



# RIJWONINGEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



**VAST  
BOUW**

DATUM: 22 11 2021

## **Disclaimer**

Deze brochure is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n).

Deze verkoopdocumentatie is met zorg en nauwkeurigheid samengesteld, ondanks dat kunnen getoonde afbeeldingen in werkelijkheid afwijken.

Vastbouw staat niet in voor de bestelbaarheid van de getoonde producten, indien getoonde producten niet besteld kunnen worden bij haar leverancier is Vastbouw gerechtigd om een vergelijkbaar product te leveren. Ten aanzien van de juistheid ervan sluit Vastbouw iedere aansprakelijkheid uit.

Met 'Vastbouw' wordt bedoeld: Vastbouw International Holding B.V. en alle aan haar gelieerde vennootschappen.

## **Koper begeleiding**

Margreet Bergsma

Bereikbaar, indien u een account heeft, via [www.volgjewoning.nl](http://www.volgjewoning.nl)

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige woning. In deze technische omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekening(en).

De woningen zijn met zeer veel zorg ontwikkeld en worden met aandacht gebouwd. Compleetheid, kwaliteit, karakter, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn hierbij belangrijke thema's. Al deze aspecten zijn samengebracht in de 9 rijwoningen in het plan 'BAZA' in Zuiderloo te Heiloo.

## **Koper begeleiding via Volgjewoning.nl**

Het gehele traject van koper begeleiding verloopt via het platform Volgjewoning.nl. Na de koop van uw woning ontvangt u per e-mail de inloggegevens voor dit platform. In volgjewoning.nl staat het koperopties boek vermeld, inclusief bijbehorende prijzen en deadlines.

Verder heeft u binnen dit platform één aanspreekpunt, kunt u alle (verkoop)documentatie en contracten inzien, heeft u een eenvoudig kostenoverzicht en wordt er gebruik gemaakt van een digitale handtekening voor het definitief indienen van uw keuzes. Kortom, alles overzichtelijk in één online woningdossier.

## **Casco uitvoering**

Daar waar in deze technische omschrijving een \* staat kunt u ook kiezen voor een casco uitvoering.

## **Situering en peil**

Het peil van de woning komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Op de situatietekening is de onderlinge ligging van de percelen aangegeven. Op de prijslijst wordt de kaveloppervlakte aangegeven, die zo nauwkeurig mogelijk is bepaald. De juiste afmetingen van de percelen zullen echter pas bekend zijn nadat deze ter plekke door het kadaster zijn ingemeten.

## **Grondwerk**

Voor de fundering en riolering worden ontgravingen verricht. Aanvullingen worden gedaan met de uitkomende grond.

## **Riolering en hemelwaterafvoer**

De riolering van de woning wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, dit volgens plaatselijke voorschriften. De afvoeren van diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in PVC. De in het zicht zijnde hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd in PVC, de dakgoten worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden uitgevoerd in PVC. Het rioleringsstelsel wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

## **Terreininrichting**

De perceelgrenzen worden op de hoekpunten/kruisingen gemarkeerd.

De terreininrichting en terreinverharding is exclusief.

De bergingen bevinden zich achter in de tuin en zijn vrijstaand of geschakeld met de berging van de buurman. De buitenwanden van de bergingen zijn voorzien van verduurzaamde vurenhouten geveldelen. Bij de geschakelde bergingen zal de tussenwand bestaan uit stijl- en regelwerk. De vloer is een betonvloer en het dak wordt voorzien van dakbedekking met daktrim. De bergingen zijn voorzien van een lichtarmatuur, schakelaar en wandcontactdoos.

## **Fundering**

De fundering van de woning wordt uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van roosters in de gevel.

## **Vloeren**

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde ribcassettevloer (isolatiewaarde  $rc = 3,7$  conform BENG berekening) met kruipruimte. In de dekvloer is, nabij de entree deur, een kruipluik die toegang geeft tot de kruipruimte.

De verdiepingsvloer bestaat uit prefab betonnen kanaalplaatvloeren.

## **Bouwmuren**

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur, waardoor een goede geluidsisolatie wordt verkregen. De woningscheidende wanden bestaan uit prefab betonwanden van 100mm dik. De totale opbouw van de bouwmuur is: 100mm betonwand / 50mm luchtspouw / 100mm betonwand.

## **Gevels**

De gevels worden voorzien van minerale spouwisolatie (isolatiewaarde  $rc = 4,7$ , conform BENG berekening) en afgewerkt in traditioneel metselwerk met verfraaiingen in de vorm van terug liggende metselwerk lagen.

