

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

26 woningen Het Lint Veilingkwartier in Tiel



DEELNEMENDE PARTIJEN

Aannemer:
Giesbers Ontwikkelen en Bouwen
Postbus 64
6600 AB Wijchen

Ontwikkelaar:
BPD Ontwikkeling B.V.
De Brand 30
3823 LK Amersfoort

Architect:
MIX Architectuur B.V.
Generaal Hackettlaan 8
6711 VZ Ede

Makelaars:
Van Kessel van Gellicum Makelaars
Herman Kuijkstraat 62
4191 AL Geldermalsen
0345-588090

Movesby
Maliebaan 26
3581 CP Utrecht
030-8994620

INHOUD

1	PROCES	2
1.1	Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst	2
1.2	Garantstelling Woningborg	2
1.3	Opschortende voorwaarden	2
1.4	Hypotheek tijdens de bouw	3
1.5	Hypotheek en bijkomende kosten	3
1.6	Betalingen	3
1.7	Verzekering	3
1.8	Situatie	3
1.9	Duurzaam bouwen	4
1.10	Energie	4
1.11	Energie label	4
1.12	Kopersopties	4
1.13	Oplevering en sleuteloverhandiging	5
1.14	Werkzaamheden direct na oplevering	5
1.15	Veiligheid tijdens de uitvoering	5
1.16	Aansluitkosten	5
1.17	Disclaimer	5
2	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	7
2.1	Administratieve bepalingen	7
2.2	Consumentendossier	7
2.3	Nadere bepalingen	7
2.4	Peil en uitzetten	8
2.5	Grondwerk	8
2.6	Riolering	8
2.7	Bestrating	9
2.8	Erfafscheiding	9
2.9	Betonwerk	9
2.10	Metselwerk	9
2.11	Systeemvloeren	10
2.12	Metalen constructies	10
2.13	Kanalen	10
2.14	Kozijnen, ramen en deuren	11
2.15	Beglazing	11
2.16	Trappen	11
2.17	Dakconstructie en dakbedekking	12
2.18	Hemelwaterafvoeren	13
2.19	Stukadoorswerk	13
2.20	Tegelwerk	13
2.21	Vloerafwerkingen	14
2.22	Metaal- en kunststof werken	14
2.23	Binnen timmerwerk en binneninrichting	14
2.24	Schilderwerk	14
2.25	Waterinstallatie en sanitair	15
2.26	Verwarmingsinstallatie	16
2.27	Elektrische installatie	17
2.28	Algemeen	19
3	KLEUR- EN MATERIALENSTAAT	20
4	TOT SLOT	20

1 PROCES

U overweegt een nieuwbouwwoning te kopen. U wilt dan natuurlijk graag zoveel mogelijk informatie over de woning, weten waar u zoal rekening mee moet houden en welke mogelijkheden er zijn. Dan is het goed deze omschrijving te lezen.

1.1 Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Indien u een keuze maakt voor een woning zult u met ons de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekenen. De koopovereenkomst sluit u af met BPD Ontwikkeling B.V. en de aannemingsovereenkomst met Giesbers-Wijchen Bouw B.V. De aannemingsovereenkomst is conform het Woningborg-model opgemaakt. In de koop- en aannemingsovereenkomst worden de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper en aannemer vastgelegd. Met andere woorden: in de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de verkoper en aannemer aan u dienen te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Wanneer voldaan is aan alle voorwaarden, zoals aangegeven in de koop- en aannemingsovereenkomst, kan gestart worden met de bouw van de woning.

Deze technische omschrijving behoort bij de aannemingsovereenkomst en wordt als contractstuk bijgevoegd. Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de totale koop- en aanneemsom, terwijl de verkoper zich door medeondertekening verplicht tot levering van het kavel, en de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door koper en verkoper respectievelijk koper en aannemer zijn getekend, ontvangt u hiervan het kopie per e-mail (pdf). Het origineel blijft in bewaring bij de verkoper en aannemer. Ook wordt een kopie (pdf) door BPD Ontwikkeling B.V. naar de projectnotaris gezonden die vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht (= Akte van Levering) kan opmaken. De kopie die u per e-mail ontvangt kunt u doorsturen aan uw hypotheekverstrekker en is uiteraard voor uw eigen administratie.

De woning wordt 'Vrij Op Naam' aan u verkocht. Dat betekent dat in de koop- en aanneemsom zowel de grond- en bouwkosten zijn begrepen evenals alle bijkomende kosten (architect, projectnotaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, belastingen (btw of overdrachtsbelasting), kadastrale inmeting, de kosten voor het aanleggen van water-, riool-, en elektraleidingen en dergelijke). Een totaalprijs dus, echter exclusief de kosten die verband houden met uw financiering, grond- en eventuele bouwrente tijdens de bouw.

1.2 Garantstelling Woningborg

Het project Veilingkwartier fase 1c Tiel wordt gerealiseerd onder garantie van Woningborg. Deze instantie geeft garantie op de kwaliteit van uw woning maar ook op de afbouw. De afbouwgarantie zorgt ervoor dat bij een onverhoopt faillissement van de aannemer tijdens de bouw, de woning wordt afgebouwd zonder (directe) meerkosten voor de koper. De kwaliteitsgarantie geeft de koper de zekerheid dat de woning aan nauwkeurig omschreven kwaliteitseisen voldoet en ook na de oplevering blijft voldoen. De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg. Bij het tekenen van de overeenkomst ontvangt u een exemplaar van de 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling' waarin de volledige garantieregeling is opgenomen en uitvoerig wordt toegelicht.

De eventueel door de aannemer en/of gemeente aan te brengen groenvoorzieningen, hekwerken, terreininventaris, vlonders, erfafscheidingen en dergelijke vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. Ongeacht hetgeen in de brochure of technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar met Woningborg mocht zijn, ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

1.3 Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden (bijvoorbeeld het nog verkrijgen van een omgevingsvergunning) zijn opgenomen. Dit betekent dat bepaalde rechten en plichten van deze overeenkomsten pas definitief hun werking krijgen nadat aan deze voorwaarden is voldaan.

Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt kunnen wij u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u er op om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, geen andere verplichtingen (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

1.4 Hypotheek tijdens de bouw

Tijdens de bouw ontvangt u, naar gelang de voortgang van de bouw, van de aannemer de termijnfacturen betreffende de vervallen bouwtermijnen. Een kopie hiervan stuurt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker die vervolgens zorg draagt voor betaling. Veel hypotheekverstrekkers verlangen dat u vanaf de transportdatum van de grond hypotheekrente (en aflossing) aan uw hypotheekverstrekker betaalt.

1.5 Hypotheek en bijkomende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder andere de volgende kosten:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- afsluitprovisie voor de geldverstrekker;
- (eventuele) kosten aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- premie voor (eventuele) overlijdensrisicoverzekering;
- premie voor een te stellen bankgarantie;
- eventuele taxatiekosten eigen woning;
- eventuele verlengingskosten hypotheekofferte.

1.6 Betalingen

De termijnen van de aanneemsom worden, zoals eerder aangegeven, in rekening gebracht al naar gelang de bouw vordert. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de datum van eigendomsoverdracht van de grond bij de projectnotaris. U hoeft dus geen betalingen te doen aan de aannemer voordat de eigendom van de grond aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met rente over deze uitgestelde betaling.

