

VERKOOP
BROCHURE



TUINEN VAN *Boskoop*

Een unieke kans ligt hier voor u. Wonen in één van de oudste kwekersgebieden van Nederland. Deze waterrijke omgeving in het Groene Hart is gelegen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Ziet u zichzelf hier al wonen? Meer informatie vindt u in deze verkoopbrochure.



Ontwikkelaar :

Bermel Beheer B.V.

Project gegevens :

1 vrijstaande woning

1 berging

1 carport

Proeftuin 47

2771 MT Boskoop

Aannemer :

Bezemer Bouw B.V.

Ambachtstraat 22

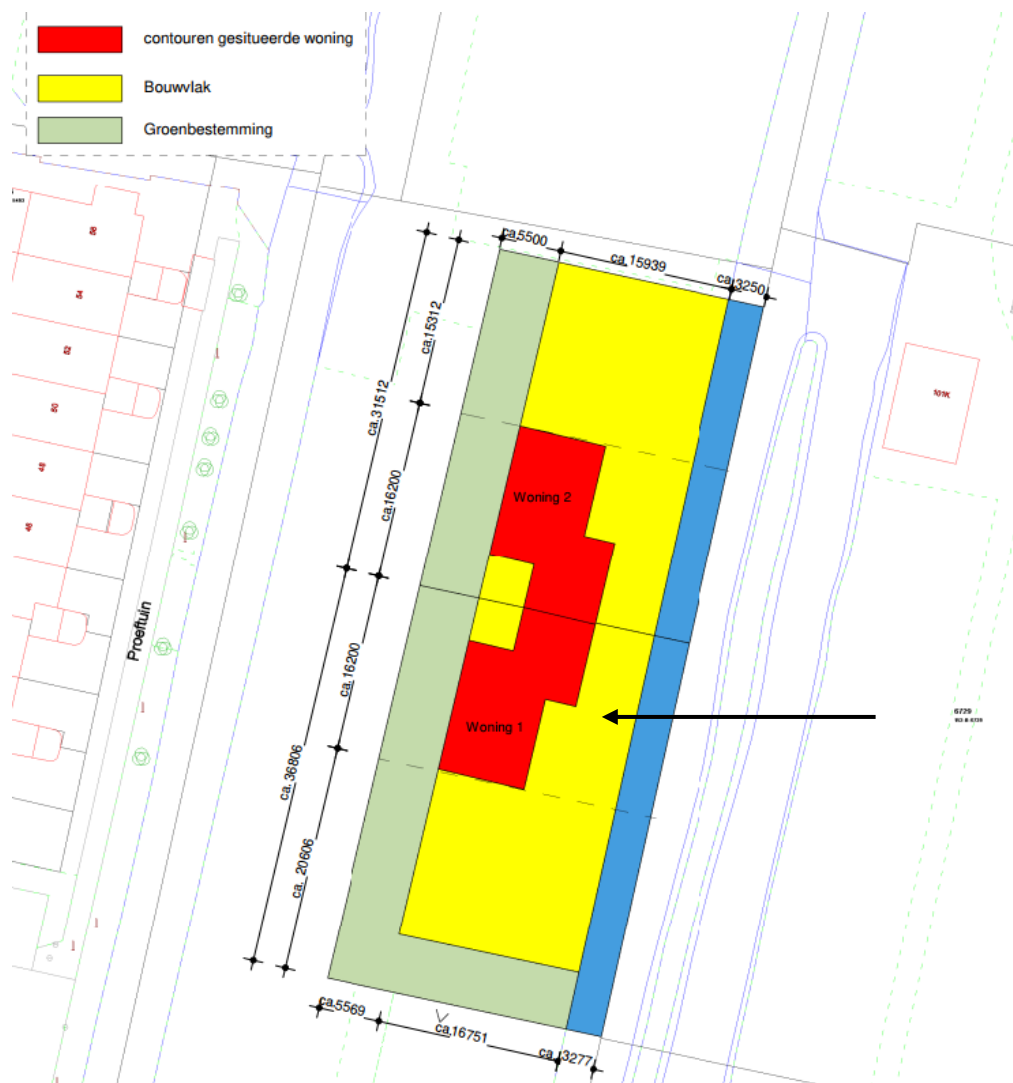
2861 EX Bergambacht

info@bezemberouw.nl

Tel. 0182-351356

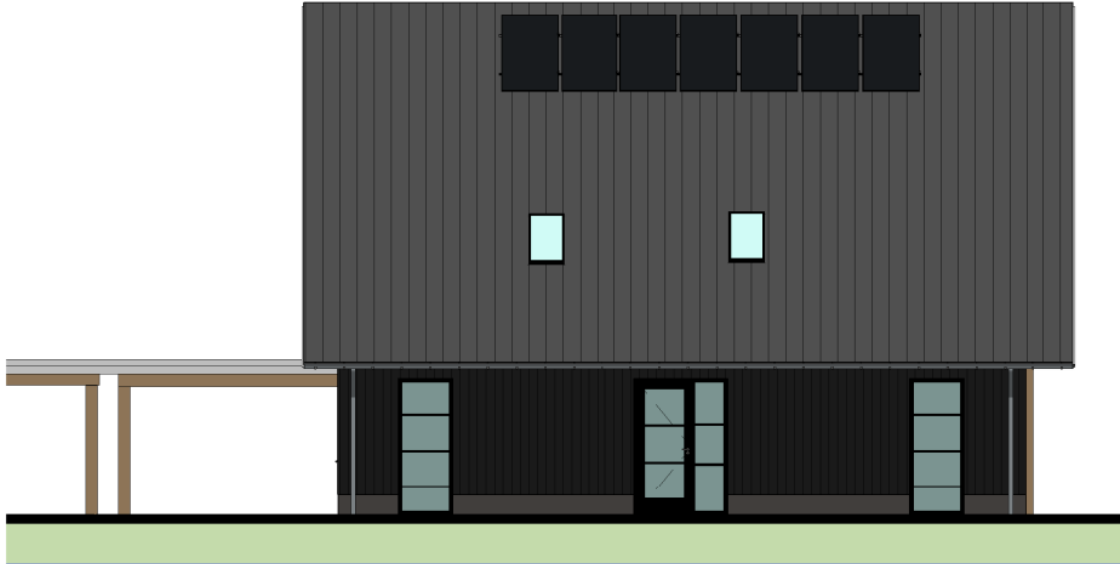
www.bezemberouw.nl

Situatietekening



Gevelaanzichten

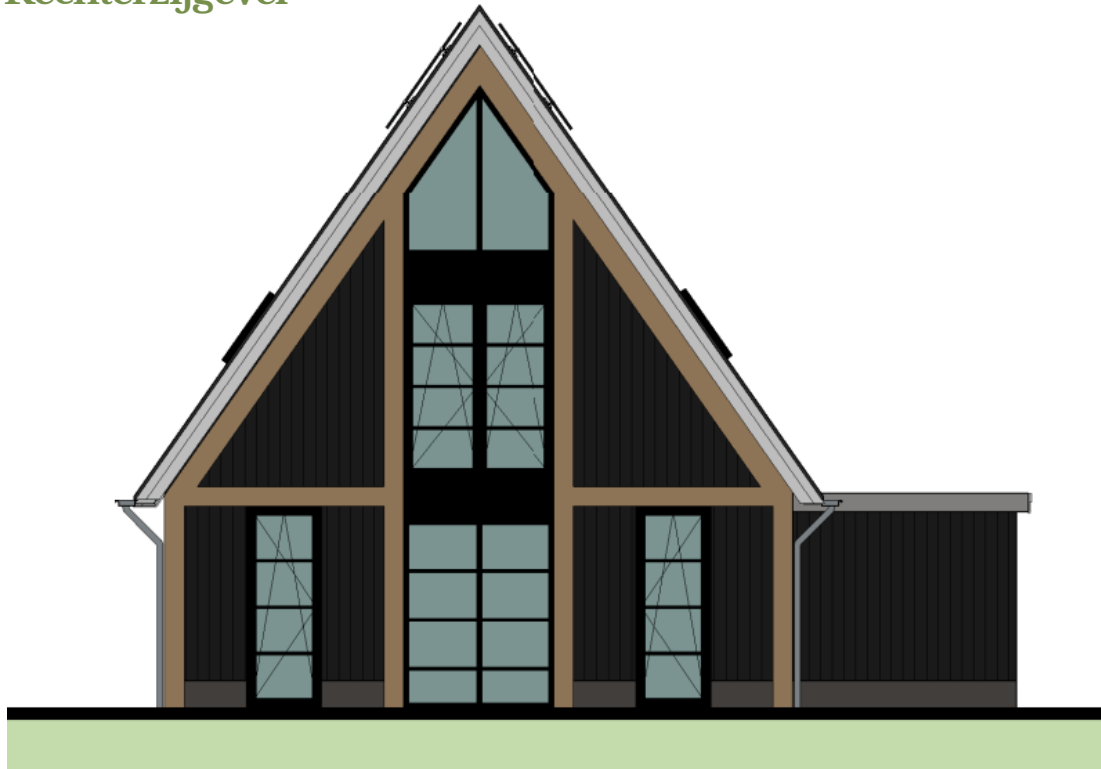
Voorgevel



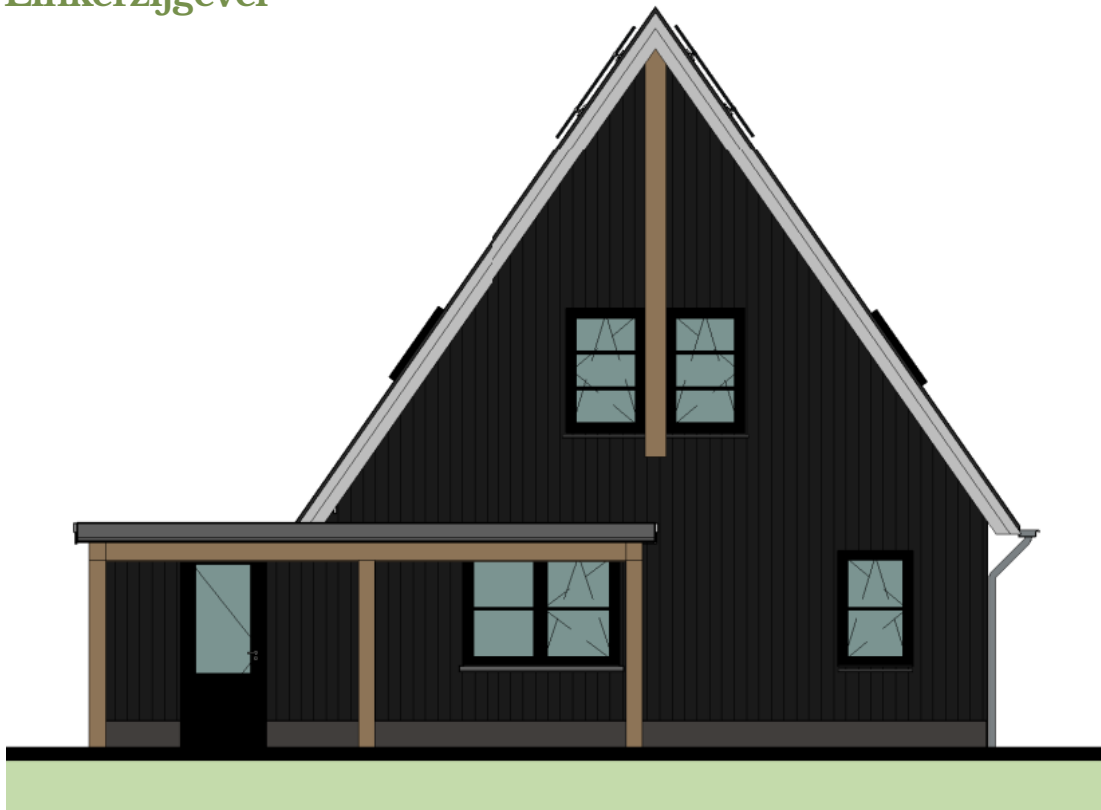
Achtergevel



Rechterzijgevel



Linkerzijgevel



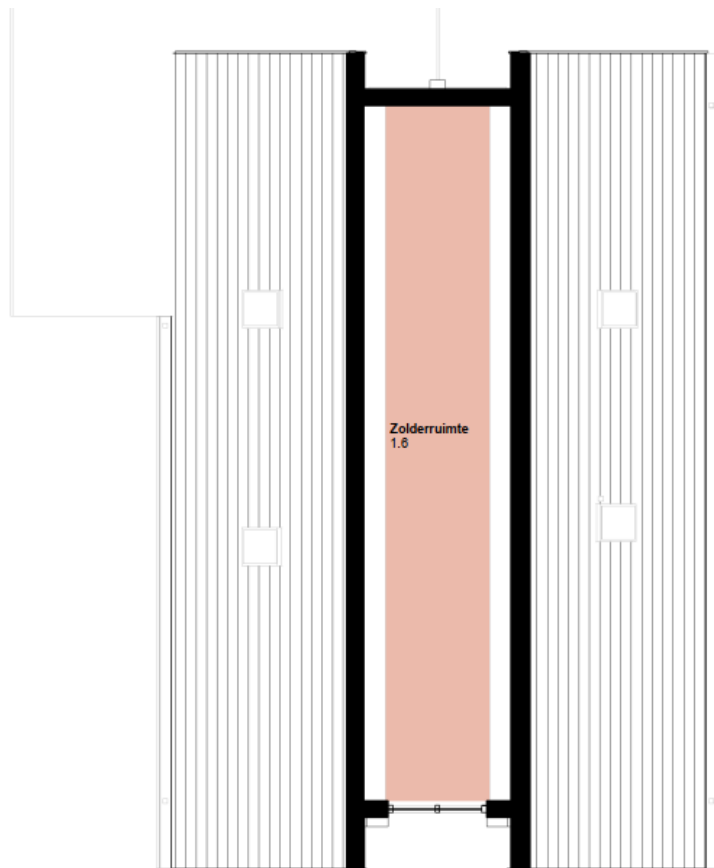
Plattegrond begane grond



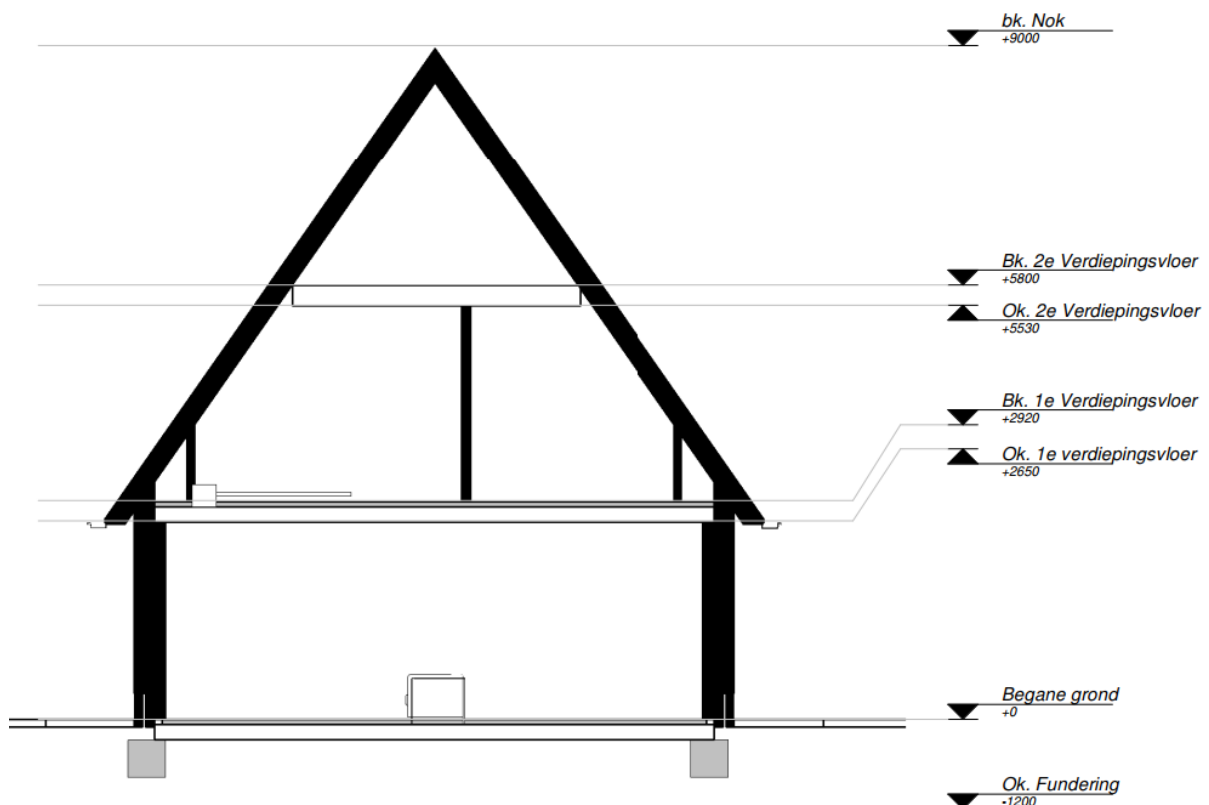
Plattegrond 1^e verdieping



