

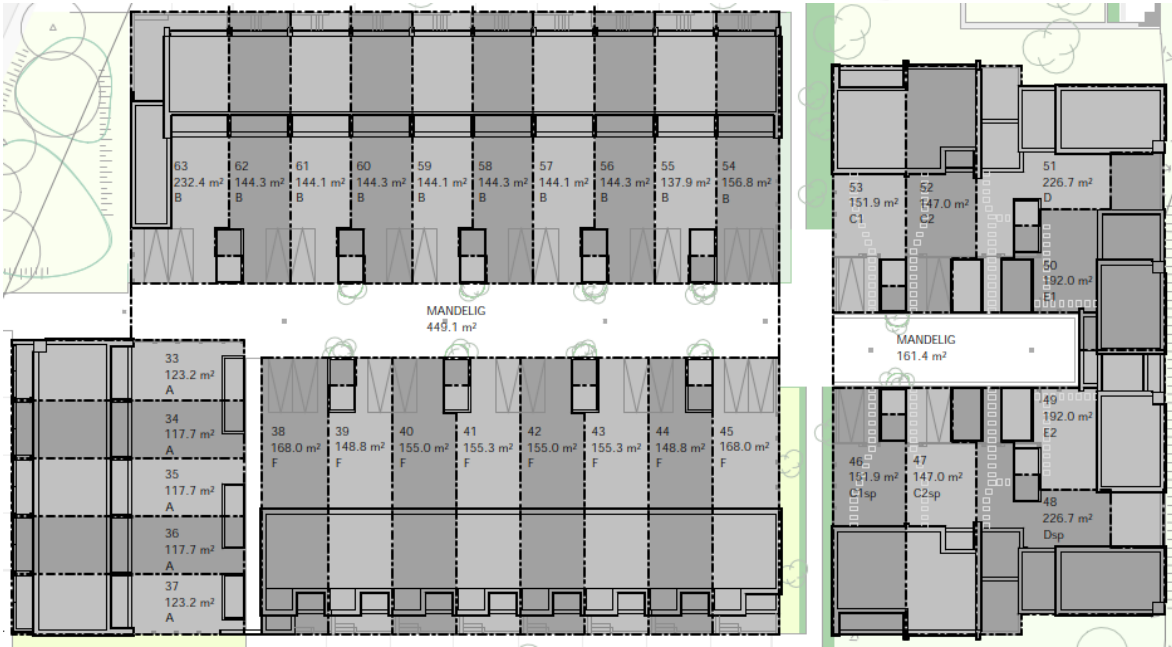
TECHNISCHE OMSCHRIJVING

VOOR TUINWONINGEN EN PARK VILLA'S



31 WONINGEN – 2^e fase Engelse Park - Groningen

| | | | |
|---------------|--------------|-------------|----------------|
| Tuinwoningen: | bouwnummers; | 33 t/m 37 | – woningtype A |
| | bouwnummers; | 54 t/m 63 | – woningtype B |
| | bouwnummers; | 38 t/m 45 | – woningtype F |
| Park Villa's: | bouwnummers; | 46,47,52,53 | – woningtype C |
| | bouwnummers; | 48,51 | – woningtype D |
| | bouwnummers; | 49,50 | – woningtype E |



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING EN ALGEMENE INFORMATIE
2. VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN
3. BOUWBESLUIT
 - 3.1 Verblijfsgebieden
4. PEIL VAN DE WONING
5. GRONDWERK
6. RIOLERINGSWERKEN
7. BESTRATINGEN
8. TERREIN
9. FUNDERINGEN
10. METSELWERKEN
11. VLOEREN
12. DAKEN
13. KOZIJNEN, TIMMERWERKEN EN METAALWERKEN
 - 13.1 Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving
 - 13.2 Trappen en aftimmerwerk
 - 13.3 Goten en hemelwaterafvoeren
14. VLOEREN-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING
 - 14.1 Vloeren
 - 14.2 Wanden (indien niet betegeld)
 - 14.3 Plafonds
 - 14.4 Tegelwerken
 - 14.5 Overige voorzieningen
15. KEUKEN
16. BEGLAZING EN SCHILDERWERKEN
 - 16.1 Beglazing
 - 16.2 Buitenschilderwerk
 - 16.3 Binnenschilderwerk
17. WATER EN GAS
 - 17.1 Waterleidingen / installatie
 - 17.2 Gasleidingen
18. SANITAIR
19. VENTILATIE
20. ELEKTRISCHE INSTALLATIE
21. VERWARMINGSINSTALLATIE
22. SANITAIR EN TEGELWERK
23. GLOBALE KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT
24. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING
25. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW
26. WAARMERKINGEN

