

Technische omschrijving



De Wal te Bergen op Zoom

Rij,- en hoekwoningen
Twee-onder-één-kapwoningen

Datum: 30 mei 2017

INHOUDSOPGAVE

- 1. Algemene kopersinformatie**
- 2. Garantie**
- 3. Duurzaam Bouwen**
- 4. Ruimtebenaming van de woning conform bouwbesluit**
- 5. Peil van de woning**
- 6. Grondwerk**
- 7. Rioleringswerken**
- 8. Bestratingen**
- 9. Terreininventaris**
 - 9.1 Erfafscheidingen
 - 9.2 Berging
 - 9.3 Garage
- 10. Betonwerk/producten**
- 11. Prefab beton**
- 12. Staalconstructie**
- 13. Houtconstructie**
- 14. Funderingen**
- 15. Metselwerken**
- 16. Vloeren**
- 17. Daken, goten en hemelwaterafvoeren**
 - 17.1 Daken
 - 17.2 Goten en hemelwaterafvoeren
- 18. Gevelbekledingen**
- 19. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/rookkanalen**
- 20. Kozijnen en hang- en sluitwerken**
 - 20.1 Kozijnen
 - 20.2 Hang- en sluitwerken
- 21. Trappen en aftimmerwerk**
 - 21.1 Trappen
 - 21.2 Aftimmerwerk
- 22. Vloer-, wand- en plafondafwerking**
 - 22.1 Vloerafwerking
 - 22.2 Wandafwerking
 - 22.3 Plafondafwerking
- 23. Tegelwerken**
 - 23.1 Wandtegelwerk
 - 23.2 Vloertegelwerk
- 24. Overige voorzieningen**
- 25. Keukeninrichting**
- 26. Beglazing en schilderwerk**
 - 26.1 Beglazing
 - 26.2 Schilderwerk/beitswerk/kaleiwerk
- 27. Behangwerken**
- 28. Water- en gasinstallatie**
 - 28.1 Waterleidingen
 - 28.2 Gasleidingen
- 29. Sanitair**
- 30. Elektrische installatie**
 - 30.1 Omvang installatie
 - 30.2 Telecommunicatievoorzieningen
 - 30.3 PV panelen

INHOUDSOPGAVE

- 40. Verwarming-/koelinstallatie**
- 41. Bouwplaatsvoorzieningen/organisatie**
- 42. Schoonmaken en oplevering**
- 43. Koperswijzigingen en bezichtiging**
- 44. Afwijkingsmogelijkheden**
- 45. Garantie op technische gebreken na oplevering**
- 46. Werkzaamheden direct na oplevering**
- 47. Krimp**
- 48. Verzekering**
- 50. Disclaimer**

Bijlage 1 Afwerkstaat

Bijlage 2 Kleuren- en materialenstaat

Voor u ligt de technische omschrijving met o.a. algemene kopersinformatie van de woningen in het plan De Wal te Bergen op Zoom. Hierin staat informatie waar u rekening mee moet houden en welke mogelijkheden er zoal zijn. Het geeft op veel vragen antwoord. Over de kwaliteit van het huis hoeft u zich geen zorgen te maken. Ruime ervaring en uitstekende organisatie worden ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in uw nieuwe huis.

1. Algemene kopersinformatie

Koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om een van deze woningen te kopen, worden de koop- en aannemingsovereenkomst conform het model 1 januari 2016 van Woningborg opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper worden vastgelegd. Met andere woorden; In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de ondernemer aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Na ondertekening van deze koop- en aannemingsovereenkomst wordt een exemplaar van elk van deze overeenkomsten naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte.

Opschortende en/ of ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende en/ of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen andere verplichting (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

Wegwijzer bij de aankoop van uw woning

De woning wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop- en aannemingsovereenkomst als genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst niet alleen de grond- en bouwkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW en/ of eventueel verschuldigde OVB (Overdrachtsbelasting), kadastrale inmeting en de kosten voor aansluiting van gas, water, riool en elektra. Een all-in prijs dus, echter exclusief de kosten (hierna onder "hypotheek" te noemen) verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw en ingebruikname- en onderhoudskosten c.q. gezamenlijke kosten na de oplevering.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de

vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen welke staan genoemd in de aannemingsovereenkomst. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

Hypothek en de daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger. Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor de hypotheekakte;
- bemiddelingsvergoeding;
- premie voor risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

Betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koopovereenkomst (de valutadatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert, e.e.a. als omschreven in de aannemingsovereenkomst. De ondernemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Indien u beschikt over "eigen geld" kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen aan de ondernemer betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van debetrente. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de ondernemer. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, dan wel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.

2. Garantie

De woningen die de ondernemer verkoopt, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de 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 onvolkomenheden en/ of 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 bouwregelgeving. Ook wordt de concept koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en de ondernemer.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Mocht afbouw van uw woning om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.

- De ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om model koop- en aannemingsovereenkomsten met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken zoals Woningborg die voorschrijft. 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. De model koop- en aannemingsovereenkomsten zijn opgesteld, getoetst en goedgekeurd door belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.

Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming mochten ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop- en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, dan wel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

Vorrang garantiebepalingen

Onderstaande bepaling geldt voor woningen waarop de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016 van toepassing is. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

3. Duurzaam bouwen

Duurzaam Bouwen is voor iedereen. Vrijwel iedereen woont in een huis en gaat voor zijn werk naar een kantoor of fabriek. Het bouwen en gebruiken van deze gebouwen kost enorme hoeveelheden energie, water en grondstoffen, terwijl met eenvoudige aanpassingen vaak grote verbeteringen te bereiken zijn. Dat is goed voor het milieu. Maar dat niet alleen. Door bijvoorbeeld verbeterde isolatie daalt de energierekening van de gebruiker. Door zuiniger sanitair daalt het watergebruik.

