



Technische omschrijving **57 rijwoningen**

FASE 5 EN 6

Dorps wonen aan het water

Waarmarking

Deze technische omschrijving F.81001.57.01 d.d. 15 juli 2020 bestaat uit:
de bladzijden 1 t/m 24. Deze technische omschrijving maakt onverbrekelijk
deel uit van de op _____ gesloten koop-/aannemingsovereenkomst
voor het bouwnummer _____ in het plan "Waterrijk", in Boskoop.

Getekend d.d.

Smit's Bouwbedrijf BV
Algemeen Directeur

Getekend d.d.

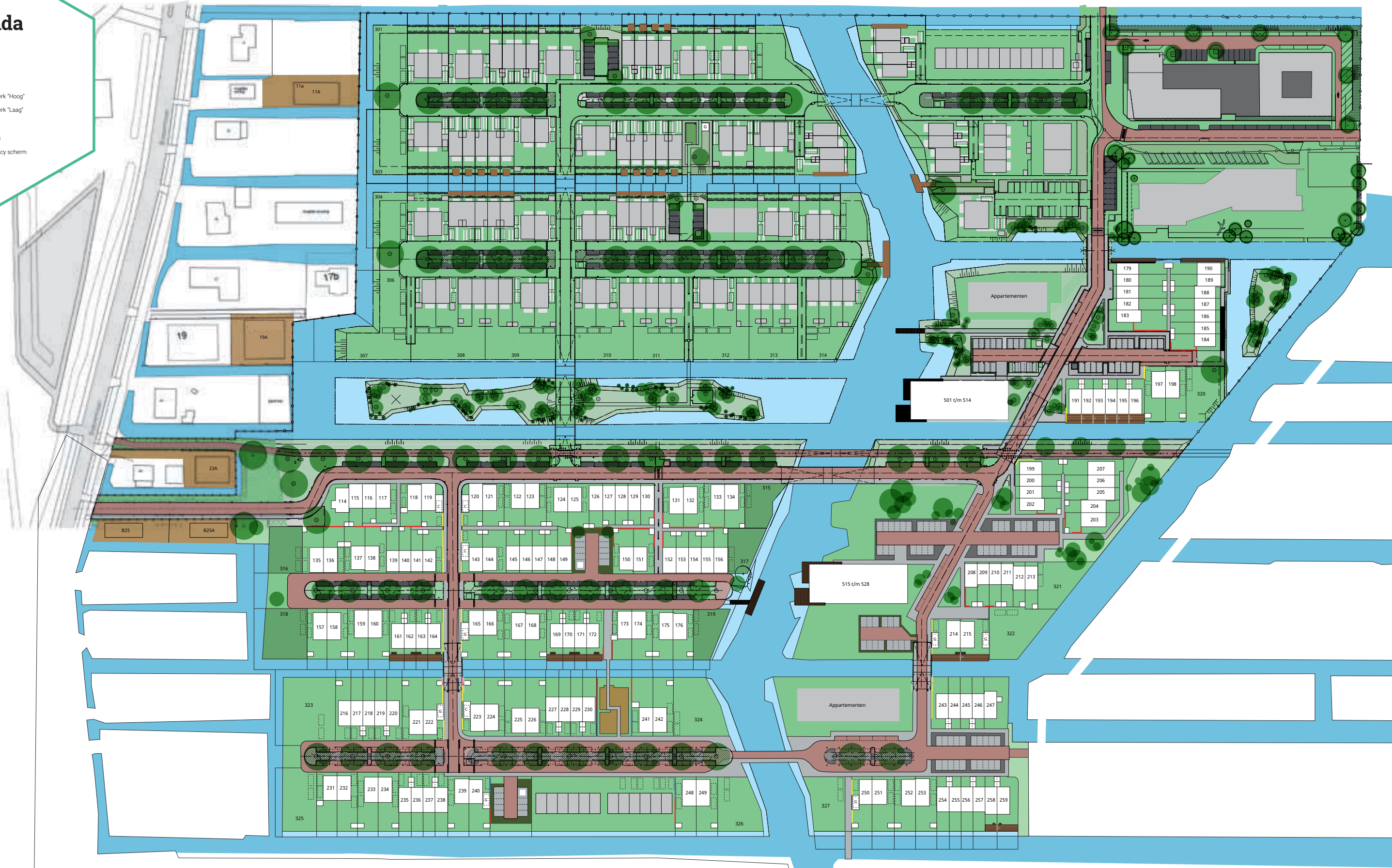
Koper

Waterrijk: een buitenkans



Legenda

- Weg
- Stoep
- Vlonder
- Pallas hekwerk "Hoog"
- Pallas hekwerk "Laag"
- Tuilmuren
- Brugvleugels
- Houten privacy scherm



ALGEMEEN

Bouwrijp maken

De wijk Waterrijk is op zodanige wijze bouwrijp gemaakt door Waterrijk Boskoop BV, dat de toekomstige openbare ruimte voldoet aan de met de gemeente overeengekomen zettingseisen. Om aan deze zettingseisen te voldoen wordt de bestaande veenlaag van gevel tot gevel in het straatprofiel verwijderd. Vervolgens wordt dit aangevuld met grond en voorbelast met zand. Voordeel hiervan is dat eveneens de voortuinen in de toekomst minder zetting vertonen. De zij- en achtertuinen worden niet op deze wijze bouwrijp gemaakt. Gezien de grondgesteldheid in Boskoop, de ondergrond bestaat uit meerdere veenlagen, is zetting van de zij- en achtertuinen niet uit te sluiten.

Woonrijp maken

Voordat de woningen worden opgeleverd wordt door Waterrijk Boskoop BV de openbare ruimte woonrijp gemaakt. Dit houdt in dat de bestrating en beplanting * wordt aangelegd, de openbare verlichting wordt gerealiseerd en de overige inrichting wordt aangebracht. Vervolgens wordt de openbare ruimte opgeleverd aan de gemeente. De garantietermijn voor de aanleg bedraagt zes maanden. In deze periode is Waterrijk Boskoop BV de aan te spreken partij voor ‘defecten en schades’ welke niet door derden zijn veroorzaakt. Schades door gebruik en dergelijke vallen onder regulier onderhoud. Het onderhoud wordt niet door Waterrijk Boskoop BV alsmede de aannemer Smit’s Bouwbedrijf BV uitgevoerd. Hiervoor is de gemeente Alphen aan den Rijn verantwoordelijk en de aan te spreken partij. Op moment dat de openbare ruimte is opgeleverd aan de gemeente, kan gestart worden met de oplevering van de woningen aan de koper(s).

** Indien het aanleggen van de beplanting vanwege het jaargetijde vóór de oplevering van de openbare ruimte niet mogelijk is, zullen de werkzaamheden plaatsvinden in het eerstvolgende plantseizoen.*

Waterstand en drooglegging

Waterrijk ligt in de Vooroofsche Polder. Het peil van het water in de sloten in deze polder ligt circa op 2.38 m minus NAP. Het waterpeil wordt gereguleerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. De gemeente heeft opgegeven op welke hoogte het profiel van de wegen dient te liggen. Dit noemt men ‘drooglegging’. De hoogte van de toekomstige weg komt te liggen op circa 1.58

minus NAP. De ‘drooglegging’ is derhalve 80 centimeter. Op basis van de NAP hoogte van de wegen is de hoogteligging van de woningen, ‘het Peil van de woning’ binnen Waterrijk bepaald.

In Boskoop is het niet vreemd dat in de kruipruimten onder de woningen water komt te staan. Een en ander is mede afhankelijk van de weerssituatie en van de waterstand in de omliggende sloten. Daarnaast is tijdens de bouw de grond onder de woning ‘geroerd’. Hierdoor bestaat de eerste jaren na oplevering de kans dat water in de kruipruimte vaker voorkomt.

