

9 WONINGEN AAN DE SUMATRASTRAAT TE ENSCHEDÉ

Technische omschrijving voor ééngesinswoningen

Datum: 21-09-2020

Het project bestaat uit totaal 9 ééngesinswoningen aan de Sumatrastraat te Enschedé:

- 3 eindwoningen type A, kavel 1 - 6 - 9
- 1 eindwoning type A1, kavel 3
- 3 tussenwoningen type B, kavel 2 - 7 - 8
- 2 twee-onder-een kapwoningen type D, kavel 4 - 5

Inleiding

Voor deze woning wordt door de garantieplichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2020, incl. bijlage A.

De bij deze regeling behorende brochure dient vóór het waarmaken van de technische omschrijving en vóór het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Inhoudsopgave	Paginanr.
0. Algemeen	4
0.1 Verkooptekeningen	
0.2 Artist impression / sfeerplattegronden	
0.3 Opleveringstermijn	
0.4 Adressering en huisnummering	
1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020	4
2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden	5
3. Peil van de woning	5
4. Grondwerk	5
5. Rioleringswerken buiten	6
6. Bestratingen	6
7. Terreininventaris	6
8. Funderingen	6
9. Gevels en wanden	7
10. Vloeren	8
11. Daken	9
12. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen	9
13. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:	9
13.1 Kozijnen en meterruimte	
13.2 Metaalwerken	
13.3 Trappen en (af-)timmerwerk	
13.4 Goten en hemelwaterafvoeren	
13.5 Kunststof onderdelen	
14. Plafond-, wand- en vloerafwerking	12
14.1 Beschrijving plafondaafwerking	
14.2 Beschrijving wandafwerking	
14.3 Beschrijving vloerafwerking	
14.4 Beschrijving tegelwerken	
14.5 Beschrijving overige voorzieningen	
15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel	14
16. Beglazing en schilderwerk	14
17. Behangwerken	15
18. Waterinstallatie en binnenriolering	15
19. Sanitair	16
20. Elektrische installatie	16
21. Verwarmings- / warmwaterinstallatie	18
22. Schoonmaken en oplevering	19
23. Enkele aandachtspunten	19
23.1 Stelposten	
23.2 Meer- en minderwerk	
23.3 Oplevering	
23.4 Werkzaamheden direct na oplevering	
23.5 Krimp	
23.6 Onderhoud algemeen	

24.	Wegwijzer bij aankoop van een woning	20
24.1	<i>De koop-/aannemingsovereenkomst</i>	
24.2	<i>Wanneer moet u gaan betalen</i>	
24.3	<i>Eigendomsoverdracht</i>	
24.4	<i>Prijsstijgingen</i>	
24.5	<i>Wijzigingen</i>	
24.6	<i>Sleuteloverdracht</i>	
24.7	<i>De hypotheek</i>	
25.	Waarmarking	22
26.	Kenmerk notaris	22

0. Algemeen

0.1 Verkooptekeningen

De bij deze documentatie behorende situatietekening is gebaseerd op een voorlopige tekening van de gemeente; derhalve kunnen hieraan geen rechten of plichten ontleend worden. Aan maten gemeten van de verkooptekeningen kunnen geen rechten of plichten ontleend worden.

0.2 Artist impression / sfeerplattegronden

Aan de artist impressions in de verkoopdocumentatie, dan wel de aan de sfeerplattegronden in de verkoopdocumentatie kunnen geen rechten of plichten worden ontleend.

0.3 Opleveringstermijn

De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen een termijn welke nader in de koop-/aannemingsovereenkomst wordt genoemd.

0.4 Adressering en huisnummering

De adressering en het daarbij behorend huisnummerbord wordt bepaald door de gemeentelijke instanties.

1. Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2020

1.1 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 Nieuwbouw 2020 beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

1.2 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.

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

- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

1.4 *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 Nieuwbouw 2020. Daarnaast worden in uw (koop- en) aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2020 een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

1.5 *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.

2. **Indeling van de woning in verblijfsgebieden**

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- keuken
- woonkamer

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit:

- slaapkamer(s)

3. **Peil van de woning**

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; dit peil ligt ongeveer 20cm boven de kruin van de weg.

De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

4. **Grondwerk**

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de funderingen en leidingen van de woning en de berging.

Onder de begane grondvloer wordt een laag schoon zand aangebracht, dik ca. 100mm.

De tuingedeelten worden afgewerkt met:

- uitkomende grond en naderhand geëgaliseerd
- overtollige grond wordt afgevoerd
- vòòr de oplevering wordt de grond in de achtertuin onder afschot afgewerkt naar achteren, gemiddelde afwerkhoogte ca. 200 mm. min Peil.
- de bovenste laag van de tuingedeelten wordt over ca. 500mm diepte doorgespit

5. Rioleringswerken buiten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buis (gerecyclede of recyclebare PVC-buis). Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast.