1.7 Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tot de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van uw woning dient u zelf voor een opstal-, glas- en/of inboedelverzekering te zorgen.

1.8 Situatie

De nummers op de tekeningen bij de woningen zijn zogenaamde 'bouwnummers'. Deze worden tijdens de bouw gehanteerd om een woning aan te duiden, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De straatnamen en huisnummers worden, vóór de oplevering van woningen, door de gemeente bepaald en bekend gemaakt.

De schaal en afmetingen van het terrein in de verkoopdocumentatie zijn niet bindend. Aan de hand van de aan u verstrekte terreintekeningen en gegevens worden met de grootste zorg de perceeloppervlakten opgemeten en berekend. De definitieve afmeting van uw perceel wordt ingemeten door het Kadaster en door hen in het Kadaster ingeschreven. U koopt een kavel met een globaal aangegeven oppervlakte. Daarom wordt in de koopovereenkomst opgenomen dat het verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van het perceel niet zal worden verrekend.

De bebouwing van het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, aanleg van openbaar groen, trottoirs, wegen en parkeergelegenheid zijn ontleend aan gegevens van de gemeente. U dient er echter rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende bestaande bebouwing kunt u terecht bij de gemeente. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van bouwpersoneel en bouwverkeer kan zich voordoen. De verkoper en aannemer aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

1.9 Duurzaam bouwen

De aandacht voor het milieu, en daarmee samenhangend de volksgezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Als we het milieu voor de toekomst willen veiligstellen, dan moeten we daar ook met het bouwen van woningen rekening mee houden. We doen dat door duurzaam te ontwerpen en te bouwen. Onder duurzaam bouwen verstaan wij onder meer beperking van afval en het gebruik van milieuvriendelijke grondstoffen.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen. Zo wordt de woning onder andere voorzien van isolatie voor de vloeren, wanden, daken en beglazing, lage temperatuur verwarming en worden er, als dit nodig is om aan de energieprestatie te voldoen, zonnepanelen geplaatst op het dak.

DIT is wonen stuurt actief op een gezonde leefomgeving: klimaatbestendigheid en natuurinclusiviteit krijgt nadrukkelijk aandacht in uw nieuwe woning en woonomgeving. Dit is nodig, omdat verandering van het klimaat zorgt voor een aantal problemen in de huidige samenleving. Harde regenbuien zorgen voor overstromingen, bebouwde omgevingen houden warmte vast en hittegolven zorgen voor uitdroging van de natuur. Minder hittestress, meer regenbestendigheid en meer natuur.

1.10 Energie

Om het energieverbruik terug te dringen geldt voor alle nieuwbouwwoningen met een vergunningsaanvraag vanaf 1 januari 2021, dat deze moeten voldoen aan de eisen voor een Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG). Uw woning voldoet daaraan.

1.11 Energielabel

Sinds 1 januari 2015 is het verplicht om over een energielabel te beschikken bij oplevering van een woning. De aannemer zal daarom het energielabel aan u verstrekken bij de oplevering van uw woning.

1.12 Kopersopties

Vanzelfsprekend proberen wij u zo goed mogelijk van dienst te zijn. Om die reden kunt u dan ook kiezen uit een aantal opties, de zogenaamde kopers opties. Deze kopers opties zijn mogelijkheden bovenop de standaardwoning. Een overzicht en tekeningen van de kopers opties wordt aan u verstrekt. Keuzes buiten dit overzicht van de kopers opties zullen worden bekeken en beoordeeld naar haalbaarheid door de aannemer.

De procedure voor het in opdracht geven van kopers opties is als volgt:

Bij de ondertekening van de koopaannemingsovereenkomst maakt u al uw keuze voor de ruwbouwopties. Pas als er 75% van de woningen in deze fase is verkocht, wordt u door de kopersbegeleider uitgenodigd voor het kopersgesprek. In dit persoonlijk gesprek worden onder andere de voor uw woning mogelijke installatie- en afbouwopties besproken en afgestemd. Indien noodzakelijk wordt dit gesprek digitaal gehouden. In dit gesprek geeft u uw verdere wensen en eventuele vragen door aan de kopersbegeleider en wordt het vervolgproces aan u toegelicht.

De kopersbegeleider zal u informeren over het tijdstip waarop uw opdracht voor kopersopties voor de afbouw bij de aannemer bekend moet zijn om deze nog mee te nemen in de bouw van uw woning. We noemen dat de sluitingsdata. Vervolgens bezoekt u de showrooms. Met de showrooms kunt u uw wensen over keuken, badkamer en toilet afstemmen. Uw wensen worden, na goedkeuring van de showroomoffertes, verwerkt in een realisatietekening. Via een kopersportaal worden alle keuzes en wensen bevestigd en geeft u opdracht tot het uitvoeren van de door u gewenste kopersopties. De kopersopties worden conform de Woningborg-regeling aan u gefactureerd. Uw complete dossier en verdere communicatie zal geschieden via een kopersportaal. Alle documenten die van toepassing zijn op uw woning kunt u in het kopersportaal inzien.

Bij de keuze 'optie uitbouw' is er als uitgangspunt voor gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Dit geldt alleen voor de 3-onder-1-kap- en 2-onder-1-kapwoningen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor deze optie heeft gekozen, dan zal door de maat van het totaalpakket van 'bouwmuur, isolatie en buitengevel' de zijkant van de uitbouw, (afhankelijk van de bouwmethodiek), circa 20 tot 35 cm de hartlijn van de gezamenlijke bouwmuur overschrijden. Oftewel, uw uitbouw staat voor een deel op het terrein van de

naastgelegen woning. In de Akte van Levering is door de notaris onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

1.13 Oplevering en sleuteloverhandiging

Wanneer de woning nagenoeg gereed is, ontvangt u een uitnodiging voor een voorschouw. Tijdens deze voorschouw kunt u uw woning inspecteren vooruitlopend op de oplevering. U wordt minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de beglazing, dat wordt schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van het uit de bouw afkomstige bouwvuil en puinresten.

Tijdens de oplevering wordt de woning definitief overgedragen van aannemer naar koper. Hierbij worden door koper en aannemer tezamen eventuele onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en zo mogelijk direct door de aannemer verholpen. U kunt hierbij zelf een deskundige van Vereniging Eigen Huis om ondersteuning vragen. De aannemer dient er zorg voor te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen drie maanden worden hersteld, behalve als de weersomstandigheden dat niet toelaten of als het vanwege langere levertijd van een product niet mogelijk is. Zodra de aannemer de onvolkomenheden of 'opleverpunten' heeft uitgevoerd zal hij u verzoeken de opleverlijst voor de tweede maal voor akkoord te tekenen.

1.14 Werkzaamheden direct na oplevering

Voordat u begint met het aanbrengen van uw wand- en vloerafwerkingen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Tijdens de bouw van uw woning wordt er veel water toegevoegd. Een deel van dit water zal uit uw woning moeten kunnen treden, het zogenaamde bouwvocht. Het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden kringscheuren ontstaan. Giesbers is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor deze kringscheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet, hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen verkrijgbaar in de handel.

1.15 Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (= daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Zij zal dan ook alleen personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden en kan uitvoering van werkzaamheden door de kopers tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan.

Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen en dergelijke, zullen er door de aannemer kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws)brieven vanuit de aannemer zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

1.16 Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. De elektriciteitsmeter wordt geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen nutsleverancier. U als koper bent vrij om vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een energieleverancier naar keuze.

1.17 Disclaimer

De Algemene Voorwaarden die bij de koop- en de aannemingsovereenkomst behoren betreffen onder meer:

- Bepalingen van plaatselijke Nutsbedrijven, het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen het Bouwbesluit) en de nadere voorschriften en bepalingen van de gemeente Tiel, zoals deze voor omgevingsvergunning luiden.
- Alle volgens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving van toepassing zijnde normbladen, zoals gepubliceerd door de Stichting Nederlands Normalisatie Instituut.
- Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.
- De perspectieftekeningen en afbeeldingen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van onder andere gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De woonomgeving wordt ontworpen volgens de richtlijnen van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d., kunnen zich voordoen en vallen buiten de verantwoording van de aannemer.
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen.
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen veranderen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.
- De tuinafwerking inclusief verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen en afbeeldingen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- De op de erfgrans aanwezige banden die ervoor zorgen dat de bestrating of het trottoir opgesloten blijft liggen (de opsluitbanden) moeten gesteund worden door beton. Dit steunbeton steekt tot circa 25 cm over de erfgrans en ligt dus op uw perceel.

Besluit Bouwwerken Leefomgeving

In Nederland geldt het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, afgekort Bbl. In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming op de tekeningen

Hal - entree - overloop - gang
Meterkast - technische ruimte
Keuken - woonkamer - slaapkamer
Toilet
Badkamer
Kast - werkkast - hobbykamer
Zolder
Berging

Ruimtebenaming volgens Bbl

Verkeersruimte
Technische ruimte
Verblijfsruimte
Toiletruimte
Badruimte
Overige gebruiksfunctie
Onbenoemde ruimte
Bergruimte

2 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

In Tiel worden in het plan Veilingkwartier fase 1c 19 koopwoningen gebouwd.
Het plan is een ontwerp van Mix Architectuur.

Waar in deze technische omschrijving wordt gesproken over “woningen” worden de 19 koopwoningen bedoeld, tenzij anders is aangegeven. Met “tekeningen” worden de Verkooptekeningen van de woningen bedoeld (zonder nadere uitwerking van de kopers opties conform de individuele woonwensen uit de kopers optie lijst).

2.1 Administratieve bepalingen

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 onverenigbaar met Woningborg mocht zijn, ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2.2 Consumentendossier

In het kader van de Wet Kwaliteitsborging ontvangt u een consumentendossier, bestaande uit een verkoop- en een opleverdossier. Dit consumentendossier bevat (voor zover op uw woning van toepassing) het volgende:

- Verkoopdossier:
 - inhoudsopgave verkoopdossier
 - de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg
 - de Algemene Toelichting Woningborg
 - de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw en de bijbehorende bijlage
 - technische omschrijving met de daarbij behorende kleuren- en materialenstaat
 - juridische situatietekening
 - verkooptekeningen per bouwnummer
 - kopers keuze lijst ruw- en afbouwopties
- Opleverdossier:
 - inhoudsopgave opleverdossier
 - uitvoeringstekening (met daarop de ruwbouwopties verwerkt)
 - revisietekeningen (installatietechniek, vloerverwarming en buitenriolering)
 - aanwijzingen en tips voor de ingebruikname en inrichting van uw woning
 - gebruiks- en onderhoudsinstructies voor verschillende onderdelen van de woning
 - de te volgen procedure bij eventuele klachten
 - de lijst met contactgegevens voor melding van storingen en lekkages
 - het energielabel van de woning
 - het opleverformulier en het huissleutelformulier
 - de checklist voor afgifte van onderdelen

2.3 Nadere bepalingen

Opleveringstermijn

De oplevering van de woningen zal plaatsvinden binnen een termijn, die nader in de aannemings-overeenkomst wordt genoemd.

Toegang tot het bouwterrein

Tijdens de bouw van uw woning wordt u als koper uitgenodigd om uw woning in aanbouw te bezoeken. Het is niet toegestaan het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden in verband met veiligheidsvoorschriften.

Werkzaamheden derden

Werkzaamheden door personeel en/of derden die niet werkzaam zijn voor aannemer, zijn tijdens de bouw uitdrukkelijk niet toegestaan.

2.4 Peil en uitzetten

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grond vloer van de woning. De exacte peilmaat wordt bepaald in overleg met en op aanwijzing van de gemeente. Alle op tekening aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van deze peilmaat. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Volgens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden (tot de bovenkant van de dorpel) om problemen met vloerafwerkingen van maximaal 15 mm (zoals tegels en parket) te voorkomen.

2.5 Grondwerk

De bouw van de woningen gaat gepaard met grondwerk voor de bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond wordt, waar mogelijk, hergebruikt. De toekomstige achtertuinen worden over de volledige breedte op circa 30 cm minus vloerpeil door de aannemer afgewerkt met her te gebruiken grond. Met achtertuin wordt bedoeld uw kavel vanaf de achtergevel van uw woning en de achtergevel van uw vaste berging tot aan de achterste kavelgrens/erfgrens of talud die nodig is voor de stabiliteit van de grondkering/keerwand. Dit houdt in dat u uw tuin zelf op gewenste hoogte moet aanvullen met straatzand, tuinaarde, compost, teelaarde of zand. Ter plaatse van de achterdeur, die toegang tot de woning geeft, wordt met her te gebruiken grond een hellingbaan voor de toegankelijkheid aangebracht. Het her te gebruiken grond is ontdaan van bouwresten.

De voortuin wordt afgewerkt opgeleverd met her te gebruiken grond. De hoogte van de afgewerkte voortuin bedraagt circa 5 cm minus vloerpeil tegen de gevel met afschot naar de openbare bestrating toe. Het is niet mogelijk om de aannemer op te dragen het aanvullen van uw voor- of achtertuin achterwege te laten.

Ter plaatse van de oprit wordt door de aannemer een puinverharding aangebracht welke door koper op juiste hoogte gebracht moet worden voor, door uzelf te verzorgen toekomstige zandaanvulling en bestrating.

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van de woning bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de koper c.q. bewoner te worden uitgevoerd. Hiervoor kan de aannemer niet aansprakelijk worden gehouden.

2.6 Riolering

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, waarbij het vuilwater en het hemelwater afzonderlijk worden opgevangen en afgevoerd.

De vuilwaterrioleringen van de woningen worden aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. De rioolaansluiting op het gemeenteriool wordt volgens de normen en in overleg met de gemeente uitgevoerd en is in de aanneemsom begrepen.

Het hemelwater wordt op uw eigen terrein en ondergronds opgevangen in infiltratiekratten. Het hemelwater kan hierdoor weer in de bodem wegzakken (infiltreren). Dit systeem zorgt ervoor dat het hemelwater beheerd kan worden en draagt bij aan het aanvullen van het grondwater. De definitieve plaats van de infiltratiekratten wordt op revisietekeningen verwerkt en u bij het opleverdossier overhandigd.

Revisietekening

Informatie over de positie van uw buitenriolering wordt door de installateur op een revisietekening verwerkt en bij de oplevering aan u verstrekt.