De kozijnen zijn van kunststof en de waterslagen zijn van aluminium.

## **Daken**

Het schuine dak van de woning bestaat uit prefab geïsoleerde dakelementen met daarop dakpannen. ( $R_c = 6,3$  conform BENG berekening). In de schuine dakvlakken worden dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie, rioolontluchting, e.d..

## **Binnenwanden**

De binnenwanden zijn van 100mm dik cellenbeton, de wanden worden aan beide zijden behangklaar afgewerkt.

## **Buitenkozijnen en buitendeuren**

Alle gevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststof. De buitenzijde van de kozijnen en de draaiende delen worden uitgevoerd in RAL 1013. De binnenkant van de gevelkozijnen worden uitgevoerd in de kleur RAL 9010.

## **Hang- en sluitwerk**

Alle draaiende delen in de buitenkozijnen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk dat voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

## **Trappen**

De woning wordt voorzien van vurenhouten verdiepingstrappen. Langs de open zijde van het trapgat op de verdiepingen worden vurenhouten balustraden aangebracht. Aan de wandzijde van de trap wordt een vurenhouten leuning aangebracht op leuninghouders. Trap en balustrade worden wit gegrond opgeleverd.

## **Beglazing**

De buitendeuren en kozijnen worden voorzien van HR++ glas welke voldoen aan de NEN 6702 (doorvalveilig) en NEN 3569 (letselwerend).

## **Schilderwerk**

Buitenschilderwerk is niet van toepassing. Binnen worden de houten onderdelen wit gegrond opgeleverd.

## **Plafondafwerking**

De plafonds worden, met uitzondering van de meterkast, afgewerkt met spackspuitwerk. De onderzijde van het dak op de zolder is onafgewerkt en in de kleur groen/bruin.

## **Wandafwerking\***

Alle wanden in de woning, behoudens de wanden van het toilet en de badkamer, worden behangklaar opgeleverd. De wanden in het toilet worden standaard voorzien van wandtegels tot ca. 1200mm hoog. Boven de tegels worden de muren afgewerkt met spackspuitwerk.

De wanden in de badkamer worden standaard voorzien van dezelfde wandtegels tot plafondhoogte. Producteigenschappen van de wandtegels kunt u terugvinden in het koperopties boek.

## **Vloerafwerking\***

Alle vloeren in de woning worden afgewerkt met een dekvloer. De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels. De douchehoek wordt onder afschot aangebracht. Onder de deuren van het toilet en de badkamer worden kunststenen dorpels geplaatst. Producteigenschappen van de vloertegels kunt u terugvinden in het koperopties boek.

## **Binneninrichting**

Ten behoeve van de keuken worden de standaard aansluitpunten, conform de keuken 0-tekening, aangebracht. Het leveren en aanbrengen van de keuken is niet bij de koopsom inbegrepen en geschiedt na oplevering. De meterkasten worden ingericht conform de eisen van de nutsbedrijven.

## Waterleidingen

De waterinstallatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van de energieleverancier en volgens de geldende uitvoeringsvoorschriften.

Zoals aangegeven op de verkooptekening wordt de woning voorzien van een complete koud-waterinstallatie vanaf de watermeter in de meterkast, naar de volgende tappunten:

- keukenmengkraan en vaatwasmachine (afgedopt)
- spoelreservoir toilet
- fonteinkraan
- douchemengkraan
- wastafelmengkraan
- opstelplaats wasmachine
- warmtepomp in de technische ruimte.

Zoals aangegeven op de verkooptekening wordt de woning voorzien van een complete warm-waterinstallatie van de warmtepomp, naar de volgende tappunten:

- keukenmengkraan (afgedopt)
- douchemengkraan
- wastafelmengkraan

De leidingen in de badkamer en het toilet worden zoveel mogelijk achter de tegels weggewerkt.

## Sanitair toilet en badkamer\*

De woning wordt standaard in de badkamer en het toilet voorzien van onderstaand benoemd sanitair. Producteigenschappen van het sanitair kunt u terugvinden in het koperopties boek.

### Toilet:

- Closet
- Closetzitting
- Inbouwreservoir
- Bedieningspaneel
- Fontein
- Fonteinkraan
- Sifon

### Badkamer:

- Douchemengkraan
- Douchegoot
- Douchewand
- Wastafel
- Wastafelmengkraan
- Sifon



## **Ventilatievoorzieningen**

De woning wordt geventileerd d.m.v. een WTW- (warmte-terugwin) installatie. De aanvoer en afzuiging wordt mechanische geregeld door middel van een 3-standenschakelaar in de keuken en badkamer. Roosters voor de aanvoer en afzuiging bevinden zich in plafonds en wanden.