4. Ruimtebenaming van de woning conform bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke.

Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Ruimte	Benaming conform bouwbesluit
- Hal	verkeersruimte
- Meterkast	meterruimte
- Trapkast	bergruimte
- Toilet	toiletruimte
- Woonkamer	verblijfsruimte
- Keuken	verblijfsruimte
- Trapkast	bergruimte
- Slaapkamer	verblijfsruimte
- Badkamer	badruimte
- Overloop	verkeersruimte
- Zolder	onbenoemde ruimte
- Garage	berg-/stallingruimte

Ruimte voor plaatsing afvalcontainer is voorzien in de garage.

Bouwnummers en situatietekening

De nummers van de woningen zijn zogenaamde "bouwnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering kenbaar gemaakt.

5. Peil van de woning

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree. De juiste maat wordt bepaald door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Aan de binnenzijde van de woning is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte van ca. 15mm.

6. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, trottoirs, parkeerstroken, groenvoorziening, schanskorven, etc. zijn slechts schematisch weergegeven en worden in het werk bepaald.

Alle op de situatietekening aangegeven overige verkavelingen zijn indicatief weergegeven. Daar waar nog geen bebouwing is gerealiseerd kunnen plannen worden ontwikkeld, anders dan nu indicatief ingetekend. Hiervoor gelden de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Hoogteverschillen in de voortuin van de bouwnummers 1 t/m 10 worden opgevangen door middel van een talud. Het hoogteverschil in de achtertuin van de bouwnummers 1 t/m 9 wordt opgevangen door het toepassen van een

keerelement. Hiervoor geldt een instandhouding- en onderhoudsplicht voor de koper. Bij bouwnummer 10 wordt het hoogteverschil in de achtertuin met een talud opgevangen.

Niet op tekening aangegeven taluds zijn niet uitgesloten. De koper dient het aanlegniveau ter plaatse van de erfgrenzen te respecteren en in stand te houden. Eventuele tuinaarde en/of compost dient de koper zelf aan te brengen.

7. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC, Komokeur. Het afvoeren van het hemelwater (HWA) zal geschieden via het gemeentelijke rioolstelsel.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in gerecycled PVC of PVC en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

8. Bestratingen

De definitieve afwerking van de straten, trottoirs, groenvoorzieningen, plaatsing van openbare verlichting etc. is afhankelijk van de bouwsnelheid van de (diverse) deelplannen. Het tijdstip en de fasering van de afwerking zal in overleg tussen Markiezaten De Wal VOF en de gemeente Bergen op Zoom worden bepaald, doch zal in principe niet worden uitgevoerd voordat de laatste woning in een straat gereed is voor bewoning. Direct na oplevering van de bouw is de woning bereikbaar via de bouwweg.

Het gemeenschappelijke achterpad (mandelig eigendom), bij de bouwnummers 2 t/m 7 bestaat uit betontegels met een afmeting van 30 x 30 cm. Er worden 2 staptegels bij iedere toegangsdeur van de woning aangelegd.

9. Terreininventaris

De erfgrenzen worden aangegeven door middel van perkoenpalen op de hoekpunten van het perceel. Perkoenpaaltjes gebruiken van niet verduurzaamd zacht hout. De hoekpunten worden bij oplevering van de woning aan de koper aangewezen. Koper is vervolgens verantwoordelijk voor het zichtbaar houden van de hoekpunten totdat de kadastrale aanwijzing heeft plaatsgevonden.

9.1 Erfafscheidingen:

Daar waar aangegeven op de situatietekening wordt als erfafscheiding een 90 cm of 180 cm hoog gaashekwerk met hedera beplanting aangebracht. Hiervoor geldt een instandhouding- en onderhoudsplicht voor de koper.

De beplanting wordt aangeplant waarna na verloop van tijd de gewenste uiteindelijke groeihogte van ca. 90 cm en 180 cm bereikt zal worden. De beplanting wordt in een daarvoor geschikt seizoen aangebracht en wordt 1 jaar onderhouden door de aannemer.

Aan de voorzijde van de percelen met bouwnummer 1 t/m 10, zijn conform situatietekening, op eigen erf schanskorven aangebracht met een hoogte van ca. 40 cm. Hiervoor geldt een instandhouding- en onderhoudsplicht voor de koper.

Op de achter,- en / of zijerfgrens van de percelen met bouwnummer 11 t/m 18, zijn conform situatietekening, zijn schanskorven aangebracht.

De aannemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen. Om in de toekomst wateroverlast op en vanuit uw perceel te voorkomen is het van essentieel belang dat u bij de inrichting van uw tuin rekening houdt met het afvoeren van regenwater. Concreet zal dit betekenen dat u uw bestrating/tuininrichting voorziet van voldoende afvoergoten en/of drainage om het regenwater af te voeren. Het hemelwater dient bovengronds te worden afgevoerd naar de openbare weg.

9.2 Berging:

De achtertuinten van de bouwnummers 1 t/m 9 zijn voorzien van prefab houten berging, waarvan de gevel bestaat uit rabatdelen. De vloer is vervaardigd van betontegels, 30x30cm. Het dak bestaat uit een houten balklaag voorzien van een dakbeschot en afgedekt met bitumineuze dakbedekking. In de berging wordt een deur geplaatst welke is voorzien van enkele beglazing en slot, gelijk sluitend met de woning.

Elke berging gelegen aan het achterpad is voorzien van een armatuur met schemerschakelaar. Het lichtpunt, wandcontactdoos en armatuur met schermerschakelaar van de berging worden aangesloten op de meterkast van de woning.

9.3 Garage:

Bouwnummer 10 heeft een bestaande vrijstaande houten garage met hellend dak voorzien van dakpannen. De garagedeur wordt uitgevoerd als een ongeïsoleerde roldeur (met horizontale profilering), welke fabrieksmatig op kleur is afgelakt en is voorzien van een slot gelijk sluitend met de woning. De vlakke dichte deur en deurkozijn zijn van hardhout. Het lichtpunt en wandcontactdoos van de garage worden aangesloten op de meterkast van de woning.