1. INLEIDING EN ALGEMENE INFORMATIE

Aankoop met Woningborg-garantie

U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een woning. Een grote stap, die vermoedelijk na zorgvuldige afweging genomen wordt. Over de kwaliteit van uw woning hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle hierop is in goede handen, want tegelijk met uw woning koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. Van toepassing is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dat o.a. het volgende:

- met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het garantiecertificaat, verplicht de Ondernemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning;
- de tekst van de koop- en/of aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het ministerieel voorgeschreven model. U heeft dus altijd een veilig contract;
- het certificaat waarborgt dat u nooit met een half afgebouwde woning zit, wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de Ondernemer;
- door bemiddeling van Woningborg wordt uw woning dan door een ander afgebouwd, terwijl de schade (tot een bepaald maximum) door deze stichting wordt vergoed.

Koopsom vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van de woning is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- de grond- en bouwkosten;
- honorarium architect en notaris (leveringsakte);
- kadastrale inmeting;
- makelaarscourtage / verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- kosten van aansluiting van water-, riool-, elektra-, telefoon- en CAI (voor zover van toepassing);
- kosten Woningborg;
- de B.T.W
- subsidie PV-panelen (btw kunt u nog terugkrijgen)

Niet in de koopsom begrepen zijn hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de financiering van uw woning. Dit zijn onder andere:

- de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- de notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
- het eventuele renteverlies over de grond vanaf een nader te bepalen datum;
- de rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
- gemeentelijke heffingen;
- aansluiting telefonie, internet en CAI (abonnementskosten)

De met u in de koop- en/of aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de Ondernemer.

Aannemingsovereenkomst

Middels het sluiten van deze overeenkomst worden de verplichtingen tussen u en de Ondernemer vastgelegd. Bij definitieve koop krijgt u vooraf alle ingevulde contractstukken ter inzage toegestuurd. Nadat u deze overeenkomst heeft getekend, ontvangt u op korte termijn bericht dat de overeenkomst ook door de Ondernemer mede zijn ondertekend. De originele aktes worden naar de notaris gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

Notaris

De eigendomsoverdracht van de woning geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken.

Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de woning van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw

De koopsom is in termijnen onderverdeeld. De termijnen van de aanneemsom vervallen al naar gelang de bouw vordert. Mochten er voor de datum van notariële levering reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de Ondernemer uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële levering met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u wel te wachten op de desbetreffende nota's.

Zodra uw hypotheek is gepasseerd, moet u aan de bank in principe al tijdens de bouw het volledige bedrag aan rente over het door u geleende bedrag gaan betalen. Echter hiervan kan door de bank een rentebedrag worden afgetrokken dat de bank u betaalt, omdat een deel van het hypotheekbedrag bij de bank in depot blijft staan. U betaalt per saldo uitsluitend rente over het opgenomen geld.

Meer- en minderwerk

Het is op beperkte schaal mogelijk wijzigingen te doen aanbrengen in de door u gekochte woning. Eén en ander wordt gecoördineerd door middel van een optielijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen.

Het is vanzelfsprekend dat de keuzemogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van de woning c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen.

Het aanbrengen van bouwkundige en installatietechnische wijzigingen na oplevering van de woning is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.

Terreinbezoek

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden. Gedurende de bouwuitvoering worden er periodiek koperskijmiddagen georganiseerd, zodat u onder begeleiding van de kopersbegeleiding de bouwplaats en mogelijk uw woning in aanbouw kunt betreden.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw woning voor bewoning mogelijkereeds gereed is. De aannemer moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dat gaat gebeuren. Wanneer de woning gereed is, krijgt u van de aannemer een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van de aannemer uw nieuwe woning te inspecteren. Bij deze externe oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, met als laatste de eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvangt u de sleutels van uw woning (juridische oplevering). Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u de woning uiteraard zelf verzekeren.

Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden te melden, welke zijn ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u met één belangrijk ding rekening houden: een woning wordt gebouwd uit materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

2. VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN

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.

De in de technische omschrijving omschreven onderdelen kunnen per bouwnummer afwijken. Voor uw bouwnummer zijn dan ook alleen de onderdelen van toepassing welke zijn aangegeven op de tekening.

3. BOUWBESLUIT

De woningen en de installaties voldoen met hun energieprestatienorm (EPC) van ≤ 0 ruimschoots aan het vingerende bouwbesluit van 2012 en de daarbij behorende wettelijk vereiste energieprestatienorm. Om dit te bereiken wordt gebruik gemaakt van energiezuinige installaties, zoals een luchtwarmtepomp, warmte terugwin-installatie en zonnepanelen, maar ook hoogwaardige isolatie in vloer, dak, gevel en HR++ beglazing.

3.1 Verblijfsgebieden

De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer etc. worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd.

Onderstaand overzicht geeft een 'vertaling' van de gebruikelijk gehanteerde begrippen naar de benaming in het Bouwbesluit.

Gangbare begrippen

woonkamer
keuken
slaapkamer
badkamer
toilet
berging (inpandig)
berging
hal
overloop
zolder

Benaming in Bouwbesluit

verblijfsruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte
badruimte
toiletruimte
onbenoemde ruimte
bergruimte
verkeersruimte
verkeersruimte
onbenoemde ruimte

Krijtstreepmethode

Wanneer de basiswoning door middel van bijvoorbeeld opties wordt aangepast kan er gebruik gemaakt worden van de krijtstreepmethode. De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten wordt dan de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte wordt aangemerkt als onbenoemde ruimte. Ook bij het toepassen van de krijtstreepmethode voldoen de woningen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

4. PEIL VAN DE WONING

Het peil -P- waaruit alle hoogten en worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer achter de voordeur. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

5. GRONDWERK

Ten behoeve van de fundering en de riolering worden alle benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

De als tuin bestemde terreingedeelten worden aangevuld met uitkomende grond.

6. RIOLERINGSWERKEN

De riolering wordt uitgevoerd in pvc. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast conform gemeentelijke bepalingen. Het rioleringssysteem wordt belucht.

7. BESTRATINGEN

De parkwoningen worden voorzien van een rij grijze betontegels 400 x 600 mm met tussenliggende ruimte, vanaf de erfgrens naar de voor/achterdeur van de woning. Ter plaatse van de opstelplaatsen voor auto's wordt geen bestrating aangebracht. De woningen met bouwnummers 1 t/m en 13 en 22 t/m 32 worden aan de voorzijde voorzien van een verhoogd terras van grijze betontegels omzoomd door een betonnen keermuur met aan de voorzijde metselwerk en afgedekt met een muurafdekker.

Het mandelig binnenterrein wordt voorzien van betonklinkers, hemelwaterriolering en boompjes conform de situatietekening.

8. TERREIN

De erfafscheidingen tussen openbaar en privé bestaan uit gemetselde halfsteens tuinmuren en/of beukenhagen. De tuinmuren zijn voorzien van een muurafdekker.

Positie zoals aangegeven op de situatietekening.

Erf afscheidingen tussen privé – privé worden niet aangelegd. Dit is voor de bewoner.

De hoekpunten van de percelen worden door middel van perkoenpaaltjes aangegeven.

De buitenberging heeft een afmeting van ca. 3 x 2m of 2,5 x 2,5m uitwendig en wordt aangebracht op een kunststof fundering. De vloer wordt uitgevoerd in grijze betontegels van 30 x 30cm. De berging is niet geïsoleerd. De wanden zijn opgebouwd uit houten stijlen en regelwerk welke aan de buitenzijde zijn voorzien van verticale geïmpregneerde houten delen. De houten delen zijn fabrieksmatig gebeitst. Het dak wordt uitgevoerd als een plat dak met 1 laagse bitumendakbedekking. De bergingen hebben een pvc-hemelwaterafvoer, welke loost op het binnenterrein. In de berging wordt een lichtpunt met schakelaar en enkele wandcontactdoos aangebracht.

9. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt voor de woning het navolgende funderingssysteem toegepast:

- fundering op betonnen palen, aanlegdiepte volgens opgave constructeur;
- de funderingsbalken worden uitgevoerd in beton in de afmetingen volgens berekening constructeur.

10. METSELWERKEN

De gemetselde gevels bestaan uit gebakken gevelstenen. De gevels worden uitgevoerd in wildverband en het voegwerk wordt iets terugliggend uitgevoerd. Waar aangegeven op tekening worden boven de gevelopeningen rollagen aangebracht. Waar aangegeven op tekening worden onder de gevelkozijnen waterslagen aangebracht, in de kleur van het kozijn.

De benodigde dilataties worden opgenomen in de constructie en het gevelmetselwerk volgens advies van de constructeur en de baksteenleverancier. In de buitengevel wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de afwatering.

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- buitengevels: gebakken gevelsteen;
- binnenspouwbladen: geprefabriceerd beton;
- dragende binnenwanden: geprefabriceerd beton;

- woningscheidende wanden: geprefabriceerd beton;
- lichte scheidingswanden: gasbeton;
- boven de gevelkozijnen worden, wanneer dit aangeven is op de geveltekening, rollagen aangebracht.

Buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur constructie ($R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$).

11. VLOEREN

De geïsoleerde begane grondvloer van de woningen (uitwendige scheidingsconstructie $R_c \geq 5,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) wordt uitgevoerd als een betonnen vloer, e.e.a. volgens opgave constructeur. Er bevindt zich een kruipruimte onder de begane grondvloer.

De eerste en de tweede verdiepingvloer (inwendige scheidingsconstructie) wordt uitgevoerd als een prefab betonnen vloer, e.e.a. volgens opgave constructeur.

12. DAKEN

De platte daken van de woning en/of de optionele uitbouwen op begane grond worden uitgevoerd in prefabbeton, voorzien van isolatie en een bitumen dakbedekking en ballast laag van grind. De dakrand wordt afgewerkt met een daktrim (totale dakconstructie, $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$).

Op de daken van de woningen worden de nodige dakdoorvoeren geplaatst, ten behoeve van de rioolontspanning, ventilatie en luchtwarmtepomp. Op het platte dak van de woning worden tevens PV-panelen en de buitenunit van de luchtwarmtepomp geplaatst.

De platte daken van de erkers op begane grond bij bouwnummers 1 t/m 5 en de entrees van bouwnummers 17 en 18 worden uitgevoerd met een houten balklaag met een houten beplating en voorzien van isolatie en een bitumendakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een daktrim. Het plafond wordt aan de binnenzijde voorzien van gipsplaten en afgewerkt met spackwerk.

13. KOZIJNEN, TIMMERWERKEN EN METAALWERKEN

13.1 Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving:

- buitenkozijnen en ramen: kunststof;
- voordeur (bnr's. 1 t/m 13 en 22 t/m 32): hout, voorzien van vuren ruwgeschaafd verticale delen, met brievenbussleuf;
- voordeur (bnr's 14 t/m 21): kunststof, vlak, met brievenbussleuf. Bnr's 14,15,16,19,20,21 krijgen een extern postkast aan de tuinmuur.
- achterdeur woning: kunststof;
- onder de voor- en achterdeur zal een aluminium of kunststof onderdorpel worden toegepast;
- buitendeur berging: fabrieksmatig geschilderd, houten deur;
- binnendeurkozijnen: fabrieksmatig afgewerkte plaatstaal met bovenlicht;
- binnendeuren: fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren;
- hang- en sluitwerk: buitendeur en raamscharnieren anti-inbraak, ramen voorzien van draai- of draai/kiép-beslag, de deuren voorzien van een 3-puntsluiting en gelijksluitende profielcilinders. De binnendeuren worden voorzien van aluminium deurkrukken + schilden en afgehangen aan stalen paumelles;

13.2 Trappen en aftimmerwerk

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte vurenhouten trap met stootborden van plaatmateriaal, plaats conform tekening. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als open vurenhouten trap, plaats conform tekening. De ronde muurleuning langs de buitenzijde van de verdiepingstrappen zijn van hardhout. De traphekken zijn van vurenhout met houten bovenregel. De trap en traphekken zijn voorzien van grondverf en worden niet afgelakt.

