

Technische Omschrijving

Zes gelijkvloerse bungalows op een unieke locatie
aan open vaarwater ten zuiden van Leeuwarden.

- het comfort van een appartement & de vrijheid van een vrijstaand huis -



GOUTUM
- DE EKER -



BrouwerBouw



TECHNISCHE OMSCHRIJVING VOOR EENGEZINSWONINGEN

VERSIE 12-06-2019

Te realiseren door bouwondernemingen,
ingeschreven via Woningborg BV, aangesloten bij Woningborg.

Het project bestaat uit

6 vrijstaande woningen aan de Eker te Goutum.

Het project wordt gerealiseerd door

Ontwikkeling en directie:

Pré-Bo-Hus Projektontwikkeling,
Stadhoudersweg 75,
9076 AG SINT ANNAPAROCHIE.

Architect:

Twa Architecten,
Bourboomweg 26,
9112 HL BURDAARD.

Konstrakteur:

Meijer & Joustra,
Businesspark Friesland-West 27B,
8466 SL NIJEHASKE.

Aannemer en Bouwer:

Brouwer Bouwbedrijf BV,
Stadhoudersweg 76A,
Postbus 119,
9076 ZR ST. ANNAPAROCHIE.

tel. : 0518-401342

email : info@brouwerbouw.nl.

Ingeschreven onder nummer W-3121 van Woningborg BV
in het register van ingeschreven ondernemingen.

Verkoop en Inlichtingen:

Makelaardij Hoekstra,
Willemskade 9,
8911 AW LEEUWARDEN

Tel. : 058-2337333

Email : nieuwbouw@makelaardijhoekstra.nl

INHOUDSOPGAVE

Par.

0. Algemeen
1. Voorrang Woningborg bepalingen
2. Peil van de woning
3. Grondwerk
4. Riolering en drainage
5. Bestratingen
6. Terreininventaris
7. Funderingen
8. Wanden en muren
9. Vloeren
10. Daken
11. Ventilatievoorzieningen en-/rookkanalen
12. Kozijnen, trappen, buitentimmerwerk etc.
13. Binnenafwerking
14. Keukeninrichting
15. Beglazing en schilderwerk
16. Behangwerk
17. Water-installatie
18. Sanitair
19. Elektrische installatie
20. Verwarmings-/warmwaterinstallatie
21. Energie Prestatie Norm en Isolatie
22. Schoonmaken en oplevering
23. Diversen

Bijlage Materiaal- en Kleurenstaat

0. ALGEMEEN

Kontraktstukken

Deze, bij de in de aannemingsovereenkomst genoemde notaris gedeponeerde en door partijen getekende, technische omschrijving, alsmede de bij de notaris gedeponeerde en door partijen gewaarmerkte eventuele aanvullingen en/of wijzigingen, is voor partijen bindend.

Tot de koop- en aannemingsovereenkomst behoren :

- a. deze technische omschrijving,
- b. plattegrond met de techniek,
- c. de verkoopbrochure

waarbij ingeval van tegenstrijdigheden geldt dat de technische omschrijving voor de tekeningen gaat en derhalve bindend is.

Naderhand overeengekomen meer- en minderwerk prevaleert boven de contract-stukken.

Het project dient te worden uitgevoerd naar de eisen van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de overheidsvoorschriften en de voorschriften van de nutsbedrijven, welke voorschriften prevaleren boven deze technische omschrijving.

Bouwstoffen

De bouwstoffen dienen getransporteerd, opgeslagen en verwerkt te worden overeenkomstig de voorschriften in de van toepassing zijnde normen, normontwerpen, kwaliteitseisen en beoordelingsrichtlijnen, danwel overeenkomstig de richtlijnen opgenomen in de desbetreffende KOMO c.q. KOMO/Bouwcentrum-attesten en/of KOMO-certificaten, fabrieksvoorschriften of B.R.L.'s.