Wateroverlast

Incidenteel worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender, water in de berging. Wateroverlast ontstaat meestal in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn bestraat. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning zoveel mogelijk tegen te gaan, kunt u zelf maatregelen nemen. Wij adviseren u om bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te winnen bij een deskundige. Houd in ieder geval bij het ontwerp en de aanleg van uw tuin rekening met de afwatering en definitieve plaats van de infiltratiekratten.

Giesbers is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt of uw tuin laat aanleggen.

2.7 Bestrating

De woningen met voordeur in de voorgevel, dat zijn bouwnummers 81, 82, 83, 84, 88, 90, 92, 94, 98, 104, worden voor de toegankelijkheid voorzien van een hellingbaan en plateau, bestaande uit betontegels van circa 30 bij 30 cm en opsluitbanden. Het plateau is circa 150 bij 150 cm groot. De hellingbaan is circa 120 cm breed.

2.8 Erfafscheiding

Groenvoorzieningen etc. vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. De hoekpunten van het perceel worden aangegeven door middel van houten paaltjes, daar waar niet gemarkeerd door bergingen, garages of erfafscheidingen.

2.9 Betonwerk

Fundering

De fundering van de woning wordt uitgevoerd in een betonnen fundering aangebracht op betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd. De woningen worden gebouwd zonder toegang tot de kruipruimte.

2.10 Metselwerk

Buitenmetselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk, conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. De dilataties (onderbrekingen) in het metselwerk worden uitgevoerd volgens de opgave van de steenfabrikant en constructeur. Dilatievoegen worden niet nader afgewerkt. De gevels zijn voorzien van spouwisolatie en het metselverband wordt uitgevoerd in Wildverband. Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door stalen lateien, conform de kleur- en materiaalstaat. Het voegwerk wordt licht verdiept (doorgestreken) uitgevoerd met doorstrijkmortel, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Bij enkele woningen zijn nestkasten voor vogels in het metselwerk aangebracht, voor positie in gevel zie gevelbeelden verkooptekeningen.

Bergingen

De vrijstaande woningen, 2-onder-1-kapwoningen en hoekwoningen worden voorzien van een gemetselde buitenberging. De bergingen zijn niet geïsoleerd en worden standaard dus niet voorzien van gevelisolatie.

Het metselwerk van de bergingen wordt uitgevoerd conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. Aan de binnenzijde van de berging wordt het metselwerk enkel en alleen platvol gevoegd in een grijze kleur.

De bergingen van de tussenwoningen worden uitgevoerd in losstaande houten bergingen, voorzien van verduurzaamde houten rabatdelen, conform verkooptekening. De houten bergingen worden in de achtertuin geplaatst op een prefab betonnen, onafgewerkte vloer. Het dak is opgebouwd uit een houten balklaag afgewerkt met schimmelwerend plaatmateriaal en een bitumineuze dakbedekking afgewerkt met een aluminium daktrim.

Middels een PVC hemelwaterafvoer wordt het hemelwater afgevoerd op het eigen perceel (bovengronds). De houten bergingen zijn niet geïsoleerd.

De deur en het deurkozijn zijn van hardhout. De deur is voorzien van veiligheidsglas.
De vloer van de berging wordt uitgevoerd als een geprefabriceerde betonplaat.

De lichtpunten en wandcontactdoos van de berging worden opbouw uitgevoerd en aangesloten op de meterkast van de woning.

Dragende binnenwanden en lichte scheidingswanden

De binnenspouwbladen en/of constructieve binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen en voorzien van dilatatievoegen volgens het dilatatieadvies van de constructeur en/of leverancier. De woningscheidende wanden van de 2-onder-1-kapwoningen en rijwoningen bestaan uit een ankerloze spouwmuur van kalkzandsteen.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken of cellenbeton (verdiepingshoge panelen) met een dikte van 70 mm of 100 mm, een en ander volgens geldende eisen en/of tekening. Binnenwanden op de 2^e verdieping worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden in Metal-Stud. De binnenwanden worden behangklaar afgewerkt (geschikt voor onder andere grof glasweefselbehang) m.u.v. daar waar tegelwerk is voorzien, in de meterkast en technische ruimte (binnenzijde).

2.11 Systeembvloeren

De begane grondvloer van de woningen en de vloeren van de gemetselde bergingen worden uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeembvloer.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaatvloer. De V-naden aan de onderzijde blijven in het zicht. In verband met plaatindelingen kan een gelijke verdeling van V-naden over de woning niet worden gegarandeerd.

2.12 Metalen constructies

Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, lateien, kolommen, liggers en spanten, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht, een en ander volgens opgave van de constructeur.

2.13 Kanalen

Afvoerkkanalen

De unit van het mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning wordt geplaatst conform verkooptekening. De afvoer van de mechanische ventilatie en de riool ontluchtingsleidingen worden tot bovendaks doorgetrokken. De toevoer van de mechanische ventilatie gebeurt via dak of gevel. Het is mogelijk dat het aan- of afvoerkanaal aan de onderzijde van de hellend dak constructie, zichtbaar en niet afgewerkt, wordt gemonteerd. Dit is geheel ter beoordeling en opgave van de installateur.

Ventilatie

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. De afzuig- en toevoerventielen zullen volgens de geldende voorschriften worden berekend en geplaatst. Op de verkooptekeningen zijn de ventielen indicatief aangegeven. In de technische ruimte op zolder wordt het ventiel op de ventilatie unit geplaatst. Het exacte aantal en de exacte positie van de ventielen wordt nader bepaald. De ventielen worden afhankelijk van de constructieve mogelijkheden en eisen, ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst en kunnen niet worden verplaatst. In de technische ruimte is het afzuigventiel aanwezig op de unit.

In de keuken, toilet(ten), badkamer en opstelplaats wasmachine zijn afzuigpunten (ventielen) aanwezig. Deze ventielen zijn bedoeld voor de afvoer van lucht vanuit de ruimte. Er is geen ventiel voor de afzuigkap, omdat er een recirculatieafzuigkap dient te worden toegepast. Op bovenvermeld systeem mag geen afzuigkap met motor worden aangesloten.

De 'hoofdbediening' (CO₂-sensor) voor de regeling van het toerental van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer/keuken en hoofdslaapkamer. Voor de badkamer wordt een draadloze afstandsbediening geleverd.

2.14 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout. De buitenkozijnen en ramen worden voorzien van de benodigde betimmeringen en spouwlaten.

De valramen als aangegeven op de tekeningen worden uitgevoerd in hardhout.

De entree deur van de woning wordt uitgevoerd als vlakke deur voorzien van verticale groeven en voorzien van een glasopening een en ander volgens tekening.

De tuindeur(en) wordt uitgevoerd in hardhout.

Alle houten kozijnen, ramen en deuren zijn afgelakt in de kleur conform kleur- en materialenstaat. De binnenzijde van het kozijn heeft dezelfde kleur als de buitenzijde.

De buitendeurkozijnen die doorlopen tot op peil worden voorzien van een kunststeen dorpel, of gelijkwaardig.

Uw woning voldoet op woningniveau aan het PolitieKeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Het PKVW zit alleen op het hang- en sluitwerk. Er wordt geen certificaat afgegeven.

