

Technische omschrijving.

Voor de bouw van 35 woningen in plan: 'OolderVeste aan 't Water' te Roermond.



Artist impression: mogelijk straatbeeld

Artist impression: aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

Initiatiefnemer/ontwikkeling: BPD Ontwikkeling BV
Eindhoven

Aannemer: Vlassak Aannemingsmij B.V.
't Inne 14 Postbus 2013
6021 DA Budel 6020 AA Budel
Tel: 0495-491229
E-mail: info@vlassak.nl
Website: www.vlassak.nl

Architect: Architectenbureau Jan Hendriks
Valkenburg aan de Geul

Datum: 30-06-2022

Inhoud

01. Algemene kopersinformatie.....	3
02. Garantie.....	6
03. BENG.....	7
04. Bouwproces en wijzigingen.....	7
05. Opstook- en afkoelprotocol verwarmingsinstallatie.....	10
11. Peil.....	12
12. Grondwerken.	12
14. Buitenriolering en infiltratie.....	12
15. Terreinverhardingen.	12
17. Terreininrichting.....	13
21. Betonwerken.	13
22. Metselwerken.	14
24. Ruwbouw timmerwerken.	15
25. Staalconstructie.....	16
30. Kozijnen, ramen en deuren.....	16
32. Trappen en balustraden.	17
33. Dakbedekkingen.....	18
34. Beglazing.	18
35. Dorpels, waterslagen en vensterbanken.....	18
40. Stukadoorswerken	19
41. Tegelwerken.....	19
42. Dekvloeren.	20
45. Afbouw timmerwerken.....	20
46. Schilderwerken.....	20
47. Keukeninrichting.	21
50. Loodgieterswerken.....	21
60. Verwarmingsinstallatie.....	23
61. Mechanische ventilatie.	23
70. Elektrische installatie.	24
90. Afwerkstaat.	25

01. Algemene kopersinformatie.

Verkoopdocumentatie en illustratie

Deze omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, welke onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan alsmede gemeentelijke instanties. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Vlassak Aannemingsmaatschappij BV is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt.

De situatietekeningen die in de brochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Eventuele artist-impression(s) van de woning zijn bedoeld om zo natuurgetrouw mogelijk weer te geven hoe de woning er uit komt te zien. Op een aantal punten kunnen deze artist impressions afwijken van de verkooptekeningen. Aan de artist impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend.

Brochures, webpagina's, e.d. zijn geen contractstukken.

Bij tegenstellingen tussen de verkooptekening(en), brochure, technische omschrijving, e.d. heeft deze technische omschrijving altijd voorrang.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om de woning te kopen, worden de koop- en aannemingsovereenkomst conform het model van Woningborg opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper worden vastgelegd. Met andere woorden; in de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de ondernemer aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Na ondertekening van deze koop- en aannemingsovereenkomst wordt een exemplaar van elk van deze overeenkomsten naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte.

Opschortende en/of ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog

opschortende en/of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen andere verplichting (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen welke staan genoemd in de aannemingsovereenkomst. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

De overdracht van de woning geschiedt door middel van oplevering.

Hypotheek en de daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger.

Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor de hypotheekakte;
- bemiddelingsvergoeding;
- premie voor risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

Betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koopovereenkomst (de valutadatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert, e.e.a. als omschreven in de aannemingsovereenkomst. De ondernemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Indien u beschikt over "eigen geld" kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen aan de ondernemer betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van debetrente. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de ondernemer. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldverstrekker zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, danwel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.

Vrij op naam

De verkoopprijs van de woning is vrij op naam. Dit houdt in dat de onderstaande kosten in deze verkoopprijs zijn opgenomen:

- koopsom aandeel in de grond;
- bouwkosten;
- honoraria architect en constructeur;
- notariskosten leveringsakte;

- makelaarscourtage;
- leges bouwvergunning;
- kosten Woningborg N.V.;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de (eventuele) financiering van uw woning zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Eveneens zijn niet inbegrepen de entreekosten van het centrale antennesysteem en van het telecommunicatiesysteem.

Het energieverbruik tot aan de oplevering is voor rekening van de ondernemer.

Prijsstijgingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen aanneemsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

Situering aan het water

OolderVeste Aan 't Water is gelegen op een schiereiland in de Oolderplas (een Maasplas) in de nabijheid van de rivier de Maas. Een kleine overstroming waarbij de Maas buiten haar oevers treedt en vooral landbouwgronden blank zet komt gemiddeld ongeveer eens in de 10 jaar voor.

Overstromingen waarbij grote gebieden in het Maasdal overstromen en ook woningen worden bedreigd, zoals in 1993, 1995 en de zomer van 2021, komen statistisch gezien ongeveer eens in de 50 jaar voor. De overstromingen van '93 en '95 bewezen dat 'gemiddeld eens in de 50 jaar' niet uitsluit dat ze kort na elkaar kunnen plaatsvinden. De kans dat een dergelijke overstroming nu nog veel schade aanricht is klein. Na '95 zijn in Limburg op veel plaatsen dijken (Maaskaden) aangelegd die bestand zijn tegen deze waterstanden. Inmiddels moeten alle Maaskaden bestand zijn tegen waterstanden die slechts eens in de 300 jaar verwacht worden (1:300).

Rond OolderVeste zijn flinke beschermingsvoorziening aangelegd in de vorm van dijken en damwanden. Deze zorgen ervoor dat OolderVeste een zeer hoog beschermingsniveau kent, waarbij het overstromingsrisico eens in de 1250 jaar bedraagt (1:1250). Dit beschermingsniveau is dus aanzienlijk hoger dan het voormelde algemene beschermingsniveau van 1:300 dat voor alle kwetsbare gebieden aan de Maas gerealiseerd dient te zijn. In de praktijk betekent dit dat OolderVeste bestand is tegen de voorkomende waterstanden. Er is in het plan echter altijd sprake van een (theoretisch) restrisico op overstroming en/of wateroverlast als gevolg van kwel.