CAR-verzekering

Onverminderd zijn wettelijke en contractuele aansprakelijkheid, verzekert de aannemer tot en met de dag waarop het werk als opgeleverd beschouwd wordt de risico's van verlies of beschadiging van het werk met inbegrip van de fundering alsmede de bouwstoffen en bouwmaterialen, welke ten behoeve van het werk op de bouwplaats of elders aanwezig zijn. Onder de verzekering zijn inbegrepen verlies of beschadiging uit eigen gebrek, konstruktiefouten, fouten in ontwerp, ondeugdelijke materialen, onvoldoende deskundigheid, een en ander met terzijdestelling van het bepaalde in de art. 249 en 276 van het Wetboek van Koophandel.

De vorenvermelde verzekering ontslaat de aannemer niet van zijn verplichtingen alle schade volledig te herstellen en het werk zonder doorberekening van kosten volgens het bestek op te leveren.

1. VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg BV. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg BV.

2. PEIL VAN DE WONING

Het peil P waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer: het peil ligt ongeveer 20 cm. boven de kruin van de weg. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en is bindend.

3. GRONDWERK

De nodige grondwerken worden verricht ten behoeve van funderingen en tegelpaden. Als bodemafluiting in de kruipruimte wordt schoon zand toegepast. Onder de tegelpaden wordt een zandpakket van voldoende dikte aangebracht.

Voor het niet bebouwde terreingedeelte geldt een gesloten grondhuishouding. Dit betekent dat uitgegraven grond rondom de woning over het terrein wordt geëgaliseerd. De hoogte van het tot de kavel behorende terrein zal, daar waar dit tegen de gevel van de woning aansluit, ca. 10cm. onder eerdergenoemd Peil zijn gelegen.

4. RIOLERING EN DRAINAGE

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koop- en aanneemsom inbegrepen. De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare p.v.c.-buis o.g. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Het rioleringssysteem is belucht en voorzien van de nodige ontstoppingsmogelijkheden.

Onder de woning wordt een drainageleiding aangebracht, uitgevoerd in een kokos-ommantelde p.v.c.-buis met ontstoppingsmogelijkheid. De drainage wordt volgens voorschriften van de dienst gemeentewerken aangebracht en aangesloten op het riool danwel lozend op het oppervlaktewater uitgevoerd.

5. BESTRATINGEN

Met antracietkleurige betontegels 50x50cm. wordt bestraat:

- Tegelpad, breed 100cm vanaf de openbare weg tot aan de voordeur.

6. TERREIN-INVENTARIS

In de erfafscheiding wordt voorzien middels perkoenpaaltjes op de hoekpunten.

7. FUNDERINGEN

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

- Funderingsbalken van gewapend beton op vooraf vervaardigde betonnen heipalen; één en ander volgens het advies van de constructeur en ter goedkeuring van de gemeente.

8. WANDEN EN MUREN

Voor de diverse wanden en muren worden de volgende materialen toegepast:

Binnenspouwbladen:

De binnenspouwbladen worden uitgevoerd als een houtskeletelement, van binnen naar buiten opgebouwd uit gipsbeplating, constructieplaat o.g., dampremmende folie, houten stijl- en regelwerk waartussen isolatiemateriaal, waterkerende folie.

Buitenmetselwerk

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in metselsteen overeenkomstig de materiaal- en kleurenstaat.

Een impressie van het metselwerk wordt getoond via de documentatie op PreBoHus.nl.

Kleur en uitvoering van metselwerk en voegwerk wordt door de architect en directie bepaald.

Binnenwanden

De binnenwanden worden vervaardigd van houten stijl- en regelwerk met aan beide zijden een gipsbeplating. In deze wanden wordt isolatiemateriaal aangebracht.

Ter plaatse van de badkamer en toilet gipsplaten van een vochtbestendige kwaliteit gebruikt.

Diversen wanden en muren

Voor de afwerking van de wanden wordt verwezen naar hoofdstuk 13 'wandafwerking'.