Vuilwater wordt direct afgevoerd naar het vuilwaterriool van de gemeente aan de voorzijde van de woningen.

Hemelwater van de woning wordt naar de voorzijde afgevoerd en aangesloten op het regenwaterriool van de gemeente. Het hemelwater van de achterzijde van de woning wordt daarbij onder de begane grondvloer naar de voorzijde afgevoerd.

Het hemelwater van de bergingen aan de achterzijde wordt afgevoerd naar een infiltratiesysteem onder het binnenterrein.

Zie ook de leveringsakte voor nadere verplichtingen t.a.v. het infiltratiesysteem.

6. Bestratingen

De vloer van de houten bergingen bestaat uit grijze betontegels 300x300x45mm op een mechanisch verdicht zandpakket van voldoende dikte.

Het pad naar de voordeur, breed ca. 1000mm, van grijze betontegels 500x500x45mm op een mechanisch verdicht zandpakket van voldoende dikte, voorzien van opsluitbanden 60x200mm.

7. Terreininventaris

Op de hoeken van de percelen zullen ten tijde van de oplevering piketpaaltjes van vurenhout worden geplaatst om de erfgrenzen aan te geven.

De westelijke zij-erfgrens bij kavel 1, de gehele achter-erfgrens van alle 9 woningen en de westelijke zij-erfgrens bij kavel 9, worden voorzien van verzinkt en gepoedercoat stalen hekwerken met een hoogte van ca. 1800mm, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Bij iedere woning een verzinkt stalen tuinpoort aanbrengen, welke aan 2 zijden is voorzien van verduurzaamde houten planken; kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De hekwerken worden beplant met hедера tot bovenzijde hekwerk.

Zie ook leveringsakte voor nadere verplichtingen t.a.v. het handhaven van deze erfafscheidingen.

8. Funderingen

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt een fundatie op staal toegepast, waar nodig aangevuld met grondverbetering.

De fundatie bestaat uit gewapend betonstroken met kalkzandsteen metselwerk tot onderzijde begane grondvloer c.q. onderzijde baksteen gevelmetselwerk.

Voor de houten bergingen wordt in principe een prefab fundering toegepast. De ruimte onder de begane grondvloer van de woningen wordt geventileerd door middel van kunststof ventilatieroosters; deze ruimte is toegankelijk middels een geïsoleerd kruipruimte achter de voordeur.

Doorvoeren ten behoeve van nutsleidingen en rioleringen worden uitgevoerd met PVC-doorvoerbuizen en waterdicht afgesloten t.p.v. de buitenwand.

9. Gevels en wanden

Voor de diverse constructie-onderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Metselwerk fundering (klinkerkwaliteit):

- kalkzandsteen metselsteen, voor zover nodig

Buitengevels type A, A1 en B:

- de buitengevels worden uitgevoerd als spouwmuren
- de buitenspouwbladen van de gevels worden uitgevoerd als baksteen gevelmetselwerk, in halfsteens metselverband
- het baksteenmetselwerk in meerdere kleuren conform geveltekeningen en de kleurenstaat
- vanaf de verdiepingsvloer onder baksteenmetselwerk boven platte daken wordt een laag cellenbeton toegepast

Buitengevels type D:

- de buitengevels worden uitgevoerd als spouwmuren
- de buitenspouwbladen van de gevels worden uitgevoerd als baksteen gevelmetselwerk, in halfsteens metselverband
- het baksteenmetselwerk in meerdere kleuren conform geveltekeningen en de kleurenstaat
- een deel van het gevelmetselwerk op de verdieping wordt naderhand voorzien van keimwerk

Buitenwanden bergingen:

- de wanden van de buitenbergingen bestaan uit horizontale verduurzaamde vurenhouten rabatdelen op een houten regelwerk
- de tussenwand van de dubbele berging uitvoeren als houten regelwerk met dubbele houten beplating
- de wanden worden afgewerkt c.q. geleverd in een kleur conform de kleurenstaat

Binnenspouwbladen en stabiliteitswanden:

- kalkzandsteen lijmelementen, dikte afhankelijk van de stabiliteit en conform opgave constructeur

Woningscheidende wanden:

- ankerloze spouwmuur in kalkzandsteen dikte 120-60-120mm, voorzien van 60mm luchtspouw.

Lichte scheidingswanden:

- cellenbeton 70 en 100mm
- verdiepingshoge elementen

Voor de isolatie van de gevels ($R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) wordt steenwol dik 140mm toegepast. Aan de buitenzijde van de isolatie blijft een luchtsponw over, welke door in het buitensponwblad aangebrachte open stootvoegen zwak wordt geventileerd.

Het voegwerk van de buitengevels wordt in een nader te bepalen kleur uitgevoerd. Uitvoering voegwerk (i.o.m. architect): glad, doorgestroken en iets terugliggend

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en afwatering van de sponw.

