen vloerbedekking niet hoger is dan 0,09 m²K/W.

Wij adviseren u te allen tijde een vloerafwerking te kiezen die geschikt is voor vloerverwarming- en koeling en ook bestand is tegen lichte condensatie. Zoals een tegelvloer of PVC vloer.

U dient zich voor de aanschaf van de vloerafwerking goed te laten informeren door de leverancier over de toepassing van de juiste materialen op vloeren met vloerverwarming en -koeling.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Warmwatervoorziening

De warmtepompunit bevat een geïntegreerd extern voorraadvat (boiler) van 300 liter warm tapwater t.b.v. badkamer en keuken. De warmtepomp zorgt dat het water in het voorraadvat wordt opgewarmd. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van ongeveer 55°C. De warmtepomp zal het water standaard niet warmer maken vanwege het gunstige effect op het energieverbruik.

In verband met thermische desinfectie wordt de boiler via een elektrisch element 1 maal per week (automatisch en kortstondig) door verwarmd om legionellavorming te voorkomen.

Het is belangrijk dat u zich realiseert dat bepaalde douchegarnituren in verband met een grotere doorstroomcapaciteit de voorraad warmwater versneld kan verbruiken. En dat de capaciteit van een boiler altijd beperkt is. In artikel 4 in bijlage A horend bij de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw van Woningborg worden de uitgangspunten voor het bepalen van het volume van een boiler toegelicht.

Als er in het kopersmeerwerk voor kranen en/of douches met grotere volumestroomklasse wordt gekozen dan heeft dit invloed op het warmwaterverbruik en zal de warmwatervoorraad ook sneller afnemen. Op verzoek kan er een warmwaterberekening worden gemaakt op basis van de uitgekozen sanitaire kranen. In de kopers optielijst is er een optie voor een grote boiler opgenomen.

Badkamer

In de badkamer kunnen geen vloerverwarmingsslangen worden aangebracht in de douchehoek (i.v.m. het afschot richting de draingoot) en/of onder de positie van een optioneel ligbad (indien vermeld in koperskeuzelijst).

In de badkamer is geen temperatuurregeling van de vloerverwarming (bijverwarming) mogelijk en loopt mee met een slaapkamer. Naast de vloerverwarming wordt in de badkamer een elektrische handdoekradiator (hoofdverwarming) geplaatst met een eigen thermostaat waarmee de ruimtetemperatuur in de badkamer geregeld kan worden.

De badkamer wordt uitgesloten van het koelsysteem vanwege het risico van uitglijden door condensatie op de vloertegels.

Toiletten

In de toiletten worden een paar lussen vloerverwarmingsslangen van uit de hal of de overloop aangebracht.

Temperatuurregeling

De temperatuur van het CV-water t.b.v. de vloerverwarming wordt automatisch aangepast afhankelijk van de buitentemperatuur, zodat er altijd op de meest efficiënte manier wordt verwarmd. Daarvoor wordt aan de gevel van de woning een buitenvoeler (buitentemperatuur meet) geplaatst op een nader te bepalen positie, afhankelijk van de oriëntatie van de woning. Eén en ander volgens opgave van de installateur.

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat, welke wordt geplaatst in de woonkamer. Deze hoofdthermostaat bepaalt samen met de buitenvoeler het omschakelpunt verwarmen of koelen. Daarnaast zullen enkel de verblijfsruimten worden voorzien van een thermostaat die de temperatuur in de desbetreffende ruimte regelt. Deze thermostaten kunnen onafhankelijk van de hoofdthermostaat de warmtepomp aansturen volgens het zogenaamde master-master principe.

Op de Verkooptekeningen staat aangegeven in welke ruimten thermostaten worden aangebracht. De temperatuur in de hal en overlopen zijn niet separaat aan te sturen.

Het wordt dringend aangeraden om de thermostaten eenmalig op de juiste temperatuur in te stellen en deze verder zo weinig mogelijk te gebruiken. Ook dient geen nachtverlaging (het 's nachts lager zetten van de thermostaat) toegepast te worden.

Indien u op vakantie gaat kunt u de thermostaat instellen op de vakantiemodus.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Bij oplevering van de woning wordt er gebruikersdocumentatie verstrekt.