Onder de buitenkozijnen van de woning waarvan de onderzijde zich op maaiveld- c.q. bestratingshoogte bevindt worden aan de buitenzijde geïsoleerde kantplanken toegepast.

Onder de kozijnen welke zich in metselwerk bevinden en waarvan de onderdorpel zich niet op maaiveld- c.q. bestratingshoogte bevindt worden in kleur gespoten metalen waterslagprofielen aangebracht.

Waarnodig worden boven kozijnen en bij aansluitingen tussen metselwerk en andere bouwdelen latei- en loodslabben aangebracht.

9. VLOEREN

Begane grondvloer woning en berging

Hiervoor wordt een geïsoleerde betonnen vloer toegepast.

Ter plaatse van de voordeur, in de woonkamer, en bij de binnendeur naar de garage wordt in deze vloer een geïsoleerd kruipluik aangebracht, opgelegd in een metalen frame.

De kruipruimte onder de vloer wordt geventileerd middels muisdichte roosters in de buitenmuren.

10. DAKEN

Hiervoor wordt een houten balklaag toegepast aan de onderzijde op voldoende rachelwerk afgewerkt met gipsplaat 600mm breed en aan de bovenzijde afgewerkt met 18mm beschot voorzien van vereiste isolatiemateriaal en dakbedekking op voldoende afschot.

V-naden tussen de gipsplaten blijven aan de onderzijde in het zicht (worden niet uitgevlakt).

11. VENTILATIEVOORZIENINGEN EN AFVOERKANALEN

Mechanische ventilatie van vertrekken

De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem waarbij in de badkamer, keuken en toiletten mechanisch lucht wordt afgezogen. De ventilatie-unit bevindt zich in de berging. De driestandenschakelaar t.b.v. bediening van de ventilatie-unit bevindt zich in de keuken.

Toevoer van verse ventilatielucht geschiedt via zelfregulerende aluminium ventilatieroosters welke op de als zodanig aangegeven plaatsen bovenin de beglazing worden aangebracht.

De woning kan 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.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de constructies weggewerkt en/of afgetimmerd,

Ventilatie van constructies

De diverse constructieonderdelen worden op de daarvoor geëigende methodes geventileerd, bijvoorbeeld:

- gevels : d.m.v. open stootvoegen
- berging : d.m.v. open voegen in het metselwerk en ventilatiesleuven in de deur
- kruipruimte : d.m.v. muisdichte ventilatieroosters
- betimmeringen : d.m.v. ventilatiesleuven c.q. -gaatjes

Afzuigkap

Leveren en aanbrengen van een afzuigkap valt buiten deze omschrijving. Indien de (latere) afzuigkap wordt aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem dient een motorloze wasemkap te worden toegepast. Indien wordt gekozen voor een wasemkap met motor dient te worden voorzien in een afvoerkanaal wat langs het plafond rechtstreeks door de zijgevel naar buiten voert.

Afvoerpijpjes

Op het dak wordt tbv. van de installatie de benodigde afvoerpijpjes geplaatst overeenkomstig nadere dataillering van de architect en waarin zich o.m. de afvoervoorzieningen van de -installatie bevinden.

12. KOZIJNEN, TRAPPEN, BUITENTIMMERWERK ETC.

Buitenkozijnen ramen / deuren

Buitenkozijnen

Kunststof (buitenzijde houtnerf, binnenzijde glad) vlgs. tekening en materiaal- en kleurenstaat.

Voordeur

Kunststof (buitenzijde houtnerf, binnenzijde glad) vlgs. tekening en materiaal- en kleurenstaat.

Overige buitendeuren

Kunststof (buitenzijde houtnerf, binnenzijde glad) vlgs. tekening en materiaal- en kleurenstaat.

Garagedeuren (twee naar buiten draaiende deuren)

Gemodificeerd hout volgens tekening en materiaal- en kleurenstaat.

Ramen

Kunststof (buitenzijde houtnerf, binnenzijde glad) vlg. tekening en materiaal- en kleurenstaat.

