

3 royale vrijstaande villa's Frees en Sikkel | Tuindersweijde-Zuid te Obdam, deel 1, fase 2

*Tuindersweijde* 

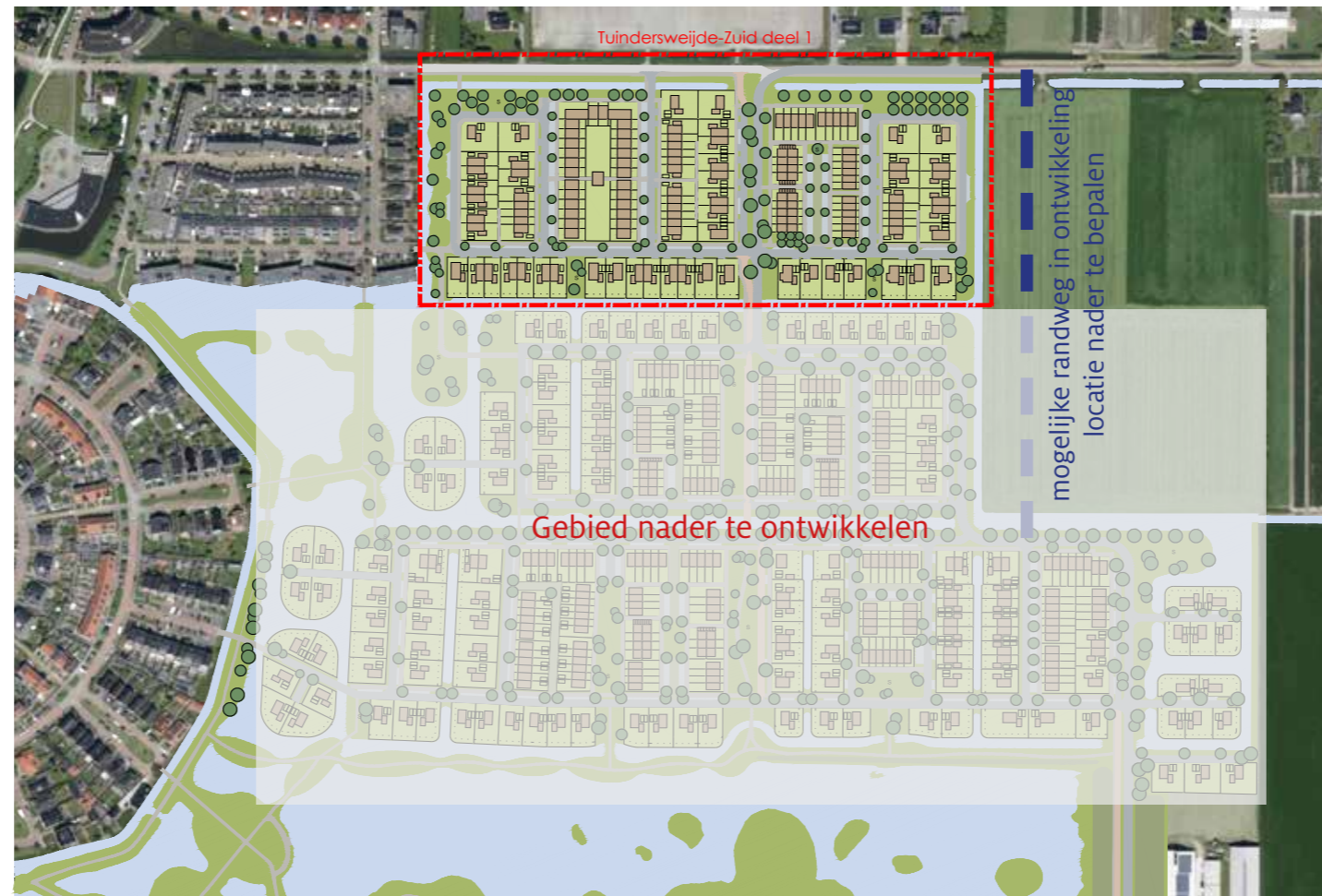


Vos' Obdam B.V.

[www.tuindersweijdeobdam.nl](http://www.tuindersweijdeobdam.nl)

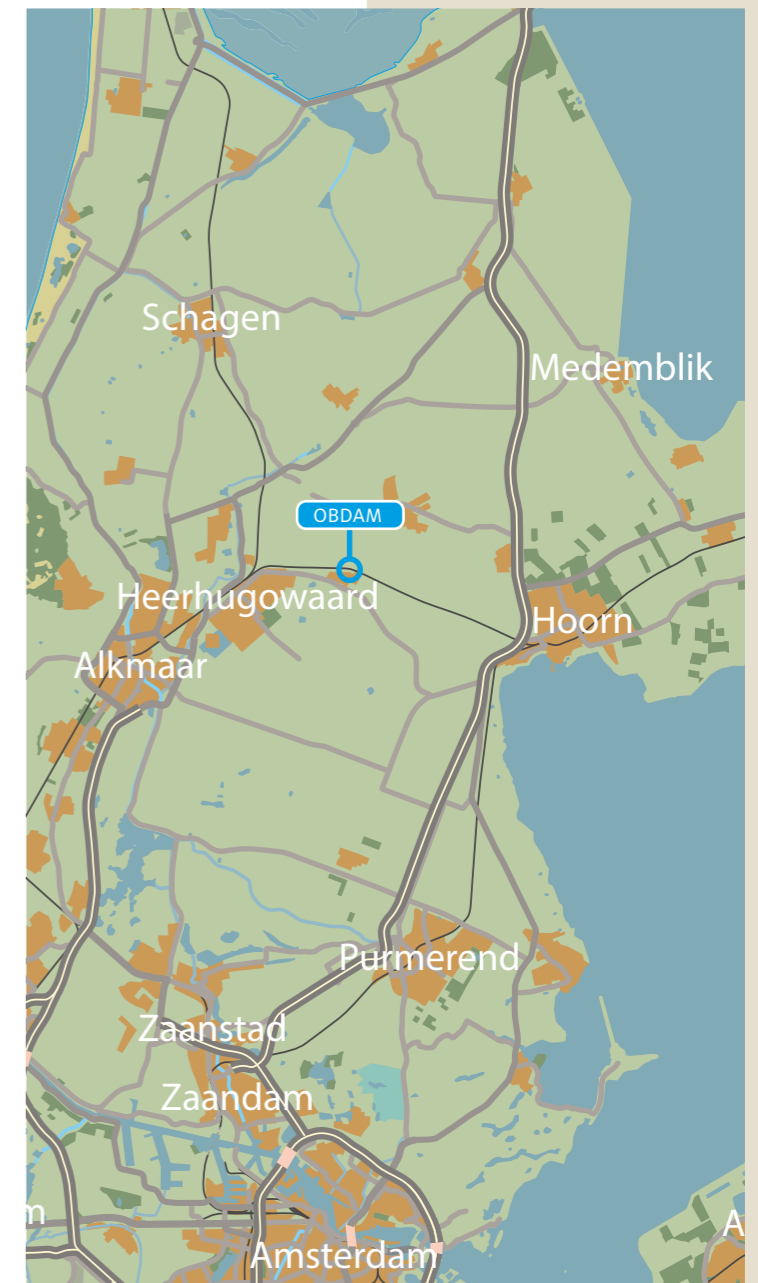
# Inhoudsopgave

- 2 Bouwlocatie
- 3 Situatietekening
- 5 Type Frees, C woninggegevens
- 6 Type Frees, C basiswoning
- 13 Type Sikkel, D woninggegevens
- 14 Type Sikkel, D basiswoning
- 20 Type Frees, C en Sikkel, D opties
- 29 Legenda
- 30 Technische omschrijving
- 35 Algemene informatie
- 36 Participanten

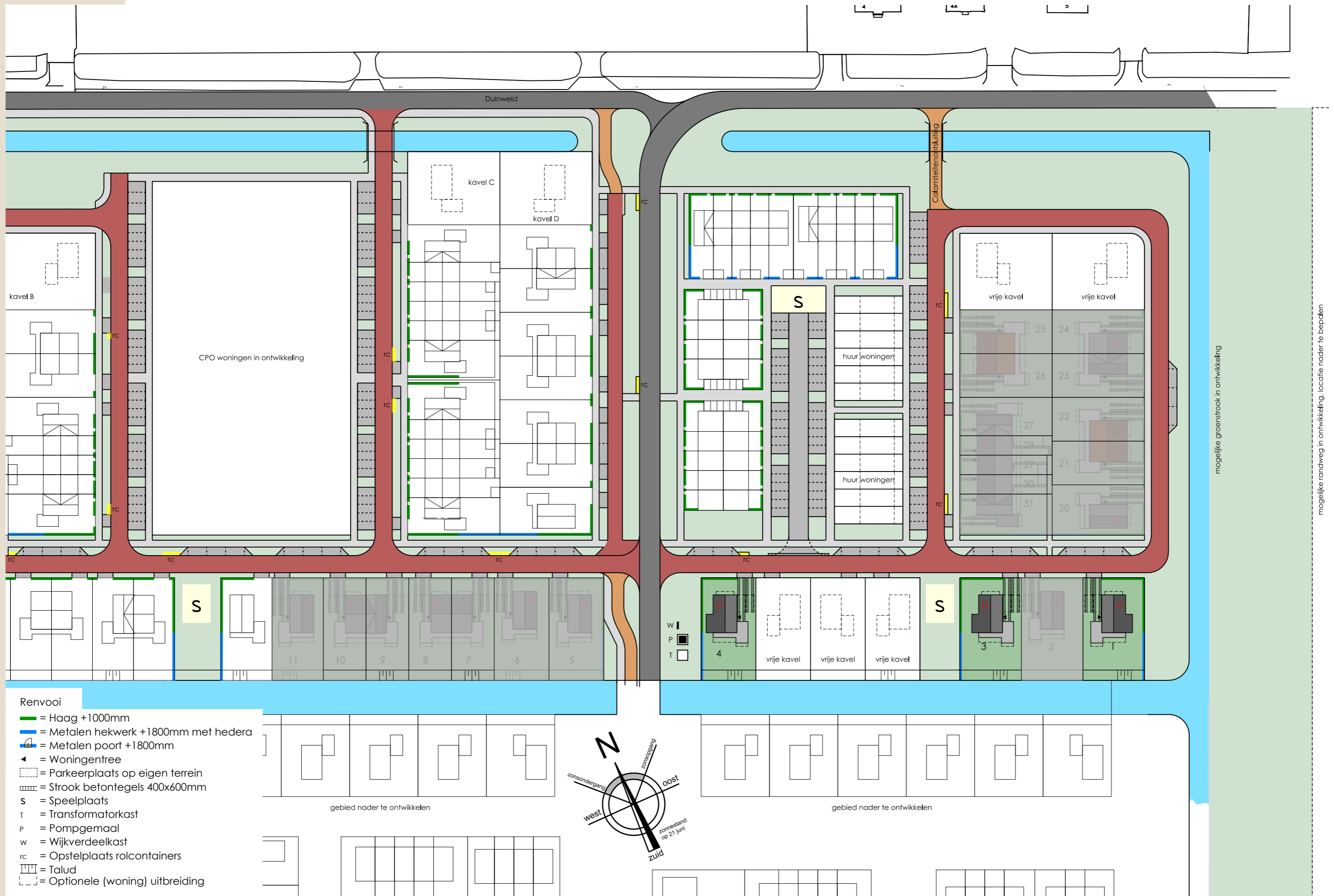


## Bouwlocatie

3 royale vrijstaande villa's  
 Type Frees (C), bouwnummer 1 en 4  
 Type Sikkel (D), bouwnummer 3  
 Tuindersweijde-Zuid fase 1, deel 2 te Obdam.  
 Gemeente Koggenland



De openbare inrichting van voetpaden, parkeerplaatsen en wegen die op gemeentegrond liggen, worden door of op aanwijzing van de gemeente aangelegd. De uiteindelijke liggingen, afmetingen en uitvoeringen worden pas bij het zogenaamd woonrijp maken door of in overleg met de gemeente bepaald. Aan deze tekening kunnen hierdoor geen rechten worden ontleend. De definitieve maatvoering van de perceelgrenzen wordt door het kadaster bepaald.