Vloerverwarming verdelers

De vloerverwarmingsleidingen die door vrijwel de hele woning in de dekvloeren zijn opgenomen worden verdeeld in verschillende verwarmingsgroepen. Op elke verdieping moet daarvoor een zgn. vloerverdeler aangebracht worden. De verwarmingsgroepen op de vloerverdeler zijn regelbaar middels kleine motoren. De thermostaten (zie vorige alinea) sturen de betreffende verwarmingsgroep aan waardoor de warmtetoevoer aangepast wordt. Het openen en sluiten van de verwarmingsgroepen kan hoorbaar zijn. Om dit besturingssysteem te kunnen onderhouden moeten de verdelers bereikbaar blijven.

De plaats van de vloerverdelers en afmeting is afhankelijk van de aantal verwarmingsgroepen deze zijn op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. Na start bouw worden de definitieve aantal verwarmingsgroepen en afmetingen van de vloerverdeler door de installateur bepaald. De verdeler van de vloerverwarming op de begane grond wordt geplaatst in de trapkast, 1e verdieping geplaatst in de daarvoor bestemde kast op de overloop/ technische ruimte.

Energieverbruik warmtepompsysteem

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat u geen gasaansluiting heeft en ook geen gebruiks- en vastrechtkosten betaalt. Naast het verwarmen en het realiseren van warm tapwater gebeurt ook koken elektrisch. Het energieverbruik van de installatie wordt (deels) gecompenseerd door de zonnepanelen op het dak. Het elektraverbruik en de opwekking van elektriciteit met zonnepanelen vindt echter niet altijd gelijktijdig plaats. Het is om die reden van belang dat u zich goed laat adviseren in uw nieuwe persoonlijke situatie en dit te bespreken met uw energieleverancier. Dit beïnvloed mogelijk ook de hoogte van uw voorschotbedrag.

De woning dient het eerste jaar drooggestookt te worden. Dit kost extra elektrische energie, waardoor het verbruik het eerste jaar hoger zal zijn.

Het is belangrijk om slim te verwarmen. Hiermee bedoelen we dat u de temperatuurinstelling op uw thermostaat zo min mogelijk moet veranderen. Stel de thermostaat eenmalig in op een voor u gewenste temperatuur, bijvoorbeeld 20°C. En pas deze hierna zo min mogelijk aan. Als u de temperatuur op de thermostaat te veel aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en verbruikt deze meer elektriciteit.

De woning is goed geïsoleerd en koelt hierdoor 's nachts minimaal af. Daardoor wordt het toepassen van een (nacht)verlaging dringend afgeraden.

Indien u op vakantie gaat kunt u de thermostaat instellen op de vakantiemodus.

25. VENTILATIEVOORZIENINGEN

Ventilatiesysteem

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatie.

Het ventilatiesysteem wordt geregeld door de hoofdbediening in de woonkamer/keuken. De gebruiker kan uit een aantal ventilatiestanden kiezen. Daarnaast wordt er in de badkamer een 2e schakelaar geplaatst. Met deze schakelaar kan de ventilatie tijdelijk in een hogere stand worden gezet, bijvoorbeeld tijdens het douchen.

De gebruikte lucht wordt afgezogen via kunststof ventielen in de volgende ruimtes:

- De keuken;
- De toilet(ten);
- De badkamer;
- De ruimte met daarin de opstelplaats van de wasmachine en droogmachine.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Het aantal en de posities van de ventilatieventielen in het plafond zijn niet aangegeven in de ruimten, alleen een symbool of de ruimte voorzien wordt van toevoer of afvoer, de installateur zal dit in een later stadium deze bepalen.

De lucht circuleert door de woning, waarbij ook gebruik gemaakt wordt van de vrije ruimte onder de binnendeuren. Met de keuze van de vloerafwerking moet erop gelet worden, dat er onder de binnendeuren een ruimte openblijft van ca. 20mm.

De woning is niet voorzien van een keukenindeling, u moet rekeninghouden dat boven het kooktoestel een recirculatieafzuigkap aangebracht moet worden. De recirculatieafzuigkap mag niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem.

In de woning worden, ten behoeve van de verschillende installaties, leidingkokers aangebracht om de doorvoer van leidingen en ventilatiekanalen uit het zicht weg te werken.

Ter plaatse van de technische ruimte op de tweede verdieping blijft het leiding- en kanaalwerk echter in het zicht.

