

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

PROJECT: 12 RIJWONINGEN AAN DE LANDERIJEN IN DE PARKEN TE "VOSHOLEN HOOGEZAND"



Te realiseren door **Hesco Bouw B.V.**

De bouw wordt gerealiseerd door Hesco Bouw B.V. te Stadskanaal,
ingeschreven onder nummer W-04536 in het Register van Deelnemers.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen van de 12 rijwoningen
aan de Landerijen te Vosholen Hoogezand d.d. 10 - 05-2017.

Opsteldatum: 15 mei 2017

Inleiding

Voor deze woning is door de garantieplichtige ondernemer een waarborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016 Basisregeling.

De bij deze regeling behorende brochure dient vóór het waarmaken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Voor het project is het op moment van de bouwvergunning verstrekte geldende Bouwbesluit van toepassing.

Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

Inhoudsopgave

PROJECT: 12 RIJWONINGEN AAN DE LANDERIJEN	1
IN DE PARKEN TE " VOSHOLEN HOOGEZAND "	1
Inleiding.....	2
2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden	5
3. Peil van de woning.....	5
4. Grondwerk	5
5. Rioleringswerken	5
6. Bestratingen.....	5
7. Terreininventaris.....	5
8. Funderingen	5
9. Gevels en wanden.....	5
<i>9.1 Dilataties.....</i>	<i>6</i>
10. Vloeren	6
11. Daken	6
12. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/rookkanalen.....	6
13. Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving van:.....	7
<i>13.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte</i>	<i>7</i>
<i>13.2 Trappen en (af)timmerwerk</i>	<i>8</i>
<i>13.3 Goten en hemelwaterafvoeren.....</i>	<i>8</i>
14. Plafond-, wand- en vloerafwerking.....	8
<i>14.1 Beschrijving plafondaafwerking</i>	<i>8</i>
<i>14.2 Beschrijving wandafwerking.....</i>	<i>8</i>
<i>14.3 Beschrijving vloerafwerking.....</i>	<i>8</i>
<i>14.4 Beschrijving tegelwerken.....</i>	<i>8</i>
<i>Vloertegels.....</i>	<i>9</i>
<i>Wandtegels.....</i>	<i>9</i>
<i>14.5 Beschrijving overige voorzieningen</i>	<i>9</i>
15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel / keuken.....	9
16. Meterkast.....	9
17. Beglazing en schilderwerk	9
<i>17.1 Beglazing</i>	<i>9</i>
<i>17.2 Schilderwerk</i>	<i>9</i>

18. Behangwerken	10
19. Water- en gasinstallatie.....	10
19.1 Waterleidingen	10
19.2 Warmwatertoestellen.....	10
19.3 Gasleidingen	10
20. Sanitair	10
21. Elektrische installatie.....	11
22. Verwarmings- / warmwaterinstallatie.....	11
23. Schoonmaken en oplevering	11
24. Enkele aandachtspunten Woningborg.....	12
24.1 Posten	12
24.2 Meer- en minderwerk	12
24.3 Oplevering	12
24.4 Garantie op technische gebreken na oplevering	12
24.5 Wijzigingen tijdens de bouw.....	12
24.6 Werkzaamheden direct na oplevering.....	12
24.7 Krimp	12
24.8 Verzekering	13
24.9 Beglazing	13
24.10 Schilderwerk	13
24.11 Onderhoud algemeen	13

1. Voorrang Woningborg bepalingen

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

2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit: 1 ruimte (woonkamer en keuken)

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit: 3 ruimten (slaapkamers)

3. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; dit peil ligt ongeveer 150 mm. boven de kruin van de weg. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw - en woningtoezicht van de gemeente.

4. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met: uit ontgraving afkomstige grond (welke tijdelijk in depot wordt opgeslagen), ca. 100 mm. onder peil, aflopend.

5. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het is een gescheiden stelsel, vuilwater aangesloten op de gemeente riolering, schone hemelwaterafvoer wordt geloosd via een infiltratievoorziening op de eigen kavel. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke boven het dak uitmondt. Het stelsel is voorzien van onstopningsmogelijkheden. Ten behoeve van de plaats van de onstopningsmogelijkheden van de riolering wordt bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

6. Bestratingen

Voor alle woningen geldt dat er géén bestrating zal worden uitgevoerd. Er wordt een achterpad aangelegd ten behoeve van de bereikbaarheid van de achterzijde van de tussenwoningen met bouwnummers 2, 3,4,5, 7,8,9,10 en 11. E.e.a. conform situatietekening.

7. Terreininventaris

Aan de voorzijde van de woningen wordt een beukenhaag van ca. 80 cm hoog aangebracht. Aan de zijanten van de woningen met bouwnummers 1,6,7, en 12 wordt een haag en hekwerk met hedera geplaatst. E.e.a. conform situatietekening. Achter de woningen wordt een houten buitenberging geplaatst, e.e.a. conform de situatietekening.

8. Funderingen

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

- Fundering op staal.

Korte omschrijving met toegepaste materialen, één en ander conform het advies van de constructeur en / of in overleg met bouw- en woningtoezicht:

- Wapening volgens opgave constructeur.
- Beton t.b.v. fundering volgens opgave constructeur.

9. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Lijmwerk fundering :

- Kalkzandsteen elementen, breedte volgens opgave constructeur.

Buitengevels begane grond:

- Gevelsteen handvorm, waalformaat.

Buitengevels 1^e en 2^e verdieping:

- Gevelsteen handvorm, waalformaat.

Binnen spouwbladen begane grond en 1^e en 2^e verdieping:

- Kalkzandsteen E-elementen of betonelementen, dikte volgens constructeur.

Dragend binnen metselwerk:

- Kalkzandsteen E-elementen of betonelementen, dikte volgens constructeur.

Woning scheidende wanden:

- Kalkzandsteen E-elementen of betonelementen dikte volgens constructeur.

Lichte scheidingswanden:

- Cellenbeton of lichtbeton, dikte 70 mm en 100 mm.

Voor de isolatie van de metselwerk gevels (R_c = minimaal 4.50 m²K/W conform EPG berekening) wordt toegepast.

De voegen worden doorgestreken, kleur grijs. Onder de raamkozijnen, in gevelmetselwerk, wordt een betonband toegepast. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen voorzien van stootvoegroosters aangebracht, ten behoeve van ventilatie en / of afwatering.

9.1 Dilataties

De op tekening aangegeven dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. De volgende muren worden gedilateerd:

- Wanden volgens opgave constructeur en/of steenfabrikant.
Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt met een zogenaamd stucstopprofiel. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

10. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonnen vloer type kanaalplaatvloer of ribcassettevloer met een isolatie - waarde (R_c = minimaal 3.50 m²K/W conform EPG berekening). De eerste verdiepingvloer wordt uitgevoerd als betonnen vloer type kanaalplaatvloer. De tweede verdiepingvloer wordt eveneens uitgevoerd als betonnen vloer type kanaalplaatvloer.

11. Daken

De hellend dakconstructie van de woning met een isolatie - waarde conform EPG berekening wordt uitgevoerd als scharnierkap (voor zover mogelijk) Dakbedekking hellende daken: betonnen dakpannen, incl. benodigde hulpstukken. De verankering van de dakpannen is conform de voorschriften (bouwbesluit) uitgevoerd.

12. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/rookkanalen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een natuurlijke aanvoer en een mechanische afvoersysteem. Het systeem bestaat uit een mechanische ventilatiebox, voor de afvoer en zelfregelende ventilatieroosters t.p.v. de kozijnen voor een adequate aanvoer van lucht. De perszijde van de ventilator wordt aangesloten op een dak doorvoer. Afzuiging zal plaatsvinden d.m.v. kunststof afzuigventielen in de keuken, badkamer en toilet.