Hang- en sluitwerk

Alle hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2, inclusief het sluitwerk van de garage-kanteldeur. De cilinders van de buitendeuren worden gelijksluitend uitgevoerd, uitgezonderd de cilinder in de houten garagedeur, daarvoor wordt een afwijkende cilinder toegepast.

Ventilatioorosters

Zie hoofdstuk 11.

Brievenbus

Er wordt geen brievenbus in de voordeur aangebracht i.v.m. de gewenste kierdichtheid. De bewoners dienen zelf te voorzien in een postbakje conform de post-voorschriften.

Binnenkozijnen en -deuren

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen zijn van fabrieksmatig-witte stalen kozijnen zonder bovenlicht. Er worden geen dorpels in deze kozijnen aangebracht. Echter t.p.v. het toilet en de badkamer worden kunststenen kozijndorpels o.g. aangebracht.

Het kozijn tussen de woning en de garage wordt uitgevoerd in hout. Dit kozijn wordt voorzien van een houten dopel.

Binnendeuren

De binnenkozijnen worden voorzien van witte opdekdeuren, incl. hang- en sluitwerk. De deur tussen de woning en de garage wordt uitgevoerd als een stompe deur.

Hang- en sluitwerk

In de binnendeuren worden de volgende sloten aangebracht:

- badkamer en toilet	vrij/bezetslot
- meterkast	kastslot
- slaapkamer 1	dag- en nachtslot
- deur tussen woning en berging	dag- en nachtslot
- overige deuren	loopslot

Buitenafwerkingen

De gevelbetimmeringen en lamellen zoals op tekening aangegeven worden uitgevoerd in gemodificeerd hout aangebracht op regelwerk voorzien van voldoende ventilatieopeningen. De lamellen welke zich voor de kozijnen c.q. glasopeningen bevinden worden als passieve constructie bevestigd en zijn niet draai- en/of beweegbaar.

De hemelwaterafvoeren en bijbehorende hulpstukken zijn vervaardigd van recyclebaar PVC en worden in de spouw weggewerkt.

13. BINNENAFWERKING

Vloerafwerking

In alle vertrekken van de woning, met uitzondering van de meterkast en de betegelde ruimten, wordt de ruwe betonvloer afgewerkt met een cementdekvloer met een dikte van ca. 7cm.

Tegelwerken (stelpost tegelwerk = € 15,-m²)

Er kan een keuze worden gemaakt uit diverse wand- en vloertegelmonsters welke bij de BMN te bezichtigen zijn.

De onderstaande ruimten worden betegeld:

Toilet begane grond

Vloertegels in gehele toilet.

Wandtegels tot 1200+, daarboven spuitwerk.

Badkamer

Vloertegels in gehele badkamer.

Wandtegels tot het plafond.

Keuken

Leveren en aanbrengen van wandtegelwerk in de keuken valt buiten deze omschrijving.

Wandtegels worden wit gevoegd.

Vloertegels worden grijs gevoegd in verband met de verhoogde kans op vuil.

Indien de wandtegels geen geglazuurde zijkanten hebben worden de uitwendige hoeken voorzien van een daarvoor geëigend kunststof afwerkingsprofiel.

Aansluitingen tussen verschillende betegelde constructiedelen (vloeren en wanden) worden afgekit ter voorkoming van zettings- c.q. krimpscheuren.

Plafondafwerking

Spuitwerk, kleur wit op de gipsplafond.

Wandafwerking

Alle wanden en muren alsook de wanden welke zijn voorzien van gipsplaten worden behangklaar afgewerkt middels stuc-, uitvlak-, en/of filmwerk, uitgezonderd de wanden in de betegelde ruimten, in de meterkast en de berging.

In de meterkast, de berging en overige onbenoemde ruimtes vindt geen afwerking plaats.

Vensterbanken

Tenzij anders omschreven en mits op tekening aangegeven worden onder de raamkozijnen van de woning aan de binnenzijde zgn. werzalit vensterbanken o.q. aangebracht waarvan de breedte dusdanig wordt gekozen dat de voorzijde van de vensterbank minimaal 4cm. voor de wand uitsteekt.

