



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

18 woningen Freyhof Harlingen

versie 1.4 d.d. 28-06-2018



Technische omschrijving

Het project Freyhof Harlingen bestaat uit 18 woningen nabij de Willem de Zwijgerstraat op de voormalige locatie van de Harnehal in Harlingen.

De bouw wordt gerealiseerd door Bouwbedrijf Lont, ingeschreven onder nummer 07145 in het Ondernemingsregister van Woningborg. Het Woningborg planregistratienummer is W-2018-07145-E002.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen, zoals omschreven in hoofdstuk 24 van deze omschrijving.

Inhoudsopgave

INLEIDING.....	4
V.O.N.....	4
De Aankoop.....	5
Van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden.....	5
1. VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN	5
2. INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN	5
3. PEIL VAN DE WONING	5
4. GRONDWERK	6
5. RIOLERINGSWERKEN	6
6. BESTRATINGEN	6
7. TERREININRICHTING.....	6
7.1 Tuininrichting (vanuit koopovereenkomst).....	6
8. FUNDERINGEN	7
9. GEVELS EN WANDEN.....	7
9.1 Gevelmetselwerk.....	7
9.2 Buitenbetimmeringen en gevelbekleding	7
9.3 Dragende wanden.....	7
9.4 Binnenwanden	7
10. VLOEREN.....	8
11. DAKEN.....	8
12. VENTILATIEVOORZIENINGEN EN ROOKGASAFVOER.....	8
13. MATERIAAL- EN/OF UITVOERINGSOMSCHRIJVING VAN:.....	8
13.1 Kozijnen en hang- & sluitwerk	8
13.2 Trappen en (af)timmerwerk.....	9
13.3 Hemelwaterafvoeren	9
14. PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING	9
14.1 Beschrijving plafondafwerking.....	9
14.2 Beschrijving wandafwerking.....	9
14.3 Beschrijving vloerafwerking.....	9
14.4 Beschrijving tegelwerken	10
14.5 Beschrijving overige voorzieningen.....	10
15. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL	10
16. BEGLAZING EN SCHILDERWERK	10
16.1 Beglazing.....	10
16.2 Schilderwerk.....	10
17. WATERINSTALLATIES.....	11
18. SANITAIR	11
18.1 Toiletcombinatie	11
18.2 Fonteincombinatie	11
18.3 Wastafelcombinatie (op begane grond).....	11
18.4 Wastafelcombinatie (op verdieping)	12
18.5 Douchecombinatie	12
19. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	12
19.1 Aansluitpunten.....	12
19.2 Zwakstroominstallatie	12
19.3 Telecommunicatievoorzieningen	12
19.4 PV-panelen.....	13
19.5 Verlichting.....	13
20. VERWARMINGS-/WARMWATERINSTALLATIE	13
21. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING	14
22. ENKELE AANDACHTSPUNTEN WONINGBORG.....	15
22.1 Meer- en minderwerk	15
22.2 Oplevering.....	15



22.3 Onderhoud algemeen	15
23. VOORBEHOUD	16
24. WAARMERKING	17
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	18
AFWERKSTAAT	19



Inleiding

Voor uw woning is door de garantieplichtige ondernemer een Woningborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

De bij deze woning Woningborgregeling behorende brochure dient voor het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de aannemingsovereenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

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

V.O.N.

De koop-/aaneemsom van de woning is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een woning zijn gemoeid, in de koop-/aaneemsom zijn opgenomen:

- Notariskosten voor de leveringsakte;
- Kadastraal recht en metingen;
- 21% BTW.

Tevens zijn in de koop-/aaneemsom de volgende kosten opgenomen:

- Grondkosten (zie koopovereenkomst);
- Bouwkosten (zie aannemingsovereenkomst);
- Bijkomende kosten zoals:
 - Honoraria van architect, constructeur en dergelijke;
 - Kosten voor bodemonderzoek(en);
 - Verkoopkosten;
 - Gemeentelijke leges;
 - Standaard C.A.R.-verzekering tijdens bouwperiode;
 - Aansluitkosten nutsbedrijven (water, elektra, CAI, telefoon en/of glasvezel).
- Tuininrichting, betrating van terrassen en looppad rondom woning en dergelijke, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen. De aanleg van de tuin en looppad is opgenomen in de koopovereenkomst (valt daarmee buiten Woningborg-garantie);