Peil van de woning

Alle aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaat die overeenkomt met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de entree. Deze maat wordt ‘het Peil’ (-P-) genoemd en is in overleg met de gemeente vastgesteld. Het Peil van de woningen met de bouwnummers 208 t/m 213 ligt op circa 1.55 minus NAP. Het Peil van de overige woningen ligt op circa 1.47 minus NAP.

BOUWONDERDELEN

Grondwerk

Voor het aanleggen van funderingen, leidingen, tuinen en bestratingen wordt het nodige grondwerk verricht. De tuinen van de woningen worden voorzien van grond, welke wordt ontleend aan het bouwplan. De grondafwerking geschiedt tot aan de erfgrens.

Buitenriolering

De buitenriolering wordt als een gescheiden systeem uitgevoerd. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater volgens plaatselijke voorschriften wordt afgevoerd. De hemelwaterafvoeren en de rioleringen worden gemaakt van kunststof, voorzien van een KOMO keurmerk.

Funderingen

De woningen, tuinmuren en de buitenbergingen worden gefundeerd op betonnen palen. Op deze palen worden ten behoeve van de woningen en tuinmuren betonnen funderingsbalken aangebracht.

Beganegrondvloeren

Voor de vloer van de begane grond van de woningen wordt een betonnen systeemvloer toegepast. Deze systeemvloer, opgebouwd uit geprefabriceerde betonnen elementen, is aan de onderzijde geïsoleerd. Onder de beganegrondvloer van de woningen wordt een geventileerde kruipruimte aangebracht, die middels een

kruipluik te bereiken is. Op de ruwe vloer van de woningen wordt een afwerkvloer van zandcement aangebracht met een dikte van circa 50 mm.

Verdiepingsvloeren

De vloeren van de eerste en tweede verdieping van de woningen worden uitgevoerd als een gewapende betonnen vloer. In de vloeren wordt het nodige leidingwerk ten behoeve van diverse installaties opgenomen. De verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een zandcement afwerkvloer van circa 50 mm dik. Achter eventuele knieschotten wordt geen afwerkvloer aangebracht.

Dragende wanden

De dragende woningscheidende wanden en de kopgevelwanden van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in een (nage-noeg) ankerloze spouwmuur. Deze constructie resulteert in een hogere geluidsisolatie tussen de woningen onderling ten opzichte van een massieve woningscheidende wand. De dikte van de (kopgevel-)wanden is afhankelijk van de situatie. De stabiliteitswanden worden afhankelijk van de situatie uitgevoerd in kalkzandsteen of geprefabriceerd beton.

GEVELS

Buitengevels

De buitengevels van de woningen zijn geïsoleerd en worden opgebouwd uit diverse materialen. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen of als houten binnenspouwblad en worden behangklaar afgewerkt. Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in metselwerk, in een dekkend geschilderde betimmering of in een betimmering van onderhoudsarme beplating.

Gevelkozijnen

De gevelkozijnen en -ramen van de woningen en de bergingen worden gemaakt van hardhout. Alle bewegende delen in de kozijnen worden voorzien van profielen voor tochtwering, met uitzondering van de buitendeur van buitenbergingen. Onder de gevelkozijnen van de woningen, die tot aan de begane-grondvloer doorlopen, worden dorpels aangebracht, welke zijn opgebouwd uit aluminium en hout. Onder deze dorpels worden geïsoleerde kantplanken toegepast die aan de buitenzijde zijn voorzien van een cementgebonden vezelplaat. Onder de gevelkozijnen, boven vloerniveau, worden aan de buitenzijde bij de gemetselde gevels keramische raamdorpelstenen aangebracht. Ter plaatse van de betimmeringen boven vloerniveau

worden aluminium waterslagen aangebracht. Aan de binnenzijde van de kozijnen boven vloerniveau worden vensterbanken aangebracht.

Buitendeuren

De woningentreedeuren worden uitgevoerd als een hardhouten vlakke geïsoleerde deur, eventueel voorzien van een glasopening. De tuindeuren worden uitgevoerd in hardhout en samengesteld uit stijlen en stapeldorpels. Deze deuren worden voorzien van een glasopening, zoals op de geveltekening is aangegeven. De buitendeuren van de aan de voorzijde van de woning vast gebouwde bergingen worden uitgevoerd als vlakke dichte hardhouten deur. De buitendeuren van de in de achtertuin losstaande bergingen worden uitgevoerd als een hardhouten glasdeur.

Gevelluiken

Het voorgevelkozijn van de slaapkamer op de eerste verdieping van de typen D en E wordt voorzien van aluminium schuifluiken. De luiken worden voorzien van een poedercoating in de kleur grijs.

Hang- en sluitwerk

Alle deuren en ramen in de gevelkozijnen van de woningen worden, waar nodig, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. De woningentreedeuren worden voorzien van een meerpuntssluiting met sluitkommen, een veiligheidsprofielcilinder en veiligheidsdeurgarnituur met een greep aan de buitenzijde en deurkruk aan de binnenzijde. De bergingsdeuren worden voorzien van een veiligheidsdeurgarnituur met een deurkruk aan de binnen- en buitenzijde. Alle draaiende delen worden voorzien van fabrieksmatig hang- en sluitwerk. Alle cilindersloten van de buitendeuren van de woningen en de bergingen zijn gelijksluitend.

Beglazing

In alle glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen, met uitzondering van de bergingsdeur van de losstaande bergingen, wordt hoogwaardig isolerend dubbel glas aangebracht. De gevelkozijnen, waarbij beveiliging voor doorvallen noodzakelijk is, worden voorzien van gelaagd isolerend dubbel glas of een doorvalbeveiliging.

Buitenschilderwerk

De houten kozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig voorbehandeld. Nadat de kozijnen, ramen en deuren op de bouwplaats zijn aangebracht, worden de onderdelen voorzien van een dekkend verfsysteem. Indien het afwerken van de houten kozijnen, ramen en deuren en eventuele panelen vanwege het jaargetijde vóór de oplevering niet mogelijk is,

zal het buitenschilderwerk binnen 12 maanden na oplevering worden aangebracht.

DAKEN

Hellende daken

De hellende daken worden uitgevoerd met geprefabriceerde dakelementen. De dakelementen van de woningen worden, daar waar noodzakelijk, ondersteund door knieschotten en worden opgebouwd uit houten daksporen, waartussen isolatie is aangebracht. De onderzijde van de dakelementen (binnenzijde van de woning) wordt voorzien van een beplating, welke alleen ter plaatse van een verblijfsruimte worden afgewerkt met gipsplaten en spuitwerk. De hellende daken worden afgedekt met dakpannen en worden voorzien van een zinken goot. De daken van de typen A, B, en M worden afgedekt met betonnen dakpannen. De overige woningen, type C, D, E en K, worden afgedekt met keramische dakpannen. Op het dak worden dakdoorvoeren geplaatst voor WTW-installatie en de riolering.

Dakkapellen en dakopbouwen

De buitengevels van dakkapellen en dakopbouwen zijn geïsoleerd en worden opgebouwd uit een houten stijl- en regelwerk waartussen isolatie is aangebracht. De buitenzijde wordt voorzien van gevelbekleding. De binnenzijde wordt voorzien van beplating, welke niet wordt afgewerkt. De daken van de dakkapellen en dakopbouwen worden, afhankelijk van het woningtype, afgedekt met keramische pannen (schuin dakvlak) of bitumineuze dakbedekking (plat dak).