## **Elektrotechnische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende richtlijnen. Het gehanteerde centraal-dozensysteem wordt weggewerkt in de wanden en vloeren. Voor het schakelmateriaal wordt gebruik gemaakt van de serie JUNG AS500, wit. Schakelaars en wandcontactdozen worden, conform de verkooptekening, aangebracht op 300mm boven de vloer.

De dubbele wandcontactdozen in de keuken (voor algemeen gebruik) worden geplaatst op ca. 1250mm boven de vloer. In de woning worden de noodzakelijke rookmelders aangebracht, welke zijn aangesloten op het lichtnet.

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een transformator in de meterkast, een zoemer in de hal en een drukknop ten plaatse van de voordeur. Ter plaatse van de hoofdentree en de achterdeur komt een aansluiting voor de buitenverlichting. Op het dak wordt een systeem met zonnepanelen aangebracht.

## **Telecommunicatievoorzieningen**

De woning wordt aangesloten op de centrale antenne inrichting met aansluitingen tot in de meterkast. In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht. Vanuit de meterkast wordt een loze leiding gelegd naar de woonkamer en zolder.

## **Verwarmingsinstallatie**

In plaats van gas wordt in de woning gebruik gemaakt van bronenergie door middel van een bodemwarmtewisselaar: warmte van het water uit de bodem onder de woning. De bodem-warmtewisselaar vervangt de traditionele, gasgestookte cv-ketel. De bodemwarmtewisselaar wordt gecombineerd met comfortabele vloerverwarming in de woning. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat. De hierna genoemde ontwerptemperaturen moeten per vertrek bereikt en onderhouden kunnen worden, bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10°C, volgens ISSO 51:

- woonkamer /keuken 22°C
- slaapkamers 22°C
- hal 18°C
- toilet 18°C
- badkamer 22°C

In de zomer is de temperatuur van de bronenergie laag genoeg om de woning te verkoelen. Daarbij werkt de warmtepomp als warmtewisselaar en pompt het koele water in de vloer rond (deze installatie is geen airco). De koeling is 's zomers onbeperkt beschikbaar. Hoe meer u koelt in de zomer hoe meer warmte u in de winter weer uit de bodem kunt halen.

Meer hierover leest u in de brochure van de WKO leverancier.  
Deze brochure is geen onderdeel van de technische omschrijving.

## **Schoonmaak en oplevering**

Minimaal 2 weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering zal plaatsvinden. De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazingen worden schoon opgeleverd. Het bijbehorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

## Algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten hiervan zijn bij de koopprijs inbegrepen.

De aansluitkosten van telecommunicatie zijn niet in de koopprijs begrepen.

Deze verkoopdocumentatie is met zorg samengesteld. Alle in deze brochure verwerkte gegevens zijn verstrekt door deskundigen die bij het project betrokken zijn zoals: architect, aannemer, adviseurs, gemeente en de ontwikkelaar.

Omdat de ontwikkeling van een bouwproject vaak een langdurig en gecompliceerd proces is en gebonden is aan wettelijke en maatschappelijke regels kan het zijn dat er soms wijzigingen optreden die eerder in het proces niet door de betrokken partijen te voorzien waren. De verkopende partij behoudt zich het recht voor geringe wijzigingen ten opzichte van de verkoopdocumentatie door te voeren. Eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

De maatvoering betreft "circa" maten. De afgebeelde perspectieftekeningen zijn zogenoemde artist-impressies. Ze geven een goede indruk van de te bouwen woning; er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.

## Afwerkstaat

Ruimte	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking
Hal	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Woonkamer	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Keuken	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Overloop	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Slaapkamer	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Zolder	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Onafgewerkte dakplaten
Toilet	Tegelwerk*	Wandtegelwerk tot 1200mm hoogte* Spackspuitwerk	Spackspuitwerk
Badkamer	Tegelwerk*	Wandtegelwerk*	Spackspuitwerk
Buitenberging	Beton	Onafgewerkt	Onafgewerkt

## Woningborg Garantie- en waarborgregeling

### Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg geeft u meer zekerheid.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit.

Ook wordt de concept koop-/ aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

### Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/ aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

#### Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

#### Voorrang Woningborg-bepalingen

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