Dit leiding- en kanaalwerk wordt niet nader optimmert of afgewerkt. Het definitieve verloop van het leiding- en kanaalwerk wordt door de installateur bepaald.

26. DAKDOORVOEREN

Op het dak van uw woning worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van de:

- Mechanische Ventilatie;
- Ontluchting van de riolering.

Deze doorvoeren zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven. De definitieve plaats van de dak doorvoeren wordt door de installateur bepaald.

27. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012 en de NEN1010 alsmede aan de eisen van het energiebedrijf. Hierbij worden alle toegepaste materialen voorzien van KEMA-keur. De installatie in de meterkast beschikt over de benodigde groepen en is voorzien van een hoofdschakelaar en aardlekschakelaars. De aansluitpunten per ruimte staan aangegeven op de Verkooptekeningen behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomsten.

De wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke zijn van het type inbouw fabricaat Jung AS 500 (kleur alpine wit). Indicatieve hoogte (circa) van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant vloer:

- Schakelaars 1,05 m;
- Wandcontactdozen 0,3 m;
- Wandcontactdozen 1,05 m (in niet zijnde een verblijfsruimten);
- Wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m;
- Buitenlichtpunten 2,2 m;
- Leidingen (loos / bedraad) ten behoeve van telefoon, data en C.A.I. 0,3 m;
- Aansluitpunten ten behoeve van keuken (deze komen op de posities zoals op de verkooptekeningen is aangegeven);
- Ruimtethermostaat wordt geplaatst op circa 1,40 m;
- Bediening van de mechanische ventilatie wordt geplaatst op circa 1,40 m;
- Evt. wandlichtpunten binnen de woning worden geplaatst op 2,3 m, in een bergkast/trapkast op 1,8 m.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



28. ROOKMELDINSTALLATIE

De rookmelders worden gemonteerd op het plafond, deze zijn aangesloten op het elektriciteitsnet:

- Hal;
- Overloop 1e verdieping;

De rookmelders zijn tevens voorzien van een accu of batterij. Indien deze leeg is dient de koper deze zelf tijdig te vervangen.

29. ZWAKSTROOMINSTALLATIE

De woningen worden voorzien van een belinstallatie (zwakstroominstallatie) bestaande uit:

- beldrukker naast de voordeur;
- schel in de entreehal;
- bel transformator in de meterkast (onderdeel van de groepenkast).

30. PV-PANELEN (ZONNEPANELEN)

Op elke woning worden standaard een aantal PV-panelen geplaatst.

PV komt van het Engelse woord photovoltaic, in het Nederlands: fofovoltaïsche panelen, ofwel zonnepanelen.

De PV-panelen worden bij de pan gedekte daken, gemonteerd als 'opdak' systeem, in aaneengesloten vlak in 'landscape opstelling' (lange kant boven) voor zover de beschikbare ruimte op het dakvlak dit toelaat, zie de tekeningen.

De PV-panelen worden bij de riet gedekte daken gemonteerd als 'indak' systeem, in aaneengesloten vlak in 'landscape opstelling' (lange kant boven) voor zover de beschikbare ruimte op het dakvlak dit toelaat, zie de tekeningen

De PV-panelen worden bij het plattedak van de special, gemonteerd als 'opdak' systeem, in aaneengesloten vlak in 'landscape opstelling' (lange kant boven) voor zover de beschikbare ruimte op het dakvlak dit toelaat, zie de tekeningen.

De ontwikkelingen met betrekking tot PV-panelen en het op te wekken vermogen, alsmede de afmetingen daarvan, kunnen in tijd tussen de ontwikkeling, realisatie en oplevering zodanig zijn gewijzigd dat het aantal, afmeting en/of positie van de PV-panelen aangepast moet worden. Ook gekozen meerwerk opties kunnen gevolgen hebben voor het aantal PV- panelen. De op verkooptekeningen weergegeven posities en aantallen van de PV-panelen van de standaard woning zijn derhalve indicatief, zodat u daaraan geen rechten kunt ontlelen. Indien er wijzingen optreden in aantal en/of afmeting zullen wij u daarvan middels een nota van wijziging van op de hoogte brengen.