Binnendeurkozijnen en deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd met volledige bovendorpel zonder bovenlicht.

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte vlakke opdekdeuren. Deze worden afgehangen aan stalen scharnieren.

Alle deuren worden voorzien van aluminium deurkrukken en langschilden, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt voorzien van een aluminium knop in plaats van een deurkruk. De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.

De meterkastdeur wordt, indien dit volgens de eisen van het nutsbedrijf verplicht is, voorzien van ventilatieroosters boven en onder in de deur.

2.15 Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevels worden voorzien van blank HR++ -isolatieglas beglazing.

Vensterbanken

Op de steenachtige borstweringen onder de gevelkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken in kunststeen aangebracht (in de kleur gemêleerd wit), dikte 20 mm. In verband met de maximale lengte van ca 1800 mm kan de vensterbank opgedeeld worden in meerdere delen. De vensterbanken steken circa 20 mm voor de wand uit.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk aangebracht. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen voldoet aan de eisen gesteld in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving met betrekking tot inbraakwerendheid (PKVW). De voordeur en de tuindeuren worden uitgevoerd met een meerpuntssluiting, alle buitendeuren worden voorzien van cilindersloten. Met één sleutel zijn alle cilinders in de deuren van de woning, inclusief de deuren van de berging te openen (gelijksluitend). Bij de woning worden 6 sleutels afgegeven.

De uitvoering van al het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen is aluminium (kleur naturel aluminium).

2.16 Trappen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een fabrieksmatig gegronde open trap en wordt uitgevoerd in vurenhout. Als de trap van de begane grond naar de eerste verdieping deel uitmaakt van een ruimtescheiding (scheiding tussen verkeers- en verblijfsruimte), wordt de trap als dichte trap uitgevoerd. Dit volgt uit de verkooptekeningen. De fabrieksmatig gegronde open trap van de eerste verdieping naar de zolder wordt, eveneens, uitgevoerd in vurenhout. De onder- en

bovenregels en de spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in vuren hout. De vuren traptreden en eventuele stootborden zijn rondom fabrieksmatig gegrond. De trapbomen, traphekken, de spil en aftimmeringen worden geschilderd.

Langs de wanden van de trap komt een houten leuning op aluminium leuningdragers, de leuning wordt blank afgelakt.

Het kan voorkomen dat er installatie leidingen verticaal door het trappgat gaan. In dat geval wordt de trap aangepast en worden de leidingen weggewerkt achter een aftimmering (lepehoek).

2.17 Dakconstructie en dakbedekking

Hellend dak constructie

Het hellend dak van de vrijstaande woningen, 2-onder-1-kapwoningen en rijwoningen, conform de verkooptekening, wordt uitgevoerd in een scharnierkap en wordt gedragen door muurplaten en dragende knieschotten conform de berekeningen van de constructeur. Hierop worden geprefabriceerde isolerende dakelementen, met keramische dakpannen aangebracht in de kleur conform kleur- en materiaalstaat. Aan de binnenzijde zijn de dakelementen en knieschotten afgewerkt met een onafgewerkte spaanplaat. Kleur afhankelijk van leverancier (groen of bruin). De dakelementen worden aan de binnenzijde onderling met een onafgewerkte houten lat, of strook in de kleur van de binnenplaat, afgewerkt. Eventuele spaanplaatnaden worden afgewerkt met een kunststof strip.

Ter plekke van de knieschotten wordt, indien mogelijk, aan beide zijden van de woning één afschroefbaar luik aangebracht. De overige beplating van knieschotten is constructief en mag niet worden verwijderd. In de schuine dakvlakken worden dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van de afvoer van de installaties.

Platdakconstructie

Het plat dak van de 2-onder-1-kapwoningen, conform verkooptekening, wordt uitgevoerd in een systeemvloer (prefab beton) en voorzien van isolatie, een bitumineuze dakbedekking en een ballastlaag.

Het dak van de gemetselde berging is opgebouwd uit een houten balklaag afgewerkt met schimmelwerend, onafgewerkt plaatmateriaal, kleur afhankelijk van leverancier, een dunne laag isolatiemateriaal (zonder thermische eisen) en een bitumineuze dakbedekking afgewerkt met een aluminium daktrim. Op deze dakconstructie wordt geen ballastlaag van grind aangebracht. Middels een hemelwaterafvoer wordt het hemelwater afgevoerd naar de infiltratiekratten.

De buitenunits van de luchtwaterwarmtepompen staan bij de woningen met plat dak, op het hoogstgelegen platte dak. Na oplevering van uw woning met plat dak zult u het onderhoud van het dak en de installatiecomponenten op het dak minimaal één maal per jaar zelf, of een door u gecontracteerd, gespecialiseerd bedrijf naar uw eigen keuze, moeten (laten) uitvoeren. Hiervoor is het belangrijk dat de toegang en het onderhoud veilig gebeurt.

Het dak mag worden betreed via een door u, of het door u ingeschakelde onderhoudsbedrijf, geleverde rolsteiger of trappentoren. Houd rekening met de inrichting van uw tuin dat een rolsteiger of trappentoren opgesteld kan worden!

Standaard worden er op het dak enkele ankerpunten aangebracht. Aan de ankerpunten kunt u, of de medewerker van het door u ingeschakelde onderhoudsbedrijf, zich veilig aanlijnen. Het hiervoor benodigde harnas dient uzelf aan te schaffen als u het onderhoud zelf wilt uitvoeren. De medewerker van het door u ingeschakelde onderhoudsbedrijf dient deze harnas zelf bij zich te hebben.

Neemt u het besluit om de kopersoptie 'uitbouw' te kiezen, dan kan het ladderborgingspunt niet meer aan de achtergevel worden gemonteerd, immers kunt u het dak niet meer veilig betreden. Het ladderborgingspunt zal naar de zijgevel verplaatst worden en de posities van de ankerpunten worden dan aangepast.

Wij wijzen u erop dat het onderhoud van het dak, de installatiecomponenten en de toegang tot het dak onder uw eigen verantwoordelijk gebeurt.

Wanneer u na oplevering (aanvullende) doorvoeren, dakvensters en dakkapellen wilt plaatsen in deze kapconstructie dient dit overlegd te worden met de constructeur in verband met het doorbreken van de constructie.

2.18 Hemelwaterafvoeren

De schuine daken worden voorzien van aluminium bakgoten en bevestigd met de benodigde gootbeugels. De aluminium hemelwaterafvoeren worden met de nodige hulpstukken aan de gevels bevestigd. De bakgoten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in een kleur volgens kleur- en materialenstaat.

2.19 Stukadoorswerk

De wanden worden, tenzij anders omschreven, behangklaar* afgewerkt.

De betonnen plafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit. De V-naden in het plafond van de betonvloeren blijven in het zicht.

** Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse geschikt voor dik behang (bijvoorbeeld grof glasweefselbehang). Het eventueel voorstrijken ten behoeve van nadere afwerking behoort echter niet tot de werkzaamheden van de aannemer. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de aanneemsom.*

2.20 Tegelwerk

Wandtegels

De woning is voorzien van standaard wandtegels, 250 mm x 400 mm, in de kleur wit, beige of grijs. De wandtegels worden liggend geplaatst in:

- De toiletten tot circa 1,5 m1, daarboven wit spuitwerk;
- De badkamer plafond hoog;
- Eventuele vensterbanken en dagkanten worden in de badkamer mee betegeld.