Materiaalomschrijving van aftimmerwerk:

- er worden geen stofdorpels aangebracht bij de binnendeurkozijnen m.u.v. de toiletruimte en de badruimte, daar een kunststeen dorpel;
- de standleiding van de riolering en/of de ventilatie wordt in een bouwkundige schacht geplaatst. De woningen welke volgens de EPC-berekeningen worden voorzien van een douchepijp-wtw krijgen een uitneembaar front in de schacht ter plaatse van de douchepijp-wtw
- de meterkast wordt voorzien van de nodige betimmeringen;
- de erkers op begane grond bij bouwnummers 1 t/m 5 worden opgebouwd in houtsteeambouw en aan de binnenzijde afgewerkt met een gipsplaat voorzien van spackwerk

13.3 Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de woningen zijn van zink en worden niet aangesloten op een rioelstelsel, maar lozen bovengronds op het oppervlakte (via tuin/ bestrating)

14. VLOEREN-, WAND- EN PLAFONDAFWERING

14.1 Vloeren

De gehele woning wordt voorzien van een zandcementdekvloer. T.p.v. het kruipluik komt een geïsoleerd vloerluik voorzien van een stalen matomranding.

14.2 Wanden (indien niet betegeld)

Alle wanden worden behangklaar afgewerkt m.u.v. van de wanden in de meterkast.

14.3 Plafonds

- plafonds begane grond: spuitwerk van structuurpleister (m.u.v. de meterkast);
- plafonds eerste en tweede verdieping: spuitwerk van structuurpleister;

14.4 Tegelwerken

Vloertegelwerk

In de toiletruimte en de badruimte wordt vloertegelwerk aangebracht, afmeting 300 x 300mm. In de douchehoek wordt het vloertegelwerk, afmeting 150 x 150mm, onder afschot aangebracht naar het doucheputje. Het tegelwerk wordt niet strokend met de wandtegels aangebracht. De vloer wordt gevoegd in de kleur grijs.

Wandtegelwerk

In de toiletruimte wordt tot 1500mm hoogte wandtegelwerk aangebracht. In de badkamer wordt tot plafond hoogte wandtegelwerk aangebracht. De wandtegels met een afmeting van 250 x 330mm worden liggend aangebracht. Het tegelwerk wordt niet strokend met de vloertegels aangebracht. De wand wordt gevoegd in de kleur zilvergrijs. De wandgedeelten in het toilet boven het tegelwerk tot het plafond worden afgewerkt met structuurspuitwerk.

De specificaties van het standaard geleverde vloer- en wandtegelwerk, is omschreven in het hoofdstuk 'Sanitair en tegelwerk'.

14.5 Overige voorzieningen

Onder de gevelkozijnen met een borstwering, worden vensterbanken van kunststeen aangebracht. De dagkanten in de badkamer worden voorzien van wandtegels.

15. KEUKEN

In de woningen wordt standaard rekening gehouden met een keukenindeling zoals op de plattegronden aangegeven. In de optiesfeer kan het installatiewerk voor een door derden (na oplevering) aan te brengen keuken worden uitgevoerd, op voorwaarde dat de benodigde gegevens voor het installatiewerk goed gedocumenteerd en getekend, voor de nader te bepalen sluitingsdatum, worden aangeleverd. Bij een alternatieve indeling dient bovendien rekening te worden gehouden met de opstelplaats van het keukenblok in verband met de vloerverwarming; die moet niet doorlopen onder een keukenblok.

16. BEGLAZING EN SCHILDERWERK

16.1 Beglazing

Isolerende HR++ -buitenbeglazing wordt toegepast in ramen en deuren van de gehele gevel van de woning, voor zover niet anders omschreven. Enkel blank glas wordt toegepast in de buitendeur van de buitenberging (matglas) en in de bovenlichten van de binnenkozijnen. Het bovenlicht ter plaatse van de meterkast wordt voorzien van een dicht paneel.

16.2 Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt, daar waar geen fabrieksmatig afgewerkte materialen worden toegepast, uitgevoerd in een dekkend systeem.

16.3 Binnenschilderwerk

De bovenzijde van de traptreden, de spil, de trapbomen, de stootborden, het traphek en de onderzijde van de trappen worden alleen voorzien van een laag grondverf en niet afgeschilderd. De houten stelkozijnen worden, af fabriek, dekkend geschilderd.

De in de woning in het zicht blijvende water- en afvoerleidingen worden dekkend geschilderd, met uitzondering van de leidingen op zolder, in de techniekruimte en in de meterkast.

17. WATER EN GAS

17.1 Waterleidingen / installatie

De warm waterleidingen worden aangelegd vanaf de interne boiler van de luchtwarmte pomp naar de diverse tappunten. De koud waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleidingen zijn afsluit- en aftapbaar.

De volgende tappunten worden aangesloten:

Koud water:

- het fontein in de toiletruimte;
- het reservoir van het toilet in de toiletruimte;
- de thermostatische douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- het reservoir van het toilet in de badkamer;
- de wasmachinekraan in de techniekruimte;
- de vulkraan van de boiler/vloerverwarming indien de wasmachinekraan niet in de

- nabijheid zit;
- het water aansluitpunt ten behoeve van een keukenkraan

Warm water:

- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de thermostatische douchemengkraan in de badkamer;
- de keukenmengkraan in de keuken.

Warmwatertoestel

Het warm water voor de centrale verwarmingsinstallatie en het warm tapwater wordt geleverd door de luchtwarmtepomp + intern boilervat met een effectieve capaciteit van 185 liter. Er is geen losse boiler in keuken of badkamer aanwezig.

Gasleidingen

De woningen worden niet aangesloten op het gasnet.

Douche WTW (warmte-terugwin)

Afhankelijk van de EPC-berekening kan de woning worden voorzien van een douche WTW. Wanneer uw woning wordt uitgevoerd met een douche WTW zal de kopersbegeleider u hierover informeren. De warmte-terugwin-unit (WTW) voorverwarmt koud water met de restwarmte van het afgevoerde water van de douche. Doordat er warmte wordt hergebruikt is er minder energie nodig om het douchewater op de gewenste temperatuur te krijgen.

18. SANITAIR

De sanitaire toestellen worden aangesloten op het waterleidingnet en op de riolering. De sanitaire toestellen zijn als omschreven in het hoofdstuk 'Pakketkeuze sanitair en tegelwerk'.

Casco keuze:

Het is mogelijk om uw badkamer en toiletruimte casco op te laten leveren. In dat geval wordt er geen tegelwerk en sanitair aangebracht in de toiletruimte en badkamer. Het leidingwerk wordt op de standaardposities conform verkooptekening afgedopt aangebracht op 10cm voor de wand of 10cm boven de vloer. De zandcement dekvloer in de douchehoek wordt niet aangebracht, zodat u de mogelijkheid heeft hier zelf afschot en een afvoer naar keuze aan te brengen. Ook langs de randen van de wanden wordt geen zandcement dekvloer aangebracht. I.v.m. warmtegarantie wordt de vloerverwarming wel aangebracht alsook de eventueel benodigde aansluiting voor de elektrische radiator. De elektrische radiator wordt los geleverd. Over de vloerverwarming wordt een minimale zandcementvloer aangebracht. Indien u ervoor kiest om uw badkamer en toilet casco op te laten leveren, vervalt op deze onderdelen uw Woningborg garantie.

19. VENTILATIE

Er zal een balansventilatiesysteem aangebracht worden op basis van mechanische toevoer en mechanische afvoer. Voor de aanvoer van verse lucht worden inblaasventielen geplaatst in de woonkamer en alle slaapkamers. De lucht wordt afgezogen in de keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte waar de wasmachine staat opgesteld. De bediening vindt plaats middels een standenschakelaar geplaatst in de keuken. De balansventilatie voorverwarmt frisse buitenlucht met de restwarmte van de afgevoerde binnenlucht. Doordat er warmte wordt hergebruikt is er minder warmteverlies door ventilatie. Er worden geen ventilatierooster in de gevelkozijnen geplaatst.

De (nacht)ventilatie van de verblijfsruimten geschiedt door middel van:

Inblaasventielen in de verblijfsruimten. De ruimten worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

de badkamer en het toilet: toevoer ventilatielucht via de opening tussen de dorpel en de onderkant van de binnendeur; afvoer via een afzuigopening van de mechanische ventilatie.

de meterkast: ventilatie via roosters in de meterkastdeur.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

20. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast. De installatie wordt aangelegd volgens NEN 1010:2007+C1:2008 en de symbolen als aangegeven op de verkooptekeningen. De plaatsaanduiding is indicatief. De meterkast wordt aangesloten op een 3 x 25 ampère aansluiting. De groepkast geeft ruimte voor 8 groepen en is als volgt ingedeeld; 3x lichtgroep, 2x luchtwarmtepomp, 1x wasmachine, 1x elektrisch koken, 1x pv-panelen.

De installatie wordt zoveel mogelijk afgemonteerd met inbouw schakelmateriaal. Ter plaatse van het lichtpunt kan een armatuur worden aangebracht. De wandcontactdozen worden verticaal aangebracht, in de kleur wit en zijn voorzien van randaarde. In de meterkast wordt een enkele wandcontactdoos aangebracht.

De elektra voorzieningen worden (gemeten ten opzichte van de afgewerkte vloer) op de onderstaande hoogtes aangebracht:

- schakelaars op circa 1.050 mm;
- wandcontactdozen, aansluitpunten voor CAI, DATA (telefoon) en loze leidingen op circa 300mm;
- wandcontactdozen en schakelaars boven het aanrecht op circa 1.200mm;
- wandcontactdozen en loze leidingen achter het keukenblok op circa 600mm;
- wandcontactdozen in combinatie met schakelaars op circa 1.050mm;
- aansluitpunten voor de ruimtethermostaat op circa 1.500mm.

PV-panelen (zonnepanelen)

Op het dak zullen, PV-panelen worden aangebracht. De hoeveelheid PV-panelen is afhankelijk van de EPC (Energieprestatiecoëfficiënt) berekeningen. Voor enkele woningtypen worden extra PV-panelen geplaatst op de berging en/of carport, zoals op de verkooptekeningen aangegeven. De opbrengsten van deze extra panelen kunnen niet worden uitgelezen / gemeten.

Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop naast de voordeur of tuindeur, een bel in de entree en een transformator in de meterkast.

Rookmelders

De woning wordt standaard voorzien van de voorgeschreven rookmelders, aangesloten op het lichtnet. Ter plaatse van de begane grond is de rookmelder in de entreehal gesitueerd; ter plaatse van de verdiepingen is de rookmelder op de overloop/zolder gesitueerd.

Cai, telefoon en data

De woning is voorzien van aansluitmogelijkheden voor telefoon en centraal antenne-installatie (CAI) in de navolgende ruimte(n):

- woonkamer - Telefoon/Data (bedraad afgemonteerd middels UTP CAT 5 8-aderige bekabeling, geen signaal);
- woonkamer CAI (bedraad afgemonteerd, geen signaal);
- slaapkamer 1 (loos, voorzien van trekdraad);
- slaapkamer 2 (loos, voorzien van trekdraad);
- slaapkamer 3 (loos, voorzien van trekdraad);
- slaapkamer 4 (loos, voorzien van trekdraad);

De loze leidingen kunt u optioneel voorzien van een telefoon, CAI of een data aansluiting.

21. VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de garantienormen die op dit werk van toepassing zijn.

De verwarmingsinstallatie is een individuele verwarming bestaande uit een lucht-water-warmtepomp + boilervat welke ook voor de warmwatervoorziening zorgt.

| Ruimte | Temperatuur |
|--------------------------|--------------------|
| Woonkamer | 20°C |
| Keuken | 20°C |
| Slaapkamer | 20°C |
| Badkamer | 22°C |
| Toilet | Onverwarmd |
| Hal | 15°C |
| Berging/kast (in pandig) | Onverwarmd |
| Techniek ruimte | Onverwarmd |
| Overloop | Onverwarmd |
| Zolder (oningerdeeld) | Onverwarmd |

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. De regeling is centraal vanuit de woonkamer gestuurd. Er wordt vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping aangebracht alsook de verblijfsruimtes op de tweede verdieping. De vloerverwarmingsverdeler voor de begane grond wordt onder de trap, tegen de wand geplaatst en weggewerkt met een omtimmering. Voor de verdiepingen zit de verdeler in de techniekruimte. Om de ruimtetemperatuur te kunnen garanderen dient men rekening te houden met de Rc-waarde (isolatiewaarde) van de vloerafwerking. Deze mag maximaal 0,10 m² KW zijn.