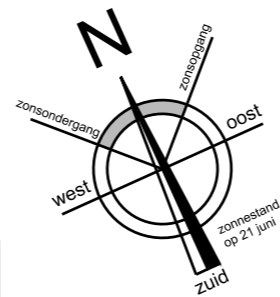


Renvooi

- = Haag +1000mm
- = Metalen hekwerk +1800mm met hedera
- = Metalen poort +1800mm
- = Woningtree
- = Parkeerplaats op eigen terrein
- = Strook betongtegels 400x600mm
- S** = Speelplaats
- T** = Transformatorkast
- P** = Pompgemaal
- w** = Wijkverdeelkast
- rc** = Opstelplaats rolcontainers
- = Talud
- = Optionele (woning) uitbreiding

gebied nader te ontwikkelen

gebied nader te ontwikkelen



mogelijke groenstrook in ontwikkeling

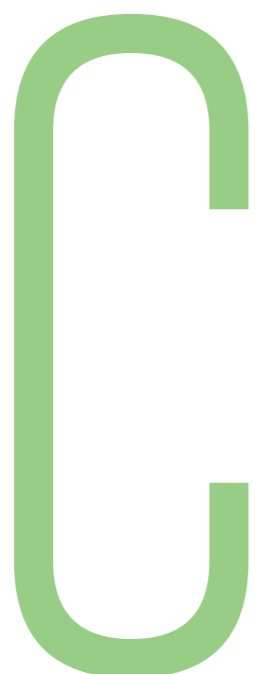
mogelijke randweg in ontwikkeling, locatie nader te bepalen



## Materialen

Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels	Baksteen	Roodbruin genuanceerd
Gevelbekleding	Vezelcement stroken	Vintage Beige
Profielen t.b.v. gevelbekleding	Aluminium	Geelgrijs
Dak	Dakpan	Zwart engobe
Raamdorpels t.p.v. metselwerk	Beton	Naturel
Raamdorpels t.p.v. gevelbekleding	Aluminium	Geelgrijs
Raamdorpel t.p.v. kozijn kader	Aluminium	Creme wit
Kozijnen	Hardhout	Creme wit
Draaiende delen	Hardhout	Geelgrijs
Voordeur	Samengesteld	Geelgrijs
Roeden (op het glas)	Hardhout	Als kader
Sectionaaldeur	Verzinkt staal	Geelgrijs
Boeidelen	Hout	Creme wit
Dakrandafwerking platdak	Aluminium trim	Grijs
Dakrandafwerking luifel t.p.v. entree	Aluminium trim	Grijs
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Ventilatioosters	Aluminium	Blank geanodiseerd
Omkasting buitenunit warmtepomp	Metaal, verzinkt	Zwart

## Type Frees:



Bouwnummer:

1 en 4

Gespiegeld:

1

## Inhoud en Oppervlakten

Gebruiksoppervlakte woning:

ca. 194 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte berging:

ca. 18 m<sup>2</sup>

Bruto inhoud woning:

ca. 772 m<sup>3</sup>

Bruto inhoud berging:

ca. 68 m<sup>3</sup>

# Type Frees, C basis

## Voorgevel & rechter zijgevel

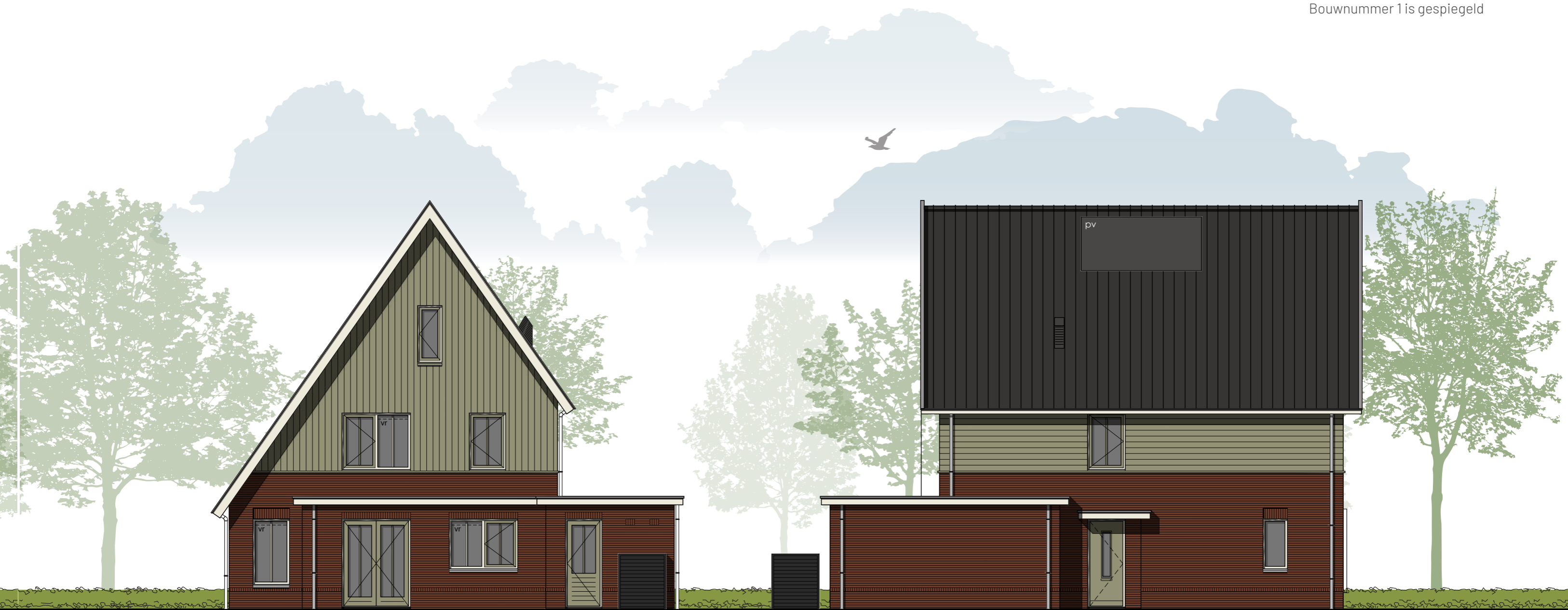
Bouwnummer 1 en 4  
Bouwnummer 1 is gespiegeld



# Type Frees, C basis

## Achtergevel & linker zijgevel

Bouwnummer 1 en 4  
Bouwnummer 1 is gespiegeld

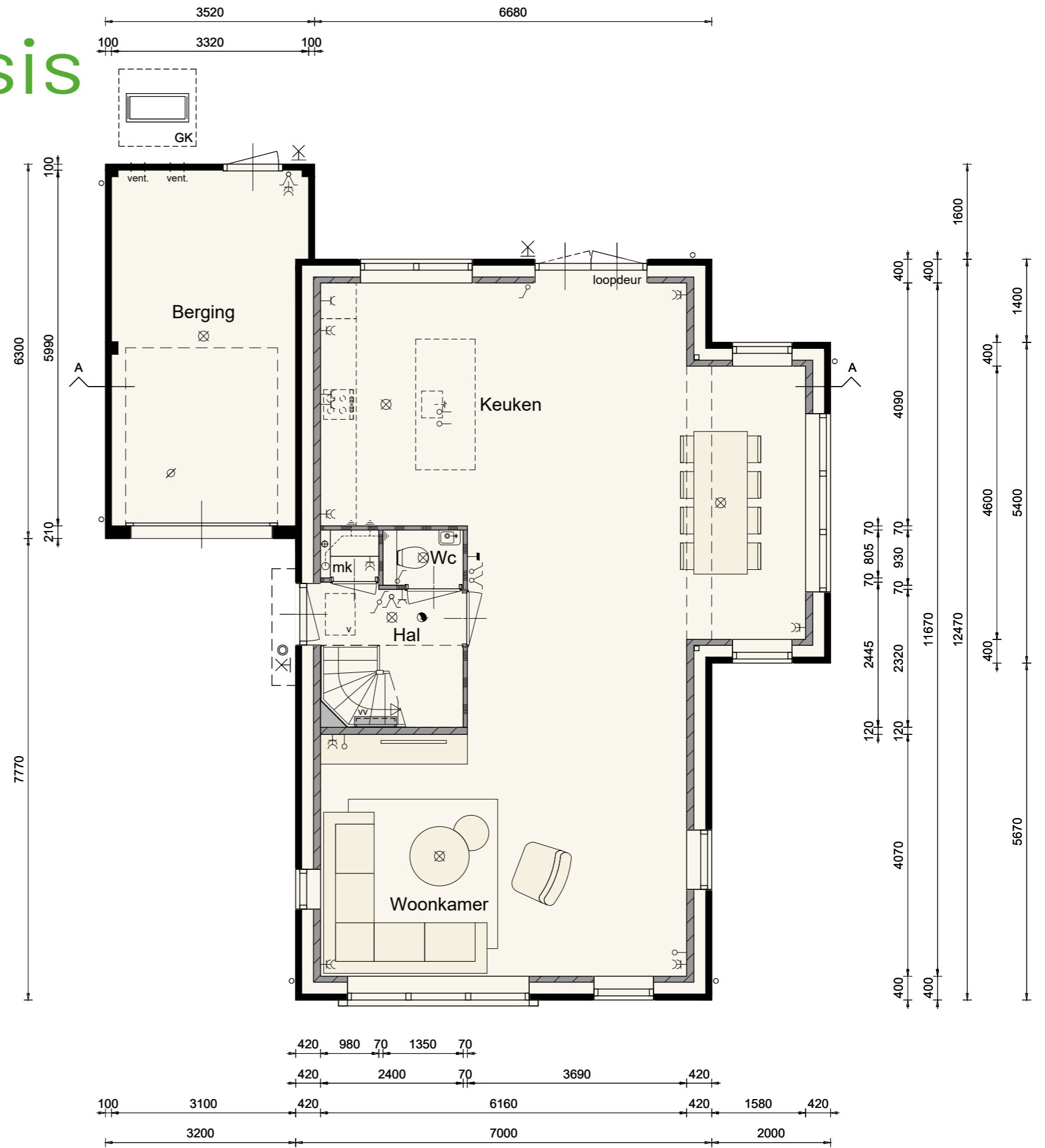


Schaal 1:100  
0 1 2 3 4 5 [m]