BINNENINRICHTING EN -AFWERKING

Binnentrappen

De trappen in de woningen worden gemaakt van vurenhout en krijgen een fabrieksmatige voorbehandeling met dekkende grondverf. In woningtype A, B, K en M worden de trappen van de begane grond naar de eerste verdieping uitgevoerd als een dichte trap. De trappen van de begane grond naar de eerste verdieping in de woningtypen C, D en E worden uitgevoerd als een open trap. De trappen van de eerste verdieping naar de tweede verdieping worden uitgevoerd als een open trap. Langs de muurzijde van de trappen wordt een ronde leuning op leuningdragers aangebracht. Daar waar noodzakelijk wordt een spijlen hekwerk aangebracht.

Binnenwanden

De “niet dragende” binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van circa 70 mm. De scheidingswanden worden daar waar nodig uitgevoerd in een zwaardere kwaliteit gipsblokken ten behoeve van de wettelijk vereiste geluidsisolatie. De binnenwanden op de zolderverdieping, zoals aangegeven in de contractstukken, worden uitgevoerd als metal-stud wand, bestaande uit een stalen frame bekleed met gipsplaten. De wanden worden behangklaar afgewerkt.

Tegelwerken

De toilet- en badruimte worden afgewerkt met wand- en vloertegels. De wanden worden betegeld met witte keramische tegels van circa 250 x 330 mm en afgewerkt met witte voegen. De toiletruimte wordt tot een hoogte van circa 1.250 mm betegeld. De badkamers worden tot het plafond betegeld. De vloeren worden betegeld met grijze keramische tegels van circa 300 x 300 mm en afgewerkt met grijze cementvoegen. De douchehoek wordt enigszins verdiept betegeld met een kleinere keramische tegel met een afmeting van 150 x 150 mm, in dezelfde kleur als de grote tegel. Het wand- en vloertegelwerk wordt niet strokend verwerkt.

Wandafwerking

Er wordt geen bouwbehang aangebracht. Alle wanden in de woning worden behangklaar afgewerkt. Behangklaar wil zeggen geschikt om te behangen, maar niet om te sauzen of te verven. Het begrip ‘behangklaar’ betekent

- bij geprefabriceerde betonnen wanden dat de wand een fabrieksmatig glad oppervlak heeft conform de voorschriften;
- bij kalkzandsteenwanden dat er een laag mortel (in dikte variërend) strak en glad op de wand wordt aangebracht met als resultaat een glad oppervlak conform de voorschriften;
- bij gipswanden dat tijdens het verlijmen van de gipselementen de naden en beschadigingen worden aangesmeerd met gipslijm met als resultaat een gladde wand die kan worden behangen. Zichtbare gaatjes groter dan ongeveer 12 mm worden gevuld. Daarnaast worden de in de wanden opgenomen leidingsleuven afgewerkt met een gipsmortel. Kleine onregelmatigheden zijn toegestaan.

Kleurverschillen in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden en kleine onregelmatigheden zijn conform de voorschriften toegestaan.

Plafondafwerking

De plafonds in de verblijfsruimtes, de entreehal, de overloop op de eerste verdieping, de badkamer en het toilet worden voorzien van structuurspuitwerk. De overige plafonds blijven onafgewerkt. De V-naden in de betonplafonds blijven zichtbaar.

Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn van metaal en worden fabrieksmatig afgelakt. De binnenkozijnen op de begane grond en eerste verdieping worden uitgevoerd met bovenlicht. Afhankelijk van de situatie, wordt het bovenlicht voorzien van glas of een paneel. De binnenkozijnen op de zolderverdieping welke zijn opgenomen in de metal-stud wand worden uitgevoerd zonder bovenlicht. In de binnenkozijnen worden fabrieksmatig wit afgelakte opdekdeuren afgehangen die worden voorzien van een loopslot en een bijpassend aluminium deurkrugarnituur. De bad- en toiletruimte worden voorzien van een vrij- en bezetslot en een bijpassend aluminium deurkrugarnituur. De meterkasten worden voorzien van een kastslot. Er worden geen stofdorpels aangebracht. Ter plaatse van de binnenkozijnen van de toilet- en badruimte wordt een kunststenen dorpel geplaatst.

Keukeninrichting

In de woningen wordt geen keukeninrichting aangebracht. De mogelijke indeling van de keukenruimte is afgestemd op het ontwerp van uw woning.

In de keukenruimte worden op basis van deze mogelijke indeling de volgende standaard installatievoorzieningen aangebracht:

- twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht (circa 1.250 mm boven de vloer);
- de dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht worden horizontaal gemonteerd;
- een enkele wandcontactdoos (circa 100 mm boven de vloer) ten behoeve van een koelkast;
- een enkele wandcontactdoos (circa 2.250 mm boven de vloer) ten behoeve van een motorloze afzuigkap/verlichting;
- een aansluitpunt (2 fasen) voor een elektrisch kooktoestel (circa 600 mm boven de vloer);
- een lege leiding ten behoeve van een aansluitpunt voor een vaatwasser;
- een lege leiding ten behoeve van een aansluitpunt voor een boiler;
- een afgedopt aansluitpunt voor riolering;
- een afgedopt aansluitpunt voor warm water;
- een afgedopt aansluitpunt voor koud water;
- twee afzuigpunten voor mechanische ventilatie.

Afbouwtimmerwerk

De (eventuele) lepe hoeken van de trapopgang, bestemd voor het nodige leidingwerk, alsmede de trapgatsparingen en de aansluiting tussen trapbomen en wanden worden afgetimmerd. De gevelkozijnen worden, daar waar nodig, aan de binnenzijde afgetimmerd.

Binnenschilderwerk

De volgende onderdelen worden over de reeds fabrieksmatig aangebrachte voorbehandeling afgewerkt met een dekkend verf-systeem dat in één laag wordt aangebracht:

- de binnenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren in dezelfde kleur als de buitenzijde;
- de aftimmeringen van de gevelkozijnen in dezelfde kleur als de kozijnen aan de buitenzijde;
- de trapbomen, trapspillen en trapgataftimmeringen;
- de waterleidingen in de toilet- en badruimte, voor zover deze in het zicht blijven.

De overige niet genoemde onderdelen en leidingen worden niet geschilderd.

INSTALLATIES

Sanitair

De bad- en toiletruimte van de woningen worden uitgerust met sanitair. De combinaties waarin het sanitair wordt aangebracht zijn in de afwerkstaat omschreven. Al het sanitair heeft het KIWA- garantiekeurmerk. Het sanitair heeft de standaardkleur wit. De kranen zijn verchroomd. De volgende combinaties kunnen worden aangebracht:

Sanitair is van het merk Sphinx *, serie 300, in de kleur wit.

Toiletruimte

Closetcombinatie (toiletruimte begane grond)

- een hangend diepspoel closet (Rimfree) met spoelonderbreker;
- een kunststof zitting met deksel, softclose;

Fonteincombinatie (toiletruimte begane grond)

- een fontein (circa 360x280 mm);
- een fonteinkraan met perlator – fabricaat Grohe, type BauEdge;
- een chromen plugbekersifon met vloerbuis.

Badruimte

Wastafelcombinatie (badruimte eerste verdieping)

- een wastafel (circa 600 x 485 mm) met rubberen stop;
- een wastafelmengkraan met perlator – fabricaat Grohe, type EuroEco;
- een chromen plugbekersifon met vloerbuis.

Douchecombinatie (badruimte eerste verdieping)

- een glijstangcombinatie met doucheslang en handdouche – fabricaat Grohe, type Tempesta;
- een thermostaatkraan – fabricaat Grohe – type Eurosmart E (hoog);
- een vloersifonplug met rvs bovenplaat (circa 150 x 150 mm).

Closetcombinatie (badruimte eerste verdieping):

- een hangend diepspoel closet (Rimfree) met spoelonderbreker;
- een kunststof zitting met deksel, softclose.

Voor de wasmachine, zoals op tekening staat aangegeven, worden de volgende aansluitpunten (opbouw) aangebracht:

- een bedraad aansluitpunt voor elektra, aangesloten op een aparte groep;
- een wasmachinekraan;
- een aansluitpunt voor riool met sifon en afvoerbuis;
- een lege buisleiding (nabij de wasmachine) voor een condens-droger.