10. Vloeren

De begane grondvloer ($R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is als volgt samengesteld:

- prefab betonnen plaatvloer, geïsoleerd
- in de meterkast wordt een speciale vloerplaat met sparingen aangebracht volgens eisen van het energiebedrijf.

De eerste en tweede verdiepingvloer zijn als volgt samengesteld:

- prefab betonnen kanaalplaatvloer, waarnodig voorzien van leidingsleuven; t.p.v. de woningscheiding koppelstaven instorten conform gegevens constructeur
- de vloeren voorzien van trapgat met bijbehorend raveelijzer

11. Daken

De hellende dakconstructie van de woning ($R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is als volgt samengesteld:

- zelfdragende dakdoosconstructie, met knieschotten volgens tekening
- De zichtzijde van de dakdoosconstructie is niet verder afgewerkt; kleur groen/bruin
- De knieschotten worden dichtgezet met beplating, waarbij aan elke zijde een uitneembaar (geschroefd) paneel van 600mm breed wordt aangebracht
- De dakoverstekken bij goten en kopgevels aftimmeren met kunststof plaatmateriaal op houten regelwerk

Materiaalsoort van:

Dakbedekking:

- grootformaat keramische dakpannen, type en kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- verankering van de dakpannen conform de voorschriften van de fabrikant.

Goten:

- zie par. 13.4
- onder de pannen een kunststof combi-dakvoetprofiel aanbrengen

De opbouw van het platte dak van de uitbouw achterzijde bestaat uit de volgende materialen:

- prefab betonnen kanaalplaatvloer met cement afschotlaag
- EPS-dakisolatie met R_c -waarde conform de EPC-berekening
- bitumineuze dakbedekking, 2-laags, los gelegd en v.v. ballastlaag van grind
- plastisol dakrandafwerking op multiplex muurplank

De opbouw van het dak van de houten bergingen bestaat uit de volgende materialen:

- houten balklaag met dakbeschot van een houten plaatmateriaal
- bitumineuze dakbedekking, 2-laags, mechanisch bevestigd
- aluminium daktrim

Het dak wordt aan de onderzijde niet afgewerkt.

De diverse getimmerde constructies worden voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

12. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen

In de woning wordt een ventilatiesysteem aangebracht met natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer. De luchttoevoer geschiedt middels zelfregelende roosters in de kozijnen van de verblijfsruimtes, zoals keuken-, woon- en slaapkamers.

De afzuiging van de lucht geschiedt mechanisch middels een ventilator in de warmtepompboiler. De afvoer van de mechanische ventilatie/warmtepompboiler gaat door het dak/ gevel naar buiten.

Zie voor informatie omtrent het ventilatietoestel par. 21.

In de volgende ruimtes wordt m.b.v. wit kunststof ventilatieventielen lucht afgezogen:

- toilet
- badkamer
- keuken
- op de zolder in de ruimte waar de wasmachine zich bevind.

Bediening

In de woonkamer/keuken is een bedieningsschakelaar ten behoeve van de regeling van de mechanische afzuiging aanwezig. De afzuiging kan niet volledig worden uitgezet, aangezien het voor een goed binnenklimaat in de woning nodig is om dit ingeregelde ventilatie-systeem intact te laten.

Voor extra spui-ventilatie en op warme zomerdagen kunt u de ramen en deuren openzetten, echter vanuit het oogpunt van energiebesparing is het wenselijk om dit zoveel mogelijk te beperken.

Voor een goede werking van de ventilatie-installatie dienen ten allen tijde onder de binnendeuren van de diverse ruimten de volgende openingen vrijgehouden te worden (maat t.o.v. de ruwe afwerkvloer)

- badkamer 25mm
- overige ruimten 20mm

De ventilatie van de houten bergingen geschiedt d.m.v. aluminium ventilatieroosters.

13. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

13.1 Kozijnen en meterruimte

Voordeurkozijnen:

- Het voordeurkozijn van de woning wordt uitgevoerd in FSC-keur hardhout.
- Het kozijn wordt voorzien van de benodigde spouwlaten, folies en tochtprofielen.
- Het kozijn en de deur wordt voorzien van een grondlaag van minimaal 80mu.
- Op de bouwplaats wordt het deurkozijn met deur afgewerkt in een dekkend verfsysteem, als omschreven in hoofdstuk 16
- Onder de voordeur een kunststeen of kunststof dorpel toepassen.