De garage van de bouwnummers 11 t/m 18 wordt uitgevoerd in halfsteens metselwerk (ongeïsoleerd). De garagedeur wordt uitgevoerd als een ongeïsoleerde stalen kanteldeur, welke fabrieksmatig op kleur is afgelakt en is voorzien van een slot gelijk sluitend met de woning. De deur en deurkozijn zijn van kunststof en de deur is voorzien van enkel bruut draadglas.

Het platte dak van de garage (ongeïsoleerd) wordt opgebouwd uit een houten balklaag met aan de bovenzijde een schimmelwerende / houten beplating. Dakrand is voorzien van een aluminium daktrim. Het plafond wordt niet afgewerkt (dakbeschot / balklaag in het zicht). Het lichtpunt en wandcontactdoos van de garage worden aangesloten op de meterkast van de woning.

De garage wordt natuurlijk geventileerd. Ondanks voldoende en goede ventilatievoorzieningen bestaat de mogelijkheid dat de garage vochtig blijft waardoor deze niet geschikt is voor opslag van goederen die hiervoor gevoelig zijn.

10. Betonwerk/producten

In de betonconstructies wordt hoogovencement en/of portlandvliegascement toegepast. Bij bekistingswerkzaamheden wordt gebruik gemaakt van bekistingsolie en smeerolie op plantaardige basis.

11. Prefab beton

Er worden geen prefab beton elementen toegepast.

12. Staalconstructie

De stalen hoeklijnen en overige toe te passen staalconstructies worden uitgevoerd conform opgave van de constructeur, indien in aanraking komend met de buitenlucht in thermisch verzinkte uitvoering.

Stalen balken ten behoeve van de constructie kunnen gedeeltelijk of geheel onder de plafonds liggen. Deze liggers zullen daar waar vereist brandwerend bekleed en/of geschilderd worden.

Boven de kozijnen worden daar waar nodig stalen lateien aangebracht.

13. Houtconstructie

Voor de houtconstructies wordt uitsluitend duurzaam geproduceerd hout toegepast, tenzij dit technisch niet mogelijk is.

14. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen/ het uitgevoerde terreinonderzoek, wordt het navolgende funderingssysteem toegepast: gewapende betonnen funderingsbalk op betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

15. Metselwerken

De buitengevels van woningen worden uitgevoerd met een gebakken handvorm waalformaat baksteen, een en ander conform detaillering en kleuren en materialenstaat. Het metselwerk wordt uitgevoerd in wildverband.

De gevelaccenten van de hoofdbouw als basis uitvoeren in:

- handvorm baksteen + wit geschilderd, conform kleuren en materialenstaat.

De plint van de hoofdbouw als basis uitvoeren in:

- handvorm baksteen, conform kleuren en materialenstaat.

De scheidingswand tussen de garage en de woning wordt uitgevoerd als (geïsoleerde) spouwmuur.

De binnenspouwbladen en de dragende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De niet dragende wanden (lichte scheidingswanden) zullen uitgevoerd worden in wanddikte $d = 10$ cm., e.e.a. conform tekening. Deze scheidingswanden zijn samengesteld uit c.q. vervaardigd van gipsblokken of cellenbeton.

Alle spouwmuren (uitwendige scheidingsconstructie) worden voorzien van een thermische spouwisolatie wat voldoet aan de EPC norm.

De ankerloze woningscheidende wanden uitvoeren in kalkzandsteen, opbouw wand conform constructieberekening. De spouw wordt tenminste 40 cm, behoudens de spouw onder het bloemenkozijn, doorgezet in de funderingsconstructie. De woningscheidende wanden en vloeren dienen minimaal te voldoen aan NEN 1070 en het Bouwbesluit.

Het voegwerk uit te voeren in zand - cement:

- hoofdbouw, licht verdiept, conform kleuren en materialenstaat;
- hoofdbouw witte gevels en gevelaccent, licht verdiept, conform kleuren en materialenstaat;
- plint licht verdiept, conform kleuren en materialenstaat.

In de gevelmetselwerken wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

Indien metselwerken grond kerend zijn, dienen deze voldoende waterdicht te worden uitgevoerd.

Dilataties

Aantal en plaats dilataties in gevel volgens opgave constructeur, gevelsteenleverancier en volgens nadere detaillering, daar waar mogelijk toepassen achter de hemelwaterafvoeren. Deze dilatatievoegen uit te voeren als knipvoeg zonder kitafdichting. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven.

16. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer met V-naden aan plafondzijde en worden afgewerkt met een dekvloer, e.e.a. ter beoordeling constructeur / installateur. De benodigde wapening voor de vloer wordt door de constructeur bepaald.

De ruimte onder de begane grondvloer wordt natuurlijk geventileerd door middel van muisdichte ventilatieroosters in de gevels. De ruimte onder de begane grondvloer is middels een kruipluik, ter plaatse van de entree van de woning, toegankelijk.

In de betonvloeren worden onder andere de elektra- en rioleringsleidingen, en de kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.

De vloer van de garage wordt uitgevoerd als een ongeïsoleerde prefab betonnen vloer.

17. Daken, goten en hemelwaterafvoeren

17.1 Daken

De dakconstructie van de hellende dakvlakken worden uitgevoerd als een prefab geïsoleerde systeemkap.

De onderzijde van de systeemkap en de kniesschotten (tot ca. 100cm + vloer) van bouwnummers 1 t/m 10 zijn onafgewerkt.

De onderzijde van de systeemkap en de kniesschotten (tot ca. 100cm + vloer) van bouwnummers 11 t/m 18 zijn wit afgewerkt.

De hellende daken worden afgewerkt met keramische dakpannen inclusief de benodigde hulpstukken en verankering. De met dakpannen gedekte dakvlakken worden conform de voorschriften verankerd.

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof. De positie van de hemelwaterafvoeren is indicatief.