# Type Frees, C basis

## Begane grond

Bouwnummer 1 en 4  
Bouwnummer 1 is gespiegeld

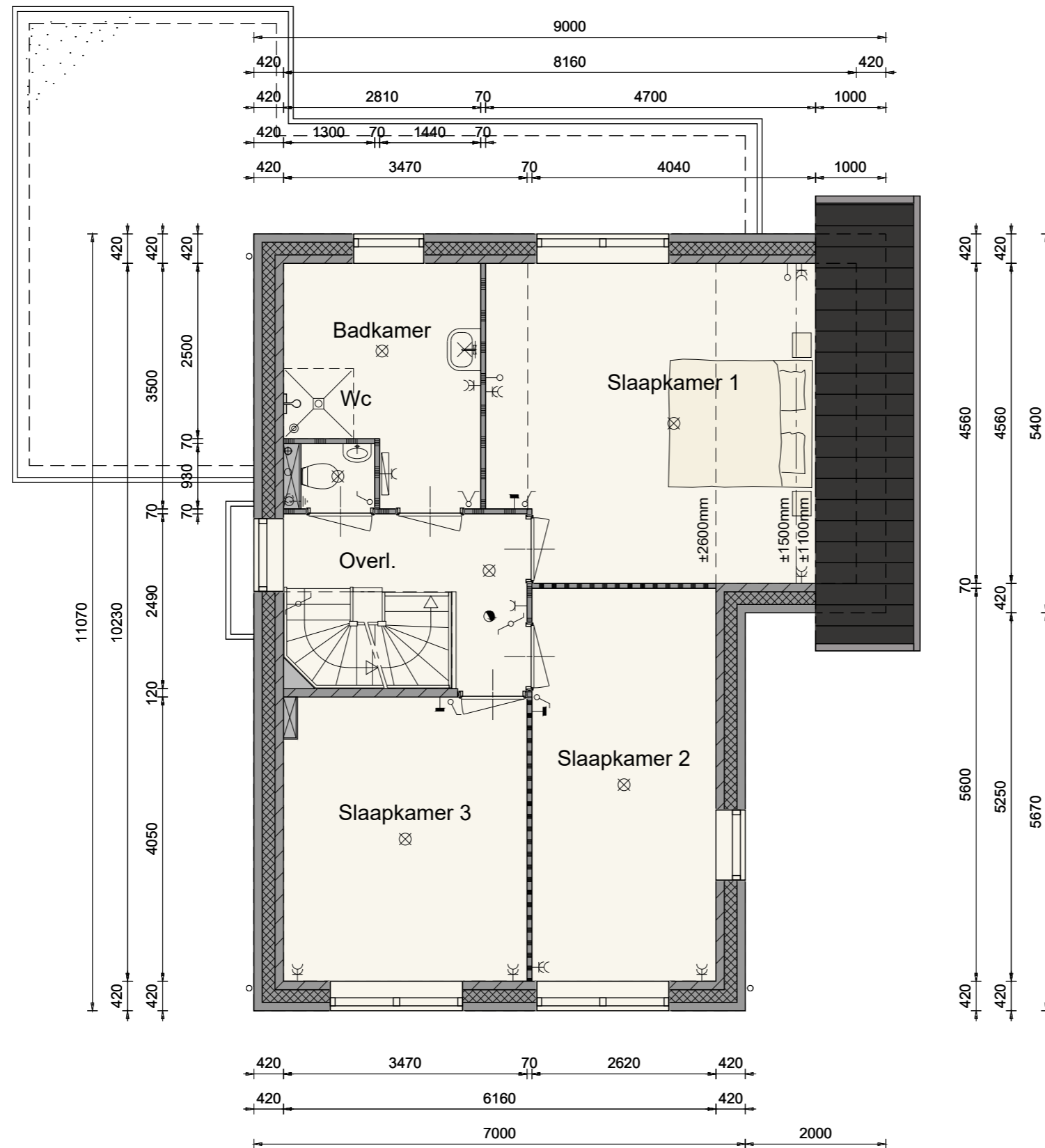




# Type Frees, C basis

## 1ste verdieping

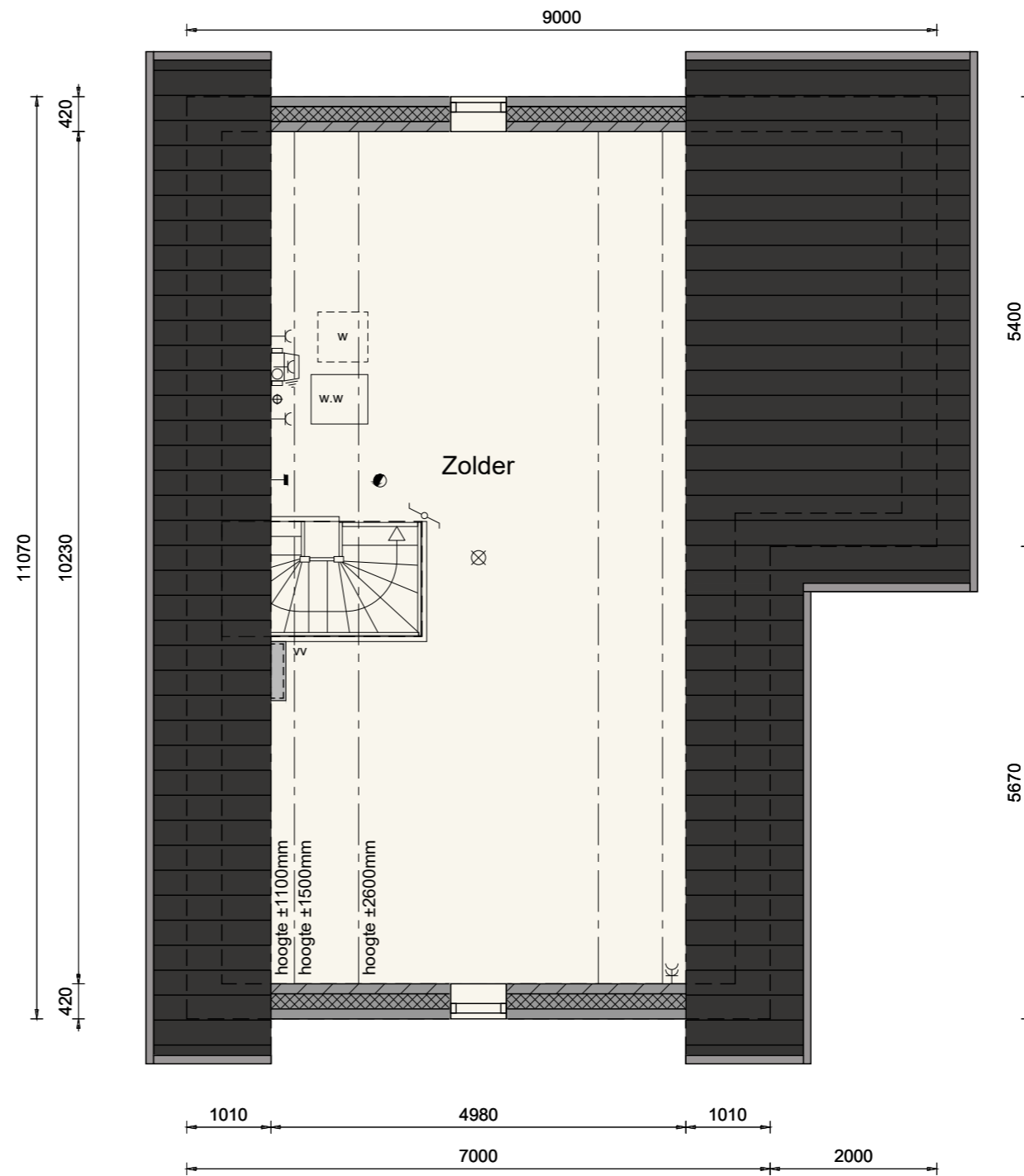
Bouwnummer 1 en 4  
Bouwnummer 1 is gespiegeld



# Type Frees, C basis

## 2de verdieping

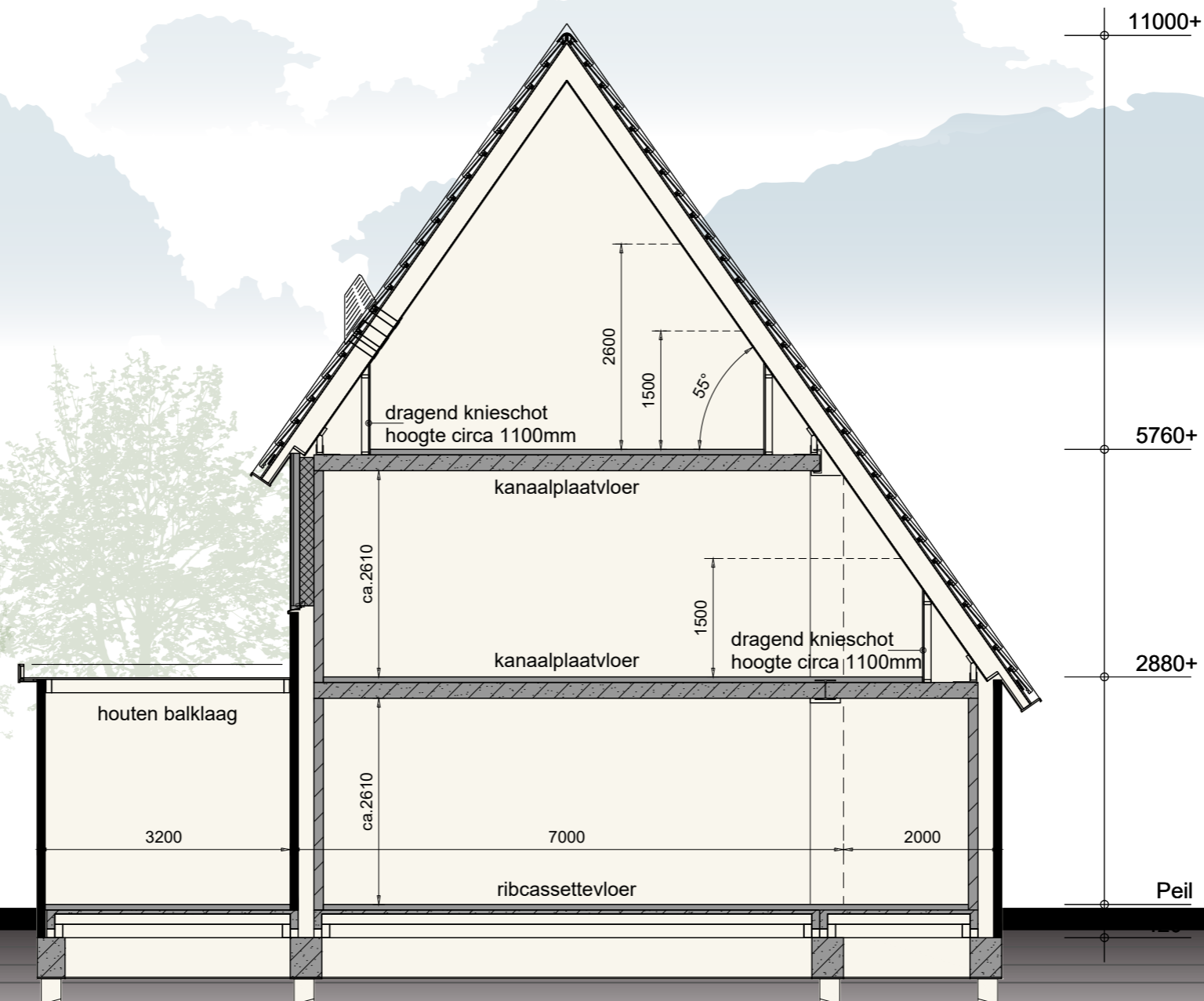
Bouwnummer 1 en 4  
 Bouwnummer 1 is gespiegeld



# Type Frees, C basis

## Doorsnede

Bouwnummer 1 en 4  
Bouwnummer 1 is gespiegeld





## Materialen

Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels	Baksteen	Beige bruin genuanceerd
Plint	Baksteen	Roodbruin genuanceerd
Dak	Dakpan	Zwart engobe
Raamdorpels	Beton	Naturel
Raamdorpel t.p.v. kozijn kader	Aluminium	Creme
Kozijnen	Hardhout	Creme wit
Draaiende delen	Hardhout	Beige
Voordeur	Samengesteld	Beige
Roeden (op het glas)	Hardhout	Als kader
Sectionaaldeur	Verzinkt staal	Beige
Boeidelen	Hout	Creme wit
Dakrandafwerking platdak	Aluminium trim	Grijs
Dakrandafwerking luifel t.p.v. entree	Aluminium trim	Grijs
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Ventilatioeroosters	Aluminium	Blank geanodiseerd
Omkastings buitenunit warmtepomp	Metaal, verzinkt	Zwart

Type Sikkkel:

D

Bouwnummer:

3

## Inhoud en Oppervlakten

Gebruiksoppervlakte woning:

ca. 194 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte berging:

ca. 18 m<sup>2</sup>

Bruto inhoud woning:

ca. 772 m<sup>3</sup>

Bruto inhoud berging:

ca. 68 m<sup>3</sup>

# Type Sikkel, D basis

## Voorgevel & rechter zijgevel

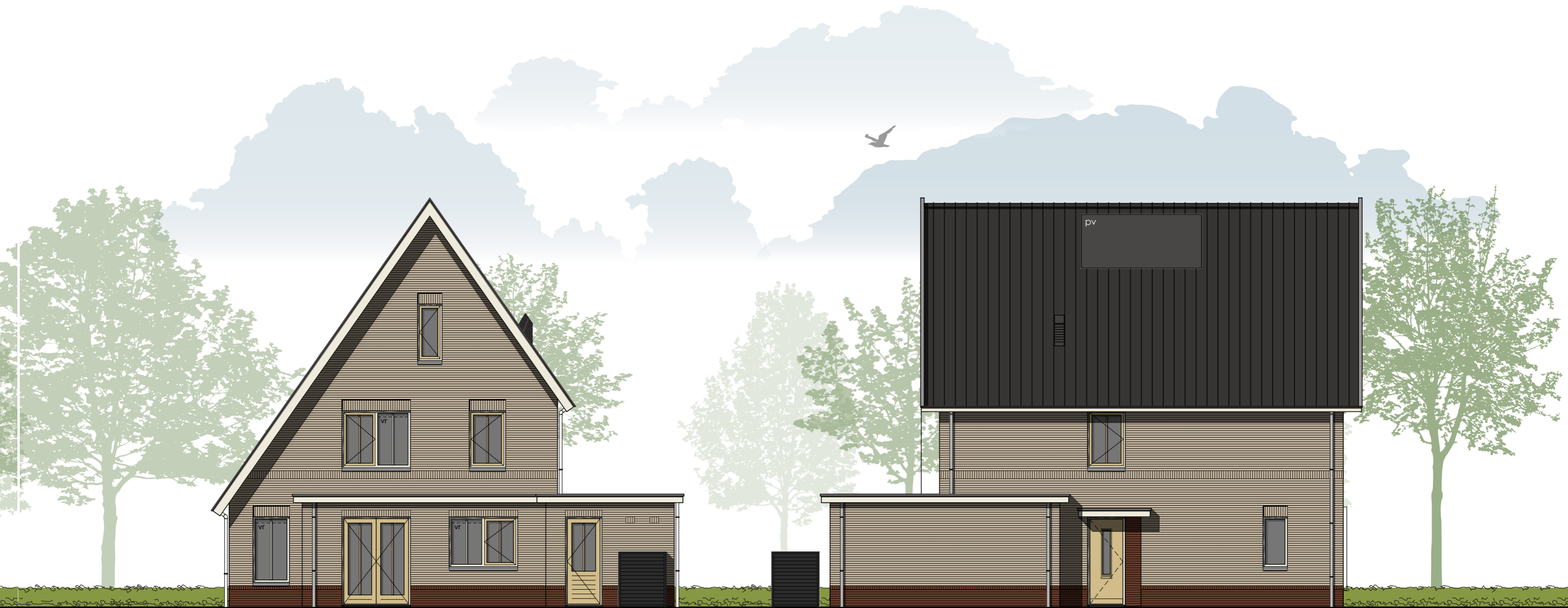
Bouwnummer 3



# Type Sikkel, D basis

## Achtergevel & linker zijgevel

Bouwnummer 3

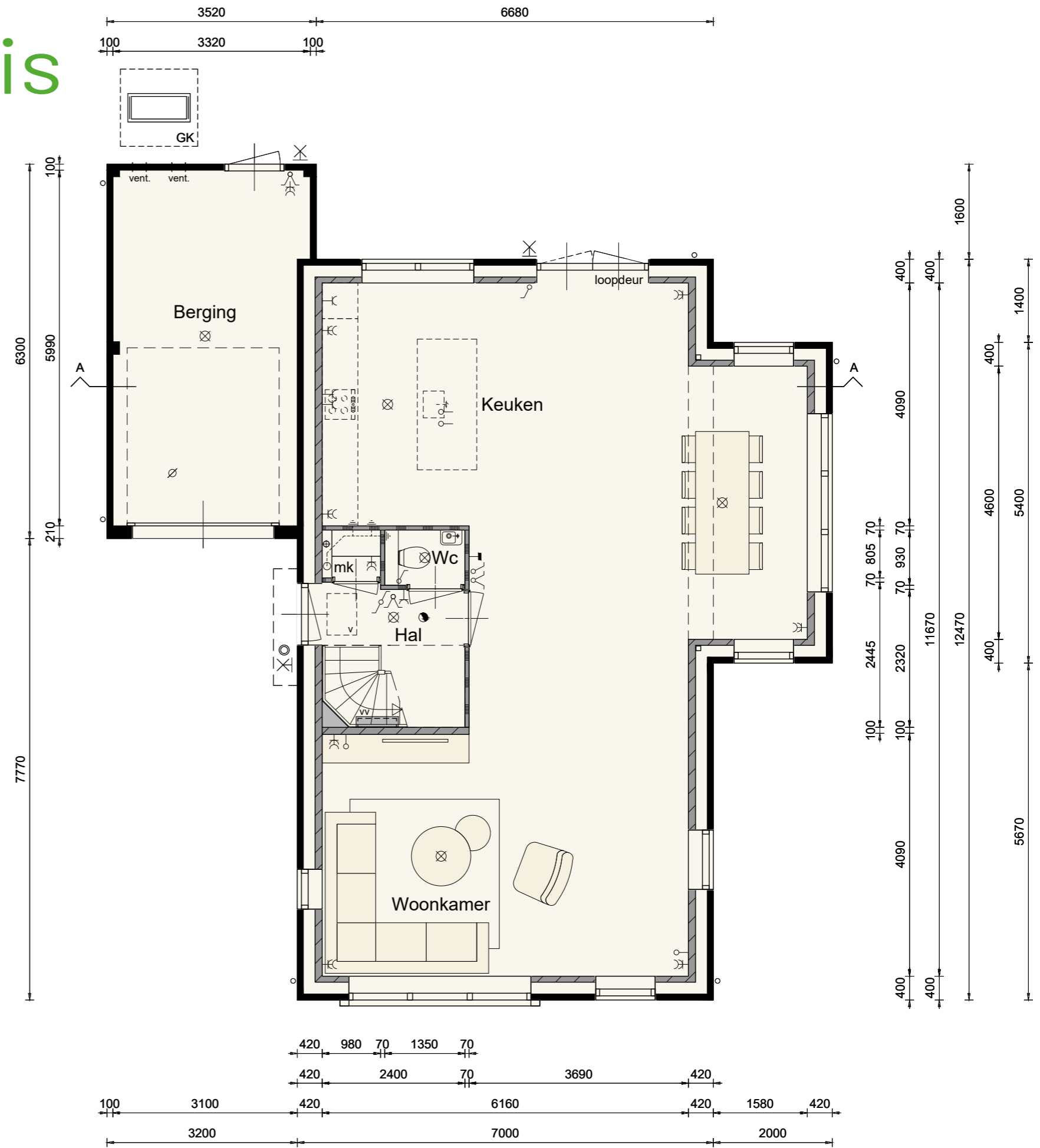


Schaal 1:100  
0 1 2 3 4 5 [m]