Overigen

Indien ter plaatse van het toilet en hal het leidingwerk van de mechanische ventilatie niet in de vloerconstructie kan worden weggewerkt wordt langs het plafond en/of in een hoek van deze vertrekken een omkokering danwel verlaagd plafondgedeelte aangebracht, samengesteld uit een houten stijl- en regelwerk en afgetimmerd met gipsbeplating o.g.. Afwerking geschiedt in dat geval middels spuit- of sauswerk.

Voor alle binnenschilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfstelsysteem toegepast.

Spuitwerk / Structuursauswerk

Zie hoofdstuk 13 'binnenafwerking'.

Geen binnenschilderwerk wordt uitgevoerd op / in:

- Eventueel in het zicht komende leidingen van CV, water en elektra.
- Meterkast en berging, met uitzondering van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren aldaar.

16. BEHANGWERK

Er wordt geen behangwerk aangebracht. De wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd op plaatsen zoals aangegeven in hoofdstuk 13 'wandafwerking'.

17. WATER-INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten van de nutsbedrijven zijn bij de koop- en aanneemsom inbegrepen. Tot de datum van oplevering komen gebruikskosten welke nodig zijn voor de bouwkundige werkzaamheden van de aannemer ook voor rekening van deze aannemer. De waterleiding wordt in een koperen danwel kunststof leidingsysteem aangelegd.

Waterleiding

De koudwaterleiding wordt vanaf de watermeter in de meterkast aangelegd naar de volgende plaatsen:

- Binnen unit Luchtwarmtepomp / boiler.
- Opstelplaats aanrecht in de keuken.
- Toilet.
- Fontein in toilet.
- Wastafel in de badkamer.
- Douchemengkraan in de badkamer.
- Badmengkraan in de badkamer (optie).
- Opstelplaats wasautomaat in de bijkeuken.

De warmwaterleiding wordt vanaf de luchtwarmte-unit-boiler aangelegd naar de volgende plaatsen:

- Opstelplaats aanrecht in de keuken.
- Wastafel in de badkamer.
- Douchemengkraan in de badkamer.
- Badmengkraan (optie).

Warmwatervoorziening

De warmwatervoorziening wordt geregeld door de hiertoe geëigende voorziening met luchtwarmtepomp in combinatie met een boiler.

18. SANITAIR

Het sanitair wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

Het volgende sanitair wordt aangebracht, kleur wit:

Toiletten:

- Closetcombinatie: keramisch wandcloset met inbouwreservoir, incl. kunststof zitting met deksel en drukpaneel. Boven het reservoir ontstaat een betegelde plateaurand.
- Fonteincombinatie: keramisch fonteintje met fonteinkraan, verchromd bekersiston, afvoer en rozet.

badkamer

- Wastafelcombinatie bestaande uit: keramische wastafel, ophangbeugels, mengkraan met hoge uitloop, keramisch planchet, ronde spiegel, afvoerplug met stop en kogelketting, ophanghaken en plugbouten, verchromd bekersiston, afvoer en rozet.
- Douchemengkraan, doorstroombeluchter, chromstalen doucheslang, chromen handdoucheslang met waterbesparende douchekop en een verchromde opsteekpen met glijstang. (het vloertegelwerk wordt ietwat verdiept c.q. aflopend naar het doucheputje aangebracht, een douchebak is niet van toepassing).
- Plaatstalen ligbad (= optie) 180x80 cm, badmengkraan, doorstroombeluchter, chromstalen doucheslang met chrom handdoucheslang met waterbesparende douchekop, verchromde opsteekinrichting en een afvoercombinatie met rubber stop en kogelketting.

overige sanitaire voorzieningen in de woning

- Tapkraan met beluchter t.b.v. de wasautomaat.

De kranen worden uitgevoerd als zogenaamde Eco-kranen. Dit houdt in dat ze worden uitgevoerd met een waterbesparende perlator.