OolderVeste Aan 't Water is buitendijks gelegen, buiten de beschermende hoogwater voorzieningen die OolderVeste droog houden. Daarom is de hoogwater veiligheid hier op een andere wijze geborgd. Het plangebied van OolderVeste Aan 't Water is opgehoogd en ligt hiermee feitelijk op een terp. De hoogte van de terp is zodanig gekozen, dat het laagste punt van de weg op de terp dezelfde hoogte kent als de bovenkant van de damwand van OolderVeste. Dit betekent dat zo lang OolderVeste droog blijft (overstromingsrisico 1:1250 jaar), je droog via de weg OolderVeste Aan 't Water kan verlaten. De woningen op OolderVeste Aan 't Water liggen hoger dan de weg. Daarmee is het

hoogwater veiligheidsniveau van alle woningen op de terp zelfs nog iets hoger dan dat van OolderVeste zelf.

02. Garantie.

De beslissing tot de aankoop van een woning is gevallen. Over de kwaliteit hiervan hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en de controle daarop is in goede handen. Want tegelijk met uw woning koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. De ondernemer bouwt uw woning namelijk met toepassing van de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg N.V., Woningborg N.V. hierna te noemen Woningborg. Bovendien wordt daarbij alle kennis van zaken, ervaring en organisatie van de ondernemer ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in de door u gekozen woning.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg onder de naam Woningborg certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming; anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en -toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Daarnaast worden in de aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Onderstaande bepaling geldt voor woningen waarop de regeling Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2021 van toepassing is.

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

03. BENG.

Bijna Energie Neutrale Gebouwen

Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Deze eisen vervangen de EPC, de voorgaande eis voor nieuwbouw.

De energieprestatie voor BENG bestaat uit 3 eisen:

- BENG 1. De maximale energiebehoefte per jaar,
- BENG 2. Het maximale primair fossiel energiegebruik per jaar,
- BENG 3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

De woningen zijn voorzien van duurzame, slimme energieconcepten, gericht op het voorkomen en verduurzamen van energieverbruik en het afstemmen van vraag en aanbod van energie.

Deze woningen hebben een betere BENG2-score dan de eis volgens het Bouwbesluit.

Het totaal aantal Wpiek per woning is terug te vinden in de kopershandleiding.

Energiebesparing

Als energiebesparende maatregelen worden onder andere toegepast:

- uitstekende gevel-, vloer- en dakisolatie en isolerende HR++ beglazing;
- gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning;
- een lucht/water warmtepomp voor de opwekking van warm tapwater en centrale verwarming;
- lage temperatuur vloerverwarming;
- PV-installatie (zonnepanelen)

04. Bouwproces en wijzigingen.

Koperwijzigingen

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde koperskeuzes. De woning die u heeft gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering.

Voor eventuele door u als koper gewenste wijzigingen ten opzichte van de standaardwoning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. Het is goed voor te stellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien. Daarom zijn er een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Zo zijn er een aantal standaard kopersopties uitgewerkt.

De volledige omschrijving van alle mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de koperskeuzelijst opgenomen. Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen organisatorische, (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn.

De ondernemer bespreekt graag de mogelijkheden met u. Hij beoordeelt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw wensen, en gaat na of er geen organisatorische, (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. De woning moet bij oplevering voldoen aan de garantienormen en aan het Bouwbesluit. Alle wijzigingen moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle koperskeuzes met de ondernemer overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.).

Bezichtiging

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdag of op afspraak met uitvoerder of kopersbegeleider. Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Opleveringsprognose

De uiterste datum van levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen welke in de aannemingsovereenkomst staan vermeld. Naarmate de bouw vordert, kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden aangegeven. De definitieve opleveringsdatum wordt u uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk kenbaar gemaakt.

Aan uitspraken betreffende de opleverdatum, behoudens het hiervoor genoemd schrijven, kunnen geen rechten worden ontleend.

Opruimen en schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De sanitaire ruimten worden eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om de woning nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken.

Oplevering en sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering. Deze uitnodiging ontvangt u minimaal 2 weken voordat de oplevering plaatsvindt. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden vastgelegd. De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij oplevering is voldaan, adviseren wij u om uw hypotheekverstrekker opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan een dag voor de oplevering via een zogenaamde telefonische boeking over te maken. U bent dan zeker van tijdige betaling

Door de ondernemer zal de woning alleen dan aan u worden opgeleverd, wanneer u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan.

Als de akte van levering van de woning is getekend en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. De oplevering wordt schriftelijk aan Woningborg gemeld door de ondernemer.

Herstel opleveringsklachten

De gebreken die bij de oplevering worden vastgesteld en op het opleveringsrapport worden vermeld dienen zo spoedig mogelijk verholpen te worden, doch uiterlijk binnen drie maanden na oplevering. De klachten en gebreken die worden geconstateerd gedurende een periode van drie maanden na oplevering dienen eveneens zo spoedig mogelijk verholpen te worden.

Om de zekerheid te bieden dat de opleveringspunten en de zaken die geconstateerd zijn in de drie maanden na de oplevering ook daadwerkelijk correct worden afgehandeld, heeft u het recht om bij de oplevering van uw woning 5% van de aanneemsom in depot te storten bij de notaris. In plaats hiervan kan de ondernemer een vervangende zekerheid stellen door afgifte van een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom, dit ter keuze van de aannemer. Het aannemersbedrijf heeft gekozen voor afgifte van een bankgarantie bij de notaris. Na de drie maanden valt de bankgarantie vrij indien alle (opleverings)punten zijn afgehandeld. Mocht dit niet het geval zijn dan heeft u de mogelijkheid om een gedeelte van de bankgarantie aan te houden totdat alle (opleverings)punten zijn afgehandeld. Dit dient u schriftelijk te doen richting de notaris en de ondernemer.

Er zullen tevens bindende afspraken gemaakt dienen te worden over de nog af te handelen (opleverings)punten tussen u en de ondernemer.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen-/termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020.

Enkele aandachtspunten:

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg zenden;
- er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van (meer dan normale) verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. Met name dampdichte en/of verlijmde luchtdichte vloerafwerkingen worden afgeraden.

U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas geruime tijd na oplevering uitgevoerd te worden. Indien vroegtijdig uitgevoerd, raadpleeg uw leverancier voor eventuele extra/preventieve maatregelen.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Opleverdossier

Bij oplevering wordt digitaal een opleverdossier (ook wel "consumentendossier") verstrekt met minimaal onderstaande inhoud:

- meterkastlijst
- koperstekeningen
- revisietekeningen installaties
- kleur- en materiaalstaat
- overzicht onderaannemers
- onderhoudsadviezen
- energielabel
- specificatie pv-panelen (betreft: brief t.b.v. eventuele btw teruggave)
- constructietekening (betreft: vormtekening bijvoegen)

05. Opstook- en afkoelprotocol verwarmingsinstallatie.

Als gevolg van temperatuurinvloeden, krimp- en zettingsverschillen kunnen scheuren in een afwerkvloer cq. dekvloer ontstaan. Scheuren en voegen in de ondergrond, vaak een calciumsulfaat dekvloer of een cementgebonden dekvloer, kunnen zich bij zetting in de vloerafwerking doorzetten. Voordat de vloerafwerking wordt aangebracht, is het daarom belangrijk om eerst de vloerverwarming in de ondervloer rustig in en uit te schakelen en de procestemperatuur zo laag mogelijk te houden. Hanteer hiervoor het opstook- en afkoelprotocol.

U als koper bent verantwoordelijk om ná oplevering van uw woning het opstook- en afkoelprotocol te doorlopen. Dit is niet voor oplevering uitgevoerd!

Bij de opleveringsdocumenten is tevens een handleiding toegevoegd van uw warmtepomp met een verwijzing hoe het protocol in werking gezet kan worden.

Mocht u hulp nodig hebben bij het doorlopen van het opstookprotocol kunt u de installateur hieromtrent raadplegen. Let wel; de installateur kan hier kosten voor in rekening brengen.

Toepassen van een opstook- en afkoelprotocol

Belangrijk is dat u zich realiseert dat het doorlopen van een opstook- en afkoelprotocol primair is bedoeld om een dekvloer gecontroleerd te laten scheuren. Het doorlopen van een opstook- en afkoelprotocol om een dekvloer sneller te laten drogen om een afwerking te kunnen aanbrengen wordt ook als reden genoemd. Helaas is het gecontroleerd laten ontstaan van fijne scheurtjes, die niet of nauwelijks belemmerend zijn voor de meeste vloerafwerkingen, wel het doel maar niet altijd de realiteit. Met name op uitwendige hoeken van bouwdelen als wanden en deurposten wil nog wel eens een grovere scheur ontstaan. Zo'n grovere scheur kan vervelende gevolgen hebben voor de te realiseren vloerafwerking. Door de aanwezigheid van vloerverwarming zal een scheur een dynamisch karakter hebben en al vlot kunnen leiden tot zichtbare adervorming of zelfs scheuren in de vloerafwerking zelf. Herstel van dergelijke scheuren kan dat probleem natuurlijk oplossen. Het doorlopen van een opstook- en afkoelprotocol ná het aanbrengen van een vloerafwerking moet zonder meer worden afgeraden.

Het is met name van belang om onderscheid te maken in "losliggende" vloerafwerkingen zoals o.a. tapijt en laminaat (niet limitatieve opsomming) en aan ondergrond "verlijmde" vloerafwerkingen zoals o.a. gietvloeren, terazzo, pvc en marmoleum (niet limitatieve opsomming).

Wij adviseren u om uw applicateur te vragen naar het gewenste opstook- en afkoelprotocol behorende bij de door u gekozen vloerafwerking en dit schriftelijk vast te leggen.

Met name verlijmde vloerafwerkingen verdient de aandacht voor wat betreft scheurvorming in de dekvloer. Alvorens dit type vloerafwerking wordt aangebracht is het van belang dat deze scheuren over de volle hoogte worden hersteld, dit om te voorkomen dat bij (beperkte) thermische wisselingen deze scheuren leiden tot grove aders en uiteindelijk mogelijk ook tot scheuren in de vloerafwerking.

Aandachtspunten

De meeste warmtepompen zijn voorzien van een standaard "opstook- afkoel programma" (zie hiervoor de handleiding van uw warmtepompinstallatie of raadpleeg installateur). Dit standaard programma zorgt voor een erg hoge watertemperatuur in de vloerverwarming. Let op dat bij de vloerverwarmingsgroepen van betegelde ruimtes zoals o.a. de badkamer tijdelijk worden dichtgezet. Door de hoge temperaturen kunnen tegels los komen te liggen.

Tijdens het doorlopen van een "opstook- afkoel programma" heeft u geen beschikking over warm-tapwater.

De standaard programma's duren afhankelijk van het fabricaat/type warmtepomp tussen de 10 en 18 dagen. Let hierbij op dat bij tussentijdse stroomuitval de automatische programma's weer van voor af aan beginnen.