# Type Sikkel, D basis

## Begane grond

Bouwnummer 3

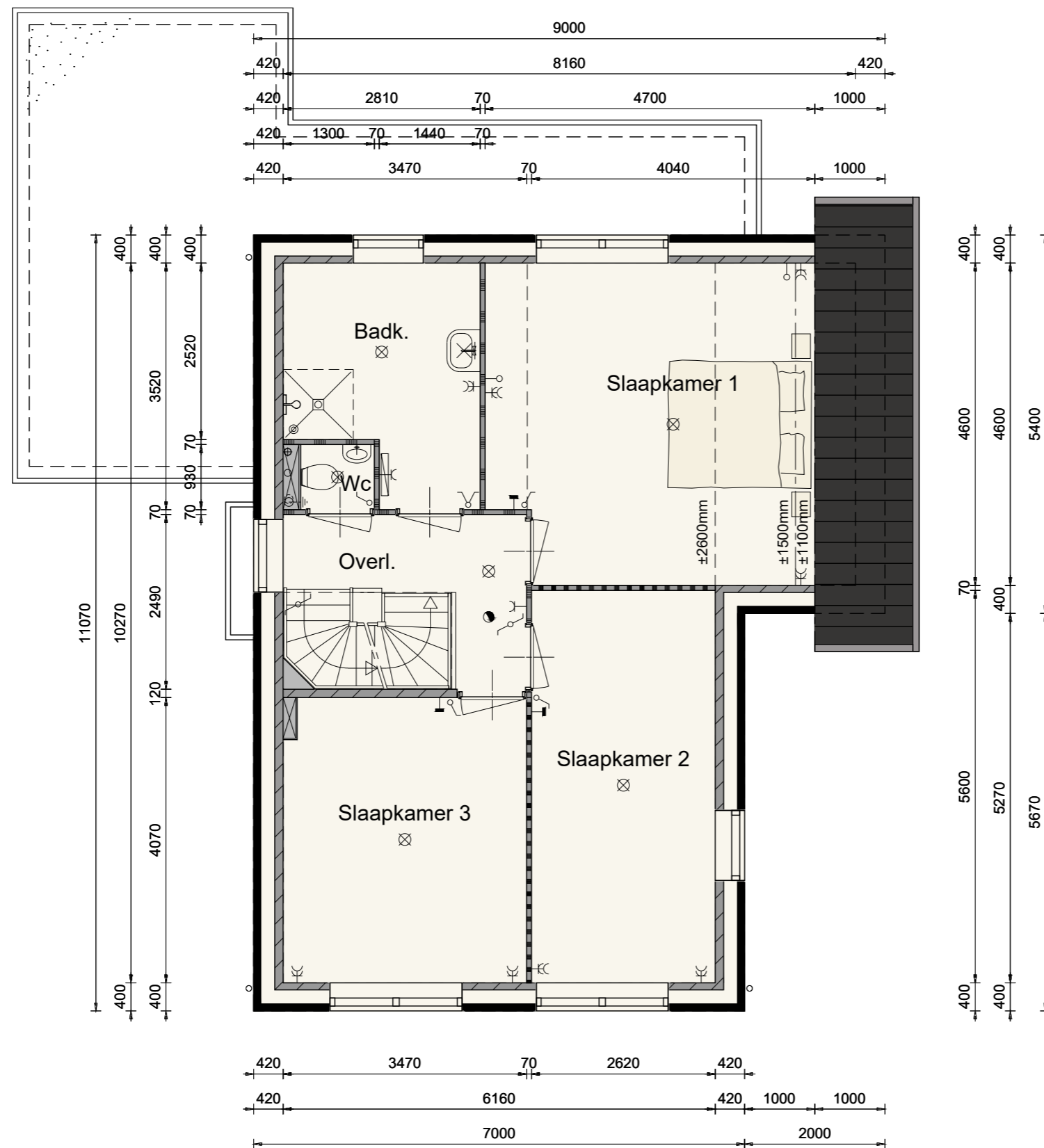




# Type Sikkel, D basis

## 1ste verdieping

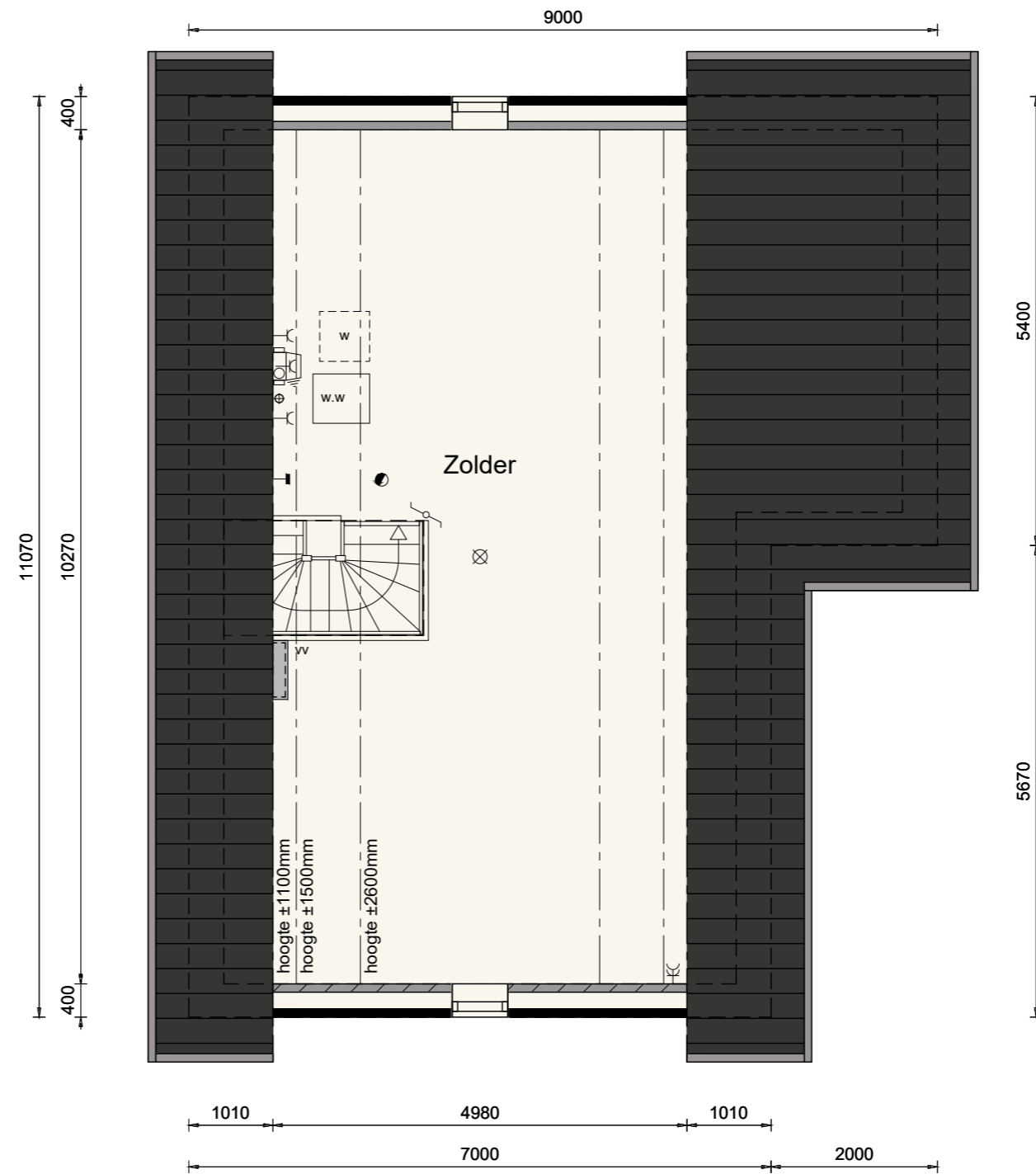
Bouwnummer 3



# Type Sikkel, D basis

## 2de verdieping

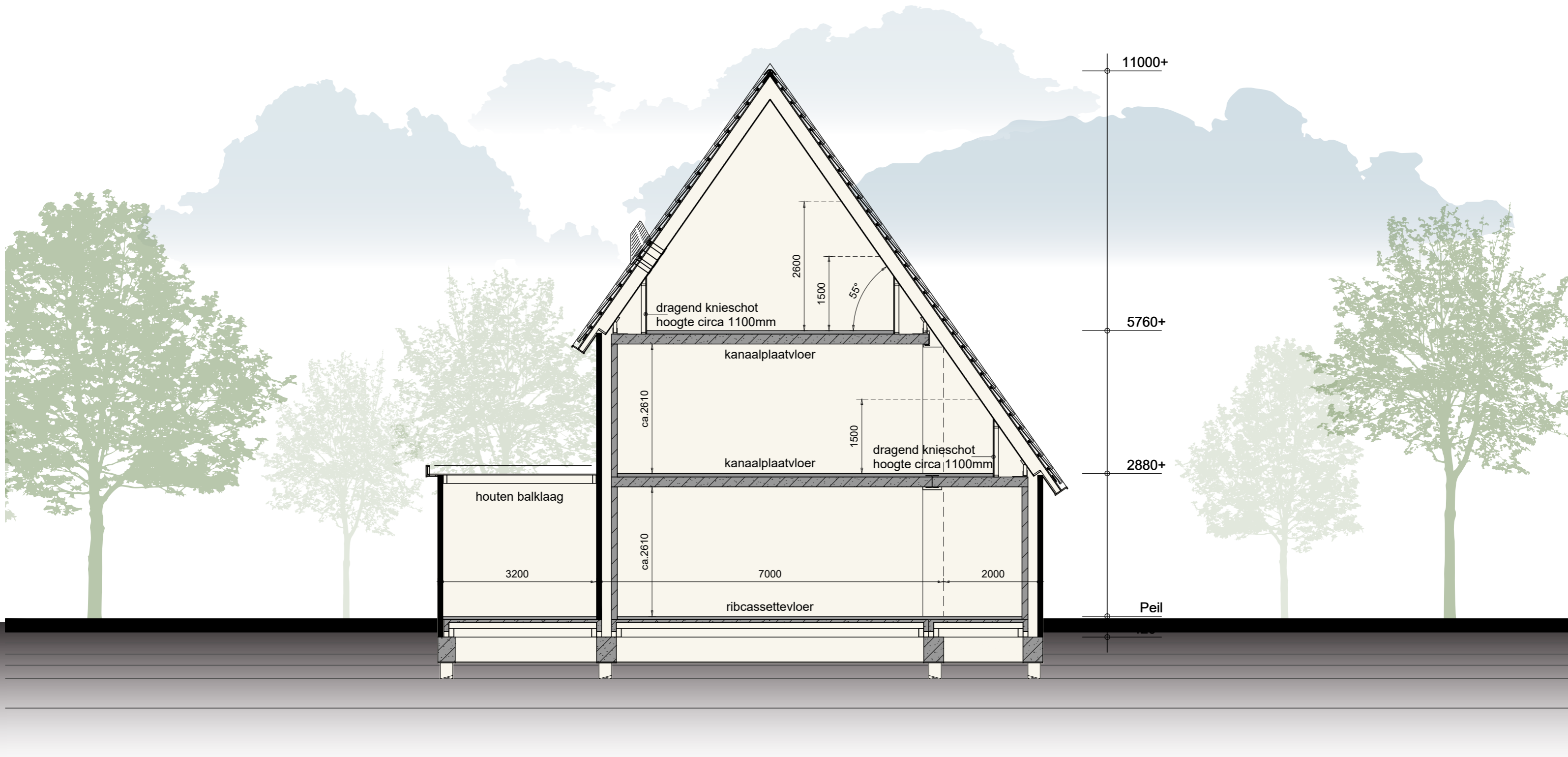
Bouwnummer 3



# Type Sikkel, D basis

## Doorsnede

Bouwnummer 3



# Type Frees, C en Sikkel, D opties

## Voorgevel & rechter

Bouwnummer 1, 3 en 4  
Bouwnummer 4 is afgebeeld



• optie dubbele bergingsdeuren

• optie 1,2m uitbreiding gehele woning voorzijde  
*rooilijn blijft gehandhaafd*  
• optie erker

• optie 1,2m uitbreiding gehele woning voorzijde  
*rooilijn blijft gehandhaafd*  
• optie erker

• optie 1m uitbreiding berging

# Type Frees, C en Sikkel, D opties

## Achtergevel & linker zijgevel

Bouwnummer 1, 3 en 4  
Bouwnummer 4 is afgebeeld



- optie zolderindeling A
- optie dakkapel onbenoemde ruimte 2
- optie dakkapel onbenoemde ruimte 1
- optie 1,4m uitbreiding eerste en tweede verdieping achterzijde

- optie dakkapel onbenoemde ruimte 1
- optie 1,4m uitbreiding eerste en tweede verdieping achterzijde

- optie berging geïsoleerd uitvoeren
- optie 1m uitbreiding berging
- optie 1,2m uitbreiding gehele woning voorzijde rooilijn blijft gehandhaafd
- optie erker



# Type Frees, C Sikkel, D opties

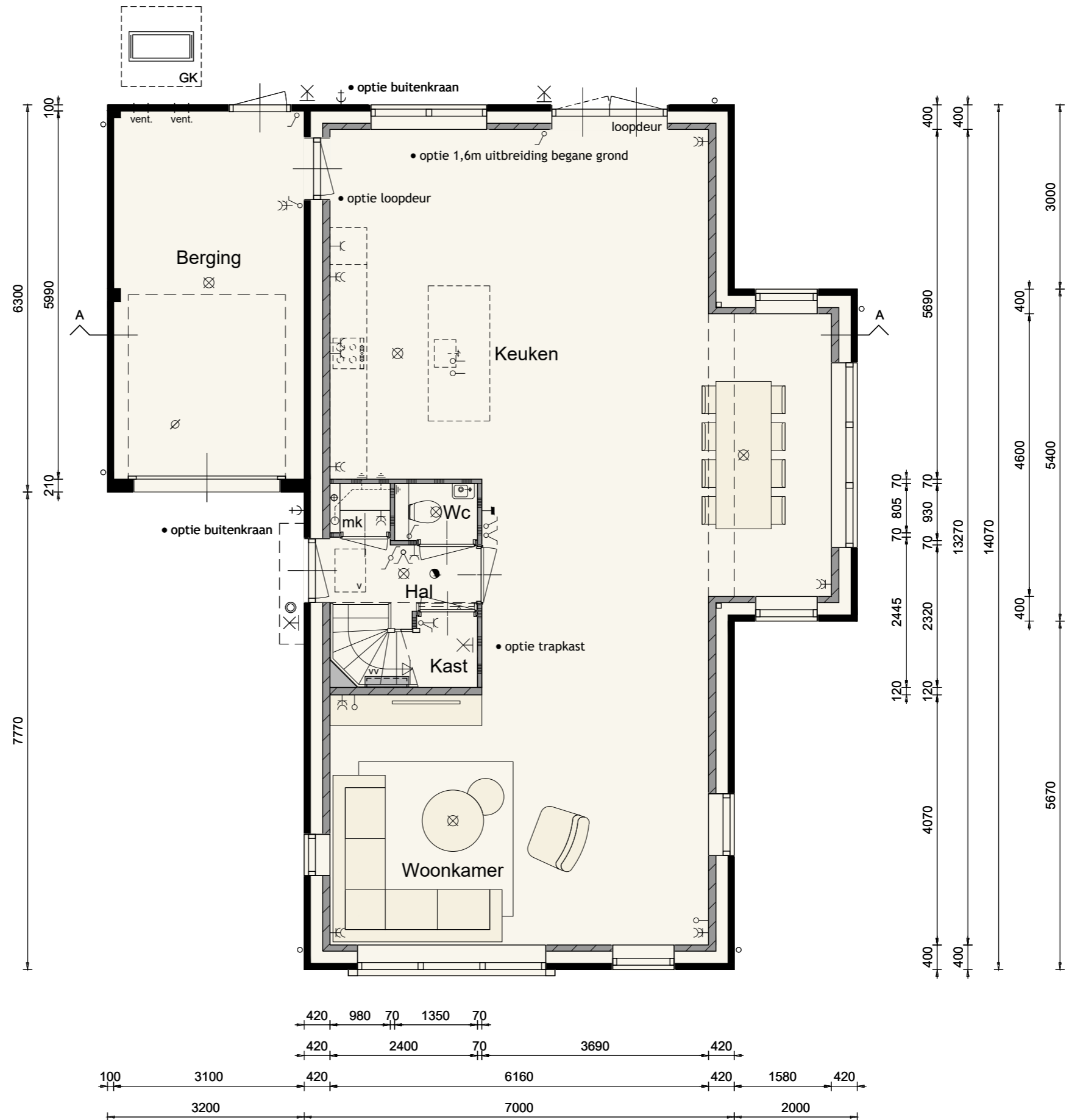
## Begane grond

Bouwnummer 1, 3 en 4  
Bouwnummer 4 is afgebeeld



### Optiemogelijkheden:

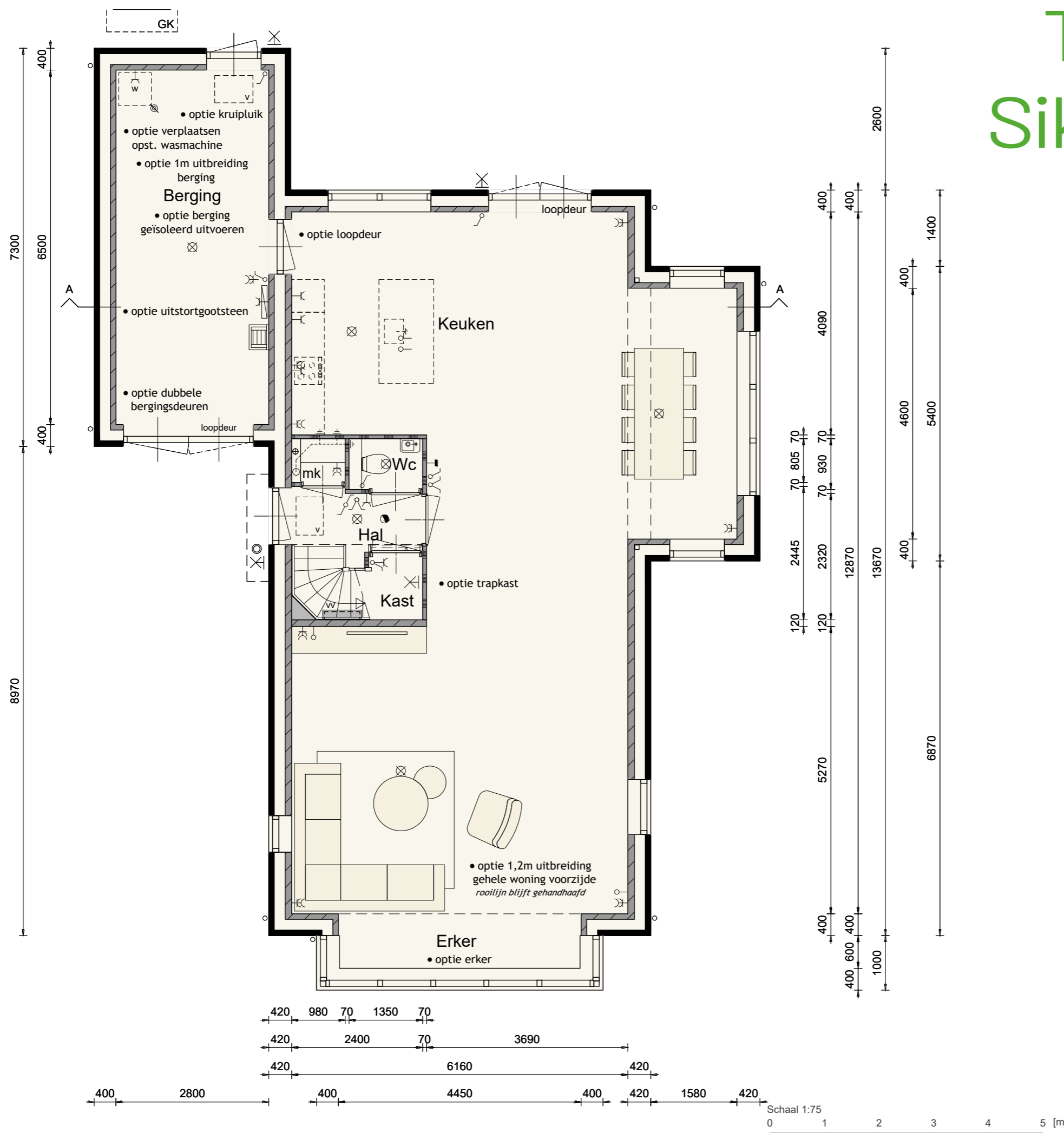
- 1,6m uitbreiding begane grond
- loopdeur tussen woning en berging
- trapkast
- buitenkraan t.p.v. achtergevel
- buitenkraan t.p.v. zijgevel