Bij de oplevering zal aan koper een set revisietekeningen van de verwarmingsinstallatie worden overhandigd.

22. Sanitair en tegelwerk:

In het volgende overzicht wordt omschreven welk sanitair en tegelwerk er standaard is opgenomen voor de toiletruimte en badkamer van uw woning. Het is mogelijk om te kiezen voor een upgrade. Uw persoonlijke wensen kunt u bespreken in de desbetreffende showroom.

Toiletruimte

Basis

| Sanitair | | merk |
|-----------------|---------------------------------|--|
| Wandcloset | Ideal Standard | Eurovit, wandhangend, Diepspoelcloset, wit |
| Zitting | Ideal Standard | Zitting met deksel, Normale Zitting, kleur wit |
| Inbouwreservoir | Wisa | Excellent XS |
| Bediening | Wisa | Argos, kleur wit |
| Fontein | Ideal Standard | Eurovit, wit, 36x25 cm |
| Toiletkraan | HansGrohe | Logis 70, fonteinkraan, chroom |
| Sifon | Viega | muurbuis, kunststof sifon, wit |
| Tegelwerk | | |
| Wandtegel | Procasa Tegels Serie Essentials | 25x33 cm tot 1.50 m betegeld voegkleur zilvergrijs |
| Vloertegel | Procasa Tegels Serie Essentials | 30x30 cm voegkleur grijs |

Badkamer

Basis

| Sanitair | | merk |
|-------------------|---------------------------------|--|
| Douchekraan | HansGrohe | Ecostat 1001CL Douchethermostaat combinatieset |
| Douche combinatie | HansGrohe | Ecostat 1001CL douchecombinatieset glijstan 65 cm |
| Afvoer | Dyka | 15x15cm RVS doucheput |
| Wastafel | Ideal Standard | Eurovit, wit, 60cm |
| Wastafelkraan | HansGrohe | Logis 70 1-greeps wastafelmengkraan zonder waste, chroom |
| Sifon | Viega | muurbuis, kunststof sifon, wit |
| Spiegel | Silkline | rechthoekig 60x57 cm, klemmen: zichtbaar aan voorzijde |
| Hangtoilet | Ideal Standard | als toilet bgg |
| Tegelwerk | | |
| wand | Procasa Tegels Serie Essentials | 25x33, tot plafond betegeld, kleur wit of mat wit, voegkleur zilvergrijs |
| Vloer | Procasa Tegels Serie Essentials | 30x30cm douchehoek 15x15cm voegkleur grijs |

23. GLOBALE KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT

De kleuren- en materialenstaat staat vermeld op de verkooptekening.

24. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering van de woning worden kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop dat gaat gebeuren.

De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Krassen in het glas, beschadigingen in het sanitair en de tegels moeten tijdens de oplevering worden gemeld, na de oplevering geconstateerde bovenstaande tekortkomingen worden niet meer in behandeling genomen. Dus let tijdens de oplevering goed op bovenstaande punten!

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

25. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Alle wijzigingen in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ingeval de tekening(en) en/of de verkoopbrochure en/of de artist impression afwijken van deze technische omschrijving, is de uitvoering conform deze technische omschrijving. Bij de bouw van een woning vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Wij zijn echter gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u de woning koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie, in de vorm van een erratum.

De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten en hebben geen rechtskracht. De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer. De eventuele perspectieftekening (artist impressie) met omgevingsschets en de indelingsvoorstellen zijn indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De op de situatietekening aangegeven boomkruinen zijn indicatief. De op de tekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, ventielen mechanische ventilatie e.d. zijn indicatief aangegeven en kunnen om technische redenen door de installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn.

26. WAARMERKINGEN

Deze Technische Omschrijving maakt deel uit van de aannemingsovereenkomst zoals die is gesloten tussen ondernemer en verkrijger.