De op tekening getekend PV-panelen zijn qua aantallen en afmetingen indicatief. Indien het aantal of de afmeting van PV-panelen wijzigt (ook ten gevolge van gekozen opties!) dan kan worden afgeweken van de op tekening indicatief vermelde posities daarvan. U kunt aan die tekening derhalve geen rechten ontlelen.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



31. TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

De woningen worden voorzien van diverse leidingen ten behoeve van telefoon-, televisie- of data aansluitingen.

Er wordt vanuit de meterkast naar de woonkamer en de hoofdslaapkamer een bedrade leiding met aansluitdoos voor de centrale antenne inrichting (C.A.I.) en data aangebracht. Zie de verkooptekeningen.

In de woning worden diverse loze leidingen aangebracht.

De loze leidingen worden voorzien van een controledraad en afgewerkt met een afdekplaat.

De loze leidingen kunnen optioneel bedraad en afgemonteerd worden. Zie hiervoor de koperskeuzelijsten.

Als bewoner draagt u zelf zorg voor het aanvragen van een abonnement voor telefoon/ televisie en/of internet.

32. ALGEMEEN

Positie van schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens de verkooptekening, aantal en posities van afzuig- en toevoerpunten ventilatiesysteem staan indicatief op tekening en worden door installateur bepaald. Deze punten kunnen niet naar wens verplaatst worden.

Eventuele wijzigingen die wel mogelijk zijn staan aangegeven in de koperskeuzelijsten.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Aannemer van verbouw, onderhoud en nieuwbouw
 Jan van Geunsweeg 2 2031 BD Haarlem
 Telefoon (023) 514 99 99 www.vdworp.nl

33. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EX-/INTERIEUR

Afwerkingen exterieur

Onderdeel	Materiaalafwerking	Kleur	Toelichting
Geveldelen, vrijstaande woning	Platowood vuren, vertikaal channel siding, uit 1 lengte (<3,6m)	kleurtint naturel (mat) fijn bezaagd, gebeitst	Woodstain VV D101 - Sand / D102 - Beach platonium 01: 18x140 wb=125+4
schuifluiken	aluminium frame, verdekt invulling: houten gevelplanken, horizontaal	frame zie kozijnen hout: gelijk aan geveldelen	Maatwerk: L-vorm frame en L-vorm rails
Geveldelen, 2kapper	Platowood vuren, vertikaal channel siding, wildverband	kleurtint in 3 tinten fijn bezaagd, gebeitst	Woodstain VV D146 Cobra Remmers GW310 Nebel grau (2 lagen) Remmers Aqua HSL 35/M Toskana grau (2 lagen) platonium 01 in 4 maten: smalle afwijkende maat / 18x90m wb=75+3 / 18x140 wb=125+4 / 18x185mm wb=170+5
tpv voorgevel	Th. gemodificeerd vuren, vertikaal channel siding, wildverband	Platowood Fraké Burned Wood oil + sunprimer	
Geveldelen, special	Zwarthout Naoshima, vertikaal channel siding, uit 1 lengte (<3,6m)	verkoold zwart fixeren: Bito White, kleurloos	Fixeren op begane grond en tpv balkons 23/28mm dik, breedte wb=125+4
			Achterhout, min 28 dik ivm montage zwarte structuur schroeven
	Platowood vuren, vertikaal channel siding, wildverband	kleurtint naturel (mat) fijn bezaagd, gebeitst	platonium 01 in 4 maten: smalle afwijkende maat / 18x90m wb=75+3 / 18x140 wb=125+4 / 18x185mm wb=170+5
Vertikale latten	Gekookt vuren, behandeld	naturel houtkleur gebeitst	Woodstain VV D101 - Sand / D102 - Beach
Geveldelen, berging vrijstaande + 2kapper	Th. gemodificeerd vuren, vertikaal channel siding, uit 1 lengte (<3,6m)	Platowood Fraké Burned Wood oil + sunprimer	Behandeling: watergedragen Sunprimer + burned wood oil
Behandeling houten geveldelen	Platowood vuren en/of Platowood frake	Zie bovenstaand	Behandeling: 2x voor transport en 1x na montage
Insectengaas	Bij gevelopeningen > 1cm	zwart	Rondom aanbrengen

Kozijnen (hout)	Finti kozijnen, dekkend geschilderd	Behandeling: concept III RAL 9004 Signaalzwart	
Draaiende delen (hout)	Finti, dekkend geschilderd	Behandeling: concept III RAL 9004 Signaalzwart	
Vast glas (hout)	Beglazing tegen vuren kolommen Tricoya dekkend schilderen	Transparant	Schroeven geheel wegwerken
Glas en beglazingsprofielen	Triple beglazing, zwarte spacers aluminium beglazingsprofielen	Metaal, gecoat RAL 9004 Signaalzwart	Beglazing / ZTA/LTA conform BENG beglazing met zwarte afstandhouders
Waterslag	Th. gemodificeerd hout	Behandeling: concept III RAL 9004 Signaalzwart	waterkerende laag onder waterslag aanbrengen en afdoende waterdicht opzetten
Dagkant kozijn	Gelijk aan naastgelegen geveldelen	Gelijk aan naastgelegen geveldelen	
Dorpel	Ekosiet 2.0 met neuten	Antraciet	dorpels met neuten met voorzetdorpel conform detail
Voordeur (hout) + buitendraaiende deur (hout)	AluCork deurblad 950	Behandeling: concept III RAL 9004 Signaalzwart	
Ventilatie-roosters	Ventilatioerooster, glasplaatsing	Metaal, gecoat RAL 9004 Signaalzwart	Duoclemp 152R, rooster is zichtwerk
luiken vrijstaande woning	Aluminium frame met houten gevel ingelegd	Metaal, gecoat RAL 9004 Signaalzwart	
Special: zonwering	Zonwering met geleiders	Metaal, gecoat RAL 9004 Signaalzwart	
	Doektype: Glass Fibre Sergé	koperskeuze	

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Aannemer van verbouw, onderhoud en nieuwbouw
 Jan van Geunsweeg 2 2031 BD Haarlem
 Telefoon (023) 514 99 99 www.vdwor.nl

Dak, riet - hellend dak Vrijstaande woningen	Rieten dak	naturel, vergrijsd	Dakrand met "neusje" - geen goot Conform opgaaf leverancier
	aluminium nokvorst en onder velux dakraam	Gepoedercoat RAL 9004 Signaalzwart	
Dak, pan - hellend dak 2kapper	Dakpan, vlakke en matte pan Wienerberger Actua 10 E8	leikleur mat engobe (zwart-tint)	
Dakrand + plafond dakoverstek	Tricoya	dekkend schilderen, RAL 9002 witgrijs	zaagnaden in lijn kozijnen, afstemmen lengte platen
Dak, bergingdaken (V+T)	Groendak, mossedum	Groen	Zinco sedumtapijt licht met fixodrain xd20 of gelijkwaardig
Dak, hoge platte dak special	Groendak, mossedum, zonnepanelen	Groen	
Dak, lage platte dak special	Ruig groendak	Groen	Zinco sedumtapijt plus met floradrain fd 25-e of gelijkwaardig
	Volglazen balustrade	Gelaagd glas, zonder bovenrand	
Dak, dakterras	Terrasdelen, Th. gemodificeerd frake	vergrijsd, kopse kanten en onderslagbalken sealen	Blinde bevestiging
Muurafdekkingen platte daken	Th. gemodificeerd hout	Behandeling: concept III RAL 9004 Signaalzwart	

Dakdoorvoeren		Zwart	Opgaaf installateur
Dakramen	Velux dakraam o.g. Tuimelvenster of uitzettuimelvenster	Antraciet	
	Binnenafwerking, blank gelakt grenen	naturel	dakramen MK08 (780x1400mm)
	Ventilatioerooster, zelfregulerend	zwart	Posities en debiet conform BENG-berekening
Daklicht	Vlakglaskoepels	Transparant	afmeting conform plattegronden beglazing conform BENG

Constructie exterieur (pergola)			
Dakliggers (hout)	Vuren, gelamineerd hout conform opgaaf constructeur	Tikkurila (Finnpaints) belts Kleur: Honka 2	Afmeting conform opgaaf constructeur 2x direct na montage, 1x voor oplevering
Stalen constructie	Thermisch verzinkt stalen verbindingen	Thermisch verzinkt, geccoat RAL 9004 Signaalzwart	Alleen tpv zichtwerk coaten Afmeting conform opgaaf constructeur
	Op erfgrans: verroest wapeningsnet met groenblijvende begroeiing (hedera)	Verroest	
Kantplank	Cembrit kantplank	Antraciet	kantplank onzichtbaar bevestigen XPS isolatie, dikte conform tekening
HWA	Hwa	Zink, naturel tpv zwarthout: zwart geccoat	voorkant HWA = voorkant geveldelen noodoverlaten conform opgaaf constructeur
	Bovengronds afwateren, molgoot tuin		Door opdrachtgever
Goot, 2kapper	Goot	Zink, naturel	
PV cellen, hellende daken	PV-panelen	Zwart, all black	Aantallen en vermogen conform BENG-berekening
PV cellen, plat dak special	PV-panelen	Zwart	Aantallen en vermogen conform BENG-berekening

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Aannemer van verbouw, onderhoud en nieuwbouw
 Jan van Geunsweeg 2 2031 BD Haarlem
 Telefoon (023) 514 99 99 www.vdwor.nl

Interieur

Onderdeel	Materiaalafwerking	Kleur	Toelichting
Plafondafwerking			
Plafond begane grond	Stucwerk, sausklaar	-	Schilderen door opdrachtgever
Plafond verd. (schuin dak)	Houtspaanplaat wit	Onbehandeld	stuiknaden voorzien van vuren deklat
	Koperskeuze: Berkenplaat of verlaagd plafond		Verlaagd plafond, rachelwerk schuin met plafond mee Eventueel schilderwerk door opdrachtgever
Verlaagd plafond, plat dak special	Stucwerk, sausklaar		Schilderen door opdrachtgever
Verlaagd plafond, badkamer	Stucwerk, sausklaar	-	Schilderen door opdrachtgever
			aanname: verlichting opbouw armaturen
Wandafwerking			
Begane grond en verdieping	Stucwerk, sausklaar	-	Schilderen door opdrachtgever
			of paal en balksysteem
Vloerafwerking			
begane grond	Nader te bepalen, door opdrachtgever		opbouwdikte max 20mm
verdieping	Nader te bepalen, door opdrachtgever		opbouwdikte max 20mm
entreemat	Verzonken met vloerrand	NTB	th. verzinkte vloerrand cementdekplaat lager smeren
Binnenkozijnen, hout	Vuren hout	Dekkend schilderen RAL 9003 signaalwit	Stompe deuren, hang- en sluitwerk NTB
Binnendeuren	Boarddeur stomp, spaanplaatvulling	Dekkend schilderen RAL 9003 signaalwit	rondom schilderen, ook kopse kanten
dorpel	Holonite	Antraciet (7)	tpv verschillende vloerafwerkingen
Trap, hout	Vuren hout, dekkend schilderen	Dekkend schilderen RAL 9003 signaalwit	
optie: trapafwerking	Nader te bepalen, door opdrachtgever	Koperskeuze	Vloerafwerking door opdrachtgever

Kolommen en liggers (hout)	Vuren, gelamineerd hout conform opgaaf constructeur	Onbehandeld	Afmeting conform opgaaf constructeur 2x direct na montage, 1x voor oplevering
Vensterbank	Kunststeen, 20x280mm	Koperskeuze	

Terrein

Onderdeel	Materiaalafwerking	Kleur	Toelichting
Oprit, parkeervakken 2 stuks per woning	Struyk Verwo, Hydra Linia	Grijs	Opbouw en onderlaag voldoende voor autoverkeer
Inrichting voortuinen woningen	Nader te bepalen		Afstemming met GEM en Loos van Vliet
Inrichting openbare ruimte	Door derden		Opgave GEM en Loos van Vliet
Zitkuil aan waterzijde			
	Conform tekeningen A. van Erk	Hout	
Regenton	Regenton / bloembak met overstort op HWA	Antraciet / zwart	Fabricaat Garantie type classic line 2in1
Brievenbus	Losstaand		
Natuurinclusief bouwen	Nestkasten	Houtbeton	Type en aantallen conform situatie tekening

Aansluitpunten staan op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. De exacte posities worden door de installateur nader bepaald.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



Deze afwerkstaat betreft nadrukkelijk geen uitleg of toelichting van de wijze waarop deze onderdelen en/of afwerking zullen worden aangebracht of verwerkt. Indien de standaard woning beschikt over een uitbouw, uitbreiding en/of dakopbouw of hiervoor in het meer- en minderwerk gekozen kan worden dan zal de benodigde constructie zichtbaar zijn.