Bergingkozijnen:

- Het berging deurkozijn van de woning wordt uitgevoerd in FSC-keur hardhout.
- Het kozijn wordt voorzien van de benodigde latten, tochtprofielen e.d.
- Het kozijn en de deur wordt voorzien van een grondlaag van minimaal 80mu.
- Op de bouwplaats wordt het deurkozijn met deur afgewerkt in een dekkend verfsysteem, als omschreven in hoofdstuk 16

Overige buitenkozijnen, ramen en deuren:

- Deze worden uitgevoerd als kunststof kozijnen
- De kozijnen aanbrengen tegen vooraf geplaatste houten stelkozijnen; de stelkozijnen voorzien van een grondlaag van minimaal 80 mu
- De stelkozijnen worden voorzien van de benodigde spouwlaten, folies en tochtprofielen.
- De ramen en deuren worden uitgevoerd met glasopeningen, draairichtingen en kierdichting conform tekening.
- Onder de deurpui in de achtergevel een kunststeen of kunststof dorpel toepassen.

Binnenkozijnen:

- De binnenkozijnen worden uitgevoerd als stalen nastelkozijnen met een bovenlicht
- De kozijnen geschikt voor opdekdeuren in een lichte kleur conform de afwerkstaat.

Meterruimte:

- De meterkast in de gang wordt uitgevoerd als verdiepingshoge prefab meterkast in de kleur wit, incl. aansluitende panelen.

Binnendeuren:

- De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke fabrieksmatige afgelakte opdekdeuren met een hoogte van 2315 mm in een lichte kleur conform de afwerkstaat.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen:

- Het hang- en sluitwerk voor bereikbare buitenkozijnen moet voldoen aan het Bouwbesluit en weerstandsklasse II; met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.
- Alle toe te passen buitendeursloten worden uitgevoerd als gelijksluitende cilindersloten.
- Deurkrukken met kortschilden in geëloxeerd aluminium uitvoering toepassen; de deurkrukken in blokmodel.
- In de voordeur een brievengleuf met tochtwering toepassen.

Hang- en sluitwerk binnenkozijnen

- De binnendeuren worden afgehangen aan paumelles en voorzien van geanodiseerd deurbeslag.
- De binnendeuren worden van de volgende slottypes voorzien, allen als insteekslot:
 - Badkamer en toiletdeur : vrij- en bezetslot
 - Meterkastdeur : kastslot
 - Overige deuren : loopslot.

13.2 Metaalwerken:

De volgende metaalconstructies worden volgens tekening en berekening van de constructeur toegepast:

- De nodige stalen lateien ter ondersteuning van de bovenliggende vloerconstructies.
- De nodige stalen lateien in de gevelconstructies opnemen t.b.v. opvang buitenmetselwerk, in thermisch verzinkte uitvoering

13.3 Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang naar de eerste verdieping wordt een dichte vurenhouten trap geplaatst.

Voor de toegang naar de zolder wordt een open vurenhouten trap toegepast.

De traphekken worden uitgevoerd als vurenhouten spijlenhekwerk; de hoogte conform eisen Bouwbesluit.

De trappen incl. hekken voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte basisafwerklaag in de kleur wit.

De trapleuningen worden uitgevoerd in rond vurenhout, bevestigd op geëloxeerde aluminium leuningdragers.

Aftimmerwerk:

- De trapgaten worden aan de open zijden afgewerkt met houten plaatmateriaal;
- De ruimte tussen de bovenzijde van de buitenkozijnen en de vloer wordt waar nodig afgetimmerd met houten plaatmateriaal
- De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgewerkt met houten aftimmerlijsten.
- De dakelementen worden aan de woningscheidende wand en de buitenwand afgewerkt met houten afdeklatten
- In de nok wordt de hoek van de dakelementen afgetimmerd met een strook plaatmateriaal
- Er worden in de gehele woning geen vloerplinten geleverd en aangebracht

13.4 Goten en hemelwaterafvoeren

De woningen van blok 1 en 3 worden voorzien van halfronde zinken dakgoten.

De woningen van blok 2 worden voorzien van kunststof dakgoten.

De goten worden voorzien van uitlopers welke worden voorzien van een bladvanger.

De goten van woningtype D worden uitgevoerd als kunststof bakgoot incl. bijbehorende afwerkstroken. Deze goten aansluiten op de kunststof hemelwaterafvoeren, welke aan de onderzijde worden voorzien van een bladvanger.

Het platte dak van de houten berging wordt voorzien van stadsuitlopen en aangesloten op de kunststoffen hemelwaterafvoeren.

13.5 Kunststof onderdelen

Boven de voordeur wordt een kunststof luifelement aangebracht conform tekening; de luifel voorzien van bijbehorende spuwer.

De kleuren van de luifel en goten conform de kleur- en materiaalstaat.

14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

14.1 Beschrijving plafondafwerking

Plafonds begane grond:

- De betonplafonds op de begane grond, worden afgewerkt met spack-spuitwerk in fijne structuur; kleur wit. De V-naden blijven zichtbaar.

Plafonds eerste verdieping:

- De betonplafonds op de 1^{ste} verdieping worden afgewerkt met spack-spuitwerk in fijne structuur; kleur wit. De V-naden blijven zichtbaar.