De grondkosten zijn voor aanvang van de bouw verschuldigd. De bouwtermijnen worden u middels een factuur ter betaling aangeboden volgens het betalingsschema welke staat vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Niet in de koop-/aaneemsom inbegrepen kosten zijn:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst al zijn vervallen;
- Keukeninrichting;
- Inrichting zoals meubilair, wand-/vloerafwerkingen en stofferingen;
- Verlichtingsarmaturen, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde posities;
- Eventuele af- of aanvoer van extra tuingrond, zand t.b.v. bestratingen of afwijkingen van de standaard tuininrichting, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen.
- Private aanlegsteigers

De Aankoop

De aankoop van een woning wordt gedaan door middel van de gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. Bij deze beide overeenkomsten gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot de betalingsregeling volgens de overeenkomst. De ondernemer verplicht zich echter tot de bouw van de woning en de uitgifte van de grond met de daarbij horende rechten en plichten.

Nadat u de overeenkomsten heeft getekend, worden de overeenkomsten naar de notaris gezonden. De notaris gaat de leveringsakte voorbereiden. De notaris nodigt u vervolgens uit voor het tekenen van de leveringsakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldverstrekker in haar bezit zijn gesteld en er aan de voorwaarden in de overeenkomsten is voldaan.

Van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016;
2. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
3. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
4. De geldende normbladen (NEN normen);
5. Bouwbesluit 2012.

1. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de Garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantie- en waarborgregeling;
2. Afwerkstaat;
3. Technische omschrijving;
4. Kleur- en materiaalstaat;
5. Tekeningen.

2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied van de woning bestaat uit:

- Woonkamer / keuken;
- Slaapkamer 1;
- Slaapkamer 2;
- Slaapkamer 3 (afhankelijk van woningtype);
- Kantoorroimte / werkruimte (afhankelijk van woningtype).

3. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. Het peil ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

4. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en drainage (alleen onder woning).

In de kruipruimte wordt een bodemafluiting aangebracht van zand.

5. Rioleringswerken

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

Er wordt een rioleringsstelsel van schoon- en vuilwater aangebracht en aangesloten op de hoofdriolering van de gemeente.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buis. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Onder de woningen wordt een drainagevoorziening aangelegd.

Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering en de doorspuitmogelijkheden van het drainagesysteem wordt, indien van toepassing, bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

Drainage voorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie.

6. Bestratingen

De rijbaan in Freyhof wordt aangelegd met gebakken rode klinkers met molgoot en suggestief voetgangersstrook.

In de aannemingsom is bestrating inbegrepen vanaf de rijbaan tot aan voordeur en sectionaaldeur van de hobbyruimte. Deze bestrating bestaat uit grijze betonklinkers, rondom voorzien van opsluitbanden van beton.

7. Terreininrichting

Op de situatietekening is indicatief de openbare inrichting aangegeven, waarin ook zelfvoorzienende straatverlichting wordt opgenomen. Bij elke oprit van de woningen wordt een brievenbus geplaatst. Langs de oostelijke grens van het plangebied wordt een begroeide "Kokowall" van 250 cm hoogte aangebracht, welke ook als geluidscherm dient. Afwijkingen hierin zijn dan ook nog mogelijk.

7.1 Tuininrichting (vanuit koopovereenkomst)

In de koopovereenkomst is vastgesteld dat de tuinen aanvullend worden voorzien van een 1,20 m breed pad rondom de woning en het terras onder de luifel, beide bestaande uit 60x60 cm betontegel in een standaard grijze kleur. Het overige gedeelte van het perceel wordt voorzien van graszoden, erfafscheidingen van 180 cm hoogte aan de achterzijde en maximaal 100 cm hoogte aan de voorzijde. Woningen aan het water worden voorzien van nieuwe kunststof walbeschoeiing.