** In de loop van 2020 zal het merk Sphinx van de markt verdwijnen en verder worden voortgezet onder de naam Geberit. De bijbehorende serienummers zullen eveneens wijzigen. Na aankoop van uw woning wordt u, als de wijzigingen zijn doorgezet, via kopersbegeleiding van Smit’s Bouwbedrijf geïnformeerd over de juiste tenaamstellingen.*

Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. Het riolerings-systeem wordt belucht uitgevoerd. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof. De leidingen zijn tot 90 graden Celsius hittebestendig en zijn voorzien van het KOMO-garantiekeurmerk.

Waterinstallatie

De drinkwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof en/of als koperen buis en worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. In de meterkast wordt hiervoor een watermeter geplaatst.

De leidingen in de badruimte, keukenruimte en toiletruimte worden in de muur of in de vloer weggewerkt. In de overige ruimten worden de leidingen als zichtleidingen uitgevoerd. Na aansluiting op het gemeentelijk waterleidingnet is de installatie klaar voor gebruik.

Gasinstallatie

Er wordt geen gasinstallatie aangelegd.

Verwarmingsinstallatie:

De woningen worden voorzien van een warmtepomp met een gesloten bron in combinatie met vloerverwarming die op een ener-giezuinige wijze de woning verwarmt.

Op de begane grond, de eerste verdiepingen en op de tweede verdieping (woningtype D) wordt in de verblijfsruimten en in de badkamer vloerverwarming aangelegd. De vloerverwarming wordt uitgevoerd in kunststof leidingen. Er worden geen radiatoren geplaatst met uitzondering van een elektrisch verwarmingssele-ment in de badkamer.

De capaciteit van de installatie is berekend conform de eisen van de SWK garantie- en waarborgregeling. De installatie wordt geregeld door middel van een thermostaatregelaar per vertrek of zone. Bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten kunnen de navolgende temperaturen worden bereikt en onderhouden:

• Entree/hal	15° C
• Woonkamer	20° C
• Keukenruimte	20° C
• Toiletruimte(n)	15° C (niet verwarmd)
• Overloop	15° C (niet verwarmd)
• Badruimte	22° C
• Slaapkamer(s)	20° C
• Onbenoemde ruimte(n) [w.o. zolder]	15° C (alleen verwarmd indien noodzakelijk)

Warmwatervoorziening

Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door een warmtapwatervat in de warmtepomp. Het beschikbare tapwater zorgt bij normaal gebruik voor voldoende warmtapwater. Tappunten voor warm water worden

in de keuken en badkamer aangebracht.

De warmtepomp wordt aangebracht in de ruimte zoals op teke-ning is aangegeven, op de begane grond of tweede verdieping.

Ventilatie-installatie

De woningen worden voorzien van een mechanische toe- en afvoer door middel van een balansventilatiesysteem met WTW (warmte terugwinning). Een balansventilatie houdt in dat de verse buitenlucht door middel van een warmtewisselaar wordt voorver-warmd door de afgezogen lucht uit de woning. De hoofdbediening voor het ventilatiesysteem wordt aangebracht in de woonkamer.

De ventilatie-unit wordt aangebracht op de zolderverdieping.

De verzinkte plaatstalen ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk opgenomen in de betonnen vloer van het bovenliggende plafond en/of in de leidingkokers. De ventilatiekanalen op de zolderverdie-ping worden uitgevoerd als zichtleidingen.

De volgende ruimten worden voorzien van toevoerpunten:

- Woonkamer drie of vier toevoerpunten, afhankelijk van de ventilatieberekening

- Slaapkamers één toevoerpunt per vertrek

De volgende ruimten worden voorzien van afzuigpunten:

- Keukenruimte twee afzuigpunten, waarvan één voor een motorloze afzuigkap

- Toiletruimte één afzuigpunt

- Badruimte één afzuigpunt

- Technische ruimte één afzuigpunt, nabij de opstelplaats van de wasmachine

Elektrotechnische installatie

Ten behoeve van de installatie wordt een aansluiting aangevraagd bij Liander met een aansluitwaarde van 3x25A. Na plaatsing van de elektrameter is de installatie gereed voor gebruik.

De elektronische installatie wordt uitgewerkt aan de hand van de geldende voorschriften en uitgevoerd volgens het centraal-dozensysteem.

De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren met uitzondering van de leidingen in de bergingen, op zolder (onbe-noemde ruimte) en in de meterkast. Laatstgenoemde leidingen worden uitgevoerd als zichtleidingen.

De inbouw (vlakmontage) wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof, fabricaat Jung, type AS500, kleur Alpine wit. Dubbele wandcontactdozen worden, behoudens boven het aanrecht in de keukenruimte, verticaal gemonteerd.

In de bergingen, op zolder en in de meterkast worden witte kunst-stof opbouwwandcontactdozen en schakelaars toegepast. Het toegepaste materiaal heeft het KEMA-garantiekeurmerk. De plaats van de elektravoorzieningen zijn op de tekeningen aangegeven.

De wandcontactdozen in verblijfruimtes op de begane grond worden circa 300 mm boven de vloer gemonteerd. De wandcon-tactdozen in verblijfruimtes op de eerste verdieping worden circa 1.050 mm boven de vloer gemonteerd. Alle schakelaars en combinaties van wandcontactdoos met scha-kelaar worden circa 1.050 mm boven de vloer gemonteerd.

Armaturen

Bij de voor- en achterdeur van de woningen, bij de in de achtertuin losstaande bergingen en bij de berging in de zijtuin van bouwnummer 247 (nabij de entree deur van de berging) wordt een buitenwandlicht-punt inclusief armatuur aangebracht. Het armatuur aan de voorgevel is voorzien van een dag- en nachtsensor.

Bij de aangebouwde bergingen van woningtype M, welke zijn geposi-tioneerd aan de voorzijde van de woning, wordt géén armatuur aange-bracht nabij de entree deur van de berging.

Ten behoeve van de veiligheid van de collectieve achterpaden worden bij deze achterpaden, welke in eigendom komen van de kopers en zijn belast met een erfdienstbaarheid, een armatuur aangebracht aan de buitenzijde van de berging welke het achter-pad verlicht. De armatuur wordt rechtstreeks aangesloten op het elektriciteitsnet en is voorzien van een bewegingsmelder. Ten behoeve van deze armaturen wordt geen schakelaar gemon-teerd. Het armatuur wordt gemonteerd bij de bergingen van de bouwnummers 185, 187 en 189 – 204 en 206 – 210 en 212.

PV-panelen

Er worden geen PV-panelen aangebracht.

Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een belinstallatie. De belin-stallatie bestaat uit een beldrukker bij de woningentree deur, een schel in de entree van de woning en een transformator in de meterkast.

Rookmelders

De woningen worden, waar nodig, voorzien van één of meerdere rookmelders die zijn aangesloten op het lichtnet. De rookmelder zijn op de tekeningen aangegeven.

Telecommunicatievoorzieningen

In de woonkamer worden lege buisleidingen en dozen ten behoeve van een aansluitmogelijkheid voor telefoon en radio/televisie aangebracht.

TERREININRICHTING

Bestratingen

De bestrating in de tuinen worden overeenkomstig de situatietekening uitgevoerd.

Bestrating met betegels in de kleur standaard grijs, afmetingen circa 300 x 300 mm:

- een pad naar de woningentreedeur (uitgevoerd zonder opsluitband).
- een terras ter plaatse van de achtergevel (uitgevoerd zonder opsluitband), afmeting ca. 3.600 x 2.100 mm (bxd)
- (de bouwnummers 191 t/m 196 worden niet uitgevoerd met een terras bestaande uit betegels)

Bestrating met betegels in de kleur standaard grijs, afmetingen circa 600 x 400 mm:

- twee banen in de voor- / zijtuinen van alle woningen met een opstelplaats voor een auto (uitgevoerd zonder opsluitband).