Ten behoeve van ontluchting riolering, afvoer CV-installatie en afvoer mechanische ventilatie wordt een gecombineerde, in kleur gemoffelde, kunststof dakdoorvoer geplaatst.

Daar waar aangegeven op de tekening wordt in het zijdakvlak een grenen dakraam met afmeting ca. 98 x 78 cm aangebracht.

Dakoverstekken/dakrandafwerking uitvoeren met kunststof dakoverstek op houten regelwerk, een en ander conform detaillering architect. De luifels boven de voordeuren en/ of raamkozijnen worden in kunststof uitgevoerd.

17.2 Goten en hemelwaterafvoeren

De kunststof goot en hemelwaterafvoeren met een stankafsluiter zijn voorzien van een bladvangster aangesloten op het gemeentelijke riool. De hemelwaterafvoeren zijn voorzien van draadbolroosters, uitvoering volgens voorschrift bouwbesluit.

18. Gevelbekledingen

Hout dat in aanraking komt met beton en metselwerk behandelen met grondverf.

19. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/rookkanalen

Nieuwbouwwoningen kennen in het kader van een optimale isolatie een zo laag mogelijk energiegebruik een hoge mate van luchtdichtheid. Te weinig frisse lucht is echter ongezond en daarom is ventilatie belangrijk voor een aangenaam en gezond binnenklimaat.

De woning wordt voorzien van een mechanische ventilatiesysteem in combinatie met zelfregelende roosters (conform EPN-berekening).

Het systeem bestaat uit een ventilatie-unit welke de lucht ter plaatse van de keuken, de badkamer en het toilet afzuigt. De ventilatie-unit is geplaatst op de zolder.

Aansturing:

De hoofdbediening wordt geplaatst nabij de bediening van de centrale verwarming. Met behulp van de hoofdbediening is het systeem handmatig in verschillende standen te zetten en naar een persoonlijke voorkeur aan te passen.

Toevoer:

De ventilatieroosters in de ramen zijn zogenaamde winddruk roosters. De ventilatieroosters zijn vanuit de woning zichtbaar en bedienbaar middels een trekstang en/of -koord. De luchttoevoer in de badkamer, het toilet en de meterkast vindt plaats via een 2 cm. grote opening aan de onderzijde van de deur.

Afvoer:

Het systeem heeft kunststof, behoudens de badkamer, plafond- en/of wandafzuigroosters in de keuken, nabij de opstelplaats van de wasmachine en op het toilet. In de badkamer worden kunststof afzuigroosters toegepast. Middels kanalen in vloer en leidingkokers zijn deze afzuigpunten aangesloten op de woonhuisventilator op de zolder. De metalen afzuigroosters in de keukenruimte worden gecentraliseerd geplaatst in de ruimte (niet boven opstelplaats kooktoestel) en dienen enkel voor het afvoeren van vochtige lucht. De luchtafvoer van de ventilatielucht uit de woning vindt plaats vanaf de woonhuisventilator via dakdoorvoer(en).

Op dit systeem dient geen afzuigkap aangesloten te worden. Ten behoeve van de afzuigkap van de bouwnummers 9 t/m 18 wordt een separaat afvoerkanaal aangebracht in de verdiepingsvloer, boven de opstelplaats van het fornuis in de keuken. Dit kanaal mondt uit in de achter,- of zijgevel en wordt afgedekt met een dakkap in kleur conform opgave architect.

De garage wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. Een en ander volgens tekening, de van toepassing zijnde EPN-berekening en conform opgave installateur. Het exacte verloop van de leidingen zal door de installateur worden bepaald.

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er een ruimte van minimaal circa 1 à 1,5 cm onder de deuren gehandhaafd dient te blijven i.v.m. het ventilatiesysteem. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer dat u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

20. Kozijnen en hang- en sluitwerken

20.1 Kozijnen

Alle geattesteerde gevelelementen dienen geleverd te worden, conform de eisen van het Bouwbesluit en te voldoen aan inbraakwerendheidsklasse II en geldende Komo-keurmerk.

De buitenkozijnen, inclusief ramen en deuren, worden uitgevoerd in kunststof, conform kleuren en materialenstaat. De vlakke plaatvoordeur is voorzien van brievenbus.

Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen.

De binnendeurkozijnen op de begane grond en de eerste verdieping van de alle bouwnummers bestaan uit plaatstalen afgewerkte verdiepingshoge montagekozijnen met bovenlicht en volle bovendorpel.

De binnendeurkozijnen op de tweede verdieping van de bouwnummer 11 t/m 18 bestaan uit plaatstalen afgewerkte montagekozijnen zonder bovenlicht.

Binnendeuren (brandwerendheid volgens de voorschriften van de brandweer/bouwbesluit) uit te voeren in fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren in hardboard met honingraatvulling.

20.2 Hang- en sluitwerken

De bevestigingsmiddelen van het hang- en sluitwerk zijn uitgevoerd in roestbestendige materiaal. Alle buitendeuren van de woning en garage worden voorzien van cilinderslot, greepschild, scharnieren met ingebouwde dievenklauw en meerpuntsluiting. De cilindersloten worden geleverd in gelijksluitende serie.

Draaikiepramen worden voorzien van draaikiepbeslag. Het hang- en sluitwerk dient te voldoen aan de eisen van weerstandsklasse 2. Draairichting ramen conform tekening.

Hang- & sluitwerk binnen kozijnen

De binnendeuren worden afgemonteerd met aluminium beslag.

De binnendeuren worden voorzien van loopsloten, waarvan toilet en badkamer met vrij- en bezetsluiting, slaapkamer 1 met dag- en nachtslot en de meterkast met een kastslot.

21. Trappen en (af-)timmerwerk

21.1 Trappen

Voor de toegang naar de eerste verdieping wordt een vurenhouten dichte trap geplaatst. De trap naar de tweede verdieping is een open vurenhouten trap.