In de erfafscheiding wordt voorzien door middel van:
Achterzijde woningen: Conifeer 180 cm
Voorzijde woningen: beukenhaag 80/100cm
Oostgrens plangebied: begroeide "Kokowall" 250 cm

In de contractstukken wordt opgenomen dat er voor deze erfafscheidingen een instandhoudingsplicht en onderhoudsplicht voor de koper geldt om de kwaliteit van het project Freyhof te waarborgen.

De onder "7.1 Tuininrichting" genoemde voorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie en worden o.b.v. van de koopovereenkomst aangelegd door derden.

8. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

De woning wordt gefundeerd op prefab betonnen palen met betonnen balken.

Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van roosters in de voor-, achter- en/of zijgevels.

9. Gevels en wanden

9.1 Gevelmetselwerk

De gevels van de woningen worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen in wildverband, kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat. Op diverse plaatsen worden, conform tekening, accent vlakken toegepast in een andere kleur.

De voegen van het gevelmetselwerk worden uitgevoerd met voegmortel en verdiept uitgevoerd, kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

Ten behoeve van ventilatie en/of afwatering wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht. Het metselwerk wordt voorzien van dilatatievoegen conform opgave advies van constructeur en/of leveranciers. De dilatatievoegen van het metselwerk worden niet afgewerkt.

De benodigde metselwerk ondersteuningsprofielen en lateien in het gevelmetselwerk worden aangebracht in thermisch verzinkt stalen gecoate uitvoering, kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

De spouw van de buitengevels van de woningen wordt gedeeltelijk gevuld met isolatie van minerale wol. De isolatiewaarde van de totale buitengevelconstructie van de woning bedraagt $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.

9.2 Buitenbetimmeringen en gevelbekleding

De onderzijde van de luifels worden afgewerkt volgens de kleur- en materiaalstaat.

9.3 Dragende wanden

Zowel het binnenspouwblad van de woning, alsmede de stabiliteitswand wordt uitgevoerd in steenachtig materiaal.

9.4 Binnenwanden

De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in verdiepingshoge panelen van cellenbeton, met een dikte van 100 mm, één en ander zoals op de tekening is aangegeven.

Waar nodig worden dilataties aangebracht. Wanneer deze dilataties worden afgewerkt met stucwerk, is het mogelijk dat ze ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

10. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer.

De verdiepingvloer wordt uitgevoerd in een betonnen systeemvloer (met zichtbare V-naden aan de onderzijde).

Om de vloer ter plaatse van het trapgat op te vangen, zal een thermisch verzinkt stalen profiel (raveelijzer) worden toegepast.

Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de installatieruimte een sparing in de begane grondvloer gemaakt. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

11. Daken

De dakconstructie van de woning is opgebouwd uit betonnen systeemvloer (met zichtbare V-naden aan de onderzijde). De bovenzijde wordt voorzien van isolatie, bitumineuze dakbedekking en ballast grind. De dakrand wordt voorzien van een in kleur gecoate aluminium daktrim.

De totale isolatiewaarde van de dakconstructie bedraagt $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

12. Ventilatievoorzieningen en rookgasafvoer

Op het dak van de woning worden dakkappen aangebracht voor ventilatieafvoerkanalen, maar ook voor het rioolontluchtingskanaal.

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met een gebalanceerde mechanische lucht toe- en afvoer met warmteterugwinning. Hierbij worden geen ventilatieroosters in de gevel toegepast. De warmtewisselaar wordt nabij de warmtepomp in de installatieruimte geplaatst.

Via afzuigventielen wordt lucht afgezogen in de keuken, het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats van de wasmachine/wasdroger in de hobbyruimte en eventuele extra in pandige berging.

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

De woning kan tevens op natuurlijke wijze worden geventileerd door het openen van ramen en/of deuren welke op de als zodanig aangegeven plaatsen in de buitenkozijnen worden aangebracht. Dit betreft het zogeheten spuien.

In verband met het ventilatiesysteem is in de keuken alleen een recirculatie afzuigkap mogelijk. Hiervoor kunt u zich richten tot uw keukenleverancier.

Op de afzuigventielen van de mechanische ventilatie in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten.

13. Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving van:

13.1 Kozijnen en hang- & sluitwerk

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden vervaardigd van kunststof en zijn voorzien van alle benodigde draaiende delen conform tekening. De standaard schuifpui in woonkamer/keuken is van buiten af te openen/afsluitbaar.

De voordeur is een vlakke, geïsoleerde, kunststof deur, voorzien van een op tekening aangegeven glasopening.

De buitendeur in de installatieruimte wordt gemaakt van kunststof, voorzien van een dicht geïsoleerd paneel.

De hobbyruimte krijgt een elektrisch bediende geïsoleerde sectionaaldeur, met één handzender.

Binnenkozijnen

De binnendeurenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen kozijnen zonder een bovenlicht. Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

Hang- & sluitwerk

Alle ramen en buitendeuren worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk. De deuren worden voorzien van een meerpuntsluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De ramen worden voorzien van een meerpuntsluiting met raamkruk. De cilindersloten van de buitendeuren worden gelijksluitend uitgevoerd.

De binnendeuren worden voorzien van loopsloten en deurkrukken. De deuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van vrij- & bezetsloten en deurkrukken.

13.2 Trappen en (af)timmerwerk

Bij de woningtypes met opbouw wordt de trap van de begane grond naar de eerste verdieping uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap wordt een vurenhouten spijlenhek, bestaande uit een boven- en onderregel met daartussen ronde spijlen, aangebracht.

Langs de muurzijde van de trappen wordt aan een rubberwood stokeleuning aangebracht op lichtmetalen leuninghouders. Deze leuning wordt blank afgelakt.

Er worden geen stofdorpels en geen plinten aangebracht.

13.3 Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de woning zijn van gecoat aluminium, conform kleur- en materialenstaat en worden met de benodigde beugels gemonteerd. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de riolering.

14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Naast onderstaande omschrijvingen verwijzen wij u ook graag naar de afwerkstaat.

14.1 Beschrijving plafondafwerking

De plafonds van de begane grond en de eerste verdieping in de woning worden afgewerkt met spuitwerk. Het plafond van de installatieruimte wordt niet afgewerkt.

14.2 Beschrijving wandafwerking

De wanden van de begane grond en de eerste verdieping van de woning worden behangklaar afgewerkt. De wanden van de installatieruimte worden niet afgewerkt.

Nota bene, 'behangklaar' betekent niet dat er behang wordt aangebracht op de wand, maar dat deze geschikt is voor het aanbrengen van behang.

14.3 Beschrijving vloerafwerking

In de gehele woning worden zandcement dekvloeren toegepast.

De bovenkant afgewerkte vloer van de badkamer ligt mogelijk hoger dan de bovenkant afgewerkte vloer van de voorliggende ruimte (opstap).

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal, door bijvoorbeeld achter de voordeur een (dunne) schoonloopmat als vloerafwerking te leggen.

Ter plaatse van de toegang tot het optionele dakterras ontstaat ook een mogelijke opstap t.g.v. het isolatiepakket en ballasttegels op het dak.

14.4 Beschrijving tegelwerken

Vloertegelwerk volgens monster wordt toegepast in de toilet- en badruimte. U wordt de mogelijkheid geboden om andere tegels uit te kiezen bij de tegelleverancier. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

Wandtegels volgens monster wordt toegepast in de toiletruimte en badruimte tot plafond. U wordt de mogelijkheid geboden om andere tegels uit te kiezen, bij de tegelleverancier. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

Het tegelwerk wordt recht en niet strokend verwerkt.

14.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast. Dit geldt niet in de badkamer, waar de raamsparing rondom wordt betegeld.

Aan de buitenzijde worden onder de raamkozijnen aluminium waterslagen toegepast.

Onder de toilet- en badkamerdeur wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Het leveren en plaatsen van een keuken(inrichting) is niet bij de koop van de woning inbegrepen. De woning wordt dus zonder keuken opgeleverd. Na de oplevering van uw woning kan een keuken worden geplaatst. Voor de plaatsing van een keuken is rekening gehouden met een aantal standaard (afgedopte) aansluitpunten voor water, riolering en elektra.

In verband met het ventilatiesysteem is in de keuken alleen een recirculatie afzuigkap mogelijk. Hiervoor kunt u zich richten tot uw keukenleverancier. Op de afzuigventielen van de mechanische ventilatie in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten.