Materiaalomschrijving van de ventilatiekanalen:

- PVC / verzinkt stalen kanalen, aansluitingen d.m.v. flexibele buizen.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. Er wordt geen apart afvoerkanaal t.b.v. een motor gevoerde afzuigkap aangebracht.

Materiaalomschrijving van gasafvoerkanalen:

- Dikwandige aluminium rookgasafvoer met dak doorvoer nabij CV-ketel op de begane grond.

13. Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving van:

13.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

De kunststofkozijnen van de woningen worden uitgevoerd in systeem Profine K-Vision o.g., uitvoering: verdiept. De kunststof kozijnen worden in de afbouwfase aangebracht in de houten stelkozijnen, welke in de ruwbouwfase zijn geplaatst.

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in:

- Kunststof, kleur roomwit, conform kleur en materiaalstaat

Buitendeuren:

- Kunststof, kleur donkerrood (voor deur) conform kleur en materiaalstaat

Ramen:

- Kunststof, kleur roomwit, conform kleur en materiaalstaat

Beglazing:

- Thermisch-isolerende HR++ beglazing.

Binnenkozijnen:

- Stalen fabrieksmatig gelakte of gemoffelde (kleur wit) montagekozijnen met bovenlichten.
- In de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt fijn gefigureerd glas geplaatst.

Binnendeuren:

- Fabrieksmatig gelakte vlakke opdekdeuren, kleur wit.

Hang- en sluitwerk:

- Het hang- en sluitwerk van de buitengevelelementen dient te voldoen aan de NEN 5087 en NEN 5096.

Toegangsdeuren:

- Inbraak vertragend systeem gebonden deurbeslag.
- Krukhooft van de deuren is ca. 1040 mm vanaf onderzijde deur.
- Deurkrukken (ergonomisch gebogen handgreep) met veerconstructie.

Cilinders- gelijksluitend en vzw. drie sleutels.

Ramen:

- Inbraak vertragend systeem gebonden raambeslag.
- Raamkrukken (ergonomische handgreep), geplaatst in het midden van de ramen, de elementen die vallen binnen NEN 5087 worden afsluitbaar uitgevoerd d.m.v. een identieke sleutel.

Binnendeuren (badkamer + toilet):

- 3 st. inboor paumelles.
- 1 st. vrij/bezet slot.
- 1 pr. deurkrukken.
- 1 pr. schilden.

Kastdeur (meterkast):

- 3 st. inboor paumelles.
- 1 st. kastsloot.
- 1 st. slotplaatje.

Loopdeur (overige ruimtes):

- 3 st. inboor paumelles.
- 1 st. loopslot.
- 1 pr. deurkrukken.
- 1 pr. schilden.

13.2 Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een dichte trap met twee kwartslagen geplaatst.

Materiaalomschrijving van:

Trap:

- Vuren hout, gegrond (trappen worden niet afgeschilderd).

Trappleuning, balustrades en hekken:

- Meranti muurleuning, blank gelakt, op aluminium leuninghouders.
- Balustrades met grenen boven- en onder regel en rondhouten spijlen, gegrond (balustraden worden niet afgeschilderd).

Aftimmerwerk:

- De dagkanten rondom de buitenkozijnen worden afgewerkt betimmering.
- Het trapgat wordt rondom afgewerkt met) betimmering.

Vloerplinten:

- Er zullen géén vloerplinten worden geleverd en / of aangebracht.

13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoer wordt geloosd op de schoonwaterafvoer. Materiaalomschrijving van:

Goten en hemelwaterafvoeren:

- Hemelwaterafvoeren PVC, kleur grijs.
- Goten uitgevoerd in PVC/zink.

14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

14.1 Beschrijving plafondaafwerking

Plafonds begane grond en 1^e verdieping:

- Betonnen plafonds (met uitzondering van berging en meterkast) worden voorzien van Brander Cristal spuitpleisterwerk.

Plafonds 2^e verdieping:

- Dakplaten van de houten scharnierkap in het zicht, on afgewerkte spano dakplaten kleur bruin/groen.