34. SLOTBEPALINGEN

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van verkooptekeningen, rapportages of andere documenten van architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt met de verkooptekeningen het basisdocument voor de door u te kopen woning.

Bij verschillen tussen deze technische omschrijving en andere documenten, zal deze technische omschrijving in de uitvoering worden aangehouden.

35. PLANWIJZIGINGEN

Er wordt echter een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzingen zullen geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen hebben. Ook kan het bij de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken aanpassingen te doen, Aannemersbedrijf Van der Worp B.V. Bouw B.V. behoudt zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren en zal de koper daarover informeren. Ook hier geldt dat eventuele wijzingen geen kwaliteitsvermindering zullen inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen zullen hebben. Uiteraard zal Aannemersbedrijf Van der Worp B.V. dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden of te beperken. Een en ander zal nooit aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

36. WATEROVERLAST

De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering bij regenval water in de tuin blijft staan. Wateroverlast ontstaat in het algemeen in gebieden met slecht/minder waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen. U dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor grondverbetering zodat de bovenlaag waterdoorlatend is.

Wateroverlast blijkt vaak slechts van tijdelijke aard. Immers, de bodemstructuur is 'verstoord' tijdens het bouwproces. Deze structuur herstelt zich in enkele jaren op natuurlijke wijze met behulp van de in bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het water opnemend vermogen van de aanwezige grond. Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuinadvies in te winnen bij een deskundige. In ieder geval moeten bestratingen in de tuin met voldoende afschot van de woning of berging afgelegd worden. Ook is het beter de bestrating niet strak tegen de woning of berging aan te leggen, maar zo mogelijk een strook grond vrij te houden. Aannemersbedrijf Van der Worp B.V. is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u uw tuin aanlegt c.q. uw tuin (in eigen beheer) laat aanleggen.

Haarlem : 25 oktober 2023
Project : 16 nieuwbouw woningen
Werklocatie : Weespersluis Plan 5B1-b te Weesp
Projectnummer : 8581
Behandeld door : B. Verduyn Lunel



37. KRIJTSREEP-METHODE

Het ontwerp en de indeling van de woning kan tot gevolg hebben dat de daglichttoetreding op sommige plaatsen beperkt is. Het Bouwbesluit 2012 (de door de overheid vastgelegde voorschriften voor bouwwerken) biedt de mogelijkheid om in die gevallen de zgn. krijtstreep-methode toe te passen: een wettelijk instrument waarbij slechts een deel van de verblijfsruimte toegerekend wordt aan het verblijfsgebied.

In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende verblijfsruimten (kamers) relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn.

38. OPENBAAR GEBIED

Er is nog geen definitief plan voor de openbare inrichting van dit deelplan. Op de situatietekening is het concept plan verwerkt zoals dat er nu ligt voor o.a. de locatie van transformatorhuisjes, Ziggokastjes, straatverlichting, bomen, stoepen, opstelplaatsen containers en de ondergrondse restafvalcontainer etc.

Bij de opmaak van de artist impressies is ook gebruik gemaakt van dit concept plan. Dit plan is echter nog niet definitief en slechts een momentopname. Er kunnen zich nog allerlei wijzigingen voordoen met betrekking tot de locatie en aard van groenstroken, transformatorhuisjes, Ziggokastjes, straatverlichting, bomen, opstelplaatsen containers en de ondergrondse restafvalcontainer etc. en andere zaken.

Uitdrukkelijk wordt u erop gewezen dat de situatietekening en artist impressies geen juridische werking hebben voor wat betreft de openbare buitenruimte, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied valt onder de verantwoordelijkheid van de GEM Bloemendalerpolder. Aannemersbedrijf Van der Worp B.V. is hiervoor derhalve ook niet aansprakelijk.

Op het moment dat er vanuit de gemeente instemming is op de voorlopige inrichting is dit voor iedereen te raadplegen op de online METT-omgeving GEM Bloemendalerpolder.

Zolang de openbare ruimte nog in aanleg is, is de GEM Bloemendalerpolder aanspreekbaar op de uitvoering van het werk, meldingen en vragen.

Als de openbare ruimte klaar is en eenmaal is overgedragen door de GEM Bloemendalerpolder aan de gemeente, dan is de gemeente aanspreekbaar op het beheer en het onderhoud. Daarnaast is de gemeente ook het bevoegd gezag als het gaat om openbare orde en veiligheid.