De tegels worden aangebracht met tegellijm en grijs afgevoegd. Ter plaatse van de overgang tussen wandtegels van de inwendige hoeken worden de voegen afgekit in de kleur wit bij witte tegels en grijs bij beige en grijze tegels. Uitwendige hoeken worden voorzien van aluminium jollyprofiel in de kleur RVS.

Vloertegels

Uw woning wordt standaard voorzien van standaard vloertegels, 450 mm x 450 mm, in de kleur grijs, antraciet of beige. De vloertegels worden geleverd en aangebracht op de vloeren van toilet en badkamer, niet strokend gelegd met de tegels van de wanden. De vloertegels worden in de kleur grijs ingevoegd.

Ter plaatse van de overgang tussen wandtegels en vloertegels worden de voegen afgekit in de kleur grijs.

Voor de basistegel is rekening gehouden met snijverlies. Snijverlies houdt bijvoorbeeld het volgende in. Als een wand betegeld wordt, wordt de tegelmaat verdeeld over een wand. In de hoeken worden de tegels op maat gesneden. Kleiner dan een halve tegel, wordt niet toegepast, tenzij niet anders kan. Globaal geldt:

- grotere tegel: meer snijverlies, kleinere tegel: minder snijverlies
- grotere vlakken: minder snijverlies, kleinere vlakken: meer snijverlies
- meer hoeken en wandjes: meer snijverlies, rechtere vlakken: minder snijverlies

Kortom: een andere tegel of indeling kan een ander snijverlies tot gevolg hebben. Meer snijverlies betekent dat er meer materiaal benodigd is.

Bovenstaande wordt met u verrekend in de showroom als u niet voor het standaard tegelwerk kiest, maar andere tegels uitzoekt.

Wij bieden geen mogelijkheid aan om de badkamer / toilet casco te laten opleveren. Op grond van de wet kwaliteitsborging zijn we verplicht om uw woning te laten keuren. Formeel is ingebruikname zonder gereedmelding niet toegestaan. In geval van een cascolevering zullen delen van het bouwwerk

niet klaar zijn. Daarmee voldoet de woning niet langer aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Dorpels

De onderdorpels ten behoeve van de binnendeurkozijnen van het toiletten en de badkamer worden uitgevoerd in hardsteen, kleur donkergrijs/zwart.

De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van onderdorpels.

2.21 Vloerafwerkingen

De dekvloeren van de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en gemetselde berging worden uitgevoerd als cementdekvloeren.

Hierin worden de diverse leidingen ten behoeve van de installaties opgenomen.

De dikte van de afwerkvloer bedraagt circa 70 mm. Achter de knieschotten wordt geen cementdekvloer aangebracht. Vlakheidsklasse van de cementdekvloer is klasse 4.

Wij raden u af om in de dekvloeren te boren en/of te spijkeren gezien de hoeveelheid leidingen die in de dekvloeren verwerkt zijn.

Scheurvorming (krimp/zetting-droging) in de cementdekvloeren valt buiten de garantievoorwaarde.

Scheuren tekenen zich met name af bij PVC-vloeren en gietvloeren en dan met name bij strijklucht (zon-lampen).

2.22 Metaal- en kunststof werken

Huisnummering

De huisnummeraanduidingen van de woningen conform kleur- en materialenstaat worden gemonteerd.

Brievenbus

In de voordeur wordt een brievenbus opgenomen conform kleur- en materialenstaat.

2.23 Binnen timmerwerk en binneninrichting

Meterkast

In de woningen worden meterkasten geplaatst volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

Keukeninrichting

De keuken is niet in de aanneemsom inbegrepen. De op uw plattegrondtekening aangegeven keukenopstelling is indicatief en dient als voorbeeld van wat mogelijk is. Hierop is het standaard leidingwerk gebaseerd. Het standaard leidingwerk is terug te vinden op de separaat bijgevoegde nultekening van de keuken. De standaard aansluitpunten worden afdopt opgeleverd.

Indien de keukenopstelling wijzigt, omdat u een keuken koopt bij een andere keukenleverancier dan onze showroom voor dit project en u de installatie wilt aanpassen, dan brengt de aannemer hiervoor coördinatievergoeding in rekening met een bedrag van € 285,- incl. btw bovenop de eventuele kosten voor verplaatsingen en extra aansluitpunten. Het verplaatsen van de ventilatieventielen is niet mogelijk.

Let erop dat uw woning geen gasaansluiting heeft in verband met de aanwezigheid van een luchtwarmtepomp. Koken moet dus elektrisch / inductie. Daarnaast dient er een recirculatieafzuigkap te worden toegepast. Er mag geen afzuigkap met motor worden aangesloten op de mechanische ventilatie.

Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de Woningborg-garantie.

Plinten

De woningen worden niet voorzien van plinten.

2.24 Schilderwerk

Al het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met een verf op waterbasis.

Voor het schilderwerk van de trap, zie hoofdstuk 2.16 (Trappen en bordessen).

Het buitenschilderwerk, waar van toepassing, zal zo mogelijk voor de oplevering plaatsvinden, of indien dit niet mogelijk is, binnen een termijn van 12 maanden daarna. Een en ander is afhankelijk van het jaargetijde waarin de oplevering plaatsvindt.

Alle materialen welke fabrieksmatig worden behandeld, zoals (binnendeur-)kozijnen en deuren, etc., worden na montage niet nader behandeld.

2.25 Waterinstallatie en sanitair

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet, conform de eisen van het nutsbedrijf.

Koudwaterleiding

In de woningen wordt, vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter in de meterkast, een koudwaterleiding gelegd naar de volgende aansluitpunten:

- fonteincombinatie in toiletten;
- toiletcombinatie in de toiletten;
- mengkraan in de keuken (afgedopt/hoekstopkraan);
- wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan in badkamer;
- badmengkraan in badkamer;
- aansluitpunt wasmachine op de zolder, voorzien van wasmachinekraan;
- aansluiting luchtwaterwarmtepomp / geïntegreerd voorraadvat warm water (boiler);

Warmwaterleiding

Het warm tapwater voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door de luchtwaterwarmtepomp en bijbehorend, geïntegreerd voorraadvat (boiler met een inhoud van 300 liter). De luchtwaterwarmtepomp met geïntegreerd voorraadvat warm water is gepositioneerd in de technische ruimte op zolder.

Vanaf de luchtwaterwarmtepomp met geïntegreerd voorraadvat warm water worden de volgende aansluitingen van warmwater voorzien:

- mengkraan in de keuken (afgedopt/hoekstopkraan);
- wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan in badkamer;
- badmengkraan in badkamer.

Bij een 300 liter boiler kunt u, uitgaande van een waterbesparende douchekop van 9,5 l/min, maximaal 51 minuten achter elkaar douchen, zonder verbruik elders. Hierbij is nog geen rekening gehouden met tussentijdse opwarming van de boiler.

Leidingkokers

Voor het wegwerken van leidingen op de begane grond en 1^e verdieping van de woning worden verticale leidingkokers / schachten aangebracht, conform de verkooptekening.