Plattegrond 2^e verdieping



Doorsnede woning



Inhoudsopgave

Algemene technische omschrijving	9
1 Algemeen	9
2 Uitzetten	9
3 Grondwerk.....	9
4 Fundering	9
5 Begane grond vloer	9
7 Buitenwanden.....	10
8 Binnenwanden.....	10
9 Buitenkozijnen, ramen en deuren.....	10
10 Binnen kozijnen	10
11 1 ^e Verdiepingsvloer.....	11
12 2 ^e Verdiepingsvloer	11
13 Dakconstructie.....	11
14 Plafond	11
15 Trappen	11
16 Vensterbanken en plinten	11
18 Sanitair	12
19 Waterleiding	12
20 Glas- en schilderwerk	12
21 Tegelwerk	12
22 Elektrische installatie	12
23 Centrale verwarming	14
Algemene informatie.....	15
Koopsom vrij op naam (V.O.N.).....	15
Wanneer moet u gaan betalen?	15
Meerwerk	16
Oplevering.....	16

Algemene technische omschrijving

1 Algemeen

Hierna zal meerdere malen worden gesproken over de 'opdrachtgever'.

Hiermee wordt bedoeld: de persoon of personen die de opdracht voor het verrichten van de werkzaamheden betreft het bouwen van de woning verstrekt aan een andere (rechts)persoon, de opdrachtnemer.