14.2 Beschrijving wandafwerking

Wanden:

- De wanden in de woning worden behang- en spack gereed opgeleverd. Dit wil zeggen dat er geen behang c.q. spack spuitwerk wordt aangebracht maar dat de wanden gereed zijn voor het aanbrengen van deze diverse afwerkingen.
- Uitzondering hierop zijn de wanden in het toilet en badkamer boven het tegelwerk waarop wel spack spuitwerk zal worden aangebracht.

14.3 Beschrijving vloerafwerking

Er worden zandcement dekvloeren toegepast. Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

LET OP: in de vloeren mag niet worden geboord of gespijkerd in verband met de aanwezigheid van leidingen.

14.4 Beschrijving tegelwerken

Vloertegels

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

Toiletruimte:

- Keramische vloertegels, afmeting en kleurstelling conform het basispakket tegelwerk (30 x 30 cm).

Badkamer:

- Keramische vloertegels, afmeting en kleurstelling conform het basispakket tegelwerk (30 x 30 cm).

Wandtegels

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

Toiletruimte:

- Keramische wandtegels afmeting en kleurstelling conform het basispakket tegelwerk (20 x 25 cm).
- Wandtegels tot 1,20 meter + vloerpeil.

Badkamer:

- Keramische wandtegels, afmeting en kleurstelling conform het basispakket tegelwerk.
- Wandtegels tot ca. 2,20 meter + vloerpeil (douchehoek tot ca. 2,60 meter + vloerpeil).

Naast het basissanitair en tegelwerk kunt u naar eigen keuze ander sanitair en tegelwerk voor oplevering laten plaatsen. Hiervoor kunt u terecht bij Baderie Harry Kloeze BV in Stadskanaal. Voor een bezoek aan deze showroom is het aan te raden om vooraf een afspraak te maken (0599-618886 of 0599-651222 / Hoofdstraat 109; 9501 CR STADSKANAAL; www.kloeze.nl) Nadat uw keuze bekend is, ontvangt u een offerte waarin eventuele bouwkundige - en montageconsequenties zijn verwerkt. Als u akkoord gaat met de offerte ontvangt u een orderbevestiging van Baderie Harry Kloeze. Na uw ondertekening en retournering wordt deze orderbevestiging opgenomen in de contractstukken. Het toilet, sanitair en tegelwerk worden voor oplevering van de woning geplaatst. Andere leveranciers zijn voor de oplevering niet toegestaan.

14.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden t.p.v. de gemetselde borstweringen aan binnenzijde kunststeen vensterbanken toegepast. Onder de deuren van de natte ruimten en de buitendeuren, alsmede onder puin en betimmeringen aan peil worden kunststeen dorpels toegepast. Aan de buitenzijde worden keramische raamdorpels toegepast. Kleur zwart-bruin.

15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel / keuken

Voor een keukeninrichting wordt niets opgenomen.

16. Meterkast

Er wordt een complete meterkast geplaatst in de woning.

17. Beglazing en schilderwerk

17.1 Beglazing

De isolerende beglazing (HR++-glas). Er wordt een droog beglazingssysteem toegepast in de kunststofkozijnen. In de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt enkel glas geplaatst, behoudens in de meterkast.

17.2 Schilderwerk

Korte omschrijving binnenschilderwerk :

- Grondverf, de verdiepingstrap incl. balustrade en eventuele trapgatbetimmering, alsmede de overige binnenbetimmeringen met uitzondering van de dakconstructie en met uitzondering van betimmeringen in de onafgewerkte ruimten (berging, zolder, meterkast).
- Transparant systeem, watergedragen, de wandleuning van de verdiepings-trap.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud, wordt u verwezen naar het door de ondernemer bij oplevering te verstrekken onderhoudsadvies dan wel naar paragraaf 24.10 van deze omschrijving. Met name als u kiest voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

18. Behangwerken

Er wordt geen behangwerk uitgevoerd.

19. Water- en gasinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot gas en water zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van gas en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

19.1 Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte. De waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. De volgende tappunten worden aangesloten:

- 2 stuks toiletten, fonteintje, wastafel, douche, vulpunt CV-ketel en afgedopte leiding t.b.v. aanrecht.

Voor de wasautomaat is een aansluitmogelijkheid voorzien:

- Op de zolder.

De warmwaterleiding wordt aangesloten op de Combiketel op de zolder:

- Er is een aansluitpunt ten behoeve van douche en wastafel in de badkamer voor de warmwatervoorziening aangebracht.
- Er is een aansluitpunt ten behoeve van de afgedopte leiding t.b.v. het aanrecht.

19.2 Warmwatertoestellen

Zie paragraaf 22.

19.3 Gasleidingen

Indien de woning wordt voorzien van een gasaansluiting, wordt er een gasleiding gelegd naar de volgende aansluitpunten:

- CV-ketel op de zolder verdieping en het kooktoestel in keuken.

20. Sanitair

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in een witte kleur, volgens NEN 1006+c90, NEN 1070+a86, volgens de Model-aansluitvoorwaarden voor drinkwater van de Vereniging van Exploitanten van Waterleidingsbedrijven in Nederland en NEN 5077 en NPR 2639.

De toiletruimte op begane grond:

- Wandcloset met toiletbril, fabricaat "Sphinx", wit (o.g.)
- Inbouwframe met druktoets, fabricaat "Tece" (o.g.)
- Witte closetzitting met deksel, fabricaat "Sphinx", model E con II (o.g.)
- Fontein, fabricaat "Sphinx", type E con II (40 x 33cm) met Viega plugbekersifon (o.g.)
- Fonteinkraan, fabricaat "Grohe", costa s (o.g.)

De badkamer op verdieping:

- Wandcloset met toiletbril, fabricaat "Sphinx", wit (o.g.)
- Inbouwframe met druktoets, fabricaat "Tece" (o.g.)
- Witte closetzitting met deksel, fabricaat "Sphinx", model E con II (o.g.)
- Keramische wastafel strak model, fabricaat "Eurovit" 60 wit (o.g.)
- Wastafel mengkraan, fabricaat "Grohe Costa - s", nr. F3153AA. (o.g.)
- Spiegel rechthoekig Swallow Square Spiegel (o.g.)
- Schwab planchet 60 cm, kleur wit. (o.g.)
- Douchemengkraan, fabricaat "Grohe Grohtherm 1000", met glijstang Grohe tempesta (o.g.)
- Doucheput, fabricaat Dyka, type D15Z. (o.g.)

Naast het basissanitair en tegelwerk kunt u naar eigen keuze ander sanitair en tegelwerk voor oplevering laten plaatsen. Hiervoor kunt u terecht bij Baderie Harry Kloeze BV in Stadskanaal. Voor een bezoek aan deze showroom is het aan te raden om vooraf een afspraak te maken (0599-618886 of 0599-651222 / Hoofdstraat 109; 9501 CR STADSKANAAL;

www.kloeze.nl)Nadat uw keuze bekend is, ontvangt u een offerte waarin eventuele bouwkundige - en montageconsequenties zijn verwerkt. Als u akkoord gaat met de offerte ontvangt u een orderbevestiging van Baderie Harry Kloeze. Na uw ondertekening en retournering wordt deze orderbevestiging opgenomen in de contractstukken. Het toilet, sanitair en tegelwerk worden voor oplevering van de woning geplaatst. Andere leveranciers zijn voor de oplevering niet toegestaan.

21. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over 3 lichtgroepen naar de diverse aansluitpunten en 1 groep t.b.v. wasmachine.

- Aarding conform NEN1010.
- Aantal lichtpunten en wandcontactdozen conform minimale eisen NEN1010.
- Schakelmateriaal, fabricaat Busch Jaeger IS o.g.
- Groepenkast, standaard voorzien van 4 eindgroepen achter aardlekschakelaar, beltrafo en hoofdschakelaar 40A 2p voor een 1*40A nuts aansluiting.
 - Incl. voeding t.b.v. centrale verwarming en mechanische ventilatie.
 - Incl. aansluitpunt op aparte groep 230V t.b.v. wasmachine.
 - Incl. loze leidingen t.b.v. kookplaat, boiler en thermostaat.
 - Incl loze leiding woonkamer.
 - Incl. bedrade leidingen t.b.v. CAI in de woonkamer.
 - Incl. brandmelders 230V met 9 Volt back-up batterij.
 - Incl. belinstallatie met beldrukker.
 - Excl. leveren en monteren van verlichtingsarmaturen in woning.
- Incl. PV panelen met een piekvermogen van 275 Wp/per paneel ten behoeve van de opwekking van elektriciteit. Exacte locatie en aantallen conform de onderliggende EPG berekening en de opgave van de installateur. Op de tussenwoningen worden ca. 7 panelen – en de hoekwoningen ca. 9 panelen toegepast.

22. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen, conform de uitgave van de ISSO publicatie 51 welke op dit werk van toepassing is en hetgeen omschreven is in de GIW-garantienormen. Als warmtebron wordt er een HR –CV ketel met voldoende capaciteit geïnstalleerd op de zolderverdieping. Ten behoeve van de warmwatervoorziening is er gekozen voor een combi-toestel.

Ten behoeve van de ruimte verwarming is er gekozen voor **lage temperatuur vloerverwarming** op de begane grond en verdieping. De cv-installatie wordt geheel bedrijfsklaar opgeleverd.

De temperatuurregeling vindt plaats door een Honeywell o.g. round on/off thermostaat. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin verwarmingselementen geïnstalleerd zijn, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten. In de volgende ruimten worden verwarmingselementen geïnstalleerd:

- Verblijfsruimten 20°C.
- Verkeersruimte 18°C.
- Badkamer 22°C.

Rookgasafvoer en luchttoevoer gerekend d.m.v. een verticale dakdoorvoer/dakpan.

23. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de

glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein en de kruipruimte worden ontdaan van bouwafval en puinresten.

24. Enkele aandachtspunten Woningborg

24.1 Posten

N.B.: Indien er geen gebruik gemaakt wordt van de betreffende posten is het mogelijk dat er een lager bedrag aan u wordt gerestitueerd (bijvoorbeeld met betrekking tot de aannemersprovisie en/of winst en risico en/of BTW, indien dit schriftelijk is vastgelegd).

24.2 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de Woningborg garantienormen, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op de 'zolder' houdt niet in dat er sprake is van een 'slaapkamer' welke aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Indien u dit wenst dient u vooroverleg te voeren met de garantieplichtige ondernemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

24.3 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering, de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden. Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

24.4 Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de brochure Garantie- en waarborgregeling 2010. De klachtenprocedure bij Woningborg staat omschreven in deze brochure. Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld.
- 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/ Woningborg (vakantieperiodes), in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

24.5 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, behorende bij de overeenkomst. Deze moeten echter wel voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden.

24.6 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' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door onder meer uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering. Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

24.7 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaat kit. Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen, dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussen gelegen funderingsbalken. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken. Eventuele aftimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

24.8 Verzekering

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat de woning vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade.

24.9 Beglazing

Buitenbeglazing vraagt onderhoud i.v.m. zogenaamde glas-etsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

24.10 Schilderwerk

Onderhoudsschema:

Beschadigingen en het 'liggende' werk jaarlijks bijwerken na oplevering. Bijwerken en na reiniging geheel overschilderen in het derde, zesde etc. jaar na oplevering. Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor het binnenschilderwerk) conform het advies van de aannemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van Woningborg.

24.11 Onderhoud algemeen

Wij willen u ook verwijzen naar de Woningborg onderhoudsbrochure 'Gebruik en onderhoud van uw huis', welke u samen met het Woningborg waarborgcertificaat van Woningborg heeft ontvangen.