Sanitair

De woningen worden voorzien van standaard sanitair conform onderstaande specificatie.

Combinatie	sanitair	kraan	accessoires
Wandclosetcombinatie begane grond en verdieping	Villeroy & Boch Architectura wandcloset kleur wit met softclose zitting	n.v.t.	Inbouwreservoir voor vrijhangend toilet met Grohe Arena bedieningsplaat (front), kleur chroom
Fonteincombinaties toiletten	Villeroy & Boch Architectura fontein 36x26 cm kleur wit	Grohe Eurostyle Cosmopolitan	Plugbekersifon met muurbuis
Badcombinatie	Villeroy & Boch Architectura bad 180x80 cm kleur wit bij de vrijstaande woningen en tweekappers en Villeroy & Boch Architectura bad	Grohe 800 Cosmopolitan badthermostaat met badset	Grohe Tempesta badset

	170x80 cm kleur wit bij de driekappers		
Douchecombinatie	Draingoot Easydrain multi 700 mm met rooster geborsteld	Grohe 800 Cosmopolitan douchethermostaat met douchegarnituur	- Grohe Tempesta glijstangset; - Novellini Lunes douchescherm of bouwkundige wand met wandtegels volgens verkooptekening.
Wastafelcombinatie	Villeroy & Boch Architectura wastafel 60x47 cm geschikt voor één wastafelmengkraan	1 Grohe Eurosmart Cosmopolitan wastafelmengkraan	- Bekersifon met muurbuis; - Spiegel 57x40 cm.
Handdoekradiator badkamer	Elektrische radiator kleur wit	n.v.t.	thermostaat

Bovenstaande wordt met u verrekend in de showroom als u niet voor het standaard sanitair kiest, maar ander sanitair uitzoekt.

Wij bieden geen mogelijkheid aan om de badkamer / toilet casco te laten opleveren. Op grond van de wet kwaliteitsborging zijn we verplicht om uw woning te laten keuren. Formeel is ingebruikname zonder gereedmelding niet toegestaan. In geval van een cascolevering zullen delen van het bouwwerk niet klaar zijn. Daarmee voldoet de woning niet langer aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

2.26 Verwarmingsinstallatie

Voor verwarming wordt eveneens gebruik gemaakt van de luchtwaterwarmtepomp. De verschillende waterstromen (warm tapwater en verwarming) lopen door gescheiden circuits en komen niet met elkaar in contact.

De binnenunit van de luchtwaterwarmtepomp wordt op de tweede verdieping (zolder) gepositioneerd en de buitenunit wordt voor de woningen met hellende daken in het dak en voor woningen met platte daken op het hoogstgelegen dak gepositioneerd. De units en het leidingwerk wordt conform opgave installateur gemonteerd.

De woning is op de begane grond en de eerste verdieping voorzien van een laag-temperatuur-vloerverwarming. De badkamer wordt van een extra elektrische designradiator voorzien.

De hoofdleidingen liggen zoveel mogelijk in de dekvloer en stijgen via schachten. Vanaf de stijgleidingen worden de kunststofleidingen in de vloer naar de vloerverwarmingverdeler op de begane grond en de eerste verdieping geleid. De posities van de verdeler zijn ter indicatie op verkooptekening aangegeven en zijn niet maatgevend.

De vloerverwarmingsslangen op de begane grond en eerste verdieping worden in de dekvloer gelegd met uitzondering van de zones waar waterleidingen lopen, zoals bijvoorbeeld vanuit watermeter richting keuken en nabij fontein in toilet. Ook onder het keukenblok wordt de vloerverwarming gespaard. De zolder is een onverwarmde ruimte en wordt dus standaard niet voorzien van vloerverwarmingsslangen, tenzij hier een verblijfsruimte volgens verkooptekeningen komt. In dat geval wordt alleen de verblijfsruimte voorzien van vloerverwarmingsslangen.

De regeling van de vloerverwarming op de begane grondvloer en 1^e verdieping gebeurt via in de verblijfsruimten aanwezige thermostaten.

In de woonkamer/keuken wordt de hoofdthermostaat/regeling geplaatst. De overige verblijfsruimten (slaapkamers) worden voorzien van een bedrade thermostaat/subregeling waarbij deze ruimten 'na te regelen' zijn. Het is niet mogelijk om deze ruimten qua temperatuur hoger in te schakelen dan de hoofdthermostaat in de woonkamer/keuken. Ook zal, wanneer de woonkamer/keuken de ingestelde temperatuur heeft bereikt de overige verblijfsruimten met naregeling niet langer verwarmd of gekoeld worden. De ruimtes kunnen dus achter blijven in de gevraagde temperatuur.

De elektrische radiator op de badkamer is voorzien van een regelknop op de radiator.

De hieronder te noemen vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een bepaalde buitentemperatuur en windsnelheid in overeenstemming met de normbladen:

- Woonkamer/keuken	22 °C;
- Hal	18 °C;
- Toilet	18 °C;
- Overloop	18 °C;
- Slaapkamers	22 °C;
- Badkamer	22 °C;
- Zolder	18 °C;
- Berging	ongeïsoleerd / niet verwarmd.

Gebruikersinfo regeling centrale verwarming

Deze informatie is bedoeld voor gebruikers van installaties met vloerverwarming, al dan niet in combinatie met radiatoren.

Vloerverwarming

Er zijn in de technische omschrijving en/of andere contractstukken gegarandeerde ruimtetemperaturen vermeld. Deze temperaturen dienen behaald en behouden te kunnen worden, echter wel onder vastgestelde randvoorwaarden, te weten:

- Bij vloerverwarming mogen alleen vloerafwerkingen worden toegepast die hiervoor geschikt zijn. Uw woninginrichter of leverancier van uw vloerafwerking kan u daarover nader informeren. Bij vloerverwarming mogen geen vloerafwerkingen toegepast worden met een hogere weerstand dan opgegeven door de ondernemer (over het algemeen lager of gelijk aan 0,13 m²K/W).
- De ruimtetemperaturen worden gegarandeerd tot een buitentemperatuur van -10°C.
- Alleen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden deze temperaturen behaald.
- Bij verschillende vloerafwerkingen in de verschillende ruimten (dus verschillende warmteweerstand) kunnen er temperatuurverschillen optreden.
In veel gevallen kan de installateur dit, middels het opnieuw inregelen van de installatie, oplossen.

Het toepassen van een nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt ten eerste afgeraden bij vloerverwarming. Door de traagheid van het systeem levert dit nagenoeg geen besparing op, maar het kan wel tot comfortproblemen leiden.

Vloerkoeling (comfortkoeling)

Vloerkoeling is effectief, echter kan dit niet vergeleken worden met een airconditioning. Met vloerkoeling kan een verlaging van de binnentemperatuur met enkele graden ten opzichte van de buitentemperatuur worden gerealiseerd.

De effectiviteit is van vele factoren afhankelijk, waardoor er geen prestatie-eis kan worden gegeven.

De koeling in de badruimte(s) wordt uitgeschakeld vanwege de relatief hoge luchtvochtigheidsgraad in de badkamers. Door de hoge luchtvochtigheid kan er condensatie op de vloer optreden (vocht uit de lucht slaat neer op koude oppervlakten).