In overleg met uw kopersbegeleider kan de keukeninstallatie worden aangepast, mits dit technisch mogelijk is. Hiervoor dient u tijdig aan uw kopersbegeleider een goede keukeninstallatietekening te verstrekken. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

16. Beglazing en schilderwerk

16.1 Beglazing

Daar waar in alle buitenkozijnen en -deuren van de woning beglazing voorkomt, wordt HR++ isolerende beglazing aangebracht.

Daar waar beglazing doorloopt tot op het maaiveld dan wel de vloer, wordt geen veiligheidsbeglazing overeenkomstig de NEN 3569 toegepast. Indien u wel veiligheidsbeglazing wenst, verwijzen wij u graag naar de koperskeuzelijst en kunt u dit kenbaar maken bij uw kopersbegeleider.

16.2 Schilderwerk

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De toegepaste kleuren kunt u vinden in de kleur- en materiaalstaat (buitenzijde), en de afwerkstaat (binnenzijde).

De trapbomen en traphekken worden dekkend geschilderd. De traptreden en stootborden zijn fabrieksmatig voorzien van een witte grondlaag en dienen door u zelf verder bijgewerkt en afgeschilderd te worden. De traptreden zijn bedoeld om te worden voorzien van tapijt of andere trapbekleding.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat, toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

17. Waterinstallaties

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water is in de aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van water tot de oplevering voor rekening van de ondernemer.

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

De volgende tappunten worden aangesloten:

1. Reservoir en fontein in het toilet.
2. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken.
3. Reservoir van het toilet, en wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.
4. Wasmachinekraan in de hobbyruimte.
5. Vulkraan nabij warmtepomp
6. Buitenkraan nabij schuifdeur

Vanaf de warmtepomp worden de volgende aansluitpunten voor de warmwatervoorziening aangebracht:

1. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken.
2. Wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.

18. Sanitair

Het onderstaande sanitair wordt geleverd en gemonteerd. U wordt de mogelijkheid geboden om bij de sanitair showroom ander sanitair uit te kiezen. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend. Een badcombinatie is optioneel.

18.1 Toiletcombinatie

- Villeroy&Boch Architectura rond wandcloset, diepspoel zonder spoelrand, kleur wit, toiletzitting en deksel;
- Geberit inbouwframe met bevestigingsset voorzetwand;
- Geberit Sigma 20 bedieningspaneel, kleur wit-chroom-wit

18.2 Fonteincombinatie

- Sphinx 345 XS fontein, kleur wit;
- Raminex Round design bekersiston;
- Grohe Universal fonteinkraan zonder wastegarnituur.

18.3 Wastafelcombinatie (op begane grond)

- Dubbele Villeroy&Boch Architectura wastafel, 1.300 mm breed, kleur wit;
- Raminex Round design bekersiston;
- Hansgrohe Focus ééngreeps wastafelmengkraan met wastegarnituur;
- Silkline rechthoekige spiegel, 1.400 x 600 mm (bxh).

18.4 Wastafelcombinatie (op verdieping)

- Enkele Villeroy&Boch Architectura wastafel, 600 mm breed, kleur wit;
- Raminex Round design bekersiston;
- Hansgrohe Focus ééngreeps wastafelmengkraan met wastegarnituur;
- Silkline rechthoekige spiegel, 800 x 600 mm (bxh).

18.5 Douchecombinatie

- Douchedrain met RVS rooster;
- Hansgrohe Croma 100 douchecombinatie met opbouw thermostaat, handdouche, zeephouder en glijstangset.

19. Elektrische installatie

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

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

De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010.

19.1 Aansluitpunten

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit meteropstelling in de installatieruimte, verdeeld over meerdere groepen naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

De wandcontactdozen worden gemonteerd op een hoogte van 300 mm boven de vloer. Bij de wasmachine / wasdroger in de hobbyruimte op circa 1050 mm boven de vloer. Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok op circa 1200 mm boven de vloer. De schakelaars (en met schakelaars gecombineerde wandcontactdozen) worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm boven de vloer.

In de installatieruimte, hobbyruimte en eventuele inpandige berging wordt het elektra als opbouw uitgevoerd.