Collectieve zij- en achterpaden

De collectieve paden welke de toegang waarborgen naar de achtertuinen en bergingen ten behoeve van de bouwnummers

- 179 t/m 183 en 185 t/m 190
- 199 t/m 202 en 204 t/m 207
- 210 t/m 213

worden voorzien van een pad bestaande uit betegels in de kleur standaard grijs, afmetingen circa 300 x 300 mm.

Daar waar nodig worden de paden eveneens voorzien van een straatkolk en bijbehorende riolering, welke wordt aangesloten op het rioolsysteem in de toekomstige openbare ruimte. De achterpaden worden belast met een erfdienstbaarheid, een ‘recht van overpad’, op zodanige wijze dat de toegang voor de genoemde woningen van de tuin en berging wordt gewaarborgd.

Betonnen trap treden

In de achtertuinen van de bouwnummers 258 en 259 worden, ten behoeve van het overbruggen van het hoogteverschil tussen de tuin en de vlonder, overeenkomstig de situatietekening geprefabriceerde betonnen trap treden aangebracht.

Vlonders

In de achtertuinen van de bouwnummers 191 t/m 196, 258 en 259 worden overeenkomstig de situatietekening hardhouten vlonders

aangebracht ter breedte van de achtertuin.

De vlonders van bouwnummer 258 en 259 hebben een diepte van circa 3.000 mm en steken circa 500 mm uit boven de aanwezige plasdrasberm.

De vlonders gelegen op maaiveldniveau bij de bouwnummers 191 t/m 196 hebben een breedte van ca. 3.300 mm. Aan de waterzijde is de vlonder ca. 1.000 mm. breed. Deze laag gelegen vlonder steekt circa 500 mm buiten de beschoeiing. De overgang van maaiveldniveau naar het lager gelegen deel wordt overbrugt met houten treden.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen zijn gelegen op privaat gebied. De uitvoering, vorm, materialisatie en afmetingen van de erfafscheidingen kunnen per situatie verschillen. Voor de positie en uitwerking van de erfafscheidingen verwijzen wij naar de situatietekening. De volgende erfafscheidingen worden toegepast:

Perkoenpalen

In de voor- en achtertuinen worden ter plaatse van de erfscheidingen houten perkoenpalen geplaatst.

Metalen hekwerk

Overeenkomstig de situatietekening wordt bij diverse woningen ter plaatse van de erfafscheiding met (semi-)openbaar gebied en de achterpaden een metalen hek geplaatst. Dit hekwerk in de kleur zwart, is circa 1.800 mm hoog boven maaiveld. De hekwerken worden geplaatst bij de bouwnummers 183, 184, 191, 202, 203, 208, 209, 210 en 230.

De metalen erfafscheiding eindigend bij de watergang (bouwnummer 230): hiervan is de hoogte van het hekwerk over de laatste 2.500 mm circa 900 mm hoog. Het hekwerk loopt door tot zover mogelijk naar de waterkant.

Tevens wordt bij bouwnummer 230 een identiek hekwerk geplaatst in de zijtuin naar de erf grens (voortuin), ca. 900 mm hoog boven maaiveld.

Gemetselde tuinmuren

Overeenkomstig de situatietekening wordt bij diverse woningen op eigen terrein, grenzend aan (semi-) openbaar gebied een gemetselde tuinmuur geplaatst. Deze tuinmuur is er, afhankelijk van de situatie, in een lage en een hoge uitvoering.

De tuinmuren worden aangebracht bij de bouwnummers 197, 199, en 243.

Houten privacyschermen

Overeenkomstig de situatietekeningen worden bij de bouwnummers 191 t/m 196, 258 en 259 ter plaatse van de achtertuin, op de houten vlonders, houten hekwerken geplaatst. Dit hekwerk van onbehandeld naaldhout is bij de bouwnummers 191 t/m 196 circa 1.800 mm hoog. Op de vlonder nabij de waterkant bij de bouwnummers 258 en 259 is het hekwerk circa 900 mm hoog. Het hekwerk bestaat uit houten staanders met aan beide zijden om en om verspringende planken.

Losstaande buitenbergingen

De vloer van de losstaande buitenbergingen bestaat uit een ongeïsoleerde betonnen vloer, welke niet nader wordt afgewerkt. De buitengevel van de bergingen wordt, afhankelijk van de situatie, uitgevoerd in:

- uitgevoerd als houten stijl- en regelwerk voorzien van gepotdekselde houten sidings.

De bergingen worden, afhankelijk van de situatie, voorzien van ongeïsoleerde daken, opgebouwd uit een houten constructie welke wordt afgewerkt met golfplaten.

Aan de woning vastgebouwde bergingen woningtype M

Onder de vloer van de bergingen wordt geen kruipruimte aangebracht. De vloer van de bergingen bestaat uit een prefab betonnen ongeïsoleerde vloer, welke niet nader wordt afgewerkt. De buitenwanden van de bergingen worden uitgevoerd in halfsteens metselwerk, tweezijdig gevoegd. De bergingen worden met een schuine kap uitgevoerd. De schuine daken van de bergingen worden opgebouwd uit een houtenconstructie welke wordt afgedekt met betonnen dakpannen. De buitenwanden en daken van de bergingen worden niet geïsoleerd. Er worden natuurlijke ventilatievoorzieningen aangebracht.

Beschoeiing

Bij de woningen welke met de tuin direct aan het water grenzen, wordt een beschoeiing aangebracht. Deze beschoeiing steekt circa 200 mm boven het water uit. De tuinen worden door middel van een talud tot aan deze beschoeiing afgewerkt. Bij de woningen welke met de tuin grenzen aan een zogenaamde plas-drasberm worden de tuinen, zonder beschoeiing, door middel van een talud tot aan deze plas-drasberm afgewerkt. De plasdrasberm wordt beëindigt met een beschoeiing welke onder de waterspiegel is aangebracht. De plas-drasberm wordt aangebracht bij de bouwnummers 235 t/m 238 en 254 t/m 259.

Plas-drasbermen

De plas-drasbermen worden aangelegd bij de bouwnummers 235 t/m 238 en 254 t/m 259. De plas-drasberm begrenst de natuurlijke overgang tussen kavel en water. De plas-drasberm is circa twee meter breed en maakt onderdeel uit van de door het Hoogheemraadschap afgegeven watervergunning. De plas-drasberm wordt niet voorzien van enige vorm van beplanting.

DIVERSEN

Ruimtebenaming conform bouwbesluit

Entree/hal	Verkeersruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keukenruimte	Verblijfsruimte
Slaapkamer(s)	Verblijfsruimte
Overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
SV-/Meterkast	Technische ruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte

Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds bovenvermelde bepalingen van het SWK.

Krijtstreepmethode/daglichttoetreding

Vanwege voorschriften en rekenmethodes in het Bouwbesluit kan het voorkomen dat een deel van een ruimte in verband met de hoeveelheid daglichttoetreding formeel niet tot het verblijfsgebied of verblijfsruimte hoort. Op de plattegronden van de woningen staat dit aangegeven met een stippellijn en de vermelding O.R. (onbenoemde ruimte). Deze ruimte maakt dan formeel geen onderdeel uit van de verblijfsruimte, waardoor aan de regelgeving wordt voldaan; dit noemt men de zogenaamde ‘krijtstreepmethode’.

Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze verkoopbrochure zijn gebaseerd op de informatie die Smit’s Bouwbedrijf BV mocht ontvangen van de ontwikkelaar Waterrijk Boskoop BV,

de architecten, de gemeente en de adviseurs van het plan. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van overheidseisen of voorschriften van de nutsbedrijven, veranderingen (moeten) worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel architectonisch als technisch van aard zijn. Ook is het mogelijk dat de bouwer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan verhinderen.

De bouwer is gerechtigd tijdens de (af-)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits de veranderingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk en bruikbaarheid van de woning. Bedoelde wijzigingen geven geen van de partijen enige aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. Op de tekeningen aangegeven maten benaderen de werkelijkheid, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze of definitieve terreinmaten.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, stoepen, groenstroken, hagen, tuinmuren, parkeerplaatsen, e.d.) is weergegeven aan de hand van de meest recente gegevens. Ook hierin kunnen wijzigingen zijn of worden aangebracht. Deze vallen buiten de invloedssfeer en de verantwoordelijkheid van de bouwer. De impressies en uitgewerkte indelingssuggesties in deze brochure geven een goede indruk van de woningen en de woonomgeving. De impressies en indelingssuggesties kunnen echter afwijken van de uiteindelijke situatie, er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. De in de brochure aangegeven binneninrichting, keuken, badruimte en/of meubilair dienen als indelingssuggestie, behoren niet standaard tot de inrichting en zijn uitgesloten van de koopsom. De indeling en uitvoering van de standaard woningen worden omschreven in de technische omschrijving en zijn weergegeven in de standaard tekeningen. Indien de (perspectief) tekeningen in de brochure verschillen van de tekstgegevens, dan geldt de inhoud van deze laatste als bindend.

Materialen en kleuren

De keuze van de materialen en kleuren is vastgesteld door de architect in overleg met de gemeente (welstandscommissie en afdeling stedenbouw) en de ontwikkelaar Waterrijk Boskoop BV.

Constructeur

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen

is door de constructeur het funderingssysteem bepaald. De berekeningen van de constructeur dienen te zijn goedgekeurd door de plaatselijke dienst Bouw- en Woningtoezicht.

Een duurzame woning

Duurzaamheid heeft veel facetten. Het gaat niet alleen om het milieu en het klimaat, maar ook om klantgerichtheid, kwaliteit, veiligheid en zorg voor medewerkers. Al deze aspecten maken dan ook deel uit van het gevoerde duurzaamheidsbeleid, dat is voorzien van de benodigde keurmerken. Een duurzaam gebouwde woning heeft als resultaat een woning waarin de klant zich prettig en veilig voelt, die veranderbaar is naar nieuwe wensen en die zo min mogelijk energie verbruikt.

- De woning wordt niet aangesloten op het gasnet. Hierdoor wordt de CO₂-uitstoot beperkt;
- De woningen maken efficiënt gebruik van energie. Door hoogwaardige isolatie van de gevel, het dak, de beganegrondvloer en isolatieglas in de kozijnen, wordt het energieverbruik van de woning beperkt;
- Alle houtsoorten zijn voorzien van een duurzaamheidslabel zoals het FSC-keurmerk en het PEFC-keurmerk;
- De binnenwanden zijn van natuurgipsblokken;
- De trappen worden in vurenhout uitgevoerd;
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van vernieuwbare grondstoffen of recyclebare materialen;
- Er wordt gebruik gemaakt van oplosmiddellarme verfsystemen;
- De kranen in toilet- en badruimte zijn voorzien van waterbesparende perlators;
- De closetcombinatie heeft een waterbesparend reservoir en een spoelonderbreking.

Als onderdeel van klantgerichtheid, hoort daar ook de begeleiding van kopers bij om keuzes te kunnen maken in het complexe bouwproces. Keuzes waardoor de woning is aan te passen aan de persoonlijke wensen van de klant.

Tijdens het bouwproces wordt een Arbo-managementsysteem, gecertificeerd volgens de OHSAS 18001 norm, gehanteerd. Dit houdt in dat er reeds in een vroeg stadium gekeken wordt naar het welzijn van de eigen medewerkers tijdens de realisatie van de woning en naar de onderhoudsmogelijkheden voor de klant na realisatie.

Energielabel

De verkoper van een (nieuwbouw)woning is verplicht bij oplevering het energielabel van de (nieuwbouw)woning te overhandigen aan de kopende partij. Met een energielabel kunnen kopers in één oogopslag zien of een woning zuinig of niet zuinig is. Dat is

zeer nuttige informatie, want een keuze voor een zuinige woning betekent een lagere energierekening, meer wooncomfort en minder CO₂-uitstoot, dus beter voor het milieu!

Het energielabel geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, niet zuinig) aan hoe energiezuinig de woning is in vergelijking met soortgelijke woningen. Een energiezuinige woning heeft goede isolatie, dubbel glas, energiezuinige verwarming en eventueel zonnepanelen of andere (installatie-)voorzieningen. Het energielabel is een document waarin al deze kenmerken zijn beschreven. Smit's Bouwbedrijf verkoopt alle (nieuwbouw) woningen met energielabel A (groen, zeer zuinig). Het energielabel wordt na de oplevering van de woning aan de koper uitgereikt en geeft aan hoe goed de woning is geïsoleerd en hoe zuinig de installaties zijn. De energierekening hangt echter ook af van de warmtevraag en hoeveel warm water er wordt gebruikt, hoeveel apparaten er zijn aangesloten en hoe intensief die gebruikt worden.

KOOPINFORMATIE

Algemene Verordening Gegevensbescherming

Om een woning te kunnen kopen zijn uiteindelijk uw persoonsgegevens benodigd. Dat begint al bij inschrijving als geïnteresseerde. Smit's Bouwbedrijf verwerkt de persoonsgegevens zorgvuldig en bewaart ze niet langer dan nodig is. De gegevens worden alleen verwerkt door medewerkers die hier vanwege hun functie toegang toe hebben. Wij gebruiken persoonsgegevens alleen voor de afgesproken doeleinden. Willen we er meer mee doen, dan zullen we eerst om toestemming vragen. Voor onze privacyverklaring verwijzen wij u naar onze website: <https://www.smitsbouwbedrijf.nl/privacy>.

In verband met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling worden de in de koop-/aannemingsovereenkomst en aangehechte documenten vermelde persoonsgegevens van de koper door Smit's Bouwbedrijf aan de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) verstrekt. Tevens worden de gegevens verstrekt aan de notaris op moment dat de koop-/aannemingsovereenkomst is ondertekend. De persoonsgegevens van de koper worden door zowel het SWK als de notaris overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming verwerkt. In de privacyverklaringen op de website van zowel Batenburg Notarissen alsmede het SWK worden de rechten van de verkrijger inzake de verwerking van diens persoonsgegevens en de uitwisseling van deze gegevens met andere partijen vermeld.

De koop-/aannemingsovereenkomst

Door het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht de koper zich tot het betalen van de koop-/aanneemsom. Van de kant van de aannemer/bouwer staat daartegenover de plicht tot de bouw en oplevering van een goede woning. De koper ontvangt een kopie van de ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst. De notaris krijgt het origineel, waarmee hij de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

Wat omvat de koop-/aanneemsom?

Bij de koop-/aanneemsom van de woning zijn de volgende kosten inbegrepen:

- de grondkosten;
- de bouwkosten;
- de leges van de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning);
- het garantiecertificaat SWK;
- het honorarium van architect, constructeur en overige adviseurs;
- de verkoopkosten;
- de notariskosten;
- de (eenmalige) aanleg- en aansluitkosten van elektrische energie, warmte levering, drinkwater en riolering;
- de btw (thans 21%).

Eventuele financieringskosten zijn dus niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. In dit verband moet gedacht worden aan een afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de overdracht van de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. Ook kunnen kosten voortvloeien uit een aanvraag van een Nationale Hypotheek Garantie. De makelaar zal desgewenst graag een opstelling van al deze kosten maken.