# Type Frees, C Sikkel, D opties

## Begane grond

Bouwnummer 1, 3 en 4  
Bouwnummer 4 is afgebeeld



### Optiemogelijkheden:

- 1,2m uitbreiding gehele woning voorzijde rooilijn blijft gehandhaafd
- erker
- loopdeur tussen woning en berging
- trapkast
- 1m uitbreiding berging
- berging geïsoleerd uitvoeren
- dubbele bergingsdeuren
- uitstortgootsteen t.p.v. berging
- kruipluik t.p.v. berging
- verplaatsen opstelplaats wasmachine

# Type Frees, C Sikkel, D opties

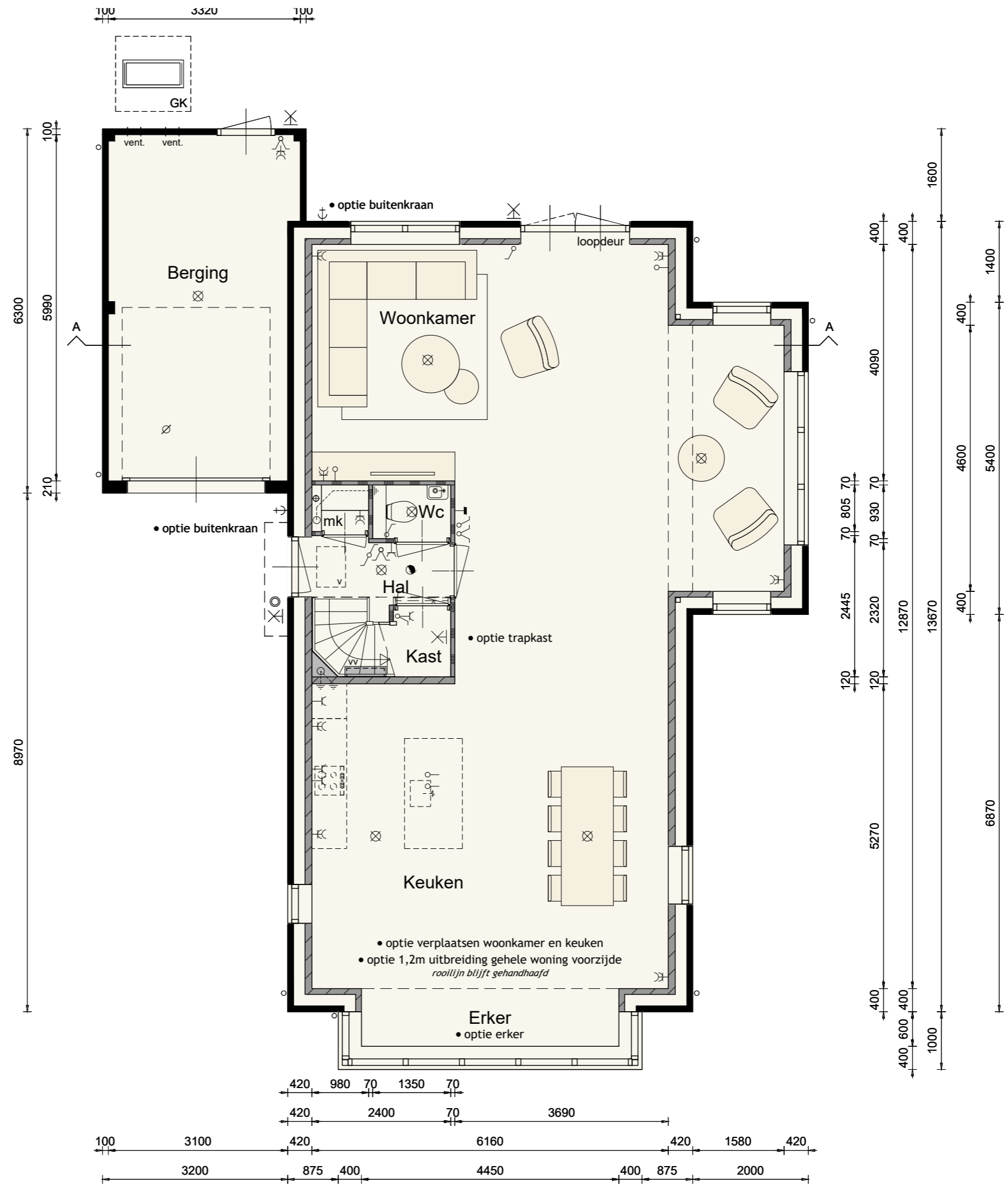
## Begane grond

Bouwnummer 1, 3 en 4  
Bouwnummer 4 is afgebeeld

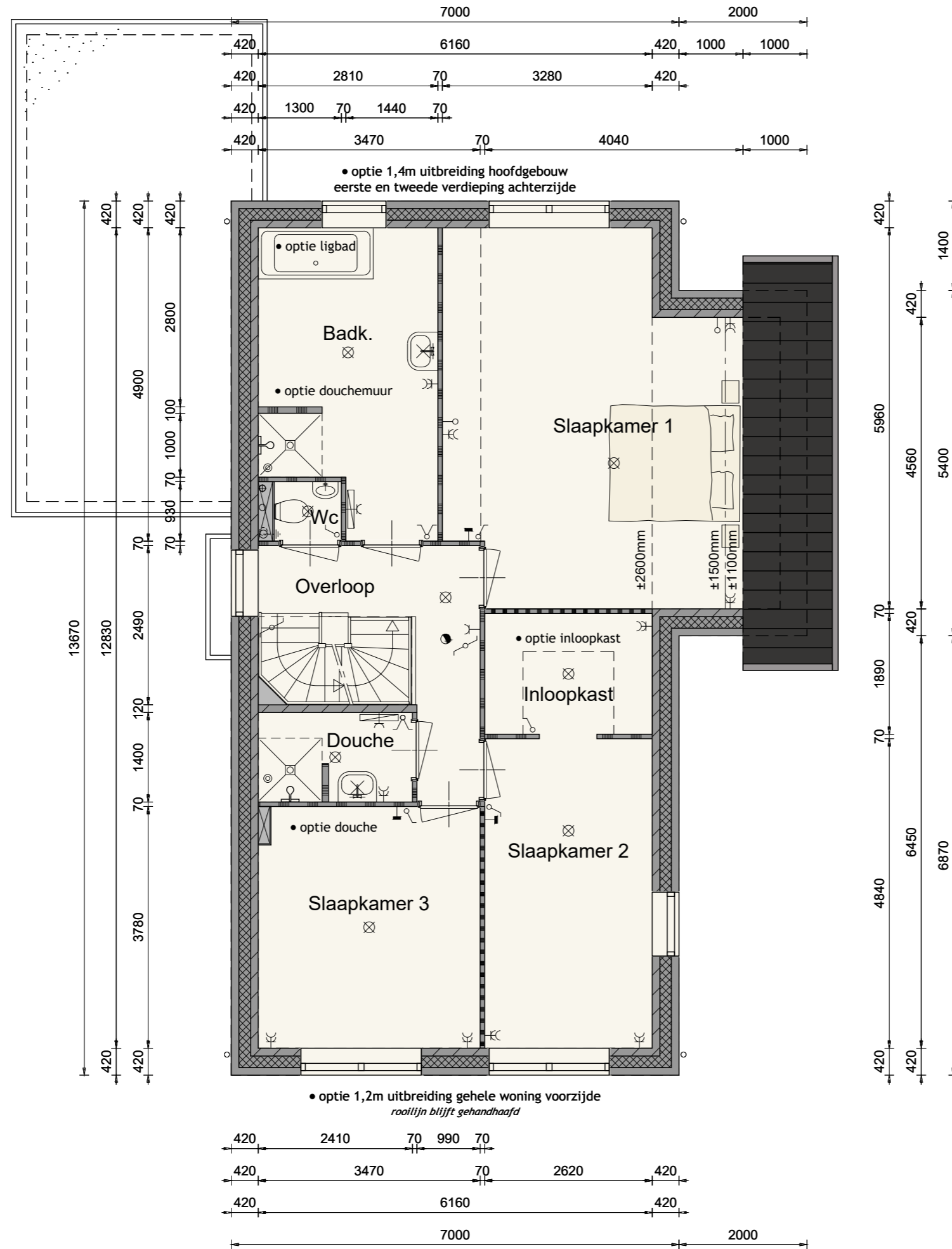


### Optiemogelijkheden:

- 1,2m uitbreiding gehele woning voorzijde  
*rooilijn blijft gehandhaafd*
- erker
- trapkast
- verplaatsen woonkamer en keuken
- buitenkraan t.p.v. achtergevel
- buitenkraan t.p.v. zijgevel







# Type Frees, C Sikkel, D opties

## 1ste verdieping

Bouwnummer 1, 3 en 4  
Bouwnummer 4 is afgebeeld



### Optiemogelijkheden:

- 1,2m uitbreiding gehele woning voorzijde rooilijn blijft gehandhaafd
- 1,4m uitbreiding eerste- en tweede verdieping achterzijde
- inloopkast t.p.v. slaapkamer 2
- douche
- douchemuur t.p.v. badkamer
- ligbad t.p.v. badkamer



# Type Frees, C Sikkel, D opties

## 2de verdieping

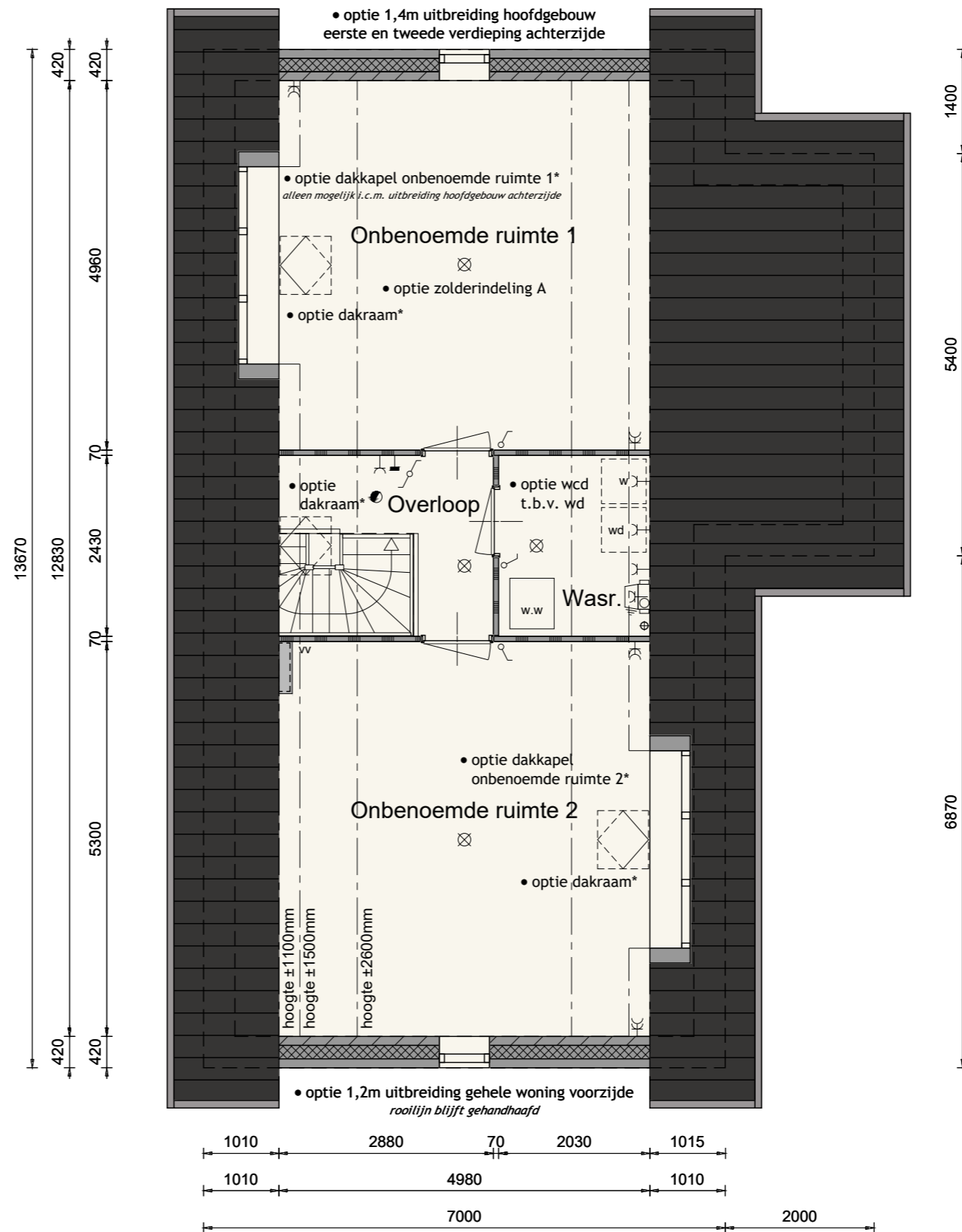
Bouwnummer 1, 3 en 4  
Bouwnummer 4 is afgebeeld

### Optiemogelijkheden:

- 1,2m uitbreiding gehele woning voorzijde  
*rooilijn blijft gehandhaafd*
- 1,4m uitbreiding  
eerste- en tweede verdieping achterzijde
- zolderindeling A
- wandcontactdoos t.b.v. wasdroger
- dakkapel onbenoemde ruimte 1\*  
*alleen mogelijk i.c.m. uitbreiding hoofdgebouw achterzijde*
- dakkapel onbenoemde ruimte 2\*
- extra dakramen\*

\* Aan de locatie van deze optiemogelijkheid hangen voorwaarden. Bij de keuze voor de optie zolderindeling alleen te plaatsen aan de woningzijde waar de trap aan grenst. Wanneer niet gekozen voor de optie zolderindeling alleen te plaatsen aan de woningzijde waar de trap niet aan grenst.