In deze algemene technische omschrijving wordt er voor alle onderdelen betreft het bouwen van één woning met energielabel A+++ in het kort de belangrijkste informatie afgegeven.

De aannemer heeft een CAR-verzekering afgesloten. Ook is de aannemer aangesloten bij BouwGarant of Woningborg.

2 Uitzetten

Taken voor het uitzetten van de woning zullen door diverse partijen worden uitgevoerd. Zo zorgt de ontwikkelaar er voor dat het perceel bouwrijp klaar ligt. Echter zal de aannemer de woning en de peilmaten uitzetten. Goed om te weten is dat het huidige maaiveld aangenomen is op straatniveau en dat volgens het sonderingsrapport de as van de weg op 2.00 -NAP ligt.

3 Grondwerk

Het ontgraven van de standaard bouwput is opgenomen in de aanneemsom. De uitgegraven grond wordt later tegen de buitenzijde van de fundering aangebracht. Eventueel overblijvende grond wordt verspreidt rondom de woning. Tekort komende grond, alsook het afvoeren van overtollige grond is voor rekening van de opdrachtgever.

4 Fundering

Voor de bouw van deze woning is er een sonderingsonderzoek uitgevoerd. Hieruit is geconstateerd dat er een fundering op betonnen heipalen zal worden toegepast.

5 Begane grond vloer

De begane grond vloer zal een geïsoleerde kanaalplaatvloer ($R_c 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) worden volgens opgaaf constructeur.

De afwerkvloer wordt uitgevoerd als een PC dekvloer van 70mm dik voor het aanbrengen van vloerverwarming.

Ter plekke van de voordeur wordt een geïsoleerd vloerluik aangebracht.

6 Riolering

De buitenriolering zal ter plaatse van de erfgrans worden aangesloten op het gemeente riool. Het hemelwater en het vuilwater worden gescheiden afgevoerd.

7 Buitenwanden

De buitenwanden worden als spouwmuur uitgevoerd en deze worden voorzien van een trasraam van het gekozen metselwerk.

Het type steen waarmee gemetseld zal worden is: Waalformaat gemêleerde sortering grijs/antracieten steen in wildverband.

Ter plekke van het trasraam wordt de wand van buiten naar binnen als volgt uitgevoerd: gemetselde muur in wildverband, spouw, spouwmuurisolatie (Rc 4,7 m² K/W) en kalkzandsteen.

Boven het trasraam wordt de wand anders opgebouwd. Hier wordt de wand namelijk voorzien van een HSB voorzetwand met Douglas wisselsponning (Rc 4,7 m² K/W).

Deze wanden worden van buiten naar binnen als volgt uitgevoerd: Douglas wisselsponning, vuren, ventilatielatten, dampdoorlatende waterkerende folie, isolatie (Rd 7.40), regelwerk, dampdichte PE folie, binnenplaat en kalkzandsteen.

8 Binnenwanden

De binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen conform opgaaf constructeur. Ze zullen door de aannemer behangklaar worden opgeleverd.

9 Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren op de begane grond en op de verdieping worden in kunststof (houtnerf) uitgevoerd in de kleur zwartgrijs: RAL 7021.

Daarnaast worden alle glasvlakken voorzien van type HR+++ (triple glas).

Het hang- en sluitwerk voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2.

De buitendeuren worden voorzien van een driepuntssluiting.

De ramen worden uitgevoerd in een draaikiep-systeem.

Het aantal en de afmeting is conform het bestekblad.

Onder de raamkozijnen komen aluminium lekdorpels in de kleur Ral 7021.

In de kozijnen/ramen worden ventilatieroosters toegepast zoals weergegeven op het bestekblad en in de BENG-berekening. Op de verdieping worden Velux tuimelvensters toegepast.

Alle aftimmeringen en daglatten rondom de buitenkozijnen in standaard MDF, dezelfde kleur als het kozijn.

10 Binnen kozijnen

De binnendeurkozijnen worden gemaakt van hardhout Meranti of een gelijkwaardige houtsoort voorzien van grondverf. Er komt 1 schuifdeurconstructie in de werk-speelkamer op de begane grond en alle andere binnendeuren worden uitgevoerd als stompe deuren.

Alle aftimmeringen rondom de binnen kozijnen worden uitgevoerd met een koplatbetimmering.

11 1^e Verdiepingsvloer

De vloer op de 1^e verdieping wordt uitgevoerd in een kanaalplaatvloer volgens opgaaf constructeur. De afwerkvloer wordt uitgevoerd als PC dekvloer van 70mm dik voor het aanbrengen van vloerverwarming.