De warmtepomp draait tijdens deze procedure op maximaal vermogen, en zal dus een fors stroomverbruik tot gevolg hebben.

Opstoken middels een handmatig programma is ook mogelijk, maar kan alleen door een installateur worden ingesteld. Voordeel daarvan is dat de watertemperatuur minder hoog hoeft op te lopen. Of een handmatig programma ook voor uw gekozen vloerafwerking geschikt is dient uw applicateur aan te geven.

11. Peil.

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree.

De juiste maat wordt bepaald door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Aan de binnenzijde van de woning is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte van ongeveer 15mm.

12. Grondwerken.

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

De tuinen worden afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, e.d. zijn slechts schematisch weergegeven en worden in het werk bepaald.

Alle op de situatietekening aangegeven overige verkavelingen en inrichting van de openbare ruimte zijn indicatief weergegeven.

Niet op tekening aangegeven taluds zijn niet uitgesloten. De koper dient het aanlegniveau ter plaatse van de erfgrenzen te respecteren en in stand te houden.

Eventuele tuinaarde en/ of compost dient de koper zelf aan te brengen.

14. Buitenriolering en infiltratie.

Buitenriolering.

De aanleg en aansluitkosten op het gemeenteriool zijn in de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

Riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem in pvc-buizen inclusief de benodigde hulp- en ontstoppingsstukken.

Infiltratie regenwater.

De hemelwaterafvoeren van de woningen wordt niet op de riolering aangesloten. De hemelwaterafvoeren monden via een ondergrondse riolering uit in steenbestorting aan de achterzijde van het perceel.

15. Terreinverhardingen.

Bestratingen, verhardingen, e.d. zijn niet opgenomen.

De definitieve afwerking van de straten, trottoirs, groenvoorzieningen, plaatsing van openbare verlichting etc. is afhankelijk van de bouwsnelheid van de diverse deelplannen. Het tijdstip en de fasering van de afwerking zal in overleg met ontwikkelaar en de gemeente worden bepaald, doch zal in principe niet worden uitgevoerd voordat de laatste woning in een straat gereed is voor bewoning. Direct na oplevering van de bouw is de woning bereikbaar via de bouwweg.

17. Terreininrichting.

Erfgrenzen.

Waar nodig worden de erfgrenzen aangegeven door middel van palen op de hoekpunten van het perceel. De hoekpunten worden bij oplevering van de woning aan de koper aangewezen. Koper is vervolgens verantwoordelijk voor het zichtbaar houden van de hoekpunten totdat de kadastrale aanwijzing heeft plaatsgevonden.

Erfascheidingen en beplantingen.

Op de erfgrenzen worden aangebracht volgens situatietekening:

- gaashekwerken met beuken hagen
- beuken hagen
- picket fences

Aanplanthoogte:

- lage hagen is 0,40-0,60m
- hoge hagen is 1,00-1,20m

Brievenbussen.

Aan de voorzijde van het perceel komt een:

- metalen brievenbus model US Mailbox
- op een houten of kunststof paal

21. Betonwerken.

Funderingssysteem.

Fundering wordt uitgevoerd:

- volgens berekeningen en tekeningen constructeur
- als betonnen balken op mortelschroefpalen

Begane grondvloeren.

Begane grondvloer woning wordt uitgevoerd als:

- vrijdragende betonnen systeembvloer met een minimale Rc-waarde van 3,7 m²K/W
- de ruimte onder de begane grondvloer is niet bereikbaar

Begane grondvloer buitenberging wordt uitgevoerd als:

- vrijdragende betonnen systeembvloer met een minimale Rc-waarde van 3,7 m²K/W
- de ruimte onder de begane grondvloer is niet bereikbaar

Verdiepingsvloer.

Verdiepingsvloer woning wordt uitgevoerd:

- als vrijdragende betonnen systeembvloer
- de V-naden van deze vloer blijven zichtbaar

Zoldervloer.

Zoldervloer woning wordt uitgevoerd:

- als vrijdragende betonnen systeembvloer
- de V-naden van deze vloer blijven zichtbaar

22. Metselwerken.

Binnenspouwbladen en dragende binnenwanden:

Deze wanden worden uitgevoerd:

- als vuilwerk kalkzandsteen elementen

Niet dragende binnenwanden begane grond en verdieping.

Deze wanden worden uitgevoerd:

- als vuilwerk gasbeton panelen in een dikte van 100mm

Niet dragende binnenwanden zolder.

Deze wanden worden uitgevoerd:

- als een met gipsplaten afgewerkte scheidingswand

Gevels.

Plinten woning worden:

- uitgevoerd in schoon metselwerk
- in wildverband
- kleur genuanceerd bruinbeige
- voorzien van zichtbare noodzakelijk dilataties uitgevoerd als knipvoeg zonder kitafdichting
- voegwerk platvol, kleur volgens opgave architect

Gevels woning boven de plint worden:

- uitgevoerd in schoon metselwerk
- in wildverband
- geschilderd in kleur gebroken wit / lichtbeige
- voorzien van zichtbare noodzakelijk dilataties uitgevoerd als knipvoeg zonder kitafdichting
- voegwerk platvol verdiept en geschilderd in combinatie met gevels

Lateien.

De benodigde lateien worden:

- aangebracht volgens opgave constructeur
- stalen lateien in aanraking met de buitenlucht worden verzinkt
- zichtbare lateien worden voorzien van een poedercoating, kleur wit

Spouwisolatie.

Gevels woning worden voorzien van:

- spouwisolatie met een minimale Rc-waarde van 4,7 m²K/W.

Schoorstenen.