Hypotheek nodig?

De makelaar kan de kopers van dienst zijn bij het aanvragen van een hypotheek met een extra gunstige hypotheekrente. Een hypotheek kan natuurlijk ook geregeld worden via een bank of een hypotheeknemer.

Belastingvoordeel

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar is. Dit belastingvoordeel kan aanzienlijk zijn. Het gaat om kosten zoals het rentedeel van de hypotheekkosten, afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. De aftrek geldt voor het jaar van betaling.

Wanneer betalen?

Er hoeft niet eerder betaald te worden dan nadat er een factuur is ontvangen. Op deze factuur worden de reeds vervallen termij-

nen in rekening gebracht. Er zijn nu de volgende mogelijkheden:

- koper beschikt over voldoende ‘eigen geld’ en betaalt de factuur.
- koper heeft geen ‘eigen geld’ en de hypotheekakte is nog niet gepasseerd. In dit geval betaalt koper nog niet en krijgt hij automatisch uitstel van betaling.

Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt een rente berekend. Deze wordt de koper te zijner tijd bij de notariële eigendomsoverdracht in rekening gebracht. Telkens als de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt de koper van de aannemer een verzoek tot betaling. Het origineel zendt de koper zo spoedig mogelijk, voorzien van een handtekening, naar de financier (hypotheekbank of andere geldgever), die voor betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf deze transportdatum betaalt de koper tijdens de bouw van de woning hypotheekrente. Deze is in het algemeen opgebouwd uit rente die de koper betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

PROCEDURES EN GARANTIES

Garantiecertificaat

De nieuwe woning voldoet aan de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dit is een onafhankelijk instituut dat de koper de zekerheid biedt dat de woning in ieder geval voltooid wordt opgeleverd, zelfs indien de bouwer in financiële problemen zou raken. Dat geldt ook voor de bouwer van een huis. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet de koper de bouwer daarop kunnen aanspreken. Smit’s Bouwbedrijf geeft de koper deze garantie.

Kwaliteitszorg

Kwaliteit leveren is niet alleen een kwestie van verantwoord materiaalgebruik of de toepassing van hoogwaardige producten. Het gaat vooral ook om de manier waarop een bouwwerk tot stand komt, of het nu een woning of een appartementengebouw is. Met andere woorden: kwaliteitszorg. Om die zorg te kunnen waarborgen, is een systeem ontwikkeld, waarbij op elk moment tijdens de bouw kan worden getoetst of de geleverde kwaliteit aan de gestelde normen voldoet. Dit systeem sluit aan bij de internationale normen over kwaliteit, de ISO 9001-serie. Aan Smit’s Bouwbedrijf is het kwaliteitscertificaat NEN-EN-ISO 9001:2008 toegekend. Het certificaat wordt afgegeven door een onafhankelijke organisa-

tie, erkend door de Raad voor de Accreditatie. Een ISO-certificaat betekent voor de koper de extra zekerheid dat de bouwer het bouwproces beheerst en controleert. Smit’s Bouwbedrijf wordt periodiek door onafhankelijke deskundigen beoordeeld op de in de ISO 9001-norm gestelde eisen.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door Smit’s Bouwbedrijf verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering (sleuteloeverdracht) van de woning.

Oplevering van de woning

De procedure voor de oplevering van koopwoningen bestaat uit twee delen:

- De opname; het opstellen van een lijst van eventuele onvolkomenheden.
- De oplevering (sleuteloeverdracht); de overdracht van de woning door de bouwer aan de verkrijger.

Tussen de opname en de oplevering (sleuteloeverdracht) ligt een periode van maximaal vier werkdagen. In deze periode zal worden gestreefd naar herstel van de onvolkomenheden van de opnamelijst. De datum van de oplevering wordt door de bouwer tenminste veertien dagen van tevoren schriftelijk aan de verkrijger medegedeeld. De gehele woning wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Bij de oplevering ontvangt de koper van de bouwer het boekje ‘Informatie & Adviezen’. Dit boekje geeft informatie over het gebruik en onderhoud van de definitief toegepaste materialen in en om de woning. Het boekje wordt samengesteld conform de richtlijnen van SWK.

Vereniging Eigen Huis

Indien de koper lid is van deze vereniging, kan de oplevering van de woning door Vereniging Eigen Huis worden begeleid.

Onderhoudsperiode

Na de oplevering van de woning is een onderhoudsperiode van toepassing, zoals omschreven in de Garantie- en Waarborgregeling. De geconstateerde onvolkomenheden tijdens de onderhoudsperiode kan de koper schriftelijk melden aan de afdeling Kopersbegeleiding. Na afloop van de onderhoudsperiode kan de koper met vragen over onderhoud, garanties en technische aspecten terecht bij de afdeling Garantie & Onderhoud van Smit’s Bouwbedrijf.

Telecommunicatievoorzieningen

Voor het maken van aansluitingen voor telefoon en radio/televisie zijn in de woning de nodige voorzieningen getroffen. Dat wil zeggen dat in de wanden en vloeren lege buisleidingen en lege aansluitdozen zijn opgenomen. De aansluitingen op het telefoon- en kabelnet moeten door de koper zelf worden aangevraagd. De kosten daarvan zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten daarvoor zijn in de koopsom opgenomen. De kosten van de gebruiksaansluiting zijn niet bij de koopsom inbegrepen. De koper is vrij in de keuze van elektriciteitsleverancier.

Om de installaties binnen de woning te laten proefdraaien, worden de nutsvoorzieningen ruim voor de oplevering aangesloten. De kosten van het in deze periode te gebruiken water en bouwenergie zijn voor rekening van de bouwer.

Bezoeken aan het bouwterrein

Tijdens de bouwperiode is het bezoeken van het bouwterrein door onbevoegden om veiligheidsredenen niet toegestaan. Dit betekent dat ook kopers het bouwterrein niet mogen betreden. Dit geldt tevens voor de avonden en weekeinden. Het bouwterrein is dan niet toegankelijk. De afdeling Kopersbegeleiding organiseert voor de kopers informatiemiddagen op de bouwplaats. Tijdens deze bijeenkomsten worden kopers geïnformeerd over de voortgang van de bouw en is er gelegenheid om de eigen woning te bekijken.

KOPERSBEGELEIDING

Inleiding

Smit’s Bouwbedrijf hecht grote waarde aan een goede relatie met de koper en wil kopers vóór en tijdens het bouwproces een goede begeleiding bieden. Die wordt verzorgd door de afdeling Kopersbegeleiding. Vele kopers zullen voor het eerst met het bouwproces te maken krijgen. Dat roept ongetwijfeld een aantal vragen op. Deze vragen kunnen algemeen zijn, kunnen te maken hebben met koperswijzigingen of zijn wellicht van technische aard. Met al deze vragen kunnen kopers terecht bij de afdeling Kopersbegeleiding. Als aanspreekpunt voor kopers regelt deze afdeling ook de coördinatie naar het uitvoeringsteam. De medewerkers van de afdeling hebben allen een bouwkundige opleiding genoten en zijn de kopers graag van dienst. De afdeling verzorgt ook de samenstelling, afronding en coördinatie van alle koperswijzigingen.

Digitaal bouwdoossier

Voor dit project zal kopersbegeleiding gebruik maken van een interactief en digitaal klantbegeleidingsportaal. Het biedt kopers een persoonlijk en digitaal bouwdoossier. Hierin wordt alle communicatie tussen u en de afdeling Kopersbegeleiding vastgelegd. Het portaal stelt u in de gelegenheid om vragen met betrekking tot uw aangekochte woning te stellen en te communiceren met uw kopersbegeleider. In dit dossier worden tevens opgenomen belangrijke stukken met betrekking tot gewenst meer- en minderwerk, zoals offerten, opdrachtbevestigingen, bevestigingslijsten en tekeningen van uw woning. Gebruikers worden automatisch geattendeerd op aankomende deadlines.