19. ELEKTRISCHE INSTALLATIE & ZONNEPANELEN

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn bij de koop- en aanneemsom inbegrepen. Tot de datum van oplevering komen de gebruikskosten welke nodig zijn voor de bouwkundige werkzaamheden van de aannemer ook voor rekening van deze aannemer.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld in groepen naar de diverse aansluitpunten, één en ander volgens de geldende voorschriften.

Als BASIS worden de woningen van 6 zonnepanelen op het plat dak voorzien en optioneel kan dit aantal uitgebreid worden.

Wandcontactdozen en schakelmateriaal

Wandcontactdozen en schakelmateriaal in de woning wordt zoveel mogelijk uitgevoerd als "inbouw" (in de constructie). In de berging wordt e.e.a. mogelijk als "opbouw" (op de constructie) uitgevoerd. Wandcontactdozen (WCD's) en schakelaars kunnen mogelijk worden gecombineerd.

Alle wandcontactdozen zijn geaard. Dubbele wandcontactdozen en combinaties van een schakelaar en een wandcontactdoos worden gemonteerd in een duodoos waardoor de voorzijde van de wandcontactdozen en schakelaars zich nagenoeg vlak met de wand bevindt.

Loze leidingen worden aangelegd vanuit de meterkast en zijn niet bedraad.

Lichtpunten worden afgemonteerd met een aansluitsteentje, verlichtingsarmaturen behoren niet tot deze omschrijving.

De plaatsen van lichtpunten en wandcontactdozen staan op de tekeningen aangegeven welke u ontvangt bij de koop van de woning. De plaatsen zijn indicatief en kunnen enigszins wijzigen ten gevolge van diverse uitvoeringsaspecten, één en ander ter beoordeling van de directie.

Hoogte schakelaars en wandcontactdozen (tenzij anders aangegeven):

- schakelaars : ca. 100 cm+ vloer.
: ca. 125 cm+ vloer t.p.v. de keukenopstelling.
- wandcontactdozen : ca. 30 cm+ vloer.
: ca. 125 cm+ vloer t.p.v. de keukenopstelling.
- fornuisleiding : ca. 60 cm+ vloer.
- boilerleiding : ca. 60 cm+ vloer.
- thermostaat : ca. 150 cm+ vloer.

Aantal electrapunten

Het aantal lichtpunten (LP) en wandcontactdozen (WCD's) dient te voldoen aan de geldende normen c.q. voorschriften.

Ter plaatse van de toekomstige keukenopstelling worden de volgende aansluitpunten aangebracht:

- 1 LP op schakelaar.
- 2 dubbele WCD's t.b.v. vrij gebruik.
- 1 dubbele WCD t.b.v. koelkast.
- 1 enkele WCD 225 cm.+ t.b.v. afzuigkap.
- 1 loze leiding t.b.v. eventuele boiler.
- 1 loze leiding t.b.v. elektrisch koken.
- 1 driestandenschakelaar t.b.v. de mechanische ventilatie.

Middels het optie- en keuzeformulier kunnen aanvullende electravoorzieningen worden opgedragen.

Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie, bestaande uit:

- een drukknop buiten bij de voordeur
- een bel nabij de meterkast met een trafo

Telecommunicatie-voorziening

De woning wordt voorzien van loze aansluitmogelijkheden voor Telefoon en Centraal Antenne Systeem (CAI) in de ruimten zoals op de tekeningen staat aangegeven. In ieder geval worden loze leidingen aangebracht naar de woonkamer (2 stuks), hoofdslaapkamer (2 stuks), overige slaapkamers (1 stuks).

Overigen

Verder worden de volgende aanvullende elektravoorzieningen aangebracht:

- 1 dubbele wandcontactdoos in de meterkast
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. de wasautomaat in de bijkeuken, incl. aparte elektragroep.