De woningen type A1 worden voorzien van een sierschoorsteen:

- uitgevoerd in schoon metselwerk
- in wildverband
- kleur genuanceerd bruinbeige
- voorzien van zichtbare noodzakelijk dilataties uitgevoerd als knipvoeg zonder kitafdichting
- voegwerk platvol, kleur volgens opgave architect
- zonder rookkanaal

- wordt aan de bovenzijde voorzien van een betonnen afdekking
 - in de binnenwand komt geen sparing voor een haard o.i.d.
- De overige woningen worden niet voorzien van (sier)schoorstenen.

24. Ruwbouw timmerwerken.

Dak buitenberging.

Constructie dak buitenberging wordt uitgevoerd:

- als geschaafde vuren balken
- met houten dakplaten
- het dak wordt niet geïsoleerd

Hellend dak woning.

Constructie van het hellend dak wordt uitgevoerd:

- als een prefab geïsoleerde kapconstructie met een minimale Rc-waarde van 6,3 m²K/W.
- met gesloten knieschotten
- de onderzijde wordt wit gegrond

Dakkapel.

De woningen type B1, E en F1 worden voorzien van een dakkapel volgens tekening:

- isolatie volgens BENG-berekening
- binnenzijde wordt wit gegrond afgewerkt
- afwerking hout aan de buitenzijde

Gevels buitenberging.

Bergingen worden aan de buitenzijde afgewerkt met:

- onderhoudsvriendelijke gepotdekselde delen, kleur bruin/ beige
- gemaakt van duurzaam vezelcement
- met houtstructuur
- de gevels worden niet geïsoleerd

Timmerwerk gevels woningen.

Deze gevels worden aan de buitenzijde:

- afgewerkt met onderhoudsvriendelijke gepotdekselde delen, kleur bruin/ beige
- gemaakt van duurzaam vezelcement
- met houtstructuur
- geïsoleerd met een minimale Rc-waarde van 4,7 m²K/W.

Dakoverstekken.

De getimmerde dakoverstekken worden

- met gegronde houten platen uitgevoerd
- tegen een houten regelwerk

Porches.

De woning wordt voorzien van porche volgens tekening:

- vloer van houten balken met composiet vloerdelen

- houten dakconstructie zonder plafonduafwerking
- houten kolommen
- tussen de kolommen houten hekwerken
- trapje met stalen bomen en kunststof treden

25. Staalconstructie.

De benodigde staalconstructies worden geleverd en aangebracht:

- volgens berekeningen en tekening constructeur
- stalen delen in aanraking met de buitenlucht worden verzinkt in het werk aangebracht
- overige stalen delen worden gegrond

Wij trachten stalen balken in de vloeren weg te werken. Ter plaatse van deze stalen balk is er een verhoogd risico op haarscheurtjes in de plafonduafwerking en is mogelijk kleurverschil zichtbaar in het spuitwerk. Dit geeft geen aanspraak op garantie.

30. Kozijnen, ramen en deuren.

Buitenkozijnen.

Buitenkozijnen worden uitgevoerd in:

- gegrond hardhout
- voorzien van ramen met op het glas gelijmde roeden volgens de geveltekeningen
- boven de kozijnen onder betonnen vloeren komen aan de binnenzijde houten panelen tot het plafond.

Buitendeuren.

Uitvoering buitendeuren:

- voordeur als paneeldeur volgens tekening
- overige buitendeuren van hardhout met stapeldorpels volgens tekening of
- een dichte multiplex deur volgens tekening

Hang- en sluitwerk buitendeuren:

De buitendeuren worden:

- voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2
- voordeur wordt voorzien van rvs deurbeslag en een rvs brievenbus
- overige buitendeuren worden voorzien van aluminium deurbeslag

Binnenkozijnen en deuren algemeen.

De woning wordt uitgevoerd met binnendeuren en binnendeurkozijnen van Svedex, e.e.a. zoals beschreven in deze technische omschrijving. Via de digitale Svedex Deurtool kunt u online de standaarduitrusting van uw woning bekijken en een keuze maken. Mochten de deuren en/ of kozijnen niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kunt u online ook kiezen voor andere binnendeuren/ binnendeurkozijnen/ deurkrukken. Met de Deurtool kunt u zien wat de mogelijkheden zijn, hoe de wijzigingen er uit komen te zien en worden ook de prijsconsequenties inzichtelijk gemaakt. U vindt de Deurtool op www.svedexdeurplus.nl en krijgt toegang via een persoonlijke login die u van de aannemer ontvangt.

Binnenkozijnen woning.

Binnenkozijnen in de woning worden uitgevoerd als:

- stalen kozijn zonder bovenlicht, kleur wit
- geschikt voor stompe deuren
- voorzien van rvs scharnieren en sluiplaat

Binnendeuren woning.

Binnendeuren in de woning worden uitgevoerd als:

- afgelakte stompe deur, kleur wit
- tussen hal en woonkamer glasdeur model CN07 met doorzichtig glas
- overige deuren model CN55, AL 14 of CN12 (keuze koper)
- deurgarnituur in rvs model House, model Mood of model World (keuze koper)

Poort buitenberging.

In de voorgevel van de buitenberging komt:

- een gegrond hardhouten kozijn
- met vlakke gegronde draaideuren

Dakvenster.

Indien aangegeven op tekening wordt In het hellend dak een:

- dakvenster afm. $\pm 1,14 \times 1,40$ m aangebracht
- plaats van het venster is afhankelijk van de sporen in de kap en de pannenmaat
- binnenzijde wordt gegrond afgetimmerd en niet geschilderd.

32. Trappen en balustraden.

Trappen algemeen.