Handleiding Kopersbegeleiding

Smit’s Bouwbedrijf biedt de mogelijkheid de woning aan te passen aan persoonlijke wensen van kopers. Daartoe is een “Handleiding Kopersbegeleiding” samengesteld. Hierin zijn vele mogelijkheden voor koperswijzigingen opgenomen. In dit pakket staat eveneens omschreven hoe Smit’s Bouwbedrijf werkt en omgaat met de uitvoering van de gekozen koperswijzigingen. De vermelde prijzen zijn gebaseerd op individuele begeleiding en verwerking, zowel vóór als tijdens de uitvoering ervan. Beperkte materiaalhoeveelheden, niet seriematige fabricage en verwerking, alsmede extra inzet van personeel zijn van invloed op deze prijzen. De “Handleiding Kopersbegeleiding” zal te zijner tijd door de makelaar worden uitgereikt.

Koperswijzigingen (te kiezen opties buitenzijde)

Naast de diverse mogelijkheden om het sanitair en tegelwerk van de woning naar persoonlijke wensen aan te passen, biedt Smit’s Bouwbedrijf de mogelijkheid om op voorhand de woning te voorzien van een aantal grotere koperswijzigingen, zoals bijvoorbeeld:

- een woninguitbreiding op de begane grond aan de achterzijde van de woningen;
- een onderheid terras in de achtertuin van de woningen;
- dubbele deuren in de achtergevel van de woningen.

Deze koperswijzigingen worden vroegtijdig aangeboden, waardoor de koper de gelegenheid heeft deze optie op te nemen in de koop-/aannemingsovereenkomst. Het aankoopbedrag kan op deze wijze dan worden meegefinancierd.

Bovenstaande vastgestelde (vergunningplichtige) koperswijzigingen zijn niet voor alle woningen van toepassing; deze zijn immers bepalend voor de uitstraling van de buitenzijde van uw woning. In dit kader wordt verwezen naar het “Informatiepakket Kopersbegeleiding” voor de mogelijkheden van de woning.

Afwerkvloeren

In de afwerkvloeren van de woning worden de nodige leidingen voor de installaties opgenomen. Met name de leidingen voor de verwarmingsinstallatie zijn kwetsbaar en moeten tijdens de bouw goed worden beschermd. Daarnaast kunnen binnenwanden en overige afwerkingen niet worden aangebracht op een ruwe ondervloer. Het weglaten van deze afwerkvloeren is daarom niet mogelijk.

Sanitair en tegelwerk

Het standaard sanitair en tegelwerk, zoals in de technische omschrijving verwoord, is in de koop-/aanneemsom opgenomen. Op de inrichting en afwerking van de toilet- en badruimte is de Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Het ‘Informatiepakket Kopersbegeleiding’ biedt de koper vele mogelijkheden om het sanitair en tegelwerk naar persoonlijke wensen aan te passen.

Keukeninrichting

In de koop-/aanneemsom is standaard geen keukeninrichting opgenomen. In de technische omschrijving zijn de installatievoorzieningen en aansluitpunten voor een keuken omschreven zoals deze is aangegeven op de tekening. In het informatiepakket kopersbegeleiding zijn mogelijkheden voor aanvullende voorzieningen omschreven.

Algemeen

Uw toekomstige woning dient bij de oplevering te voldoen aan:

- het Bouwbesluit;
- de NEN-normen;
- de eisen van de nutsbedrijven;
- de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

In verband met bovenvermelde normen en eisen, het bouwproces en het verkrijgen van de gewenste kwaliteit wordt de woning door Smit’s Bouwbedrijf altijd compleet opgeleverd, met uitzondering van de aangeboden mogelijkheden voor de toilet- en badruimte. Om dezelfde reden is het tijdens de bouw niet toegestaan werkzaamheden te verrichten in en/of om de woning door de koper en/of derden.

Beslisdata koperswijzigingen

Voor alle koperswijzigingen gelden zogenaamde beslisdata. Deze houden verband met de diverse fasen van het bouwproces. Het is noodzakelijk dat de koper vóór deze data bepaalde beslissingen neemt om te voorkomen dat de voortgang van het bouwproces wordt verstoord. De beslisdatum per bouwfase zal in een later stadium, middels een nieuwsbrief, aan de koper bekend gemaakt worden.

Betaling koperswijzigingen

Het verschuldigde bedrag van de opgedragen koperswijzigingen wordt door Smit’s Bouwbedrijf, conform de voorwaarden in de koop-/aannemingsovereenkomst, als volgt gedeclareerd:

- 25% bij opdracht;
- 75% voor oplevering (sleuteloverdracht) van de woning.

Op moment dat kopersopties zijn meegenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst geldt voor deze opties de ‘termijnen en betalingsregeling’, zoals omschreven in deze overeenkomst.

Kleurenstaat – hoofdkleuren metselwerk en dakpannen

ALGEMEEN					
BOUW-NUMMER	TYPE WONING	HOOFDKLEUR WONINGEN	KLEUR PLINT (conform contract-tekening) incl. aangebouwde berging voorgevel)	KLEUR OVERIG (conform contract-tekening) (T) TUINMUUR (B) BERGING (G) GARAGE (C) CARPORT	KLEUR EN VORM DAKPANNEN
179 t/m 183	A en B	ORANJEROOD	PAARSROOD		GRANIET (BETON) GOLVEND
184 t/m 190	K	PAARS GENUANCEERD			MAT ZWART ENGObE, GOLVEND
191 t/m 196	M	ORANJE (GEREDUCEERD)			GRANIET (BETON) GOLVEND
199	B	ORANJEROOD	PAARSROOD	(T) PAARSROOD	GRANIET (BETON) GOLVEND
200 t/m 202	A	ORANJEROOD	PAARSROOD		GRANIET (BETON) GOLVEND
203 t/m 207	C, D en E	PAARS GENUANCEERD			MAT ZWART ENGObE, GOLVEND
208 t/m 213	K	ORANJE (GEREDUCEERD)			MAT ZWART ENGObE, GOLVEND
216 t/m 220	M	PAARS GENUANCEERD			GRANIET (BETON) GOLVEND
227 t/m 230	M	ORANJEROOD	PAARSROOD		GRANIET (BETON) GOLVEND
235 t/m 238	M	ORANJEROOD	PAARSROOD		GRANIET (BETON) GOLVEND
243	M	ORANJEROOD		(T) PAARSROOD	GRANIET (BETON) GOLVEND
244 t/m 246	M	ORANJEROOD			GRANIET (BETON) GOLVEND
247	M	ORANJEROOD		(B) PAARSROOD	GRANIET (BETON) GOLVEND
254 t/m 259	M	PAARS GENUANCEERD	PAARSROOD		GRANIET (BETON) GOLVEND



Waterrijk in vogelvlucht



NOTITIES

Contact

WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN



ONTWIKKELAAR
Waterrijk Boskoop BV
Parallelweg 8
1948 NM Beverwijk
0251 - 27 77 77
info@waterrijkboskoop.nl
www.waterrijkboskoop.nl

REALISATIE
Smit's Bouwbedrijf BV
Parallelweg 8
1948 NM Beverwijk
0251 - 27 77 77
sbb@smitsbouwbedrijf.nl
www.smitsbouwbedrijf.nl

VERKOOP EN INFORMATIE
De Pater Makelaardij
Zijde 6
2771 EN Boskoop
0172 - 21 54 09
boskoop@depater.nl
www.depater.nl

VERKOOP EN INFORMATIE
De Koning makelaars
Europalaan 67
2408 BJ Alphen a/d Rijn
0172 - 42 73 05
nieuwbouw@dekoningswonen.nl
www.dekoningswonen.nl