De onder- en bovenregel en de spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in houtenspijlen. De traphekken worden uitgevoerd in hout. De treden van de trap worden wel gegrond, maar niet afgeschilderd. De trapbomen en traphek worden wel afgeschilderd.

Aan de wand naast de trap wordt een afgelakte houten muurleuning bevestigd. Muurleuning langs de muurzijde van de trap in hardhout rond 38 mm. (fabrieksmatig transparant afgelakt). De houten leuning wordt aangebracht aan één zijde van de trap op metalen leuninghouders.

Voor het door de bewoner aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap (schilderwerk, tapijt, halve maantjes etc.) kunnen aanvullende werkzaamheden benodigd zijn zoals plamuren, schuren, bijwerken ontvetten etc.. Het advies is om daarvoor bij de leverancier nader naar te informeren.

De trappen worden voorzien van krimplijsten (trap, aangrenzende wand

22.2 Aftimmerwerk

Het volgende aftimmerwerk wordt in de woning toegepast:

- trapgaten door middel van multiplex WBP op regelwerk;
- multiplex betimmeringen (platstukken) boven kozijnen;
- lepe hoek trappen;
- verdelers verwarming;
- alle benodigde aftimmering niet nader genoemd.

Op de zolder worden de knieschotten, als op tekening aangegeven, uitgevoerd in houten regels met plaatmateriaal. In de knieschotten wordt waar nodig een schroefbaar luik aangebracht.

In de bouwkundige meterkast met een dubbele wandcontactdoos wordt een underlayment meterbord (achterwand) geplaatst voor het bevestigen van de installatieonderdelen.

22. Vloer-, wand- en plafondafwerking

22.1 Vloerafwerking

Dekvloeren, dikte conform opgave constructeur en installateur, in alle ruimtes, met uitzondering van daar waar tegelwerk of andere vloerafwerking is voorgeschreven. Een en ander volgens afwerkstaat (bijlage 1).

Op de tweede verdieping worden achter de knieschotten geen dekvloer aangebracht. Eventueel leidingwerk achter de knieschotten worden in opbouw uitgevoerd.

Er worden geen vloerplinten aangebracht.

22.2 Wandafwerking

De wanden worden afgewerkt conform de afwerkstaat (bijlage 1). Wand van de bouwnummers 1 t/m 8 die als behangklaar worden aangemerkt, worden afgewerkt conform beoordelingsklasse groep 3. Wand van de bouwnummers 9 t/m 18 die als behangklaar worden aangemerkt, worden afgewerkt conform beoordelingsklasse groep 2.

Behangklaar opleveren van de binnenwanden betekent dat de grote gaten en/of oneffenheden in de wanden worden gedicht. Kleinere gaten en/of oneffenheden blijven onafgewerkt. De wanden zijn vlak genoeg om ze te behangen. Er wordt geen bouwbehang aangebracht.

Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

22.3 Plafondafwerking

De plafonds worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk, conform de afwerkstaat (bijlage 1). De V-naden aan de onderzijde van de systeemvloer blijven in het zicht.

23. Tegelwerken

Het tegelwerk van alle woningen in de toilet(ten) en badkamer wordt als volgt uitgevoerd:

De vloeren van toilet(ten) en badkamer worden hierbij voorzien van vloertegels in de kleuren antraciet, beige of grijs, afmeting 30 x 30 cm. Het voegwerk, in de kleur lichtgrijs en dikte van ca. 3 mm, van de vloertegels in de natte ruimte moet waterwerend zijn.

Bij het vervallen van het wandtegelwerk is tevens opgenomen het vervallen van lijm/specie/kitwerk/voorhechtingsmiddel wand/kimafwerking.

De wanden van toilet(ten) worden voorzien van wandtegels, afmeting 30 x 60 cm tot een hoogte van ca. 150 cm. De wanden van de badkamer worden voorzien van wandtegels, afmeting 30 x 60 cm tot plafond. Het voegwerk, in de kleur wit en dikte van ca. 3 mm., van de vloertegels in de natte ruimte moet waterwerend zijn. De kleurkeuze is glans of mat wit of glans of mat grijs.

Zowel de wand- als vloertegels worden niet strokend verwerkt.

Gesneden of geknipte tegels mogen niet smaller zijn dan de halve tegelbreedte.

Wandtegelwerk moet ten opzichte van het midden van de wanden symmetrisch zijn.

De binnenzijde van het kozijn ter plaatse van de badkamer wordt betegeld. Ter plaatse van uitwendige hoeken dient een rvs hoekstrip (of gelijkwaardig) worden toegepast. Inwendige hoeken en aansluitingen met kozijnen worden voorzien van een dilatatievoeg gevuld met elastische kit.

De aansluiting wand/vloertegelwerk en wandaansluiting met een ligbad en/of douchebak indien van toepassing dienen ook met een elastische kit afgewerkt te worden.

Nadere informatie over het tegelwerk is te vinden in de tegelbrochure.

24. Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen, met aan de binnenzijde stenen borstweringen, worden aan de binnenzijde (hard) steenachtige vensterbanken toegepast (met uitzondering van de wanden waar wandtegels worden toegepast).

Onder de deuren van de natte ruimten en eventueel buitendeuren worden steenachtige (kunststeen) dorpels toegepast.

Onder de ramen met een stenen borstwering worden waterslagen/raamdorpels toegepast.

Uitvoering, materiaalgebruik en detaillering zodanig dat de in de EPN-berekening aangegeven kierdichtingen worden behaald.

25. Keukeninrichting

Keukenstelpost rij- en hoekwoning (bouwnummers 1 t/m 8):
€ 3.000,- excl. btw.

De keuken bestaat uit: Pelgrim apparatuur, 4-pits gaskookplaat met vonkontsteking of keramische kookplaat, geïntegreerde koelkast met vriesgedeelte, recirculatie schouwkap 90 cm, keukenmengkraan Hans Grohe Talis, vaatwasser, combimagnetron/oven, multiplex werkblad met waterkering en inlegspoelbak RVS met spatrand 10-15 cm hoogte tegen achterwand.