In de entreehal, in de woonkamer, op de overloop van de eerste verdieping worden rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. Doordat alle rookmelders onderling worden gekoppeld, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

19.2 Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker bij de voordeur, een beltoef in de installatieruimte en een zoemer in de hal.

19.3 Telecommunicatievoorzieningen

De woning is in de woonkamer voorzien van onbedrade buizen met een inbouwdoos voor eventuele TV- of internetvoorziening.

Standaard wordt de woning voorzien van een meterkastaansluiting voor CAI en glasvezel. KPN realiseert enkel nog na oplevering een meterkastaansluiting op haar kopernetwerk indien dit in de wijk aanwezig is en er door de koper een abonnement wordt afgesloten.

Abonnementen voor telefonie, radio/televisie en/of internet moet u zelf bij de aanbieder(s) afsluiten. De hieraan verbonden kosten zijn voor uw eigen rekening.

19.4 PV-panelen

Op het dakvlak worden PV-panelen met mono kristallijn zonnecellen aangebracht. Het gaat om 8 panelen per woning, afhankelijk van de oriëntatie, het woningtype en de gekozen opties. De panelen worden liggend gemonteerd en hebben een vermogen van circa 280 Wp per stuk. De omvormer wordt in de installatieruimte geplaatst.

Na oplevering kunt u zelf de BTW op de PV-panelen terugvragen. Hierover wordt u t.z.t. nader geïnformeerd.

19.5 Verlichting

De woningen worden standaard voorzien van een verlichtingsarmatuur in de installatieruimte en nabij elke buitendeur, gemonteerd op de gevel. Daar waar een buitendeur zich onder een luifel bevindt, wordt de verlichting in het plafond van de luifel geïntegreerd.

20. Verwarmings-/warmwaterinstallatie

Voor de verwarming- en warmwatervoorziening wordt er een grondgebonden warmtepomp in de installatieruimte geïnstalleerd. De warmtepomp heeft een boilerinhoud van minimaal 180 liter warmtapwater. De woning krijgt een eigen bron en zal individueel worden aangesloten.

Als warmteafgiftesysteem wordt in de gehele woning vloerverwarming aangelegd. De badkamer wordt extra voorzien van een elektrische decorradiator. De temperatuurregeling vindt plaats middels een weersafhankelijke regeling met ruimtebedieningseenheid in de woonkamer, welke op een hoogte van circa 1500 mm boven de vloer wordt geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden behaald en worden gehandhaafd in de ruimten waarin een warmteafgiftesysteem is geïnstalleerd, waarbij geldt dat, bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten, de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, ramen en deuren gesloten zijn, en bij een buitentemperatuur tot -10°C:

- | | |
|--|------|
| • Verblijfsruimten | 20°C |
| • Verkeersruimten | 18°C |
| • Toiletruimte | 18°C |
| • Douche- en/of badruimte | 22°C |
| • Inpandige berg-, hobby- en installatieruimte | 15°C |

Vanaf de warmtepomp wordt een warm waterleiding gelegd naar de volgende tappunten:

- Afgedopte waterleiding voor de spoelbak in de keuken;
- Douche- en wastafelmengkraan in de badkamer.

De warmtepomp geeft een warmwaterhoeveelheid van circa 9 liter per minuut bij 60°C en 15 liter per minuut bij 40°C gemengd, met een maximaal voorraadvat van 180 liter. De gemiddelde opwarmtijd van het voorraadvat bedraagt 4 uur.

De geïnstalleerde warmwatervoorziening is niet geschikt voor het gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten in de woning.

Subsidies op de warmtepompinstallatie zijn reeds verrekend in de aanneemsom. U kunt hier als koper geen aanspraak meer op maken.

21. Schoonmaken en oplevering

De woning dient binnen het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen geheel voor bewoning gereed te worden opgeleverd, gerekend na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer.

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd; het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden "schoon" opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en wordt geëgaliseerd opgeleverd.

De kosten voor gebruik van water en elektriciteit, welke door de ondernemer voor zijn werkzaamheden zijn gemaakt, komen tot oplevering voor rekening van deze ondernemer.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Andere afspraken of toezeggingen zijn niet rechtsgeldig. De oplevering kan enkel plaatsvinden als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Tijdens de oplevering kunt u zich laten bijstaan door een eigen specialist van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis.