12 2^e Verdiepingsvloer

De vloer op de 2^e verdieping bestaat uit een houten balklaag volgens opgaaf constructeur. Hier komt aan de bovenzijde een underlayment plaat en aan de onderzijde een gipsplaat. Deze laatst genoemde wordt naadloos aangebracht.

13 Dakconstructie

Het dak wordt samengesteld uit prefab dakelementen met een Rc waarde van 6,3 m2 K/W. de onderzijde dient een witte zichtzijde te bevatten.

De hellende daken zullen worden voorzien van een vlakke antraciete dakpan, type Creaton Domino matzwart.

Het platte dak wordt voorzien van EPDM en de boeibekleding wordt uitgevoerd in een volkern kunststof witte bekleding.

De overstekplafonds en buitenplafonds worden uitgevoerd met een kunststof bouwpaneel en diverse aansluitingen met de kap worden afgetimmerd.

14 Plafond

Mochten er oneffenheden op de plafonds van de begane grond geconstateerd worden dan worden deze gestuct. Daarnaast worden alle plafonds op de begane grond afgewerkt met spackwerk (fijnkorrelig).

Het vlakke plafond op de 1^e verdieping wordt afgetimmerd met gipsplaten en vervolgens afgewerkt met spackwerk (fijnkorrelig).

De plafonds in de carport worden niet afgetimmerd, de balken blijven in het zicht.

15 Trappen

In de hal op de begane grond wordt een hardhouten, open trap met onderkwart en hekwerk uitgevoerd. Op de 1^e verdieping wordt een vurenhouten, open trap met onder- en bovenkwart met hekwerk uitgevoerd.

Het trapgat wordt afgetimmerd met mdf of multiplex.

De trap wordt door de opdrachtgever afgewerkt maar de aannemer dient deze tijdens de bouw voldoende te beschermen tegen beschadiging en bevuiling.

16 Vensterbanken en plinten

De vensterbanken worden in marmercomposiet uitgevoerd.

De vloerplinten worden niet verzorgd door de aannemer.

17 Keukeninrichting

Er is geen keukeninrichting in de prijs meegenomen, maar wel aansluitingen voor koelkast, vaatwasser, elektrische kookplaat met afzuiging, combioven, gootsteen en 8 wandcontactdozen t.b.v. huishoudelijk gebruik.

De bovengenoemde aansluitingen zullen ter plekke van de keuken, zoals te zien op de plattegrond van de begane grond (pagina 6), worden uitgevoerd.

18 Sanitair

Het sanitair wordt door de opdrachtgever uitgezocht en door de installateur gemonteerd. Hiervoor is een sanitair cheque van €7865,- incl. BTW meegenomen in de kostprijs.

De werkelijke kosten van de aanschaf, het aanbrengen, monteren en aansluiten van het sanitair met de door opdrachtgever te maken keuzes zullen met deze stelpost worden verrekend. Dit kan bij hogere besteding dan de meegenomen prijs leiden tot bijbetaling door de opdrachtgever.

19 Waterleiding

In de woning wordt de koud- en warmwaterleiding gelegd vanaf de meterkast/warmwatertappunt naar de diverse aftappunten en de plaats van het warmtetoestel. Deze aftappunten zijn de toiletten, kranen op of bij wastafels, fontein, keuken, spoelbakken, douche, bad en wasmachine.

20 Glas- en schilderwerk

Alle onderdelen in het binnen- en buitentimmerwerk én de binnendeurkozijnen worden gegrond aangebracht en daar waar nodig bijgewerkt. Bij de grondverf wordt er rekening gehouden met de definitieve kleur van de afwerking.

Alle kozijnen, ramen en buitendeuren zijn van kunststof en worden op kleur aangeleverd, ook zijn ze voorzien van triple beglazing met een U waarde van $\geq 0,6$ m² K/W. Ter plekke van de kozijnen op het peil van de begane grond en de kozijnen op het peil van de verdieping wordt veiligheidsglas toegepast.

21 Tegelwerk

De aannemer levert de wanden en vloeren in de badkamer en de toiletten tegel klaar af. In de prijs is voor wandtegels een stelpost aangehouden van €42,35,- per m² inclusief BTW op basis van het wandtegelsysteem uitgevoerd tot b.k. plafond.

Voor de vloertegels is een stelpost aangehouden van €54,45,- per m² inclusief BTW. Deze prijzen zijn inclusief de opslagen van de aannemer.

22 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt geheel uitgevoerd volgens de landelijke geldende voorschriften (NEN 1010) inclusief aardelektrode door een erkend installatiebedrijf. Het standaard elektra systeem met alle nodige lichtpunten en benodigde wandcontactdozen in overleg met opdrachtgever en installateur.