Plafonds tweede verdieping (kapconstructie):

- Deze worden verder niet afgewerkt; de dakconstructie blijft onbehandeld in het zicht; kleur groen/bruin.

14.2 Beschrijving wandafwerking

De niet betegelde wanden worden als volgt afgewerkt:

- Alle binnenwanden worden behangklaar afgewerkt, behoudens de betegelde wandgedeeltes.
- De wandgedeeltes boven het tegelwerk in het toilet en de badkamer worden tot aan plafond behangklaar afgewerkt
- Ter plaatse van raamkozijnen in de badkamer worden dagkanten en vensterbanken in het tegelwerk van de badkamer meebetegeld tot de aangegeven hoogte.

14.3 Beschrijving vloerafwerking

Er worden zandcement dekvloeren toegepast in:

- Alle ruimten, uitgezonderd de vrijstaande bergingen en de betegelde ruimten.
- Op de zolder wordt in de ruimte achter het knieschot geen zandcement dekvloer aangebracht.

Aangezien uw woning verwarmd wordt m.b.v. vloerverwarming, moet u bij de keuze van de vloerafwerking hier rekening mee houden. In de praktijk is bijna elke vloerbekleding mogelijk, waarbij harde steenachtige materialen of een PVC-vloer de voorkeur verdienen. Bij steenachtige vloeren is het advies om een krimpnet in de dekvloer op te nemen.

Vloerbedekking, laminaat en vinyl zijn minder geschikt; overleg in dat geval met de leverancier van de vloerbedekking, met name waar het de ondervloer betreft.

Parket, hoogpolig tapijt en tapijt met een dikke onderrug zijn mogelijk te veel warmteremmend met als resultaat dat u de woning niet op de gewenste temperatuur krijgt; ook zult u dan meer energie verbruiken.

Let op: Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, tussen de afgewerkte vloer en de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

14.4 Beschrijving tegelwerken

Vloertegels

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

- Voor de aankoop van onderstaande vloertegels is een stelpost van € 20,00/m² incl. BTW gereserveerd.
- Standaard wordt een grijze voeg aangebracht, alsmede grijs kitwerk bij inwendige hoeken van de wanden en vloeren.

Toiletruimte:

- Het toilet wordt met een standaard vloertegel 200x200mm betegeld.
- Het tegelwerk wordt in blokpatroon aangebracht.

Badkamer:

- De badkamer wordt met een standaard vloertegel 200x200mm betegeld, inclusief de met een tegeldikte verlaagde douchehoek; de overgang voorzien van een recht rvs tegelprofiel
- Het tegelwerk wordt in blokpatroon aangebracht.
- In de afwerkvloer wordt een krimpnet aangebracht, alsmede de afvoerleidingen van de aanwezige sanitaire toestellen

Wandtegels

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

- Voor de aankoop van de onderstaande wandtegels is een stelpost van € 20,00/m² incl. BTW gereserveerd.

Toiletruimte:

- Het toilet wordt tot circa 1200mm boven de vloer betegeld met een wandtegel van 200x250mm.
- Het tegelwerk wordt in liggend verband aangebracht.

Badkamer:

- De badkamer wordt tot circa 2100mm boven de vloer betegeld met een wandtegel van 200x250mm
- Het tegelwerk wordt in liggend verband aangebracht.

Het tegelwerk wordt standaard niet strokend aangebracht.

In de tegel-showroom bestaat de mogelijkheid om ander tegelwerk uit zoeken.

Het tegelwerk in de keuken behoort bij de levering van de keuken en valt derhalve buiten dit bestek.

14.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast.

Materiaalomschrijving:

- Op de gemetselde borstwering van de binnenspouwbladen wordt een kunststeen vensterbank (kleur cremewit) toegepast, afm. ca. 20x200mm

Ter plaatse van de raamkozijnen in de buitengevels worden de volgende onderdelen aangebracht, conform de geveltekening:

- onder de raamkozijnen prefab betonnen-raamdorpels

Onder de buitendeurkozijnen en -puien op de begane grond van de woning worden prefab betonnen kantplanken aangebracht. Achter de kantplanken de benodigde harde isolatie aanbrengen.

Onder de deur van het toilet en de badkamer wordt een kunststeeendorpel aangebracht.

15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

De keuken wordt niet voor de oplevering geplaatst, derhalve is voor de keuken geen stelpost opgenomen.

Wel is het mogelijk om via de meer- en minderwerklijst en het aanleveren van een duidelijke keukentekening de voorzieningen voor uw keuken, zoals wandcontactdozen, aan- en afvoerleidingen e.d. aan te laten brengen, zodat uw keuken na oplevering direct geplaatst en aangesloten kan worden.