De onbenoemde ruimte(n) zijn niet aangewezen voor het verblijven van personen en voldoen daarin bestaanbaar niet aan de gestelde eisen, o.a. op basis van oppervlakte, daglicht, ventilatie, geluid, vrije hoogte boven de trap en boilerinhoud van de warmtepomp.







RUSTIG WONEN, MET ALLE  
VOORZIENINGEN DICHTBIJ!



# Renvooi

⊗	plafondlichtaansluitpunt
⊗	wandlichtaansluitpunt
⌚	enkele schakelaar
⌚	dubbele schakelaar
⌚	wissel schakelaar
⌚	enkele wandcontactdoos geaard
⌚	dubbele wandcontactdoos geaard
○	onbedrade leiding
●	bedrade leiding
⌚	thermostaat
⌚	buitenkraan
●	rookmelder
w	opstelplaats voor wasautomaat
wd	opstelplaats voor wasdroger
▭	electrische radiator (plaats en afmeting indicatief)
○	beldrukker
⌚	bel
⌚	mechanische ventilatie-unit
vr	ventilatioerooster
vr-sl	ventilatioerooster t.p.v. schuifpui
⌚	wand afzuigventiel mechanische ventilatie
⊗	plafond afzuigventiel mechanische ventilatie
⊗	plafond afzuigventiel pijpventilator
⊗	dakdoorvoer t.b.v. ventilatie
w.w	warmtepomp binnen-unit (plaats en afmeting indicatief)
▭	warmtepomp buiten-unit (plaats en afmeting indicatief)
GK	geluidwerende omkasting t.b.v. buiten-unit warmtepomp (plaats, afmeting en uitvoering indicatief)
HT	in dak systeem buiten-unit warmtepomp (plaats en afmeting indicatief)
wv	verdeelunit t.b.v. vloerverwarming (plaats en afmeting indicatief)
c	v.z.v. geëmailleerde beglazing
m	v.z.v. matte/ondoorzichtige beglazing
PV	pv-panelen (afmeting, aantal, ligging en dakvlak indicatief)
l	luik
v	geïsoleerde vloerluik
▬	schoonmetselwerk
▬	geïsoleerde achterconstructie v.z.v. HSB en gevelbekleding
▬	kalkzandsteen vuilwerk
▬	gipsblokken (standaard blok)
▬	gipsblokken (zwaar blok)
▬	houtskeletbouw
√	doorsnedeaanuiding

## LANDELIJK EN DUURZAAM WONEN IN EEN PRACHTIGE WIJK



# Technische omschrijving



## Energieprestatie

De isolatiewaarden en de energieprestatie van de woning zullen worden uitgevoerd conform de omgevingsvergunning. De woning wordt uitgevoerd met een energieprestatie gelijk of beter dan de norm 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen' (BENG) waardoor de woning zeer duurzaam is. Het voorlopige energielabel van de woning is A+++.

## Bouwwater en bouwstroom

Standaard is de verzorging van een bouwwatertappunt en een bouwstroomkast op de locatie, alsmede verbruik en de aanvraag hiervoor bij de nutsbedrijven, opgenomen.

## Uitzetten

Het peil (bovenzijde begane grondvloer) wordt aan de aannemer opgegeven door de gemeente. Dit geldt eveneens voor afstanden tot de openbare weg van rooilijnen en de afstanden tot erfgrenzen.

## Verzekering

Het bouwwerk is tijdens de bouwperiode verzekerd tegen brand- en stormschade voor risico van de aannemer. De aannemer heeft op de bouw een CAR-polis afgesloten. Eventuele schade aan eigendommen van derden zijn voor risico van de aannemer.

## Riolering

De buitenriolering wordt standaard uitgevoerd in een gescheiden stelsel en wordt aangelegd tot buiten de gevel waarna de vuil- en hemelwaterafvoer worden aangesloten op het gemeenteriool of wanneer de kavel grenst aan open water aangevoerd op het open water.

## Fundering en heiwerk

De fundering bestaat uit een gewapende balkenfundering die wordt aangebracht op prefab betonpalen, van voldoende lengte en ter goedkeuring van de gemeente, afdeling bouw- en woningtoezicht.

## Graaf- en aanvulwerkzaamheden

Ontgravingen worden verricht t.b.v. de funderingsbalken en riolering, alles tot de vereiste diepte. Na het aanbrengen van de funderingsbalken en de riolering worden de ontgravingen weer aangevuld. Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Een bed van 10cm schoonzand wordt aangebracht onder de vloer van de woning ter plaatse van de leidingzone. Een drainageleiding onder de woning is standaard in de prijs opgenomen. Het niet bestrate deel van de tuinen wordt binnen de eigendomsgrenzen vrij van grof afval en bouwmaterialen opgeleverd. De tuinen worden met uitgekomen grond geëgaliseerd. Wij kunnen bij oplevering niet garanderen dat er geen zaden, sporen en/of (restanten) van beplanting en/of wortels in de bouwgrond aanwezig zijn.

## Begane grond- en verdiepingsvloeren

De begane grondvloeren van de woning en berging worden uitgevoerd als systeemvloer. De systeemvloer bestaat uit een geïsoleerde ribcassettevloer met isolatie van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen kanaalplaatvloer. Tekeningen en berekeningen van deze vloeren worden ter goedkeuring overlegd aan de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

## Gevelmetselwerk (volgens monster en kleurenschema)

De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in schoonmetselwerk ofwel uitgevoerd in onderhoudsarme gevelbekleding voorzien van een geïsoleerde achter constructie. De berging is half steens metselwerk waarbij de buitenzijde wordt aangemerkt als schoonmetselwerkzijde. Half steens muren laten vocht door, hier dient u als koper rekening mee te houden. Het schoonmetselwerk is volgens monster en het kleurenschema en wordt achteraf iets verdiept gevoegd tot voldoende onder maaiveld. De onderhoudsarme gevelbekleding is volgens monster en het kleurenschema.

## Binnenspouwbladen en binnenwanden

De binnenspouwbladen en stabiliserende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De binnenwanden op de begane grond en verdieping worden uitgevoerd in gipsblokken en behangklaar afgewerkt. In de badkamer worden gips hydroblokken toegepast.

## Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn metalen kozijnen zonder bovenlicht, uitgevoerd in de kleur wit. De binnendeuren zijn vlakke afgelakte opdek deuren in de kleur wit. De binnendeuren worden afgehangen en voorzien van een loop-, kast- of vrij- en bezet slot.

## Buitenkozijnen, ramen en deuren

De hardhouten buitenkozijnen (inclusief kaderkozijn) worden geproduceerd onder KOMO-SKH garantie. Aan de voorzijde van de berging wordt een sectionaaldeur geplaatst. De betonnen afwerking aan de onderzijde van de sectionaaldeur bevindt zich lager dan de onderzijde van de peilkozijnen, hier dient met het straatwerk (afschot) rekening gehouden te worden. De elementen worden standaard voorzien van isolerende beglazing en afgemonteerd met deugdelijk hang- en sluitwerk conform eisen politiekeurmerk veilig wonen. In de kozijnen en/of puien is standaard geen veiligheidsbeglazing opgenomen uitgezonderd waar het bouwbesluit dit vereist, tegen een meerprijs is het mogelijk om veiligheidsbeglazing toe te passen. De benodigde ventilatieroosters met koudebrug onderbreking worden gemonteerd tussen het glas in de kozijnen, e.e.a. zoals op de tekening staat aangegeven. Aan de binnenzijde van de buitenkozijnen met een borstwering wordt een marmercomposiet vensterbank geplaatst behoudens ter plaatse van wandtegels. In de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin is het mogelijk tegen een verrekenprijs een afwijkend type vensterbank te kiezen.

## Dakconstructie

De schuine dakconstructie van de woning bestaat uit een geïsoleerde prefab sporenkap, de binnenzijde is afgewerkt met Spano V313. De dakconstructie wordt voorzien van isolatie van voldoende dikte conform omgevingsvergunning. Over de dakelementen worden panlatten aangebracht met dakpannen volgens monster, compleet met alle hulpstukken zoals ondervorsten, vorsten, kantpannen etc. De dragende knieschotten hebben een constructieve functie en daar mogen geen wijzigingen in worden aangebracht. De ruimte achter de knieschotten is niet geschikt als bergruimte. Het platte dak van de berging worden opgebouwd uit een balklaag en underlayment en is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Het platte dak van de woninguitbouw aan de achtergevel wordt opgebouwd uit een betonnen kanaalplaatvloer voorzien van voldoende dikte conform omgevingsvergunning en voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

## Goten en luifel

De goten zijn samengesteld uit regelwerk met boeidelen en gootplafonds van hout en bekleed met zink. De luifel t.p.v. de entree is opgebouwd uit een houten balklaag en regelwerk met boeidelen en gootplafonds van hout en bekleed met bitumineuze dakbedekking en een aluminium trim. T.p.v. type Ploeg is de luifel t.p.v. de voorgevel is opgebouwd uit een houten balklaag en regelwerk met boeidelen en gootplafonds van hout en bekleed met zink v.z.v. zinken kraal.

### Tegelwerk

Er is standaard basis wand- en vloertegelwerk opgenomen conform paneel 1 t/m 8. Het tegelwerk is tentoongesteld in de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin. De ruimtes die worden voorzien van tegelwerk zijn als volgt:

Vloertegels: In de badkamer en de toiletruimten.  
Vloertegels worden aangebracht door middel van lijm.

Wandtegels: In de toiletruimten tegelwerk tot een hoogte van circa 1500mm+.  
In de badkamer tegelwerk tot het plafond.  
Wandtegels worden aangebracht door middel van lijm.

Wandtegels worden niet geplaatst op schuine vlakken of kozijnbetimmeringen (indien van toepassing). De voegen zijn  $\pm 3$ mm breed en ingewassen met een waterwerende voegmassa.

In de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin is er keuze uit een ruim standaard tegelassortiment met diverse kleuren en afmetingen. Tegen een verrekenprijs is het mogelijk afwijkend tegelwerk te kiezen.

### Cementdekvloer

Alle vertrekken op de begane grond en verdiepingen, uitgezonderd achter de dragende knieschotten en waar tegelvloeren zijn omschreven, worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van  $\pm 70$ mm. T.p.v. de badkamer bevindt zich een verhoging afgewerkt met een antracieten dorpel.

Conform de eisen in het bouwbesluit bedraagt de maximale opstaphoogte 20 mm ter plaatse van de woningingangen. Deze 20 mm geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de door de koper aan te brengen vloerafwerking. Voor de vloerafwerking is een hoogte van ca. 23 mm opgenomen in de detailleringen.

### Vloerafwerking (door kopers)

Bij het kiezen van de vloerafwerking dient rekening te worden gehouden met de werking van een cementdekvloer en dat deze geschikt is voor de toepassing i.c.m. vloerverwarming. Voor de minimaal te behalen (kamer) temperaturen is voor de vloerafwerking (inclusief eventuele ondervloer) rekening gehouden met een totale warmteweerstand van  $0,1 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ , bij het kiezen van de vloerafwerking dient rekening te worden gehouden met deze waarde. Indien de vloerafwerking (inclusief eventuele ondervloer) een hogere warmteweerstand bezit werkt dit mogelijk energiekosten verhogend.

### Trap

De trap naar de eerste- en tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. De trappen worden compleet geplaatst met traphekken en houten leuningen. Indien zich t.p.v. een traphek een leuning bevindt wordt het traphek daar waar vereist i.v.m. veiligheid uitgevoerd met een dichte houten plaat.