Keukenstelposten twee-onder-een-kapwoning (bouwnummers 9 t/m 18):
€ 5.750,- excl. btw.

De keuken bestaat uit: Siemens apparatuur, 5-pits gaskookplaat met vonkontsteking, geïntegreerde koelkast met separaat vriesgedeelte, gemotoriseerde schouwkap 90 cm met apart uitblaaskanaal, eengreeps keukenmengkraan Hans Grohe Focus, vaatwasser, combimagnetron/oven, composiet werkblad, (1,5 of dubbele) inlegspoelbak RVS met spatrand 10-15 cm hoogte tegen achterwand.

De stelpost is exclusief btw, maar inclusief levering, montage aansluiten en coördinatiekosten.

Nadere informatie over de keukens is te vinden in de keuken brochure.

26. Beglazing en schilderwerk

26.1 Beglazing

De buitenbeglazing van de verblijfsruimtes wordt uitgevoerd in isolerende HR⁺⁺ beglazing en heeft een minimale samengestelde U-waarde conform EPC berekening.

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen /onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Beglazing binnenkozijnen

Bovenlichten van de binnenkozijnen worden bezet met blank enkelglas, behoudens het trapkast kozijn en meterkast kozijn waar een dicht paneel wordt aangebracht.

26.2 Schilderwerk/beitswerk

Het buitenschilderwerk wordt waar van toepassing, in het werk uitgevoerd, conform de kleuren en materialenstaat in een dekkend systeem in een standaard RAL-kleur.

Het binnenschilderwerk omvat:

- de muurleuning (transparant afgelakt);
- de traphekken en trapbomen;
- de trapgatbetimmering incl. lepe hoek betimmering;
- de omtimmering van de cv-verdeler;
- het overig afbouw-timmerwerk waar van toepassing.

27. Behangwerken

Er wordt geen behangwerk uitgevoerd.

28. Water- en gasinstallatie

28.1 Waterleidingen

De waterleiding wordt uitgevoerd in koperen of kunststof leidingen e.e.a. ter beoordeling van de aannemer en met KIWA keurmerk. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van gas en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Indien door u als koper een gewijzigde sanitaire inrichting wordt geleverd waarvoor een groter aanbod van warm water is vereist, ligt de verantwoording voor het aanpassen van de warmwatervoorziening bij u als koper.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte. De waterleiding is afsluit /aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- aansluitpunt t.b.v. gootsteenmengkraan in de keuken;
- aansluitpunt t.b.v. mengkraan op de wastafel;

- aansluitpunt t.b.v. thermostatische douchemengkraan;
- aansluitpunt t.b.v. thermostatische badmengkraan. Dit is alleen van toepassing bij de bouwnummers 9 t/m 18.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- aansluitpunt t.b.v. closetcombinatie(s);
- aansluitpunt t.b.v. fonteintje in het toilet;
- tappunt wasmachine;
- buiten tapkraantje bij de schrofbput;
- combi c.v.-toestel op zolder;
- aansluitpunt t.b.v. vaatwasser.

28.2 Gasleidingen

De gasleidingen worden aangelegd met koperen of kunststof buis vanaf de gasmeter in de meterkast tot naar het keuken fornuis en de c.v.-opstelling.

29. Sanitair

In de woningen wordt als sanitair het comfort pakket toegepast. De twee-onder-een-kapwoningen (bouwnummers 9 t/m 18) zijn standaard voorzien van ligbad, douchewand en douchedeur. Standaard wordt het Villeroy & Boch sanitair geleverd in de kleur wit.

Nadere informatie over het sanitair is te vinden in de sanitair brochure.

30. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd (volgens NEN 1010) vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten conform uitrustingsstaat. De installatie zal worden uitgevoerd volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem.

De meterkast is voorzien in één extra loze groep. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de garage/berging, meterkast en op zolder. Hier worden de leidingen en het elektramateriaal als opbouw uitgevoerd.

De hoogte van het schakelmateriaal ten opzichte van de afgewerkte vloer is:

- | | |
|---------------------|---|
| - schakelaars | + 105 cm (met uitzondering van de garage); |
| - wandcontactdozen | + 30 cm in de woonkamer en de slaapkamers;
+ 120 cm in garage en t.b.v. wasmachine;
+ in de keuken t.b.v. apparatuur volgens apart schema |
| - CAI, telefoon | + 30 cm; |
| - Aardpunt badkamer | + 60 cm nabij wastafel; |
| - Installatiezone | diverse hoogten t.b.v. apparatuur. |

*genoemde hoogtes zijn circa maten.

De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De installatie zal worden uitgevoerd in standaardmateriaal volledig vlakke inbouw met uitzondering van de meterkast, trapkast, garage en zolder, waar opbouw zal worden toegepast.

Voor de droger en wasmachine wordt er een aansluitpunt op aparte groep aangebracht.

Bij de voordeur wordt een standaard armatuur aangebracht. Bij de achterdeur komt een aansluitpunt voor buitenverlichting met inbouwdoos voor het na oplevering zelf aanbrengen van een armatuur.

Dubbele wandcontactdozen en wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars zullen in een dubbele 2-1-vertikaal volledig vlakke inbouw geplaatst worden.

30.1 Omvang installatie

Aantal lichtpunten, schakelaars en rookmelders minimaal volgens NEN 1010 en conform Bouwbesluit aanbrengen. Voorzieningen t.b.v. mechanische ventilatie.

Er worden rookmelders aangebracht op het plafond van de entree, overloop en middels een speciale rookmelderpendel op de zolder. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet.

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie (zwakstroom), de woningen zijn voorzien van onbedrade aansluitmogelijkheden voor het centrale antennesysteem conform de aangehechte uitrustingsstaat.

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een aluminium beldrucker bij de voordeur en beltrafo met bel nabij de meterkast.

30.2 Telecommunicatievoorzieningen

In de uitrustingsstaat is aangegeven in welke ruimte een loze (telefoon)leiding is opgenomen. In de loze leidingen wordt controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. De aansluitingen in de ruimten worden geplaatst naast wandcontactdozen.

De aanleg van de aansluiting op het telefoonnetwerk is niet in de koopsom inbegrepen. De individuele (aansluit)kosten van de telefoon en CAI voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten (aanlegkosten) apart door kan berekenen.

30.3 PV panelen

De woningen worden voorzien van zonnepanelen (ook wel PV panelen), die worden aangesloten op de elektrische installatie van de woning. De juiste positie en oriëntatie van de panelen wordt in het werk door de installateur bepaald. Het aantal panelen per woning is bepaald aan de hand van een energieprestatieberekening.

De omvormer van het PV systeem wordt geplaatst in de technische ruimte. De installatie voldoet aan de voorschriften van de NEN 1010.

40. Verwarmingsinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-publicatie 51, welke op dit werk van toepassing is, en conform de richtlijnen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als: een laagtemperatuur verwarmingsstelsel.

Zowel de begane grond als de verdiepingen worden verwarmd door middel van vloerverwarming. Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,10 m²K/W.

Door het toepassen van vloerverwarming kan geen 8 uren nachtverlaging en geen opwarmtijd van 2 uur worden gehanteerd volgens de ISSO 51. Vloerverwarming is namelijk een continue verwarming en heeft 's nachts niet lager te worden ingesteld. Bij oplevering van de woning ontvangt u hierover een gebruikers instructie.

Direct onder de vloerverwarming wordt een extra isolatielaag aangebracht ten behoeve van snellere opwarmtijd.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- woon-/zitkamer, eethoek 20 °C
- verkeersruimte en toilet 15 °C
- keuken 20 °C
- garage (optioneel) onverwarmd
- slaapkamers 20 °C
- badkamer 22 °C
- zolder onverwarmd
- de centrale verwarmingsinstallatie (capaciteit) wordt berekend en geïnstalleerd door de installateur.

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator aangebracht.

Op de begane grond wordt een c.v.-verdeler in de trapkast geplaatst. Op de 1^e verdieping wordt een omtimmerde c.v.-verdeler in een slaapkamer, conform verkooptekening, geplaatst. De verdelers in het zicht zijn voorzien van een omkasting en worden geschilderd. Ter plaatse van de verdelers is het leidingwerk in opbouw uitgevoerd. Definitieve positie nader te bepalen door installateur.

Bij toepassing van vloerverwarming (optioneel) is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de meest optimale warmteafgifte garandeert, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,10 m²K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Ten aanzien van de vloerverwarming heeft Woningborg ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie geen rekening is gehouden met een opwarmtijd bij een nacht verlaging. Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld.

41. Bouwplaatsvoorzieningen/organisatie

Bouwplaatsafval wordt gescheiden in schoon puin, klein gevaarlijk afval, metaal, hout, PVC en restfractie, conform richtlijnen scheiding fracties. Het gebruik van verpakkingsmateriaal wordt beperkt. Daar waar mogelijk, wordt bekistingsolie en smeerolie op plantaardige basis toegepast.

42. Schoonmaken en oplevering

Oplevering en sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering. Deze uitnodiging ontvangt u minimaal 2 weken voordat de oplevering plaatsvindt. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning.

Opruimen en schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De keuken en de sanitaire ruimten worden eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om de woning nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken. De aannemer zorgt voor een definitief energielabel bij oplevering van de woning.

43. Koperswijzigingen

Koperwijzigingen

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde koperskeuzes. De woning die u hebt gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering. Voor eventuele (door u als koper gewenste) wijzigingen ten opzichte van het standaardwoning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. Het is goed voor te stellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien. Daarom zijn er een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Zo zijn er een aantal standaard kopersopties uitgewerkt;

Kopersopties:

Alle woningtypes:

- Uitbouw achterzijde woonkamer;
- Dakkapel.

De volledige omschrijving van alle mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de koperskeuzelijst opgenomen. Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn.

De ondernemer bespreekt graag alle mogelijkheden met u. Hij beoordeelt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw wensen, en gaat na of er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. De woning moet bij oplevering voldoen aan de garantienormen en aan het Bouwbesluit. Alle wijzigingen moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle kopers keuzes met de ondernemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden

Bij een eventuele uitbouw van de woonkamer aan de achterzijde zal het binnenspouwblad van de uitbouw in het vlak van de standaard binnenmuur doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor een dergelijke uitbouw kiest, dan zal de zijkant van de uitbouw de erfgrens van de woning zonder uitbouw met 16 tot 20 cm overschrijden (afhankelijk van de bouwmethodiek). De zijkant van uitbouw staat dan voor een klein deel op het naastgelegen perceel. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk "erfdienstbaarheden" vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

44. Bezichtiging

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdag of op afspraak met uitvoerder of kopersbegeleider. Binnen de huidige wetgeving ("Arbowet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (= daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

45. Afwijkingsmogelijkheden

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk.

46. Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen-/termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

Enkele aandachtspunten:

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg zenden;
- er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt;

- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

47. Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas 1 jaar na oplevering uitgevoerd te worden.

48. Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

49. Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

50. Disclaimer

De verkoopdocumentatie - met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties - is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven.

De flyer/verkoopbrochure/magazine en optietekeningen maken geen onderdeel uit van de contractstukken, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen en de aanpassingsmogelijkheden te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De in de flyer/verkoopbrochure/magazine opgenomen plattegronden, gevelaanzichten en inrichtingen zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en deze technische omschrijving.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo ver reeds bekend, zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk definitief bepaald worden.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld waar tegels worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld, en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de ondernemer zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden gemeld.

Ten gevolge van verschillende manier van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

Bijlage 1 Afwerkstaat

	<u>Vloeren</u>	<u>Wanden</u>	<u>Plafond</u>
Entree/Hal	cementdekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Meterkast	cementdekvloer	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt
Toilet	vloertegels	wandtegels hoog +/- 1.50 m. structuurspuitwerk	structuurspuitwerk
Trapkast	cementdekvloer	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt
Woonkamer	cementdekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Keuken	cementdekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Garage	cementdekvloer	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt
Slaapkamers	cementdekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Badkamer	vloertegels	wandtegels plafondhoogte	structuurspuitwerk
Overloop	cementdekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Zolder (bnr. 1 t/m 10)	cementdekvloer	niet nader afgewerkt	prefab dakkap niet nader afgewerkt
(bnr. 11 t/m 18)	cementdekvloer	niet nader afgewerkt	prefab dakkap wit afgewerkt

Bijlage 2 Kleur- en materiaalstaat

Bouwnummer 1 t/m 4		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel		
Buitengevels	Metselwerk	Rood genuanceerd
Gevelaccenten voorgevel 1 ^e verdieping	Metselwerk (schilderwerk)	Wit
Voegwerk gevels	Voegmortel (licht verdiept) (schilderwerk)	Wit
Metselplint	Metselwerk	Paars-rood genuanceerd
Voegwerkplint	Voegmortel (licht verdiept)	Donkergrijs
Kozijnen, ramen, deuren	Kunststof	Wit, RAL9010
Raamdorpels	Keramisch	Zwart
Voordeur	Kunststof	Wit, RAL9010
Luifels	Kunststof	Wit, RAL9010
Dak		
Dakpannen	Keramisch	Zwart, Antraciet (Monier Nieuwe Hollander)
Dakgoot en hemelwaterafvoer	Kunststof	Wit, RAL9010
Diversen		
Berging	Houten rabatdelen	naturel

Bouwnummer 5 t/m 8		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel		
Buitengevels	Metselwerk (schilderwerk)	Wit
Voegwerk gevels	Voegmortel (licht verdiept) (schilderwerk)	Wit
Metselplint	Metselwerk	Paars-rood genuanceerd
Voegwerk plint	Voegmortel (licht verdiept)	Donkergrijs
Kozijnen, ramen, deuren	Kunststof	Wit, RAL9010
Raamdorpels	Keramisch	Zwart
Voordeur	Kunststof	Wit, RAL9010
Luifels	Kunststof	Wit, RAL9010
Dak		
Dakpannen	Keramisch	Zwart, Antraciet (Monier Nieuwe Hollander)
Dakgoot en hemelwaterafvoer	Kunststof	Wit, RAL9010
Diversen		
Berging	Houten rabatdelen	naturel

Bouwnummer 9 en 10		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel		
Buitengevels	Metselwerk	Rood genuanceerd
Gevelaccenten voorgevel 1 ^e verdieping	Metselwerk (schilderwerk)	Wit
Voegwerk gevels	Voegmortel (licht verdiept) (schilderwerk)	Wit
Metselplint	Metselwerk	Paars-rood genuanceerd
Voegwerkplint	Voegmortel (licht verdiept)	Donkergrijs
Kozijnen, ramen, deuren	Kunststof	Wit, RAL9010
Raamdorpels	Keramisch	Zwart
Voordeur	Kunststof	Wit, RAL9010
Luifels	Kunststof	Wit, RAL9010
Dak		
Dakpannen	Keramisch	Zwart, Antraciet (Monier Nieuwe Hollander)
Dakgoot en hemelwaterafvoer	Kunststof	Wit, RAL9010
Diversen		
Berging (bnr. 9)	Houten rabatdelen	naturel
Garage (bnr. 10)		
Gevels	Houten rabatdelen	Naturel
Dak	Keramisch	Zwart
Garagedeur	Stalen kanteldeur	Grijs
Loopdeur	Hout	Grijs

Bouwnummer 15 t/m 16		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel		
Buitengevels	Metselwerk (schilderwerk)	Wit
Voegwerkgevels	Voegmortel (licht verdiept) (schilderwerk)	Wit
Metselplint	Metselwerk	Paars-rood genuanceerd
Voegwerkplint	Voegmortel	Donkergrijs
Kozijnen, ramen, deuren	Kunststof	Wit, RAL9010
Raamdorpels	Keramisch	Zwart
Voordeur	Kunststof	Wit, RAL9010
Luifels	Kunststof	Wit, RAL9010
Dak		
Dakpannen	Keramisch	Zwart, Antraciet (Monier Nieuwe Hollander)
Dakgoot en hemelwaterafvoer	Kunststof	Wit, RAL9010
Garage		
Gevels	Metselwerk	Paars-rood genuanceerd
Voegwerk	Voegmortel	Donkergrijs
Dak	Bitumen	Zwart
Garagedeur	Stalen kanteldeur	Grijs
Loopdeur	Hout	Grijs

Bouwnummer 11 t/m 14, 17 en 18		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel		
Buitengevels	Metselwerk	Rood genuanceerd
Gevelaccent	Metselwerk (schilderwerk)	Wit
Voegwerk gevels	Voegmortel (licht verdiept) (schilderwerk)	Wit
Metselplint	Metselwerk	Paars-rood genuanceerd
Voegwerk plint	Voegmortel (licht verdiept)	Donkergrijs
Kozijnen, ramen, deuren	Kunststof	Wit, RAL9010
Raamdorpels	Keramisch	Zwart
Voordeur	Kunststof	Wit, RAL9010
Luifels	Kunststof	Wit, RAL9010
Dak		
Dakpannen	Keramisch	Zwart, Antraciet (Monier Nieuwe Hollander)
Dakgoot en hemelwaterafvoer	Kunststof	Wit, RAL9010
Garage		
Gevels	Houten rabatdelen	Naturel
Dak	Keramisch	Zwart
Garagedeur	Stalen kanteldeur	Grijs
Loopdeur	Hout	Grijs