Op het moment van oplevering inspecteren ondernemer en u samen het gebouwde; eventuele onvolkomenheden worden genoteerd op het "proces-verbaal van oplevering", hetgeen bindend is voor het herstel. De punten, zoals deze zijn opgenomen in het proces-verbaal van oplevering, zullen binnen 20 werkbare werkdagen na de oplevering worden hersteld c.q. uitgevoerd. Voor de punten waarvan op voorhand bekend is dat herstel redelijkerwijs niet binnen deze termijn kan plaatsvinden (in verband met bijvoorbeeld nalevering of seizoensgebonden uitvoering), wordt in het proces-verbaal van oplevering een hersteltermijn opgenomen. Het spreekt voor zich dat u de (onder-)aannemer(s) in de gelegenheid moet stellen om de nodige herstelwerkzaamheden uit te voeren. Na herstel c.q. uitvoering van de opleveringspunten, wordt het proces-verbaal van oplevering u voor de tweede keer ter ondertekening aangeboden.

Als u het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend, ontvangt u de sleutels van de woning. Het door u in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de woning aan u is opgeleverd.

Indien u ervoor kiest om na oplevering stuc-, spuit- of sauswerk aan te brengen, dan kunt u in de loop der tijd krimpscheuren verwachten. Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, vallen buiten de garantie.

Niet onder opleveringspunten behoren de in iedere nieuwbouwwoning voorkomende zaken als bijvoorbeeld krimpscheurtjes in alle constructiedelen, krimpscheurtjes in spuitwerk, eventuele niveauverschillen (binnen de tolerantie normen) van betonnen vloer-/plafondplaten i.v.m. vooraf getoogd zijn van deze voorgespannen platen, en krimpende houten plinten en betimmeringen.

Indien het in verband met de weersgesteldheid niet mogelijk is het buitenschilderwerk voor de oplevering uit te voeren, behoudt de ondernemer zich het recht voor dit in het eerstvolgende "goed weer"-periode uit te voeren, zonder dat dit overigens aan de betalingsverplichtingen van de verkrijger schort.

Tijdens de bouw heeft de ondernemer de woningen verzekerd via een C.A.R.-verzekering. Op de dag van de oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening te worden verzekerd door middel van een opstalverzekering. In verband met eventuele werkzaamheden die u in uw woning direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

22. Enkele aandachtspunten Woningborg

22.1 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden en het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

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

Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op de zolder houdt niet in dat er sprake is van een “slaapkamer” welke aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Indien u dit wenst, dient u vooroverleg te voeren met de garantieplichtige ondernemer. Ook dient u 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.

22.2 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 proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

22.3 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.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure ‘Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud’, die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

23. Voorbehoud

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, welke onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan alsmede overheidsinstanties. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Bouwbedrijf Lont is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De woningen zijn op de verkooptekening(en) aangegeven. Op de verkooptekening(en) is de plaatsing van de woningen ten opzichte van elkaar en de omgeving aangegeven op basis van de verstrekte gegevens van de gemeente, zoals die vóór de aanvang van de verkoop beschikbaar waren. Nadere invulling van de openbare ruimte en wijzigingen in de situatie als gevolg van handelen door de gemeente en/of overheid, voorschriften van de gemeente en/of de overheid of ten gevolge van nadere kadastrale metingen, worden voorbehouden.

Op de verkooptekeningen zijn de gevelaanzichten, doorsneden en plattegronden aangegeven. De aangegeven maten zijn circa maten. Van de tekeningen kan niet worden afgemeten. Alle maatvoering is aangegeven in millimeters voor zover niet anders is vermeld. Wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, alsmede wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en/of overheidsvoorschriften en/of nutsbedrijven, zijn uitdrukkelijk voorbehouden.

De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars en dergelijke) op de verkooptekening is niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra.

De aangegeven apparatuur, inrichting en dergelijke dient uitsluitend ter oriëntering van de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk in deze technische omschrijving genoemd, niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

Waar in de technische omschrijving een bepaalde leverancier of merk wordt omschreven, kan een andere leverancier en/of ander merk van gelijke klasse/kwaliteit worden gekozen indien dit voor de uitvoering en voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst wordt geacht. Een en ander zal geen aanleiding voor enige verrekening geven.