### Binnentimmerwerk

Eventuele leidingkokers die in het zicht komen worden omtimmerd met plaatmateriaal op het nodige regelwerk met uitzondering van de zolder. De trapgaten worden rondom afgetimmerd met multiplex. Er worden in de woning geen vloerplinten aangebracht. De meterkast wordt ingericht volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven.

### Stukadoorswerk

Alle zichtbare steenachtige wanden worden behangklaar afgewerkt, behoudens de meterkast en berging. Plafonds van de woning op de begane grond en eerste verdieping alsmede de wanden boven het tegelwerk worden behandeld met spuitwerk in een fijne structuur. De binnenkant van de kap van de woning, het plafond in de meterkast en de berging hebben geen afwerking.





### Sanitair

De onderstaande sanitaire toestellen worden geleverd, gemonteerd en op de aan- en afvoerleidingen aangesloten

Toiletruimten: Basis vrijhangend wandcloset inclusief inbouwreservoir en zitting.  
Basis fontein met vloersifon en koudwaterkraan.

Badkamer: Basis wastafel met vloersifon, mengkraan, spiegel en planchet.  
Basis douchemengkraan met slang, glijstang, handdouche en doucheput.

Fabrikant sanitaire toestellen Villeroy & Boch (o.g.) uitgevoerd in de kleur wit met kranen van het merk Grohe. (o.g.). Tegen een verrekenprijs is het mogelijk om afwijkend sanitair te kiezen, e.e.a. is in te zien in de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin.

### Keuken

De woning wordt standaard opgeleverd zonder keukeninrichting. Leidingen worden op de standaard plaatsen afdopt.

### Warm- en koudwaterleidingen

Een complete bedrijfsklare warm- en koudwaterinstallatie aan te leggen naar de diverse op tekening aangegeven tappunten, één en ander volgens voorschriften van het Bouwbesluit. De warmwatervoorziening geschiedt vanaf de warmtepomp inclusief boiler vat naar de aansluitpunten in de keuken en de badkamer.

### Elektrische installatie (zie tekening)

In de woning wordt een complete elektrische installatie aangebracht volgens de voorschriften van het plaatselijk elektriciteitsbedrijf zoals weergegeven in de verkoopdocumentatie. De Meterkast is opgebouwd met installatie automaten, passend op de elektrische installatie van de woning met een hoofdzekering aansluiting van 3x25A. Wandcontactdozen zullen op een hoogte van 300mm worden geplaatst (tenzij gecombineerd met schakelaars) behoudens t.p.v. keuken opstelplaats welke op een hoogte van circa 1250mm worden geplaatst (exclusief enkele wandcontactdozen t.b.v. inbouwapparatuur). Schakelaars worden op een hoogte van circa 1050mm geplaatst. De wandcontactdozen, schakelaars en (loze) leidingen zijn indicatief in de verkoopbrochure aangegeven en worden nader uitgewerkt en uitgevoerd volgens opgave installateur. Schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, inbouwmodel met uitzondering van de zolder en de berging die opbouwmodel zijn. PV-panelen worden op het dak gemonteerd. Afmeting, aantal, ligging en aangegeven dakvlak van de PV-panelen zijn indicatief op tekening aangegeven en worden nader uitgewerkt conform de eisen gesteld in de omgevingsvergunning.

### Centrale verwarming

De woning wordt voorzien van een cv-installatie. In de woning wordt een warmtepompinstallatie (inclusief 200 liter boiler vat) met een binnen- en buitenunit geplaatst welke de warm tapwater bereiding en de verwarming van de woning verzorgt d.m.v. vloerverwarming op de begane grond (exclusief berging) en verdiepingen. De verdeelunits van de vloerverwarming zijn qua plaats en afmeting indicatief op tekening weergegeven, indien geplaatst in een verblijfsruimte wordt deze voorzien van een houten omkasting. In de badkamer wordt tevens een elektrische radiator geplaatst. Via de warmtepompinstallatie is het mogelijk om topkoeling toe te passen door water van een lagere temperatuur door het vloerverwarmingssysteem te laten stromen. Wanneer er een te hoog temperatuurverschil wordt gecreëerd tussen de ruimte en de vloer kan er condensvorming optreden, hierdoor moet de watertemperatuur zo ingesteld worden dat deze boven de condens grens blijft. Topkoeling kan maximaal circa 2 graden Celcius terug koelen en werkt energie kostenverhogend. De temperatuurregeling van de vloerverwarming geschiedt d.m.v. naregeling per ruimte. De begane grondvloer en de tweede verdieping hebben een kamerthermostaat, de slaapkamers worden elk voorzien van een aparte thermostaat. Vloerverwarming i.c.m. een warmtepompinstallatie werkt op lage temperatuur, hierdoor is de temperatuurregeling per ruimte geleidelijk en zijn de temperatuurverschillen tussen onderlinge ruimten maximaal circa 3 graden Celcius. De cv-leidingen worden uitgevoerd in diffuus dichte kunststof en zoveel mogelijk in de cementdekvloer gelegd.

Uitgangspunt voor de (kamer)temperaturen bij een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}$  Celsius en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is:

- Woonkamer + keuken:	22°C
- Slaapkamers:	22°C
- Badkamer:	22°C
- Toiletruimten:	18°C
- Interne verkeersruimte:	18°C
- Zolder (indien in open verbinding)	18°C

Plaats van de binnenunit en het boiler vat van de warmtepompinstallatie volgens tekening. De buitenunit wordt geplaatst in een geluiddempende omkasting op de kavel. De buitenunit staat los op een grindkoffer i.v.m. condenswater. De plaats en afmeting en uitvoering van de geluiddempende omkasting zijn indicatief op tekening aangegeven.

### Ventilatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. De ruimtes die worden afgezogen betreffen de keuken, de toiletten, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. De hoeveelheid af te zuigen lucht volgens bouwbesluit. De toevoer van verse lucht geschiedt door middel van ventilatieroosters opgenomen op het glas in de kozijnen, deze zorgen tevens voor de ventilatie van de overige ruimtes. Ventilatieroosters thermisch gescheiden uitvoeren in blank geanodiseerd aluminium. De berging heeft een buitenklimaat en wordt natuurlijk geventileerd via openingen in de gevel en via een doorvoer door het platte dak aan de voorzijde.

### Buitenschilderwerk

Houten betimmeringen zijn voor het aanbrengen 2x behandeld. De buitenkozijnen komen 2x behandeld uit de fabriek. De met metselwerk in aanraking komende balkkoppen e.d. zijn 2x gemenied. Na het gereedkomen van de woning worden de houten betimmeringen en de buitenzijde van kozijnen, ramen en deuren nog 1x behandeld (volgens het kleurenschema).

### Binnenschilderwerk

Er is geen binnenschilderwerk en plamuurwerk opgenomen. De binnenzijde van de buitenkozijnen is voorzien van een grondlaag. De trappen zijn fabrieksmatig voorzien van een grondlaag.

### Terreininventaris

De erfgrenzen worden daar waar nodig op de hoekpunten gemarkeerd of aangegeven met een paaltje.

### Straatwerk en tuinrichting

Er wordt bij de woning conform situatietekening opritten alsmede een pad naar de voordeur gemaakt van betontegels 40x60cm. De betontegels voor de opritten worden in twee dubbele rechte stroken aangelegd en dienen als tijdelijke opritten, de koper dient na oplevering zelf zorg te dragen voor verharding met ruimte voor tenminste twee auto opstelplaatsen. Conform de situatietekening worden er ter plaatse van de erfgrenzen hekwerk met beplanting en hagen aangebracht. De beplantingen worden aangebracht in het daarvoor geëigende plantseizoen en als de weersomstandigheden het aanbrengen hiervan toelaat. Gedurende de periode voor de oplevering worden de beplantingen onderhouden door de aannemer. Vanaf de dag van oplevering is de koper zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding hiervan. Indien de beplantingen na oplevering geplaatst worden dient de koper een plantstrook van minimaal 0,5 meter vrij te houden van verharding. Aan de waterzijde is geen beschoeiing opgenomen anders dan reeds aanwezig. De koper is verplicht om op de eerste drie meter van de tuin vanaf de waterlijn gemeten (het talud) geen hoge (of harde) erfafscheiding/schuttingen te plaatsen en zodoende het aangelegde talud in stand te laten.



GEBOUWD VOOR DE TOEKOMST.



# Oplevering en Woningborg



## Oplevering

Er moet ten aanzien van de oplevering altijd wat reserve in acht worden genomen, omdat de bouw door slechte weersomstandigheden kan worden vertraagd. Tijdens de oplevering zal de aannemer samen met u de woning opnemen en er een opleveringsstaat van maken, welke door u dient te worden ondertekend. De op deze staat vermelde opmerkingen dienen binnen 1 maand door de aannemer te worden uitgevoerd. Nadat de woning is opgeleverd en u aan uw betalingsverplichting heeft voldaan, zullen de sleutels aan u worden overgedragen.

## Beknopt weergegeven wordt de oplevering als volgt uitgevoerd

Enige tijd voor uw woning gereed is krijgt u een uitnodiging voor de voorschouw en de definitieve oplevering. Eventueel tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

## De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

Gezamenlijk met een afgevaardigde van de aannemer inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijv. Vereniging Eigen Huis) uw woning; Eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een "proces-verbaal van oplevering", welke door beide partijen wordt ondertekend; De hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

## Individuele wensen

Uiteraard trachten wij bij de ontwikkeling van de woning zoveel mogelijk rekening te houden met uw individuele wensen. Dit is ook de reden dat u de mogelijkheid heeft om de woning te laten afwerken op uw persoonlijke woonwensen. Uiteraard zijn ook het aanbrengen van extra wandcontactdozen, TEL-aansluitingen, CAI-aansluitingen en loze leidingen geen probleem mits deze voor aanvang van de bouwvoorbereiding zijn opgedragen. Naast bovenstaande wensen zijn binnen de mogelijkheden ook andere zaken bespreekbaar.

## Opdrachten aan derden door koper

De in de verkoopdocumentatie weergegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten door de koper aan derden (bijvoorbeeld t.b.v. de keukeninrichting of te plaatsen zonwering). Geadviseerd wordt om na oplevering ter plaatse de betreffende onderdelen fysiek in te meten.

## Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

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

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

### 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 de 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 na oplevering voor de termijnen zoals door Woningborg wordt aangegeven. 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 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 aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

### 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, hetgeen ook het geval is ten aanzien van eisen van overheidswege (als Bouwbesluit).

## Algemene informatie

### Nieuwbouw woning

De koop- en aanneemsom van de woning is vrij op naam. Hieronder staat aangegeven welke kosten bij de koop- en aanneemsom zijn inbegrepen:

- Koopsom kavel en notariskosten m.b.t. akte van eigendomstransport en kadastraal recht (VON). De juridische overdracht van de kavel vindt plaats op de datum dat de akte door de notaris wordt verleden.
- Ontwikkelingskosten
- Kosten voor het ontwerp en de constructeur
- Bouwkosten
- Verkoopkosten
- Legeskosten ten behoeve van de omgevingsvergunning
- Aansluitkosten met betrekking tot water en elektra
- Aansluitkosten van de riolering
- 21% BTW

De kosten, welke niet zijn inbegrepen zijn:

- Kosten m.b.t. de hypotheekakte.
- Kosten zoals hypotheekadvieskosten en rente tijdens de bouw.
- Verder is niet gerekend op kosten voor een abonnement / entree- telefoonaansluiting en kosten voor de aansluiting- abonnement van een centrale antenne inrichting c.q. kabelnet
- Tuingrond, tuinaanleg, behangwerk, meubilering, hekwerken en beplanting (behoudens hetgeen omschreven in paragraaf straatwerk en tuininrichting).

*Deze brochure omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en / of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit. De opgenomen perspectieftekeningen geven een "artist-impression" weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering (bijvoorbeeld de kleuren), derhalve kunnen aan de "artist-impression" geen rechten worden ontleend. De in de brochure weergegeven maten betreffen circa maten en kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoering. De technische tekeningen en omschrijvingen zijn maatgevend voor hetgeen u geleverd krijgt. Aan de eventueel in de brochure genoemde perceeloppervlakte kunnen geen rechten worden ontleend. Na de kadastrale inmeting is de daadwerkelijke perceeloppervlakte bekend, bij verschillen t.o.v. genoemde oppervlakte zal geen verrekening plaatsvinden.*



# Tuindersweijde

Inlichtingen en verkoop:



Vos' Verkoopmaatschappij B.V.  
Edisonweg 3  
1821 BN Alkmaar  
(072) 511 88 33  
verkoop@vbmontwikkeling.nl  
www.tuindersweijdeobdam.nl

Ontwikkeling:



Vos' Obdam B.V.

Realisatie:



www.kuinbv.nl  
(0228) 51 13 13

Ontwerp:



www.studiodwp.nl



[www.tuindersweijdeobdam.nl](http://www.tuindersweijdeobdam.nl)