Per ruimte is het volgende opgenomen in de prijs:

		--0.1 Entree--
2,00	st	Schakelaar 1p/wissel inc. freeswerk lichtpunt
1,00	st	Plafond lichtpunt ex armatuur
1,00	st	WCD enkelvoudig AS500 inc. freeswerk
1,00	st	Gevel aansluitpunt ex. armatuur inc. freeswerk
1,00	st	Schakelaar 1p/wissel inc. freeswerk gevel
1,00	st	Bel installatie std. drukker, gong, trafo inc. freeswerk
1,00	st	Rookmelder 230V gekoppeld
1,00	st	Schakelaar 1p/wissel inc. freeswerk trap
		--0.2 toilet--
1,00	st	Schakelaar + plafond lichtpunt inc. freeswerk
		--0.3 Meterkast--
1,00	st	WCD 2-Voudig AS500
		Afmontage data
		--0.4 keuken--
1,00	st	Plafond lichtpunt ex armatuur keuken
2,00	st	Schakelaar 1p/wissel inc. freeswerk keuken
1,00	st	Schakelaar + plafond lichtpunt inc. freeswerk tafel
8,00	st	WCD 2-voudig AS500 inc. freeswerk
		WCD op eigen groep 16A 230V ex. groep inc. freeswerk
1,00	st	combioven
		WCD op eigen groep 16A 230V ex. groep inc. freeswerk
1,00	st	vaatwasser
1,00	st	Perilex op eigen groep 2x230V 16A inc. groep inc. freeswerk
1,00	st	WCD enkelvoudig AS500 inc. freeswerk koel/vries
1,00	st	WCD enkelvoudig AS500 inc. freeswerk afzuigkap
		--0.5 Woonkamer--
1,00	st	Schakelaar + plafond lichtpunt inc. freeswerk
1,00	st	Data aansluiting 1-voudig CAT6 AS500 inc. freeswerk
1,00	st	WCD 4-voudig inc. freeswerk
8,00	st	WCD 2-voudig AS500 inc. freeswerk
		--0.6 berging--
1,00	st	Schakelaar + plafond lichtpunt inc. freeswerk
3,00	st	WCD 2-voudig AS500 inc. freeswerk
		WCD op eigen groep 16A 230V ex. groep inc. freeswerk
2,00	st	WM/DM
		--0.7 werk/speelkamer--
1,00	st	Schakelaar + plafond lichtpunt inc. freeswerk
1,00	st	Data aansluiting 1-voudig CAT6 AS500 inc. freeswerk
5,00	st	WCD 2-voudig AS500 inc. freeswerk
		--Carport--
1,00	st	Plafond lichtpunt ex armatuur opbouw
1,00	st	Schakelaar 1p/wissel inc. freeswerk in berging
		--1.1 overloop--
1,00	st	Schakelaar + plafond lichtpunt inc. freeswerk
1,00	st	Rookmelder 230V gekoppeld
2,00	st	WCD enkelvoudig AS500 inc. freeswerk

		--1.2 slaapkamer 1--
2,00	st	Schakelaar + plafond lichtpunt inc. freeswerk
1,00	st	Data aansluiting 1-voudig CAT6 AS500 inc. freeswerk
8,00	st	WCD 2-voudig AS500 inc. freeswerk
		--1.3 badkamer--
1,00	st	Schakelaar serie AS500 inc. freeswerk
1,00	st	Spiegel aansluitpunt inc. freeswerk
1,00	st	Plafond lichtpunt ex armatuur
2,00	st	WCD enkelvoudig AS500 inc. freeswerk
1,00	st	WCD enkelvoudig AS500 inc. freeswerk radiator
1,00	st	Centrale aarding badkamer
		--1.4 slaapkamer 2--
1,00	st	Schakelaar + plafond lichtpunt inc. freeswerk
7,00	st	WCD 2-voudig AS500 inc. freeswerk
		--1.5 slaapkamer 3--
1,00	st	Schakelaar + plafond lichtpunt inc. freeswerk
7,00	st	WCD 2-voudig AS500 inc. freeswerk
		--Zolder--
1,00	st	Schakelaar + plafond lichtpunt inc. freeswerk
8,00	st	WCD 2-voudig AS500 inc. freeswerk

De woning krijgt in totaal 14 zonnepanelen op het hellende dak. Er komen 7 zonnepanelen aan de westzijde en er komen 7 zonnepanelen aan de oostzijde. Alle 14 zonnepanelen worden aangesloten op 1 bijbehorende omvormer. Het vermogen van 1 zonnepaneel is 435Wp. In de woning komt een ventilatiesysteem klasse C. Dat houdt in, natuurlijke toevoer middels roosters en mechanische afvoer middels een ventilatie box. De afvoerleiding hiervan zal door de kanaalplaatvloer lopen.