Ten behoeve van de afzuigkap wordt er een opbouw kanaal rond 150mm vanaf de plaats van het kooktoestel naar de voorgevel aangebracht, deze wordt tegen de verdiepingsvloer gemonteerd en aan de buitenzijde voorzien van een muurdoorvoer.

Exacte maten die voor bestelling van de keuken in de bouw moeten worden gecontroleerd, zijn tijdens de aangewezen bezokedag(en) in te meten.

16. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

Er wordt geïsoleerde HR++ beglazing toegepast in de glasopeningen van de buitenkozijnen. De eventuele glasdelen die aansluiten op het vloerpeil worden uitgevoerd in 2-zijdig gelaagd veiligheidsglas.

Enkelglas wordt toegepast als volgt:

- Bruut draadglas in de deur van de houten bergingen
- Blank glas in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen, voorzover niet anders aangegeven

Schilderwerk

Korte omschrijving buitenschilderwerk:

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een één-laags dekkend verfsysteem op basis van alkydhars, fabr. Sikkens o.g. Hieronder vallen o.a.:

- Het voordeurkozijn incl. deur
- Het bergingskozijn incl. deur

Een deel van het buitenmetselwerk op de verdieping van woningtype D wordt uitgevoerd als keimwerk.

Korte omschrijving binnenschilderwerk:

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een één-laags dekkend verfsysteem op basis van watergedragen verf, fabr. Sikkens o.g.

Onder het binnenschilderwerk vallen o.a.:

- de binnenzijde van het voordeurkozijn, incl. deur en aftimmeringen
- de binnenzijde van het bergingskozijn incl. deur
- de diverse aftimmeringen t.p.v. de buitenkozijnen
- de houten trappen compleet, incl. bomen, hekwerken en leuning
- het overige omschreven aftimmerwerk, behalve op de zolderverdieping

In de meterkast, op zolders en in bergingen wordt geen schilderwerk uitgevoerd.

Het kleurenschema van het binnen- en buitenschilderwerk:

- Zie hiervoor de kleur- en materialenstaat

17. Behangwerken

Er wordt in de woning geen behangwerk aangebracht.

De verkrijger dient er rekening mee te houden dat alvorens er door hem/haar kan worden behangen voorbereidende werkzaamheden verricht moeten worden. Het betreft hier het verwijderen van kleine oneffenheden, het vullen van kleine gaatjes en dergelijke, het stofvrij maken en waar nodig het (voor)behandelen van sterk zuigende ondergronden.

18. Waterinstallatie en binnenriolering

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het water zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte.

De waterleiding is afsluitbaar en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Tappunten voor koud water zijn:

- fonteinkraan in het toilet;
- stopkraan van het spoelwaterreservoir in de toiletruimte;
- een aansluitpunt voor een keukenmengkraan;
- een aansluitpunt voor een vaatwasser;
- douchemengkraan in de badkamer;
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- stopkraan van het spoelwaterreservoir in de badkamer;
- wasmachinekraan in de zolderruimte;
- aansluitpunt voor het warmwatertoestel in de zolderruimte.

Tappunten voor warm tapwater worden voorzien bij:

- aansluitpunt voor een keukenmengkraan in de keuken;
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer.

De waterleidingen worden in de badkamer en het toilet zoveel mogelijke in de wanden weggewerkt.

19. Sanitair

Het toilet van de woningen wordt voorzien van

- een wandcloset
- een fontein voorzien van een fonteinkraan met afvoerbuis in de muur.

De badkamer van de woningen wordt voorzien van

- een douche met een doucheput 150x150mm met een rvs rooster,
- een thermostatische douchemengkraan,
- een wandcloset
- een wastafelcombinatie met wastafelkraan (2-knops) en voorzien van een afvoerbuis in de muur.
- boven de wastafel een rechthoekige spiegel

Het sanitair is van het merk Sphinx, type E-con, de kranen van het merk Grohe.

In de showroom bent u vrij om ander sanitair te kiezen. De plaats van het sanitair en de leidingschachten ligt in principe vast, omdat hierop leidingen, sparingen e.d. reeds zijn afgestemd.

Uw keuze wordt verrekend met het basis sanitair.

20. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de NEN1010. De leidingen worden opgenomen in wanden en vloeren. De leidingen in de buitenberging en de meterkast en eventuele leidingen achter het knieschot op de zolder worden uitgevoerd als zichtleidingen met opbouwarmaturen. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke zijn van kunststof van het type inbouw. Alle armaturen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in de kleur wit.

Ter plaatse van de voordeur wordt standaard een lichtaansluitpunt (excl. armatuur) opgenomen op ca. 1850mm boven vloerpeil.

De badkamer wordt voorzien van een aardmat met de nodige aardklemmen.

In de meterkast worden tevens de nodige aardingsvoorzieningen opgenomen conform de voorschriften.

Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en dergelijke zijn op de koperscontracttekeningen aangegeven.