Elektrisch verwarmen

De badkamer wordt elektrisch bij verwarmd om aan de sterk variërende warmtevraag te kunnen voldoen en door de vrij beperkte mogelijkheid om nabij waterleidingen voldoende vloerverwarmingsleidingen te plaatsen.

2.27 Elektrische installatie

Aansluitkosten/gebruikskosten

De aanlegkosten, de aansluitkosten en de in gebruikstelling van de elektra-installatie zijn bij de koopprijs inbegrepen. De kosten voor het leveren van elektra zijn vanaf oplevering voor rekening van de koper.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekeningen. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan normblad NEN 1010. De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een hoofdaansluiting van 3x25A, 3 aardlekschakelaars en -automaten en 7 groepen voor de wooninstallatie:

- 3 lichtgroepen voor algemeen gebruik;
- 1 groep voor elektrisch koken op één fase aangesloten (5,75 kW);
- 1 groep voor een wasmachine;
- 1 groep voor een wasdroger;
- 1 groep voor de luchtwaterwarmtepomp (technische ruimte);
- Eventueel 1 aardlekautomaat voor de zonnepanelen (alleen van toepassing als er PV-panelen in de basis nodig zijn);
- 1 zwakstroom belinstallatie met transformator (beltrafo).

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning worden horizontaal geplaatst, zijn geheel inbouw en van het merk/type JUNG type AS500 kleur standaard wit (bij benadering RAL 9010). Het elektra in de meterkasten, bergingen en op de zolders ter plaatse van de installatiehoek wordt uitgevoerd als opbouw. In en aan de woning zijn standaard geen verlichtingsarmaturen voorzien.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen, (loze) aansluitpunten voor bijvoorbeeld telefoon en centrale antenne (UTP CAT6) op 300 mm + vloer;
- De hoogte van de tweevoudige wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast wordt nog nader bepaald;
- De schakelaars en combinatieschakelaars / wandcontactdozen op 105 cm + vloer;
- De kamerthermostaat en hoofdbediening MV / WTW op 150 cm + vloer;
- De aansluitpunten in de keuken worden de hoogte aangebracht conform de 0-tekening van de keukenleverancier;
- Wandlichtpunt op de badkamer op 180 cm + vloer, overige wandlichtpunten op 200 cm + vloer;
- Buitenlichtpunten op 200 cm + vloer.

In de keuken worden 3 loze leidingen voor boiler, vaatwasser en een magnetron of oven aangebracht.

Zonnepanelen

De daken worden gedeeltelijk voorzien van PV-panelen, welke benodigd zijn voor het behalen van de BENG eis/omgevingsvergunning. Deze PV-panelen wekken met behulp van zonlicht elektriciteit op. Het aantal, de positie en de formatie van de zonnepanelen kan per woning verschillen. Dit heeft mede te maken met de oriëntatie van de woningen ten opzichte van de zon, het type woning (vrijstaand, tweekapper of driekapper), eventueel gekozen ruwbouwopties en de vorm van het dak. Op basis van deze gegevens wordt de definitieve positie per woning bepaald na het kiezen van de ruwbouwopties. Het kan dus voorkomen dat door gekozen opties het toevoegen van een extra PV-paneel noodzakelijk is. Na herberekening zullen wij de consequenties met u afstemmen. Bij woningen met hellende daken worden de panelen bovenop de dakpannen gemonteerd, ofwel een opdaks zonnepanelensysteem. Bij woningen met platte daken worden de panelen op stalen frames gemonteerd.

Data-installatie

Ten behoeve van de antenne- en/of data-installatie (CAI of Data) worden conform de verkooptekeningen, aansluitpunten aangebracht (bedraad en afgemonteerd).

Het is in dit stadium nog niet bekend wie de netbeheerder wordt voor telefoon / TV / internet, ook niet of dat dit glasvezel, coax of anders wordt, maar er zal een aansluiting hiervoor in de meterkast aanwezig zijn. De aanvraag voor aansluiting centrale antenne-, glasvezel-, internet- en/of de telefooninstallatie en bijbehorend contract dient door de koper zelf te worden verzorgd. De eventuele kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Deurbelinstallatie

De woning wordt voorzien van een deurbelinstallatie nabij de voordeur, bestaande uit een beldrukker en schel.

Wandarmatuur

De woning wordt voorzien van een wandarmatuur nabij de voordeur. Het wandarmatuur is rechthoekig en heeft de kleur RVS-look. Het wandarmatuur wordt op een hoogte conform verkooptekeningen gemonteerd.

Branddetectie

In de woning worden de benodigde rookmelders conform de geldende regelgeving aangebracht. De rookmelders zijn onderling doorgekoppeld en worden aangesloten op het lichtnet. Ook zijn deze voorzien van een noodbatterij.

2.28 Algemeen

Schoonmaken

De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de beglazing, dat wordt schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van het uit de bouw afkomstige bouwvuil en puinresten.

3 KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

Onderdeel	materiaal	Kleur
Buiten		
Metselwerk	Wasserstrich waalformaat	Zandkleur genuanceerd (Zagora): Bouwnummers 88, 89, 92, 93, 98, 99, 104 en 105 Leverkleur genuanceerd (Ogenagaat): Bouwnummers 81, 82, 83, 86, 87, 96, 97 en 101 Bruin genuanceerd (Cerite): Bouwnummers 84, 85, 94, 95, 102 en 103 Rood genuanceerd (Chiara): Bouwnummers 90, 91 en 100
Voegwerk	Doorstrijkmortel ca 8 mm terugliggend	Antraciet
Dakpannen	Keramisch vlakke pan	Matzwart
Hemelwaterafvoeren	Aluminium rond	Gecoat kwartsgrijs RAL 7039
Bakgoten	Aluminium	Gecoat kwartsgrijs RAL 7039
Daktrimmen	Aluminium	Gecoat kwartsgrijs RAL 7039
Kozijnen in de gevels (binnen- en buitenzijde)	Hout	Geschilderd kwartsgrijs RAL 7039
Voordeuren (voorzien van verticale groeven en glasstrook) (binnen- en buitenzijde)	Hout	Geschilderd kwartsgrijs RAL 7039
Draaiende delen/raamhout (binnen- en buitenzijde)	Hout	Geschilderd kwartsgrijs RAL 7039
Overige deuren (binnen- en buitenzijde)	Hout	Geschilderd kwartsgrijs RAL 7039
Aluminium glasprofielen	Aluminium	Gecoat kwartsgrijs RAL 7039
Waterslagen	Aluminium	Gecoat kwartsgrijs RAL 7039
Binnen		
Binnendeurkozijnen (montagekozijnen)	Plaatstaal	Wit (bij benadering RAL9010)
Binnendeuren (opdek)	EBC-lakdeur (celrooster)	White Lion (bij benadering RAL9010)
Deurkrukken en schilden	Aluminium	Naturel geborsteld F1
Vensterbanken (op steenachtige borstweringen)	Kunststeen dik 20 mm	Gemêleerd wit

4 TOT SLOT

Het proces van het kopen van een nieuwbouwwoning is uitgebreid. Gedurende het proces van koop tot oplevering zal de kopersbegeleider u bijstaan en helpen met het maken van keuzes en voorzien van extra toelichting.

Wij vertrouwen op een fijne samenwerking.