Waar nodig worden de trappen voorzien van een spijlen hekwerk. Als de trapleuning voor het hekwerk doorloopt wordt deze als dicht paneel uitgevoerd.

Verdiepings- en zoldertrappen.

In de woning komen:

- transparant gegronde open hardhouten trappen
- voorzien van één zwarte slijtstrip per trede
- tegen de wand naast de trap komt een transparant gegronde hardhouten muurleuning

Balustrade dakterras type D:

De balustrade van het dakterras:

- wordt uitgevoerd als stalen spijlenhekwerk, kleur wit

33. Dakbedekkingen.

Plat dak woning.

Het platte dak van de woning wordt voorzien van:

- een 2-laagse bitumineuze dakbedekking
- onder de dakbedekking isolatie met een Rc-waarde van 6,3 m²K/W
- op de dakbedekking een laag grof grind.
- dakranden worden afgewerkt met een zinken profiel

Dak buitenberging en porch.

Het dak van de buitenberging en de porch worden voorzien van:

- een 2-laagse bitumineuze dakbedekking
- dakranden worden afgewerkt met een zinken profiel

Hellend dak woning.

Hellend dak van de woning wordt voorzien van:

- keramische dakpannen
- kleur grijs

Hellend dak toren type D.

Hellende dak van de toren wordt voorzien van:

- een zinken dakbedekking

Dakterras type D:

Het dakterras wordt voorzien van:

- een 2-laagse bitumineuze dakbedekking
- onder de dakbedekking isolatie met een Rc-waarde van 6,3 m²K/W
- op de dakbedekking betonnen tegels afschot volgend
- de betontegels liggen hoger dan de vloer in de toren

34. Beglazing.

Buitenbeglazing.

Buitenkozijnen woning inclusief de draaiende delen worden voorzien van:

- HR++ beglazing
- eventueel veiligheidsglas volgens NEN 3569 zal niet worden aangebracht
- beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

35. Dorpels, waterslagen en vensterbanken.

Binnendorpels.

Achter de binnendeuren van toilet en badkamer komen:

- hardsteen dorpels
- kleur donker grijs

Waterslagen.

Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering komen aan de buitenzijde:

- prefab betonnen waterslagen
- kleur naturel grijs

Vensterbanken.

Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering komen aan de binnenzijde:

- vensterbanken van hardsteen dik 20mm
- raamkozijn van de badkamer en toilet wordt voorzien van wandtegels

40. Stukadoorswerken

Binnenwanden.

De binnenwanden worden:

- behangklaar afgewerkt
- volgens de afwerkstaat

Wanden die als behangklaar worden aangemerkt, worden afgewerkt conform beoordelingsklasse groep 3. Dit wil zeggen dat de wanden bij oplevering een glad oppervlak kennen met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk en dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5 mm.

Kleurverschillen en plaatselijke onregelmatigheden zijn toegestaan. De wanden zijn dus vlak genoeg om ze te behangen. Er wordt geen bouwbehang aangebracht. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, fijne spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht. Verdere behandeling en/of een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

Plafonds.

De betonnen plafonds worden voorzien van

- wit spuitwerk
- volgens de afwerkstaat
- de V-naden van de plafonds blijven zichtbaar

41. Tegelwerken.

Algemeen.

Bij de aangewezen showroom voor tegelwerk kunt u de hieronder vermelde tegels bekijken en eventueel kiezen uit andere tegels, mochten de basis tegels niet geheel aan uw wensen voldoen.

Onder vermeld tegelwerk zal dan worden verrekend.

Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

Tevens zullen er daar waar noodzakelijk dilatatievoegen aangebracht worden in het tegelwerk, welke voorzien wordt van een kitvoeg.

Wandtegels.

Wandtegels worden aangebracht:

- in ruimtes volgens de afwerkstaat
- merk Mosa, type Residential

- afmetingen 300x600mm
- kleuren: wit glans, wit mat, beige glans, beige mat, grijs glans of grijs mat (keuze koper)
- buitenhoeken worden afgewerkt met een rvs profiel

Vloertegels.

Vloertegels worden aangebracht:

- in ruimtes volgens de afwerkstaat
- merk Mosa, type Residential
- afmetingen 600x600mm
- kleuren: donkergrijs, koel grijs, crème of warm grijs (keuze koper)

42. Dekvloeren.

De vloeren worden afgewerkt met een cementgebonden dekvloer in ruimtes volgens de afwerkstaat.

Een standaard dekvloer in een woning is niet voorzien van eventuele extra krimpwapening of vezels en is niet gedilateerd. Een zandcementdekvloer gaat scheuren. Houdt hier rekening mee en overleg met uw vloerenlegger dat hij hier zijn maatregelen op neemt.

De dekvloer is geschikt voor een losliggende vloerafwerking, of een keramische afwerking aangebracht met een flexibele lijm.

Alle overige vloerafwerkingen dient uw vloerenlegger u te informeren en dient hij garantie te verstrekken. Vlassak neemt hiervoor geen verantwoording.

45. Afbouw timmerwerken.

Buitenkozijnen.

Binnenzijde van de kozijnen worden:

- bij de stijlen en de bovendorpels voorzien van een aftimmerlijst.

Trapgaten.

De trapgaten worden:

- afgewerkt met een houten betimmering.

Lichte scheidingswanden zolder.

De niet dragende wanden op zolder:

- worden uitgevoerd als metall studwand

Vloerplinten.

De woningen worden niet voorzien van vloerplinten.

46. Schilderwerken.

Schilderwerk buiten.

Aan de buitenzijde worden geschilderd:

- kozijnen en ramen, kleur wit
- deuren, kleur grijs

- goten, dakoverstekken en boeiboorden, kleur wit
- gemetselde gevels boven de plinten, kleur gebroken wit
- plafonds porche en luifel , kleur wit
- kolommen porche en luifel, kleur wit
- hekwerken porch en luifel, kleur wit
- picket fences, kleur wit

Schilderwerken binnen.

Aan de binnenzijde worden geschilderd:

- buitenkozijnen en ramen, kleur wit
- buitendeuren, kleur grijs
- panelen boven buitenkozijnen, kleur wit.
- trapbomen, traptreden en balustraden, transparant
- trapgatbetimmeringen kleur wit.
- leuning, transparant.

47. Keukeninrichting.

Er is een complete keukeninrichting voorzien volgens de separate documentatie.

Bij de aangewezen showroom kunt u de keuken bekijken en eventueel laten aanpassen mocht de basisuitvoering niet geheel aan uw wensen voldoen. De basis keuken zal dan worden verrekend.

50. Loodgieterswerken.

In de woning wordt sanitair aangebracht zoals aangegeven op tekening.

Bij de aangewezen showroom kunt u het sanitair bekijken en eventueel kiezen uit andere sanitair mocht de basisuitvoering niet geheel aan uw wensen voldoen. Het basis sanitair zal dan worden verrekend.

Sanitair en kranen:

Per closetcombinatie:

- Grohe Rapid SL wc element met GD-2 reservoir
- Grohe Arena Cosmopolitan bedieningsplaat chroom mat
- Villeroy&Boch Avento wandcloset Direct Flush met Slimseat SC & QR Combipack

Per fonteincombinatie:

- Villeroy&Boch Avento fontein 36x22 cm
- HansGrohe Flowstar S premium designsifon chroom
- HansGrohe Universeel afvoerplug chroom
- Grohe Concetto toiletkraan XS-size

Per douchecombinatie:

- doorlopende tegelvloer met Easy Drain MultiTAF vloergoot 700mm rvs
- Grohe Tempesta Cosmopolitan 210 douchesysteem met thermostaatkraan
- hardglazen douchewanden volgens tekening

Per badcombinatie:

- Villeroy&Boch Subway bad 180x80 cm
- Grohe Tempesta Cosmopolitan 100 doucheset 3 stralen
- Grohe Grohtherm 800 Cosmopolitan M thermostatische badmengkraan

Per wastafelcombinatie dubbel:

- V&B Avento wastafel 100x47 cm
- HansGrohe Flowstar S premium designsifon chroom
- HansGrohe afvoerplug met push open chroom
- Grohe Concetto wastafelmengkraan S-size, gladde body (2 stuks)
- Swallow Square spiegel rechthoekig 100x60 cm

Per wastafelcombinatie enkel:

- Villeroy&Boch Avento wastafel 60x47 cm
- HansGrohe Flowstar S premium designsifon chroom
- HansGrohe afvoerplug met push open chroom
- Grohe Concetto wastafelmengkraan S-size, gladde body
- Swallow Square spiegel rechthoekig 80x60 cm

Waterleidingen.

Koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- gootsteen keuken (afgedopt)
- mengkraan wastafel
- douchemengkraan
- badmengkraan

Koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- vaatwasser keuken (afgedopt)
- closetcombinatie
- fonteintje toilet
- tappunt wasmachine
- vulkraan verwarming

Gasleidingen.

Worden niet aangebracht, de woning wordt gasloos uitgevoerd.

Goten en regenafvoeren.

Regenafvoeren worden uitgevoerd in:

- zink

De hellende daken worden voorzien van een:

- zinken goot in de houten betimmering

60. Verwarmingsinstallatie.

De transmissieberekening is uitgevoerd volgens:

- ISSO 51 gebaseerd op een laagste buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid van 5m/sec
- de temperaturen volgens de afwerkstaat kunnen worden bereikt bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten

De woning wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp-installatie:

- zet de buitenlucht om in warm water voor de verwarming en het warm water
- heeft een binnenunit en een buitenunit.
- de binnenunit is voorzien van een geïntegreerde warmwater boiler met een bruto inhoud van circa 300 liter.

Voor het regelen van de temperatuur:

- wordt de woonkamer wordt voorzien van een thermostaat voor de temperatuurregeling op de begane grond en de badkamer
- worden de (slaap)kamers volgens tekening voorzien van een eigen thermostaat zodat de temperatuur op een andere temperatuur kan worden ingesteld

Woning wordt voorzien van vloerverwarming:

- in de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat
- de leidingen worden in de cementdekvloeren ingestort
- Woningborg heeft ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit geen rekening is gehouden met een opwarmtijd bij een nachtverlaging
- is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld.

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt:

- een steenachtige vloerafwerking garandeert de meest optimale warmteafgifte
- houten en textiele vloerafwerkingen zijn mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,07 m² K/W, vraag hiervoor advies bij u vloerenleverancier.

In de badkamer wordt:

- een elektrische handdoekradiator kleur wit als bijverwarming geplaatst.

Om de maximale temperatuuroverschrijding volgens de BENG-berekening te voorkomen:

- wordt de woning voorzien van een warmtepomp met topkoeling
- de vloer wordt gekoeld via de vloerverwarming
- het gaat hier om 'topkoeling' (pieken worden afgevlakt), de ruimte wordt maximaal 3°C afgekoeld
- tijdens het koelen wordt de toevoer naar de badkamer afgesloten

61. Mechanische ventilatie.

De woning wordt voorzien van:

- een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning
- dit systeem zorgt voor de af- en toevoer van de ventilatielucht in de ruimtes volgens de afwerkstaat

- verse buitenlucht wordt naar binnengebracht en vervuilde binnenlucht wordt naar buiten afgevoerd
- de warmte van de afgevoerde lucht wordt afgegeven aan de nog verse, nog niet opgewarmde lucht.
- positie en het aantal aan- en afvoerventielen in de plafonds worden bepaald door de installateur
- afzuigroosters in de keukenruimte dienen enkel voor het afvoeren van binnenlucht, niet als afzuiging voor het kooktoestel
- op dit systeem dient geen afzuigkap aangesloten te worden
- het ventilatiesysteem kan worden geregeld middels een bediening

Opstelplaats ventilatie-unit is:

- in de technische ruimte
- deze wordt aangesloten op dak- en/of geveldoorvoeren (2 stuks)
- toe te passen luchtkanalen zijn vervaardigd van plaatstaal.

70. Elektrische installatie.

Elektrische installatie.

De elektrische installatie wordt aangelegd:

- volgens de geldende voorschriften
- voorzien van schakelmateriaal in de kleur wit.
- leidingen en schakelaars worden ingebouwd.
- met uitzondering van meterkast, buitenberging en technische ruimte
- dubbele wandcontactdozen komen in duodozen
- de opgenomen aansluitpunten, bedrade leidingen en loze leidingen zijn verwerkt op de verkooptekening
- de opgenomen rookmelders zijn verwerkt op de verkooptekening en worden op het lichtnet aangesloten

Hoogte schakelmateriaal:

- schakelaars 1,05 m + vloer
- wandcontactdozen in de woon-/ eetkamer, keuken en slaapkamers 0,30 m + vloer
- met schakelaars gecombineerde wandcontactdozen, alsmede de wandcontactdozen in de overige ruimten worden op 1,05 m + vloer.

Loze leidingen

Op de verkooptekening is aangegeven:

- in welke ruimte een loze leiding is opgenomen
- hierin wordt een controle draad opgenomen
- de controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling
- de individuele kosten voor telefonie en kabel tv/ data voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper
- daarbij kan de aanbieder eenmalige aansluitkosten apart doorberekenen.

PV-panelen.

De woning wordt voorzien van

- all-black PV-panelen
- deze zijn in serie geschakeld
- en worden aangesloten op de elektrische installatie van de woning
- positie en oriëntatie van de panelen wordt in het werk door de installateur bepaald
- de omvormer van het PV systeem wordt geplaatst in de technische ruimte
- aantal Wpiek per woning is bepaald aan de hand van de BENG-berekening

90. Afwerkstaat.

Hal

Vloer: cementdekvloer
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: behangklaar afgewerkt
Verwarming: vloerverwarming 18°C
verdeler vloerverwarming in gegronde omkasting

Meterkast

Vloer: niet afgewerkt
Plafond: niet afgewerkt
Wanden: niet afgewerkt
Verwarming: onverwarmd
Ventilatie: roosters in deur

Toilet begane grond en verdieping

Vloer: vloertegels
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: wandtegels tot plafond
Verwarming: vloerverwarming 18°C
Ventilatie: 1 afzuigventiel

Woon- en eetkamer

Vloer: cementdekvloer
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: behangklaar afgewerkt
Verwarming: vloerverwarming 22°C
Ventilatie: toevoerventielen volgens opgave installateur

Keuken

Vloer: cementdekvloer
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: behangklaar afgewerkt
Verwarming: vloerverwarming 22°C
Ventilatie: afzuigventielen volgens opgave installateur

Werkkamer type A en A1

Vloer: cementdekvloer
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: behangklaar afgewerkt
Verwarming: vloerverwarming 22°C
Ventilatie: toevoerventiel volgens opgave installateur

Bijkeuken

Vloer: cementdekvloer
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: behangklaar afgewerkt
Verwarming: vloerverwarming 15°C
Ventilatie: afzuigventiel volgens opgave installateur

Buitenberging

Vloer: cementdekvloer
Plafond: niet afgewerkt, houten balklaag in het zicht
Wanden: kalkzandsteen elementen onafgewerkt
Ventilatie: natuurlijk

Overloop 1^e verdieping.

Vloer: cementdekvloer
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: behangklaar afgewerkt
Verwarming: vloerverwarming 18°C
verdeler vloerverwarming in gegronde omkasting

Badkamer(s)

Vloer: vloertegels
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: wandtegels tot plafond
Verwarming: vloerverwarming 22°C
elektrische radiator
Ventilatie: 1 afzuigventiel

Slaapkamers

Vloer: cementdekvloer
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: behangklaar afgewerkt
Verwarming: vloerverwarming 22°C
Ventilatie: toevoerventielen volgens opgave installateur

Overloop 2^e verdieping

Vloer: cementdekvloer
Plafond: onderzijde dakplaten wit gegrond
Wanden: behangklaar afgewerkt
Ventilatie: 1 afzuigventiel als de wasautomaat op de overloop komt

Kamers 2^e verdieping

Deze ruimtes zijn geen verblijfsruimtes volgens definitie van het Bouwbesluit.

Vloer: cementdekvloer
Plafond: onderzijde dakplaten wit gegrond
Wanden: behangklaar afgewerkt
Verwarming: vloerverwarming 22°C
Ventilatie: geen ventilatie opgenomen.

Technische ruimte

Vloer: cementdekvloer
Plafond: onderzijde dakplaten wit gegrond
Wanden: niet afgewerkt
Ventilatie: 1 afzuigventiel als de wasautomaat in de technische ruimte komt

Torenkamer type D

Deze ruimte is geen verblijfsruimtes volgens definitie van het Bouwbesluit.

Vloer: cementdekvloer
Plafond: onderzijde dakplaten wit gegrond
Wanden: behangklaar afgewerkt

Porch.

Vloer: composiet vloerdelen
Plafond: platen en balken wit geschilderd