Voor de plaats op de wanden worden de volgende streefhoogtes aangehouden, gemeten vanaf de afgewerkte vloer:

- | | |
|---|-------|
| • hoogte wandcontactdozen algemeen | 300+ |
| • hoogte schakelaars algemeen | 1050+ |
| • hoogte wandcontactdoos in combinatie met een schakelaar | 1050+ |
| • hoogte leidingen ten behoeve van telefonie/CAI/UTP | 300+ |
| • hoogte wandcontactdozen opstelplaats keuken | 1250+ |
| • hoogte wandcontactdoos voor een afzuigkap | 2200+ |

Meterkast

In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos gemonteerd.

De meterkast wordt voorzien een hoofd- en drie aardlekschakelaars en van voldoende groepen, waarbij te denken valt aan:

- 1 groep t.b.v. de wasmachine,
- 1 groep t.b.v. de droger,
- 1 groep t.b.v. de vaatwasser,
- 1 groep t.b.v. de warmtepomp,
- 1 groep t.b.v. de warmtepompboiler,
- 1 groep t.b.v. de elektrische kookplaat,
- 1 groep t.b.v. de PV panelen
- de nodige groepen voor algemeen gebruik.

PV-panelen

Op het zuidelijk gelegen dak zullen 7 stuks PV-panelen gelegd worden; optioneel is uitbreiding mogelijk. Het betreft panelen met een capaciteit van 325Wp met een zwart kader.

De PV-panelen zorgen voor de opwekking van elektrische energie waardoor voor een deel in uw elektrabehoefte kan worden voorzien.

De omvormer wordt op zolder geplaatst. Deze omvormer wordt aangesloten zorgt ervoor dat de door de PV-panelen geleverde elektrische energie van gelijkstroom wordt omgezet in wisselstroom.

Wanneer de energievraag groter is dan door de PV-panelen geleverd kan worden, dan wordt deze energie uit het elektriciteitsnetwerk betrokken. Op het moment dat er een overschot aan energie wordt geproduceerd door de PV-panelen, dan wordt de stroom teruggeleverd aan het elektriciteitsbedrijf.

Let op: U dient bij het afsluiten van een contract met de energieleverancier duidelijk aan te geven dat u elektrische energie terug wilt leveren. De energieleverancier houdt dan rekening met vergoeding van de terug geleverde energie.

Buitenberging

De buitenberging wordt gevoed vanuit de woonkamer middels een grondkabel. Schakelaar en wandcontactdoos incl. leidingen zijn van het type opbouw, kleur wit.

20.1 Telecommunicatievoorzieningen

De aansluiting voor de CAI of glasvezel wordt mogelijk aangelegd tot in de meterkast. Dit is echter afhankelijk van de aanbieder in het plangebied. De aanvraag voor deze aansluiting(en) dient door de bewoner zelf te worden geregeld.

De woonkamer wordt voorzien van een dubbele UTP-aansluiting voor telefonie en/of TV.

20.2 Brandveiligheidsvoorzieningen

In de woningen worden rookmelders geplaatst volgens de voorschriften. De plaats van de rookmelders staat aangegeven op de koperscontracttekeningen.

21. Verwarmings- / warm tapwaterinstallatie

De woningen worden standaard voorzien van een lucht/ water warmtepomp met vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping.

Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen vertrektemperaturen:

- woonkamer 20°C
- keuken 20°C
- entree 15°C
- badkamer 22°C
- slaapkamers 20°C
- toilet 15°C
- overloop 15°C
- zolder geen verwarming
- technische ruimte geen verwarming
- berging geen verwarming

Bediening

In de woonkamer is de temperatuur in te stellen met een thermostaat.

De vloerverwarming van de overige verwarmde ruimten wordt ingeregeld op de minimaal haalbare vertrek-temperaturen en is afsluitbaar op de verdeler in de trapkast en op zolder.

De lucht/water warmtepomp voor verwarming

Deze bestaat uit een binnen- en een buitendeel. Het binnendeel wordt op zolder geplaatst. Het binnendeel wordt tevens voorzien van een klein buffervat welke nabij het binnendeel wordt geplaatst.

Het buitendeel wordt buiten tegen de berging geplaatst. Tussen het binnen en buitendeel zijn leidingen aanwezig welke in een mantelbuis door uw tuin gaan. Met graafwerkzaamheden in uw tuin dient u dus uitermate voorzichtig te zijn.

De warmtepomp haalt warmte uit de buitenlucht en brengt deze via een compressor en het binnendeel naar een gewenste watertemperatuur waarmee uw woning verwarmd kan worden.

Ook bestaat de mogelijkheid om middels dit systeem uw woning te koelen met vloerkoeling, u kunt dan een aantal graden t.o.v. buiten koelen. Deze optie is uiteraard bespreekbaar.