23 Centrale verwarming

In de woning wordt standaard een luchtwaterwarmtepomp geplaatst volgens de BENG-berekening o.g. met binnen- en buitenunit en standaard voorzien van een ca. 300 liter boiler voor warm tapwater.

De plaats van de warmtepomp met de binnen- en buitenunit is niet verwerkt op het tekenwerk. De plaatsing hiervan wordt nader bepaald door de installateur.

Er gelden regels voor geluid productie van warmtepompen. Zo mag de geluidsdruk op de erfgrens tussen 7:00 en 19:00 maximaal 45db(A) zijn en tussen 19:00 en 7:00 maximaal 40db(A). Om aan deze regels te voldoen zullen er in veel gevallen extra maatregelen getroffen moeten worden. In veel situaties wordt geadviseerd om een geluidskap te plaatsen. De kosten die dit met zich mee brengt zijn niet opgenomen in de prijs.

Op de begane grond en op de 1^e verdieping wordt vloerverwarming als hoofdverwarming aangebracht. De besturing hiervan wordt met de opdrachtgever overlegd. Het wegwerken van de leidingen gaat zoveel als kan in de vloeren en muren uitgevoerd worden.

Algemene informatie

Koopsom vrij op naam (V.O.N.)

De woning wordt “vrij op naam” aan u verkocht. Dat willen zeggen dat de hieronder genoemde kosten die bij het kopen van een woning horen, in de koop-/aanneemsom zijn inbegrepen:

- De koopsom van de grond;
- De bouwkosten (zonder meer- en minderwerk);
- Het honorarium van de architect, constructeur en overige adviseurs;
- De notariskosten betreffende leverings-/eigendomsakte;
- De éénmalige aansluitkosten van gas, water, riolering en elektra op het openbare net;
- De gemeentelijke legeskosten betreffende de bouw;
- BTW (thans 21 %, eventuele wijzigingen worden volgens de wettelijke voorschriften aan u doorberekend).

In de koop-/aanneemsom zijn niet begrepen de kosten die verband houden met de financiering van uw woning. Deze kosten kunnen zijn:

- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Kosten hypotheek (zoals afsluit- en taxatiekosten);
- Het (eventueel) renteverlies over de grond en de reeds verstreken bouwtermijnen, de zogeheten bouwrente;
- Kosten van meer- en minderwerk.

Tevens zijn de volgende kosten niet in de koop-/aanneemsom begrepen:

- De aansluiting van de telefoon;
- De entreegelden en abonnementskosten van de telefoon en het centrale antennesysteem (kosten in verband met de signaallevering);
- De inschakelkosten c.q. “bewoners”aansluitkosten in verband met de levering van gas, water, elektra;
- De kosten met betrekking tot gemeentelijke en provinciale belastingen en heffingen alsmede abonnementskosten ten behoeve van alle aanvullende producten welke worden geïnd door het plaatselijk energie bedrijf.

Wanneer moet u gaan betalen?

De termijnregeling is in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. Deze overeenkomst geeft aan, dat de koper tot de datum van de akte van levering uitstel van betaling heeft. Op de datum van de akte van levering moet de koper de bouwtermijnen en de daarover verschuldigde bouwrente voldoen. Over deze rente is BTW verschuldigd.

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

Meerwerk

De koper wordt in de gelegenheid gesteld, mits tijdig ingediend, te kiezen uit wijzigingen, zodat de woning kan worden aangepast aan de persoonlijke wensen. De mogelijke wijzigingen, met de bijbehorende meerprijzen zijn opgenomen in een meer- en minderwerklijst.

Oplevering

Minimaal twee weken voordat uw woning gereed is, krijgt u van de aannemer bericht over de definitieve datum en tijdstip van voorschouw en oplevering. Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

De voorschouw en opleveringen vinden als volgt plaats:

- Gezamenlijk met de aannemer inspecteert u, samen met eventueel een door u ingeschakelde deskundige uw woning;
- Eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een door beide partijen te ondertekenen “proces verbaal van oplevering”;
- 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.

Disclaimer

Aan dit hele document worden geen recht ontleend.

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden.

De aannemer behoudt zich het recht voor om op of aan de woning die wijzigingen aan te brengen die zijns inziens technisch en/of architectonisch noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde of kwaliteit van de woning en zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van kosten. Ook wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van maatafwijkingen en wijzigingen – de maten en oppervlakten die op de tekening staat aangegeven zijn circa - alsmede wijzigingen die voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

In de technische omschrijving staan nog enkele onderdelen benoemd waar nog geen uitsluitel over gegeven kan worden. In overleg met de gemeente Alphen aan den Rijn, de aannemer en onderaannemers kan het zijn dat enkele gekozen uitvoeringen niet mogelijk zijn. Om die reden is er enig voorbehoud bij de uitwerking van deze technische omschrijving.