De in de verkoopbrochure opgenomen 3D-impressies en eventuele ingekleurde plattegronden zijn zogenaamde “artist impressions”. Het is derhalve mogelijk dat er verschillen zijn tussen deze impressies en ingekleurde plattegronden enerzijds en de verkooptekeningen en daadwerkelijk uitvoering anderzijds. Er kunnen daarom geen rechten aan deze impressies en ingekleurde plattegronden worden ontleend.

Het verblijfsgebied van ruimten die zijn aangemerkt als woonkamer, keuken of slaapkamer, is minimaal 55% van het gebruiksgebied, waarbij de krijtstreepmethode is gehanteerd.

De hobbyruimte wordt gezien als in pandige bergruimte en is conform het Bouwbesluit een overige gebruiksfunctie.



24. Waarmerking

Waarmerking van deze technische omschrijving en de verkooptekeningen.

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de gesloten overeenkomst voor uw woning in het op pagina 1 van deze Technische Omschrijving genoemd project.

De verkrijger(s):

Plaats:

Datum:

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
1. Gevels		
Metselwerk	Baksteen (waalformaat)	Geel genuanceerd Donker grijs-bruin
Voegwerk	Doorstrijkmortel	n.t.b.
2. Gevelopeningen		
Kozijnen buitenzijde	Kunststof met houtnerffolie	Antracietgrijs
Kozijnen binnenzijde	Kunststof	Wit
Draaiende delen buitenzijde	Kunststof met houtnerffolie	Antracietgrijs
Draaiende delen binnenzijde	Kunststof	Wit
Deuren buitenzijde	Kunststof	Antracietgrijs
Deuren binnenzijde	Kunststof	Wit
Waterslagen	Aluminium	Antracietgrijs
Lateien	Staal	Muisgrijs
Kantplanken	Foam isolatie met toplaag	Cementgrijs
Sectionaaldeur	Staal	Antracietgrijs
3. Beglazingen		
Algemeen	HR++ isolatiebeglazing	Blank
4. Dakbedekkingen		
Platte daken	Bitumineuze dakbedekking	Zwart
Dakrandafwerking plat dak	Aluminium / zink	Muisgrijs
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	Passend bij kleur metselwerk
PV-panelen	Mono kristallijn	Zwart met zwarte rand
6. Overig		
Plafonds luifels	Houten delen, geolied	Muisgrijs
7. Bestrating		
Rijbaan Freyhof	Gebakken klinker	Rood-bruin
Oprit (incl. tot voordeur)	Betonklinkers	Grijs
Looppad rondom woning + terras	Betontegels 60x60 cm	Grijs
8. Beplanting		
Gazon	Graszoden op teelaarde	
Erfafscheiding achterzijde	Coniferen haag 180 cm	
Erfafscheiding straatzijde	Beuken haag 80-100 cm	
Erfgrens oostzijde plangebied	Begroeide "Kokowall" 250 cm	

Afwerkstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
1. Algemeen		
Binnenkozijnen	Staal	Kristalwit
Binnendeuren	Afgelakt houten toplaag met honingraat vulling	Kristalwit
Dagkanten	Plaatmateriaal	Wit
Vensterbanken	Marmercomposiet	Bianco C
Schakelmateriaal e.d.	Kunststof	Wit
2. Hal		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Spuitwerk	Wit
3. Toilet		
Vloer	Vloertegels conform monster	
Wanden	Wandtegels conform monster – tot plafond	
Plafond	Spuitwerk	Wit
4. Woonkamer / keuken		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Spuitwerk	Wit
Opmerkingen	Wand t.p.v. keukenblok wordt niet afgewerkt.	
5. Overloop		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Spuitwerk	Wit
6. Slaapkamer(s)		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Spuitwerk	Wit
7. Badkamer		
Vloer	Vloertegels conform monster	
Wanden	Wandtegels conform monster – tot plafond	
Plafond	Spuitwerk	Wit
8. Berging, Hobbyruimte		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Spuitwerk	Wit
9. Installatieruimte		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Beton onafgewerkt	Grijs