Het type warmtepomp dat wordt Mitsubishi Ecodan SHR-M60V o.g.

Warmtepompboiler voor warm tapwater.

De warm tapwaterbereiding geschiedt door een warmtepompboiler, geplaatst op zolder. Het betreft hier een Metro Air Aqua 201 warmtepompboiler met een 190 liter boilervat voor warm tapwater.

Dit apparaat gebruikt voor het opwarmen van het warme tapwater de warmte die aanwezig is in de ventilatielucht die door dit apparaat zelf mechanisch wordt afgezogen uit de woning.

Met een geladen boiler kan men bij een douchekop van 8 ltr/ min ca. 30 minuten douchen. De opwarmtijd is ca. 6 uur.

Optioneel is een 260 ltr variant beschikbaar; daarbij kan men bij toepassing van een douchekop van 8 ltr/ min ca. 43 minuten douchen. De opwarmtijd van deze boiler is ca. 8 uur.

22. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden eenmaal nat gereinigd.

Het bij de woning behorende terrein en de kruipruimte worden ontdaan van bouwvuil en puinresten.

23. Enkele aandachtspunten

23.1 Stelposten

Indien er in deze technische omschrijving stelposten zijn opgenomen, is het volgende van belang:

- is het bedrag van de stelpost inclusief / exclusief B.T.W.;
- is het bedrag inclusief / exclusief aannemersprovisie en winst + risico;
- hoogte bedrag van de maximale verrekening;
- hetgeen voor genoemd bedrag kan worden aangeschaft / wordt geleverd;
- is het bedrag inclusief / exclusief stel- / montagekosten;
- namen leveranciers.

N.B.:

Indien er geen gebruik gemaakt wordt van de betreffende stelpost is het mogelijk dat er een lager bedrag aan u wordt gerestitueerd (bijvoorbeeld met betrekking tot de aannemersprovisie en / of winst en risico en / of BTW, indien dit schriftelijk is vastgelegd).

23.2 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, alsmede aan het Bouwbesluit.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

23.3 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Indien de oplevering in de winterperiode plaatsvindt, zal het buitenschilderwerk mogelijk na deze periode worden uitgevoerd.

23.4 *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' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door ondermeer uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, ondermeer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering.

Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

23.5 *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 tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaat kit.

Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen, dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussengelegen funderingsbalken. Daarbij adviseren we bij steenachtige vloeren een krimpnet in de dekvloer mee te nemen.

Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas of een krimpnet toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Eventuele aftimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

23.6 *Onderhoud algemeen*

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

24. **Wegwijzer bij aankoop van uw woning**

Het kopen van een woning is voor de meeste mensen een belangrijke stap in hun leven. Daarom willen wij u graag zoveel mogelijk informatie verschaffen en voor u een betrouwbare zakenpartner zijn, zowel in het traject naar de aankoop van de woning, als ook tijdens de realisatie en na de oplevering. Dat is vooral een kwestie van goede afspraken over de spelregels en de inzet om die na te leven. Hieronder geven wij die spelregels globaal weer.

24.1 *De koop- en aannemingsovereenkomst*

De daadwerkelijke aankoop van een woning wordt vastgelegd in een koop- en aannemingsovereenkomst. Met het tekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van het huis en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomst door de koper en verkoper is getekend ontvangt u hiervan een kopie. Het origineel gaat naar de notaris.

24.2 *Wanneer moet u gaan betalen*

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst krijgt u vanzelf de facturen van eventueel vervallen termijnen conform de standaard termijnregeling van Woningborg.

Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- als u eigen geld heeft kunt u de facturen betalen;
- als u geen eigen geld heeft en de hypotheekakte is nog niet gepasseerd, heeft u recht op uitstel van betaling met in achtneming van het gestelde in de koop- en aannemingsovereenkomst. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een der termijnen is vervallen, ontvangt u van de ondernemer een verzoek tot betaling. Een kopie van deze factuur stuurt u door naar uw hypotheekverstrekker

24.3 *Eigendomsoverdracht*

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde akte van transport bij de notaris.

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, terwijl tevens rekening gehouden moet worden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening kunt u ook zien welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventueel meerwerk. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden met eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend; de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte

24.4 *Prijsstijgingen*

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop-/aanneemsom staat vast tot de in de verkooplijst genoemde datum.

24.5 *Wijzigingen*

De ondernemer heeft het recht om architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. De bedoelde wijzigingen geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

Indien de woning gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid dan prevaleert de uitvoering van de woning. Tevens wordt voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe maatafwijkingen en de wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De woningen zoals ze zijn weergegeven op de perspectieftekening, zijn zo nauwkeurig mogelijk getekend aan de hand van gegevens, die bij het ter perse gaan van de brochure bekend waren. De tuinaanleg en de openbare groenvoorziening heeft de illustrator naar eigen fantasie ingevuld.