- buitenlampaansluitingen zoals aangegeven op de tekeningen; deze dienen door verkrijger te worden voorzien van verlichtingsarmaturen met schemerschakelaar en/of bewegingsdetectie
- rookmelders op plaatsen waar dit noodzakelijk is, aangesloten op het lichtnet

20. VERWARMINGS/WARMWATER-INSTALLATIE

De woning wordt verwarmd door een luchtwarmtepomp in combinatie vloerverwarming. De buiten-unit wordt aan de achtergevel gemonteerd en de binnen-unit in de bijkeuken. De temperatuur-regeling komt tot stand middels een kamerthermostaat welke in de woonkamer wordt geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een minimum buitentemperatuur en windsnelheid zoals aangegeven door Woningborg.

- keuken 20 °C.
- woonkamer 20 °C.
- slaapkamers 20 °C.
- badkamer 22 °C.
- hal 18 °C
- toilet 18 °C.
- berging niet verwarmd.

De warmwatervoorziening wordt geregeld door de hiertoe geëigende voorziening met luchtwarmtepomp in combinatie met een boiler in de bijkeuken.

21. ENERGIE PRESTATIE NORM EN ISOLATIE

De omhullende buitenconstructie van de woning wordt dusdanig geïsoleerd dat, tezamen met de rendementscijfers van de verwarmings- en ventilatieinstallatie een Energie Prestatie Norm (EPN) van 0.4 of gunstiger wordt behaald.

22. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

De woning dient binnen het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen te worden opgeleverd, gerekend vanaf het in het werk aanbrengen 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 puinresten en wordt geëgaliseerd opgeleverd.

De kosten van gebruik water en elektriciteit, welke door de aannemer zijn gemaakt voor zijn bouwkundige werkzaamheden komen tot oplevering voor rekening van deze aannemer. Energieverbruik voor bijvoorbeeld droogstoken komt voor rekening van de verkrijger.

De aannemer dient voor een complete oplevering zorg te dragen, waaronder eveneens vallen alle nodige kleine timmerwerken en andere afbouwwerkzaamheden, ook indien deze niet specifiek in deze omschrijving zijn genoemd. Dit ter beoordeling van de directie/architect.

De verkrijger wordt 2 tot 3 weken voor oplevering schriftelijk door de aannemer in kennis gesteld van het tijdstip van oplevering. Andere afspraken of toezeggingen zijn niet rechtsgeldig.

Op het moment van oplevering inspecteren aannemer en verkrijger samen het gebouwde; eventuele onvolkomenheden worden genoteerd op het "proces verbaal van oplevering" hetgeen bindend is voor het herstel.

De aannemer zal de genoteerde punten binnen de door het Woningborg voorgeschreven termijn in orde brengen, waarna de door hem gestelde zekerheid jegens de verkrijger aan hem vervalt.

Niet onder opleveringspunten behoren de in iedere nieuwbouwwoning voorkomende zaken als

- krimp-scheurtjes in alle constructiedelen.
- krimp-scheurtjes in spuitwerk.
- eventuele nivoverschillen (binnen de tolerantienormen) van betonnen vloer-/plafondplaten i.v.m. vooraf getoogd zijn van deze voorgespannen platen.
- krimpende houten plinten en betimmeringen.
- enige kromming van deuren mits kleiner dan 10mm.
- kleine krasjes op de ruiten vlg. NEN-norm.

Zie verder de Woningborg-garantieregeling m.b.t. de garantiebepalingen.

23. DIVERSEN

Eventuele erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen zullen in de notariële akte worden vastgelegd.

De aannemer behoudt zich het recht voor om kleine wijzigingen in de constructie en/of uitvoering aan te brengen, indien dit de bouw zijns inziens bevordert. Deze wijzigingen mogen echter nimmer kwalitatief en/of kwantitatief een vermindering inhouden; dit ter beoordeling van de directie/architect.

De standaard termijnverdeling uit de koop-/aannemingsovereenkomst zal in dat geval overeenkomstig de Woningborg-reglementen worden aangepast.

Tijdens de bouw wordt het door verkrijger uitvoeren van werkzaamheden in de woning niet toegestaan.

Niet onder de (Woningborg) garantie vallen de tot deze omschrijving behorende:

- drainagevoorziening

Eventueel, naar het oordeel van de aannemer uitvoerbaar meer- en minderwerk, dient éénmalig en compleet bij het tekenen van de aannemingsovereenkomst te worden opgedragen; men behoort hierbij ook de tegelkeuze te bepalen.

Indien de wijzigingen, de keuze van het tegelwerk e.d. niet éénmalig compleet worden opgegeven, wordt niet ingestaan voor een juiste uitvoering.



Met betrekking tot spuitwerk wordt gewezen op mogelijke scheurvorming ter plaatse van de aansluitingen tussen verschillende materialen. Hiervoor is de aannemer niet aansprakelijk te stellen.

Indien de verkrijger behangwerk danwel een andere wandafwerking gaat aanbrengen wordt erop gewezen dat er zettings- en krimpscheuren op kunnen treden, omdat tijdens het eerste jaar van bewoning de diverse constructies zich gaan "zetten" en er nog veel vocht uit de woning moet verdampen. Geadviseerd wordt zoveel mogelijk en goed te ventileren en de mechanische ventilatie-installatie derhalve nooit uit te schakelen.

De betaling van de koop- en aanneemsom en het meerwerk dient te geschieden in termijnen zoals in de Woningborg-overeenkomst is aangegeven.

Op de koop- en aanneemsom is geen risicoregeling van toepassing; prijswijzigingen van lonen en materialen kunnen dus niet aan de verkrijger worden doorberekend (behoudens een wijziging in het BTW-tarief, thans vastgesteld op 21%).

De maatvoering en indeling kan in geringe mate wijzigen indien dit bij de verdere uitwerking van het bouwplan nodig mocht blijken. Dit i.v.m. detaillering, aangepaste (overheids)voorschriften etc..

Tenzij anders omschreven worden eventuele ingetekende meubelen, opritten en terrassen, tuinrichting en vlonders niet meegeleverd doch dienen slechts om een betere ruimtelijke indruk van de woning en de kavel te geven.

De (kleuren-) impressies zijn louter bedoeld een ruimtelijk beeld van de woning(en) te geven en dienen niet ter bepaling van enig recht.

Daar waar in deze technische omschrijving wordt gesproken over "garage" hiervoor eveneens te lezen "berging".

=====

BIJLAGE: MATERIAAL- EN KLEUREN-STAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur met evt. kleurnummer
Gevelmetselwerk woning	Baksteen	beige gemêleerd
Voegwerk	Zand / cement	lichtgrijs
Dakbedekking	Bitumen	grijs/zwart
Daktrim	Aluminium	grijs
Waterslagen kozijnen	Metaal	antraciet
Kantplanken	Kunststeen	grijs naturel
Kozijnen	Kunststof	antraciet
Ramen	Kunststof	antraciet
Voordeur	Kunststof	antraciet
Overige deuren	Kunststof	antraciet
Deur garage	Gemod. hout	houtkleur
Gevel betimmeringen	Gemod. hout	houtkleur
Plafonds Overstekken	Gemod. hout	houtkleur
Hemelwaterafvoeren	Pluvia in de spouw	grijs
Ventilatieroosters	Aluminium	metaalkleur

Exacte materiaal- en kleur-keuzes (en nummers) worden bij de nadere uitwerking van het bouwplan door de architect i.o.m. de directie bepaald.

De kunststof kozijnen, ramen, en deuren, hebben aan de binnenzijde een witte kleur, en hebben aan de buitenzijde de kleur als in deze materiaal- en kleuren-staat aangegeven. Het kunststof is aan de buitenzijde voorzien van een 'houtnerf' en is aan de binnenzijde glad.



ONDERHOUD ALGEMEEN

Teneinde de volledige garantierechten van u te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om, om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

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.

WAARMERKING

Waarmerken 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 ondernemer:

De verkrijger(s):

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:
