

HEUVELSE HOF TE WAALRE



CENTRAAL WONEN IN HET GROEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING D.D. 29-09-2012

Opdrachtgever en aannemer:	Bouwbedrijf W. van Santvoort BV Locht 27 5504 KA Veldhoven T: (040) 253 18 18 F: (040) 254 35 25 E: info@wvansantvoort.nl I: www.wvansantvoort.nl
Architect:	Jos Franken BV Hof 63 5571 CB Bergeijk T: (0497) 57 15 37 F: (0497) 57 45 25 E: info@jfas.nl I: www.jfas.nl
Verkoop:	Kennis Makelaardij Provincialeweg 59 5503 HB Veldhoven T: (040) 253 12 60 E: info@kennismakelaardij.nl I: www.kennismakelaardij.nl

Het totale project bestaat uit 50 woningen en 2 bouwpercelen gelegen tussen Deelshouten, Heuvelstraat en Rooisestraat te Waalre. Het plan wordt door middel van bestemmingsplan procedure opgenomen in bestemmingsplan 'Heuvelse Hof' te Waalre. Het project omvat:

- 16 rijenwoningen
- 18 hoekwoningen
- 12 2-onder-1-kapwoningen
- 2 vrijstaand geschakelde woningen
- 1 vrijstaande woning
- 1 boerderijwoning
- 2 bouwpercelen

Het project wordt gerealiseerd door Bouwbedrijf W. van Santvoort BV, ingeschreven onder nummer W-01143 in het Register van Deelnemers van Woningborg. Het planregistratienummer is **W-2012-01143-E001**. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen, zoals omschreven in paragraaf 24 van deze omschrijving.

INLEIDING

Voor deze woningen is door de garantieplichtige ondernemer een waarborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2012. De bij deze regeling behorende brochure dient voor het waarmaken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Met de invoering van het Bouwbesluit zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot onder andere het al of niet behoeven aan te vragen van een omgevingsvergunning. Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente Waalre.

Gelijkwaardig

Indien voor de verwerking van materialen verwerkingsvoorschriften opgesteld zijn, worden deze volgens die voorschriften verwerkt. In de technische omschrijving aangegeven materialen worden door de directie in het werk nader bepaald. Alle omschreven materialen of indien deze gelijkwaardig van kwaliteit zijn, geven geen aanleiding tot verrekening. De opdrachtgever behoudt zich het recht om eventuele wijzigingen door te voeren mits deze geen kwaliteitsvermindering tot gevolg hebben.

Afmetingen

Afmetingen zijn in hoofdzaak af te leiden van de tekeningen in de verkoopdocumentatie. De op tekening aangegeven maten zijn "circa maten". Werkelijke maten kunnen iets afwijken. Aan eventuele afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend. De plaats van de elektravoorzieningen, ventilatievoorzieningen en verwarmingsinstallaties zijn "bij benadering", onder voorbehoud van de berekeningen van de installateur. Bovenstaande wijzigingen zullen geen aanleiding geven tot enige verrekening met de koper.

Artist Impressions en visuals

De perspectieftekeningen in de verkoopdocumentatie zijn artistieke impressies. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Optiemogelijkheden

Op de verkooptekeningen en in de optielijst staan meerdere indeling- en uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Deze mogelijkheden zijn indicatief aangezien in het bestemmingsplan per woning op een specifieke wijze mogelijkheden zijn opgenomen. Op de verkooptekening is bij benadering aangegeven welke uitbreidingen mogelijk per bouwnummer. In overleg met de kopersbegeleider wordt echter pas definitief bepaald welke uitbreiding u het beste past en mogelijk is volgens het bestemmingsplan.

INHOUDSOPGAVE

- 1. Woningborg Garantie**
 - 1.1 Wat is Woningborg?
 - 1.2 Woningborg N.V.: zicht op zekerheid
 - 1.3 Wat betekent Woningborg garantie voor u?
 - 1.4 Wat valt niet onder Woningborg garantie
 - 1.5 Voorrang Woningborg bepalingen
- 2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden**
- 3. Peil van de woning**
- 4. Grondwerk**
- 5. Rioleringswerken**
- 6. Bestratingen**
- 7. Terreininventaris**
- 8. Funderingen**
- 9. Gevels en wanden**
- 10. Vloeren**
- 11. Daken**
- 12. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen**
- 13. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:**
 - 13.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte
 - 13.2 Trappen en (af-)timmerwerk
 - 13.3 Goten en hemelwaterafvoeren
- 14. Plafond-, wand- en vloerafwerkingen**
 - 14.1 Beschrijving plafondafwerking
 - 14.2 Beschrijving wandafwerking
 - 14.3 Beschrijving vloerafwerking
 - 14.4 Beschrijving tegelwerken
 - 14.5 Beschrijving overige voorzieningen
- 15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel**
- 16. Beglazing en schilderwerk**
- 17. Behangwerken**
- 18. Water- en gasinstallaties**
 - 18.1 Waterleidingen
 - 18.2 Gasleidingen
- 19. Sanitair**
- 20. Elektrische installatie**
 - 20.1 Telecommunicatievoorzieningen
- 21. Verwarmings- / warmwaterinstallatie**
- 22. Schoonmaken en oplevering**
- 23. Enkele aandachtspunten Woningborg**
 - 23.1 Stelposten
 - 23.2 Meer- en minderwerk
 - 23.3 Oplevering
 - 23.4 Garantie op technische gebreken na oplevering
 - 23.5 Wijziging tijdens de bouw

23.6 Werkzaamheden direct na oplevering

23.7 Krimp

23.8 Verzekering

23.9 Beglazing

23.10 Schilderwerk

23.11 Drainageleiding

23.12 Onderhoud algemeen

24. Waarmerking

1. Woningborg GARANTIE

1.1 Wat is Woningborg?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. 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.

1.2. Woningborg N.V.: 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 koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

1.3 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 uw 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 (koop-/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!

1.4 Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

1.5. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2. INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- Woonkamer/keuken/eetkamer/zitkamer

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit:

- Slaapkamer(s)

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 10 tot 20 cm boven de kruin van de weg. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Waalre.

4. GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen, paden en opritten. Indien nodig wordt onder de fundering een grondverbetering aangebracht van zuiver ophoogzand of gebroken puin tot aan de vaste onderlaag.

Onder de bestrating van oprit of toegangspaden wordt een aanvulling van zuiver ophoogzand aangebracht. De tuinen worden afgewerkt met de aanwezige zwarte grond op een niveau dat circa 10 cm lager ligt dan het peil van de woning. Deze zwarte grond wordt geëgaliseerd maar niet omgespit.

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 recyclebare PVC buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast waarbij het vuilwater wordt geloosd op het vuilwater riool van de gemeente. Het hemelwater wordt via de hemelwater afvoeren geloosd op het schoonwater riool van de gemeente. In de gemeenschappelijke achterpaden worden de nodige rioolkolken opgenomen en aangesloten op het schoon water riool van de gemeente. Er wordt een flexibel overgangsstuk tussen binnen- en buitenriolering gemonteerd en het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden.

Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering en de doorspuit mogelijkheden wordt bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

6. BESTRATINGEN

De oprit (indien aanwezig) wordt bestraat met grijze betonklinkers tot aan de perceelgrens. De toegang naar de woning (breed 1.000mm) wordt bestraat met grijze betontegels met een afmeting van 50 x 50 cm. De bestrating is op de verkooptekening aangegeven. De prefab houten berging wordt bestraat met grijze betontegels met een afmeting van 300x300x45mm.

7. TERREININVENTARIS

Daar waar de achtertuin van het perceel grenst aan openbaar gebied wordt een gaashekwerk aangebracht welke, gedeeltelijk, wordt voorzien van hедера beplanting. Daar waar het hekwerk tegen een bestaande beukenhaag wordt geplaatst, is geen hедера aanwezig. Het hekwerk heeft een zwarte kleur en wordt 1.800mm hoog uitgevoerd. De hедера heeft een hoogte tussen 1.000 tot 1.250mm en worden 3 stuks per strekkende meter geplaatst. De hekwerken worden ontworpen samen met het openbaar gebied en de exacte uitvoering wordt bepaald in overleg met de gemeente Waalre. De situatie van de hekwerken is op de verkooptekening aangegeven.

Op de perceelgrens van de afzonderlijke woningen wordt geen erfafscheiding geplaatst.

8. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt funderingssysteem door middel van een fundering op staal en (indien benodigd) een grondverbetering toegepast. De fundering wordt uitgevoerd conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht van de gemeente Waalre.

Er is geen kruipruimte aanwezig.

9. GEVELS EN WANDEN

Het metselwerk onder peil wordt uitgevoerd door middel van kalkzandsteen (vuilwerk).

De buitengevels worden gemetseld met een gebakken gevelsteen in waalformaat (schoonwerk). Bij enkele woningen wordt de gevel geheel of gedeeltelijk voorzien van gevelschilderwerk. Het voegwerk ter plaatse van schoon gevelmetselwerk wordt uitgevoerd conform opgave van de architect.

De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur in kalkzandsteen lijmelementen. De dikte en kwaliteit van deze wanden worden bepaald door de constructeur. Voor de isolatie ($R_c = 4,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) wordt ter plaatse van gevelmetselwerk glaswol of steenwol toegepast met een dikte van 115mm. De garage wordt, indien aanwezig, niet geïsoleerd.

Voor de lichte scheidingswanden worden verdiepingshoge cellenbeton panelen gebruikt met een dikte van 70 en/of 100mm. De dikte en kwaliteit van de wand wordt bepaald door regelgeving uit het bouwbesluit.

Aan de buitenzijde van gevelopeningen met borstwering worden betonnen raamdorpels of verglaasde raamdorpel stenen toegepast. Daar waar kozijnen doorlopen tot aan peil, worden deze daaronder voorzien van een betonnen band, behalve bij deurkozijnen. Daar is een kunststeen onderdorpel aanwezig. Bij de overgang van verschillende metselwerken worden betonnen spekbanden toegepast (indien van toepassing). Deze betonnen onderdelen worden geleverd in een grijze kleur.

In het buitengevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en / of afwatering. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. Het aantal, uitvoering en plaats van deze dilatatievoegen worden uitgevoerd conform opgave van de steenfabrikant. Op advies van de constructeur worden in de constructies van het gebouw de nodige dilataties aangebracht.

LET OP: het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse van deze dilatatie een (krimp)scheur ontstaat.

10. VLOEREN

De begane grondvloer ($R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is samengesteld uit een zuiver zandbed, PVC folie, EPS isolatie en gewapende beton. De eerste en tweede verdiepingvloer worden uitgevoerd als een breedplaatvloer. De dikte en kwaliteit van deze vloeren alsmede de hoeveelheid te verwerken wapening worden bepaald door de constructeur. Indien een garage aanwezig is wordt de vloer niet geïsoleerd.

11. DAKEN

De dakconstructie van de woning ($R_c \geq 5,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is samengesteld uit een prefab sporen-, scharnier- of gordingenkap (met isolatie, tengels en panlatten) en betonnen dakpannen. De goten worden uitgevoerd als zichtbare mastgoot.

De platdakconstructie van de woning ($R_c \geq 3,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is samengesteld uit een betonvloer waarop afschot isolatieplaten, twee lagen dakbedekking (losliggend) en ballastgrind wordt aangebracht. De randafwerking wordt voorzien in de vorm van een aluminium daktrim in een door de architect te bepalen kleur.

De opbouw van het dak van de prefab houten berging of garage bestaat uit een houten balklaag, verlijmde spaanplaat, één laag dakbedekking en een sendzimir verzinkt stalen afdekkap in de kleur wit. De platdakconstructie heeft een minimaal afschot van 15 mm per strekkende meter.

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde boeiboorden en overstekken sluiten (indien verwerkingsvoorschriften dat vereisen) niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

12. VENTILATIEVOORZIENINGEN EN GASAFVOER- / ROOKKANALEN.

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer (roosters in of op de beglazing) en een (CO²) vraaggestuurde mechanische afvoer. Het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit, die wordt geplaatst aan de wand in de technische ruimte. De kanalen worden uitgevoerd in gegalvaniseerde koper en/of spiraalbuis van voldoende afmeting.

De ventilatietoever van de verblijfsruimten geschiedt door middel van geluiddempende roosters ($R_{q,A}$ waarde ≥ -2 dB(A)), op minimaal 1.80m + vloerpeil. De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden geschiedt middels afzuigventielen in de plafonds van badkamer, toilet, keuken en nabij de opstelplaats van de wasmachine. De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

13. MATERIAAL- EN/OF UITVOERINGSOMSCHRIJVINGEN VAN:

13.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

De buitenkozijnen van de woning worden uitgevoerd in een nader te bepalen hardhoutsoort en worden traditioneel in het werk geplaatst. Draaiende delen worden uitgevoerd conform verkooptekening.

Alle buitendeuren van de woning (m.u.v. berging en garage) worden uitgevoerd in merbau of gelijkwaardig en hebben een afmeting van 2.315x930mm (2.315x880mm bij dubbele buitendeuren) en een dikte van 54mm. De voordeur zal worden voorzien van een aluminium briefplaat met tochtborstel. Alle naar buiten draaiende deuren worden voorzien van een windhaak. De garagedeur wordt uitgevoerd als stalen (niet geïsoleerde) kanteldeur.

In alle gevallen dienen de deuren te voldoen aan het bouwbesluit en zal de uitvoering van de deur en de afmeting van glasopeningen hierop worden aangepast. Het hang- en sluitwerk wordt geleverd in aluminium uitvoering naar keuze van de architect. Alle buitendeursloten zijn gelijksluitend en er wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.

De buitenkozijnen worden geleverd met SGT garantie (Stichting Garantiefonds voor Timmerwerk). De deuren worden geleverd met GND garantie van de Stichting Garantiefonds Deuren.

- Binnenkozijnen: Stalen montagekozijn in opdek uitvoering met bovenlicht.
- Binnendeuren: Gelakte deur in dichte opdek uitvoering en een afmeting van 2.315x930/880/830/780/730mm.
- Hang- en sluitwerk (binnendeuren):
 - Hoofdslaapkamer: dag- en nachtslot
 - Badkamer en toiletten: vrij- en bezetslot
 - Meterkast: kastslot
 - Overige binnendeuren: loopslot
- Hang- en sluitwerk (buitendeuren):
 - Voordeur: Insteek veiligheid meerpunt deurslot met europaal cilinder

- Achterdeur: Insteek veiligheid meerpunt deurslot met europrofiel cilinder
- Bergingdeur: Insteek veiligheid meerpunt deurslot met europrofiel cilinder
- Dubbele tuindeur: Insteek veiligheid meerpunt deurslot met europrofiel cilinder
- Hang- en sluitwerk (ramen):
 - Draaikiep raam: Draaikiep beslag (binnendraaiend)
 - Valraam: Valraam beslag
 - Uitzetraam: Uitzetraam beslag

De berging (afmeting circa 2.000 x 2.500mm) wordt uitgevoerd als prefab houten berging welke gefundeerd wordt op kunststof elementen. De berging wordt opgebouwd uit geïmpregneerde vuren stijl- en regelwerk waartegen fijn bezaagde geïmpregneerde vuren rabatdelen worden bevestigd met RVS nagels. Daar waar bergingen onderling met elkaar zijn verbonden dan wordt de scheidingswand uitgevoerd door middel van spaanplaat of gelijkwaardig. Alle woningen zijn voorzien van een prefab houten berging, tenzij er een gemetselde garage of berging aanwezig is. In dat geval is geen houten berging voorzien.

13.2 Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een dichte houten trap geplaatst. De trap naar de zolder wordt uitgevoerd in een open houten trap. De trap wordt voorzien van een blank gelakte muurleuning aan één zijde van de trap. Het trapgat wordt afgetimmerd met houten beplating en indien benodigd voorzien van een houten traphek of balustrade.

Er worden geen plinten in de woning aangebracht.

13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC welke het schoonwater lozen op het schoonwater riool van de gemeente. De goten worden uitgevoerd als zichtbare mastgoot.

14. PLAFOND-, WAND EN VLOERAFWERKING

14.1 Beschrijving plafondafwerking

De plafonds (m.u.v. de meterkast, berging en/of garage) worden voorzien van fijn spuitwerk in de kleur wit. De in de breedplaatvloer opgenomen V-naden blijven in het zicht en kunnen niet weggewerkt worden.

14.2 Beschrijving wandafwerking

De wanden (m.u.v. meterkast, berging en/of garage en betegelde wanden) worden behangklaar opgeleverd (dit betekent gereed om te behangen, niet teklaar). Er wordt niet behangen. U dient er rekening mee te houden dat u nog voorbereidingen moet treffen voor het aanbrengen van behang zoals het dichten van kleine gaatjes en het licht schuren van de wanden om oneffenheden weg te werken.

Boven wandtegels (m.u.v. tegels boven het keukenblad) worden de wanden afgewerkt met fijn spuitwerk in de kleur wit. De wanden van de meterkast worden niet afgewerkt.

De lichte scheidingswanden worden volgens voorschriften van de leverancier aangesloten op plafonds en bouwmuren. Dit gebeurt door middel van een flexibele aansluiting om zo de werking van de vloer op te kunnen vangen. Mogelijk wordt hiervoor een PVC profiel toegepast dat zichtbaar blijft.

14.3 Beschrijving vloerafwerking

Er worden afwerkvloeren toegepast met een dikte van circa 70mm op de begane grond en 50mm op de verdieping en zolder. Er wordt geen afwerkvloer aangebracht achter de knieschotten op de zolder. Omdat een deel van de verwarming van de woning geschiedt door middel van lage temperatuur vloerverwarming moet u er rekening mee houden dat niet alle vloer afwerkingen mogelijk zijn. De leverancier van uw vloerafwerking kan u adviseren over de mogelijkheden.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal. Achter de voordeur wordt een matrand in de dekvloer opgenomen.

14.4 Beschrijving tegelwerken

Vloer- en wandtegels worden verspringend ten opzichte van elkaar aangebracht (voegen van vloertegels zitten niet gelijk met voegen van wandtegels bij gelijke afmeting van tegels).

Vloertegels

Ten behoeve van de vloer van het toilet en de badkamer worden vloertegels toegepast met een afmeting van 300x300mm conform een nader te bepalen voorstel. Voor de aankoop van de tegels is een netto stelpost beschikbaar van € 15,- per m² (inclusief 21% BTW). De vloertegels worden ingewassen met een grijze zandcement voeg.

Ter plaatse van de douchehoek (afmeting circa 1.000x1.000mm) worden de tegels op afschot naar de afvoerput gelegd. Mogelijk worden tegels in deze douchehoek gesneden.

Wandtegels

Ten behoeve van de wanden van het toilet en de badkamers worden tegels toegepast met een afmeting van 300x600mm (liggend verwerkt) conform een nader te bepalen voorstel. In de toiletruimte worden de wandtegels aangebracht tot een hoogte van circa 1.200mm en in de badkamer tot het plafond. Voor de aankoop van de tegels is een netto stelpost beschikbaar van € 12,50 per m² (inclusief 21% BTW). De wandtegels worden ingewassen met een voegenwit. Op uitwendige hoeken worden, indien van toepassing, kunststof hoekprofielen in de kleur wit geplaatst.

14.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen waar een metselwerk borstwering zit worden natuursteen vensterbanken toegepast in een door de architect te bepalen kleur. Daar waar kozijnen doorlopen tot de vloer worden geen vensterbanken toegepast.

Onder de deuren van de badkamers en het toilet worden kunststeen dorpels toegepast fabricaat Holonite of gelijkwaardig.

15. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL.

De woning is standaard niet voorzien van een stelpost voor de keukeninrichting.

De aannemer informeert u tijdig welke keukenleverancier is aangewezen als projectleverancier. Indien u bij de keukenleverancier uw keuze kunt maken, dan zal de keuken voor oplevering worden geplaatst. Het aanpassen van de installatie ten behoeve van uw keuken zal apart worden verrekend.

Indien u bij de projectleverancier geen keuze kunt maken dan kunt u na oplevering in eigen beheer een keuken laten plaatsen. De leidingen worden afgedopt opgeleverd. U dient rekening te houden met een beperkte garantie door Woningborg op dit onderdeel aangezien bij oplevering geen keuken aanwezig is.

16. BEGLAZING EN SCHILDERWERK.

Beglazing

De isolerende beglazing (HR++-glas) is gasgevuld en heeft een U-waarde van 1,1 W/m²K. De beglazing voldoet aan de eisen uit het bouwbesluit. Er wordt een nat beglazingsysteem toegepast wat wil zeggen dat de beglazing met kit wordt geplaatst. De bovenlichten in de binnendeurkozijnen worden voorzien van enkel helder glas. Ter plaatse van de meterkast wordt een dicht paneel toegepast in de kleur van het kozijn.

Schilderwerk

- Het schilderwerk van de binnen- en buitenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren bestaat uit een fabrieksmatig aangebracht voorlak systeem en worden in het werk nog eenmaal dekkend afgelakt.
- Van de trappen worden de trapbomen, spil, traphek en trapgat betimmering dekkend geschilderd. Bij de open trap worden ook de treden dekkend geschilderd. De trapleuning wordt transparant gelakt.
- De dakoverstekken en boeiboorden worden dekkend geschilderd of geleverd in een materiaal dat fabrieksmatig is afgewerkt.
- Alle in het zicht komende houten en stalen onderdelen (indien in het zicht) worden dekkend geschilderd tenzij anders is omschreven in deze omschrijving.
- Daar waar op tekening aangegeven worden de woningen, geheel of gedeeltelijk, voorzien van geschilderd metselwerk.

Het kleurenschema wordt bepaald door de architect.

Binnenkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgewerkt op het project geleverd. De eventueel in het zicht komende leidingwerken zoals riolering, waterleidingen, gasleidingen en leidingen van centrale verwarming en mechanische ventilatie worden niet geschilderd. Ook eventueel aanwezige houten gordingen, ravelingen of muurplaten alsmede balklagen of dakbeschotten van berging of garage worden niet geschilderd. De prefab houten berging wordt niet geschilderd.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud, wordt u verwezen naar het door de ondernemer bij oplevering te verstrekken onderhoudsadvies dan wel naar paragraaf 23.10 van deze omschrijving. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk. De voorgeschreven onderhoudsfrequentie dient aangehouden te worden om uw garantierechten op dit onderdeel te behouden.

17. BEHANGWERKEN

Er wordt niet behangen.

18. 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.

18.1 Waterleidingen

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

- T.b.v. de keuken
- Wastafel in badruimte
- Bad in badruimte (indien van toepassing)
- Douche in badruimte
- Wasautomaat
- Closet in toilet op begane grond en 1^e verdieping (indien van toepassing)
- Fontein in toilet op begane grond
- CV ketel op zolderverdieping (inclusief vulkraan)

De warmwaterleiding wordt aangesloten op het gecombineerde CV toestel dat geplaatst wordt op de zolderverdieping. De warmwater tappunten worden aangesloten op:

- T.b.v. de keuken
- Wastafel in badruimte
- Douche in badruimte
- Bad in badruimte (indien van toepassing)

Douchepijp WTW.

Een douchepijp warmterugwinning (WTW) wordt toegepast in de woningen waar noodzakelijk conform de Energie Prestatie Berekening en is deze dan op verkooptekening aangegeven. De douchepijp WTW neemt warmte op uit warm douchewater en gebruikt dat opnieuw voor het opwarmen van koud water van de douchemengkraan.

Warmwatertoestellen

Zie paragraaf 21.

18.2 Gasleidingen

Er worden gasleidingen aangelegd vanaf de gasmeter in de meterkast naar het aansluitpunt voor het kooktoestel in de keuken en naar de CV ketel.

19. SANITAIR

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in een witte kleur.

De toiletruimte:

Closetcombinatie:

- Wandcloset Sphinx 300
- Inbouwreservoir Geberit
- Closetzitting met deksel Sphinx 300

Fonteincombinatie (niet van toepassing op verdieping):

- Fontein Sphinx 300
- Toiletkraan Grohe Costa S
- Chromen plugbekersifon en muurbuis

Badruimte:

Closetcombinatie (indien op verkooptekening aangegeven):

- Wandcloset Sphinx 300
- Inbouwreservoir Geberit
- Closetzitting met deksel Sphinx 300

Wastafelcombinatie:

- Wastafel Sphinx 300
- Chromen plugbekersifon en muurbuis
- Wastafelmengkraan Grohe Costa S
- Keramisch planchet Sphinx 300 (60cm)
- Ronde spiegel \varnothing 60cm

Douchecombinatie:

- Kunststof vloerput met RVS deksel (afmeting 150x150mm)
- Grohe Grohtherm 1000C thermostatische douchemengkraan
- Glijstangcombinatie Grohe Tempesta

Badcombinatie (indien op verkooptekening aangegeven):

- Ligbad Bette afmeting 750x1.750mm
- Badafvoer met waste inrichting
- Grohe Grohtherm 1000C thermostatische badmengkraan
- Grohe Tempesta badset (handdouche inclusief slang en chromen haak)

20. 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 conform NEN 1010 aangelegd vanuit de meterkast naar de diverse aansluitpunten conform onderstaande specificatie:

- Aansluitpunten voor wandcontactdozen, centrale antenne en telefoonaansluiting worden aangebracht op circa 300mm vanaf de afgewerkte vloer (tenzij in deze omschrijving anders omschreven of indien een andere hoogte noodzakelijk is vanwege de aanwezigheid van andere installaties).
- Alle schakelaars en de wandcontactdozen boven het keukenblad worden aangebracht op circa 1.050mm vanaf de afgewerkte vloer.
- Schakelmateriaal wordt geleverd en gemonteerd in de kleur helder wit.
- Wandcontactdozen worden volledig inbouw uitgevoerd.
- Alle loze leidingen worden voorzien van een trekdraad.

De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

21. 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 Woningborg garantienormen conform de basisregeling.

Als warmtebron wordt er een HR CV ketel van het fabricaat Intergas toegepast, type HR Eco of HRE 36/30 (afhankelijk van Energie Prestatie Berekening), welke wordt geïnstalleerd op de zolderverdieping. De aluminium rookgasafvoer wordt aangesloten op een dakdoorvoer. De luchttoevoer wordt vanaf de ketel met een PVC buis aangesloten op een dakdoorvoer.

Ten behoeve van de ruimte verwarming is er gekozen voor een laag temperatuur vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. de meterkast en garage). De verdieping en zolder worden voorzien van radiatoren. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer die is aangesloten op de warmtebron. 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.

De volgende ruimtetemperaturen kunnen worden behaald:

- verblijfsruimten 20°C
- verkeersruimten 15°C
- open 'zolder' 15°C
- toiletruimte 15°C
- douche- en / of badruimte 22°C

Algemeen

Voor een optimaal werkende installatie, verdient het aanbeveling geen (nacht)verlaging aan te houden. Dit in verband met het feit dat de woning is voorzien van een laag temperatuurssysteem. De geïnstalleerde warmwatervoorziening heeft een warmwater klasse van of CW5. Indien u specifieke wensen heeft, dient u in overleg te treden met de ondernemer of hieraan tegemoet kan worden gekomen of dient er gezocht te worden naar 'alternatieven', welke wel aansluiten bij uw verwachtingspatroon. De door het Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

22. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers 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 wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

23. ENKELE AANDACHTSPUNTEN WONINGBORG

23.1 Stelposten

Indien er in deze technische omschrijving stelposten zijn opgenomen, is het volgende van belang:

- het bedrag is inclusief 21% BTW.
- het bedrag is exclusief aannemersprovisie en winst + risico.
- het bedrag is inclusief stel- / montagekosten.
- de namen van de leveranciers worden door de koperbegeleiding kenbaar gemaakt.

N.B.:

Indien er geen gebruik gemaakt wordt van de betreffende stelpost 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).

23.2 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 kopersopties.

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 door meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

23.3 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde koperskijkgdag, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het Proces Verbaal van Oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

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

23.4 Garantie op technische gebreken na oplevering

De Woningborg garantietermijnen welke is toegevoegd aan de brochure Garantie- en waarborgregeling 2012. Ook de geschillenbeslechting bij het Arbitrage Instituut Woningen 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 schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

23.5 Wijzigingen tijdens de bouw

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

23.6 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 ondermeer uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, ondermeer 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.

23.7 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).

23.8 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.

23.9 Beglazing

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en / of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Een thermische breuk in beglazing kan ontstaan als er een groot temperatuur verschil aanwezig is tussen twee delen van de ruit. Dit verschil ontstaat bijvoorbeeld als gevolg van slagschaduw op de ruit, vitrage die op korte afstand van de ruit wordt geplaatst of het plakken van een folie op de ruit. Ruiten met thermische breuk worden niet onder garantie vervangen. Het verdient dus de aanbeveling om u vooraf goed te laten adviseren.

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetsing. 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.

23.10 Schilderwerk

Beschadigingen en het 'liggende' werk bijwerken in het eerste, derde, vijfde, etc. jaar na oplevering. Bijwerken en na reiniging geheel overschilderen in het vierde, achtste, etc. jaar na oplevering.

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor het binnenschilderwerk) conform het advies van de ondernemer 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.

23.11 Drainageleiding

Voor een goed functionerend drainagesysteem, indien dit is aangebracht, is periodiek onderhoud noodzakelijk. Deze voorziening valt, als eerder is gememoreerd, buiten de Woningborg garantie.

23.12 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

24. WAARMERKING

Waarmerken van de technische omschrijving met de opgenomen tekeningen d.d. 29-09-2012. Waarmerken van de technische omschrijving en tekening(en) met bladnummer(s) 1 tot en met 20 d.d. 29-09-2012.

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

De ondernemer:

De verkrijger(s):

Plaats: **Veldhoven**

Plaats:

Datum: **29-09-2012**

Datum:
