

VRIJSTAANDE STOLPWONING JAN GLIJNISWEG 16 A1 TE OTERLEEK

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



Technische Omschrijving voor de stolpwoning

Het project bestaat uit een stolpwoning en 2 landhuizen (bouwnummers 1 tot en met 3) aan de Jan Glijnisweg 16 te Heerhugowaard.

De bouw wordt gerealiseerd door **De Geus Bouw BV**, ingeschreven onder nummer **04603** in het Register van Ingeschreven Ondernemingen van Woningborggroep.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen, zoals omschreven in het document van waarmerking, als onderdeel van de aanneemovereenkomst.



Inleiding

Voor deze woning is door de garantie plichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

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

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

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

Woonwensen

De woningen zijn door de architecten van Urban Symbiose ontworpen. Dat wil uiteraard niet zeggen dat er geen individuele aanpassingen meer mogelijk zijn in uw woning. Er zijn vóór het verstrijken van de sluitingsdatum juist heel veel mogelijkheden om úw individuele woonwensen in de woning te laten realiseren.

Individuele begeleiding

Uit ervaring weten wij dat iedere koper eigen ideeën en woonwensen heeft en het in de meeste gevallen prettig vindt als die wensen vóór oplevering al gerealiseerd kunnen worden. Bij het project Jan Glijnisweg krijgt u individuele begeleiding van een kopersbegeleider. De kopersbegeleider is gedurende het hele project uw aanspreekpunt. Na ontvangst van de eerste brief van de kopersbegeleider kunt u op verzoek een gesprek aanvragen om samen te kijken naar uw persoonlijke woonwensen. Tijdens dit gesprek wordt met u besproken

wat de mogelijkheden zijn. Vervolgens kan gekeken worden of uw woonwensen technisch te realiseren zijn. Voor het verstrijken van de sluitingsdatum krijgt iedere koper de kans meer- en minderwerk tegen verrekening te laten uitvoeren om op die manier individuele woonwensen vóór oplevering te laten realiseren.

Makelaar

De verkoop van de woningen wordt verzorgd door Belle-Vue Wonen BV. Iedere belangstellende zal door de makelaar geïnformeerd worden omtrent alle zaken die betrekking hebben op de woningen, de koop- en de aannemingsovereenkomst en het verkrijgen van financiering. Het is gebleken dat de kopers, ook na het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst, vaak nog vele vragen hebben, zowel ten aanzien van de door hen aangekochte woning als ten aanzien van het project in het algemeen. Ook met dergelijke vragen kunt u terecht bij de makelaar.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De bouwondernemer zal daarbij de nodige reserves in acht nemen. In een later stadium zullen deze prognoses uiteraard steeds exacter worden. De kopersbegeleider houdt u daarvan op de hoogte.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de woning wordt opgeleverd. U krijgt dan ook de eindafrekening waarin de laatste te betalen termijnen staan vermeld. Vóór de oplevering van uw woning dient u aan alle betalingsverplichtingen te hebben voldaan.

Voor de oplevering vindt de aansluiting van water en elektra plaats op naam van de koper. De kosten van water en elektra zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de bouwondernemer. De koper dient zelf tijdig leveringscontracten voor water, elektra, data en telefoon af te sluiten. U ontvangt vóór oplevering de EAN codes van de bouwondernemer voor de aanvraag van levering van water en elektra.

Bij de oplevering is de gehele woning bezemschoon, waarbij de ramen zijn gelapt, het tegelwerk en sanitair eenmaal is afgenomen en er nog wel kans op cementsluis is en de vloeren zijn gezogen en/of gedweild.

Inhoudsopgave

1. **Voorrang Woningborg bepalingen**
2. **Indeling van de woning in verblijfsgebieden**
3. **Peil van de woning**
4. **Grondwerk**
5. **Rioleringswerken**
6. **Bestratingen en Terreininventaris**
7. **Funderingen**
8. **Gevels en wanden**
9. **Vloeren**
10. **Daken**
11. **Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen**
12. **Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:**
 - 12.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte
 - 12.2 Trappen en (af-)timmerwerk
 - 12.3 Goten en hemelwaterafvoeren
13. **Plafond-, wand- en vloerafwerkingen**
 - 13.1 Beschrijving (horizontale) plafondaafwerking
 - 13.2 Beschrijving wandafwerking
 - 13.3 Beschrijving vloerafwerking
 - 13.4 Beschrijving tegelwerken
14. **Aanrecht en opstelplaats kooktoestel**
15. **Vensterbanken**
16. **Beglazing en schilderwerk**
 - 16.1 Beglazing
 - 16.2 Schilderwerk
17. **Water- en gasinstallaties**
 - 17.1 Waterleidingen
 - 17.2 Gasleidingen
18. **Sanitair**
19. **Elektrische installatie**
20. **Verwarmings- / warmwaterinstallatie**
21. **Schoonmaken en oplevering**
22. **Enkele aandachtspunten Woningborg**
 - 22.1 Meer- en minderwerk
 - 22.2 Oplevering
 - 22.3 Onderhoud algemeen
23. **Voorbehoud**

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

1. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied bestaat uit:

| | |
|-----------------------|------------------------------------|
| de begane grond: | woonkamer & keuken / slaapkamer 01 |
| de eerste verdieping: | slaapkamer 02, 03, 04, 05 en 06 |
| de tweede verdieping: | verblijfsruimte 2.1 |

3. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer aangebracht op de begane grondvloer. Het peil wordt bepaald achter de voordeur. De juiste hoogte wordt ons opgegeven door de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

4. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

Als bodemafluiting wordt zand toegepast. De tuinen worden aangevuld met uitkomende grond vrijkomend bij de graafwerkzaamheden in het bestaande terrein. Deze grond is niet geheel vrij van puinresten. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en bouwpuinresten welke tijdens de bouw op het terrein zijn gekomen.

5. Rioleringswerken

De buitenriolering wordt uitgevoerd in pvc -buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en het vuilwater wordt afgevoerd naar een septictank. Er wordt een polderstuk gemonteerd en het stelsel 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 een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Rondom de woning wordt een drain met grindkoffer aangebracht die bijdraagt aan het afvoeren van hemelwater.

N.B. Drainage en infiltratie voorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

6. Bestratingen en Terreininventaris

Er worden geen bestratingen en terreininventarissen, zoals hagen, schuttingen of buitenbergingen aangebracht.

7. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen, het uitgevoerde terreinonderzoek, zal in overleg met bouw- en woningtoezicht en op advies van de constructeur een nader te bepalen funderingssysteem worden toegepast.

De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door middel van vloerventilatie roosters.

8. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Buitenspouwbladen: | Baksteen |
| Binnenspouwbladen: | Kalkzandsteen |
| Constructieve en stabiliteitswanden: | Kalkzandsteen |
| Binnenwanden: | Kalkzandsteen |

Het buitenspouwblad (de buitengevel) wordt uitgevoerd in metselwerk.

In het gevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of ontwatering van de spouw. Op aanwijzing van de constructeur en/of steenfabrikant zullen in de gevel de benodigde dilatatievoegen worden toegepast. Deze open stootvoegen worden niet nader afgewerkt of voorzien van bijenbekjes.

De dragende- en niet-dragende binnenwanden zijn van kalkzandsteen.

Daar waar stalen balken in de vloer en/of kapconstructie constructief noodzakelijk zijn zullen deze worden ondersteund door wanden of stalen kolommen. Bij toepassing van kolommen in de wand zullen deze indien nodig brandwerend worden afgetimmerd.

De isolatie van de gevels van de woningen voldoet aan de eis $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

De metselwerkgevels worden voorzien van licht verdiept doorstrijk voegwerk in een donkergrijze kleur. De exacte kleur wordt bepaald door de architect.

Dilataties

De buitengevels worden voorzien van dilataties, conform advies leveranciers en constructeur. Dilataties worden niet afgewerkt.

De binnenmuren worden, indien noodzakelijk, gedilateerd volgens opgave leverancier kalkzandsteen. Deze dilatatievoegen worden wel afgewerkt met een zogenaamd stucstopprofiel. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een van de dilatatie een (krimp)scheur ontstaat.

9. Vloeren

De begane grondvloer ($R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is als volgt samengesteld:

- Geïsoleerde betonvloer,
- Vloerafwerking: cementdekvloer.

De eerste verdiepingsvloer is als volgt samengesteld:

- Breedplaatvloer,
- Vloerafwerking: cementdekvloer.

De zoldervloer is als volgt samengesteld:

- Vuren houten balklaag met constructieplaat en 120mm isolatie.

Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de hal een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog. De definitieve positie van het kruipluik wordt bepaald door de leverancier van de vloeren.

10. Daken

De hellende dakconstructie van de woning ($R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is als volgt samengesteld:

- Houten dakelementen welke zijn voorzien van voldoende isolatie om aan de eisen van het bouwbesluit en de omgevingsvergunning te voldoen.

Het dak wordt opgebouwd als een sporenkap.

Materiaalsoort van:

Dakbeschot/afwerking:

Constructieplaat welke afgewerkt wordt met gipsplaten

Dakbedekking:

Riet, met aan de onderzijde van de dakvlakken vlakke keramische dakpan

De uitbouw boven de entree wordt bedekt met vlakke dakpannen

Het riet is niet voorzien van een brandwerende coating omwille van het behoud van garantie en langere levensduur. Er wordt geen certificaat van de dakdekkersfederatie verstrekt

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde boeiboorden/overstekken sluiten niet strokend en niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

In het dak zijn dakramen, afmeting 1140x1600mm, opgenomen. Aantal, draairichting en positie volgens verkooptekening.

In de dakramen zijn roosters opgenomen.

Als gevolg van de rieten dakbedekking is het niet mogelijk om zonnepanelen op het dak aan te brengen.

De woning wordt niet voorzien van een bliksembeveiliging.

De verankering van de dakpannen wordt uitgevoerd conform de voorschriften van de fabrikant.

11. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een warmte terugwinningssysteem met een mechanische toe- en een mechanische afvoer. Roosters en ventielen van het mechanisch ventilatiesysteem worden zichtbaar verwerkt.

Zie voor nadere informatie de Technische Omschrijving van de installaties.

Ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel wordt de lucht mechanisch afgezogen. Er wordt niet voorzien in een afvoer voor een wasemkap. Derhalve dient de keuken te worden voorzien van een recirculatiemasemkap.

De toegepaste ventilatievoorziening waarborgt zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. Positie van de ventielen volgens opgave installateur.

Ten behoeve van een wasdroger wordt geen afvoer gemaakt.

12. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

12.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

De kozijnen van de woning worden uitgevoerd als traditioneel in de bouwfase geplaatste kozijnen. Eén en ander wordt uitgevoerd in hardhout, dekkend geschilderd aan de buitenzijde.

| | |
|----------------------------|-------------------------|
| Buitenkozijnen: | Hardhout |
| Voordeur: | Houten deur, geïsoleerd |
| Buitendeuren: | Houten deur |
| Ramen: | Hardhout |
| Opgeklampte luiken/deuren: | Hardhout |

| | |
|-----------------|---|
| Binnenkozijnen: | -Houten binnenkozijnen, zonder bovenlicht -T.p.v. entreehal/woonkamer met bovenlicht en zijlicht |
| Binnendeuren: | -Houten voorgelakte vlakke stompe deuren in de kleur wit -Entreehal/woonkamer, dubbele vlakke stompe deuren in de kleur wit met glasopening 650x1600mm -Badkamer begane grond, glazen schuifdeur voor de wand met zwarte vakverdeling |

Hang- en sluitwerk:

Alle buitenramen en -deuren worden volgens de geldende normen voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk. De woningtoegangsdeur wordt voorzien van een profielcilinderslot en een meerpuntssluiting. De voordeur wordt niet voorzien van een brievenbus. Alle cilinders in de buitendeuren zijn per woning gelijksluitend.

Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.

12.2 Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang naar de eerste- en zolderverdieping worden er open steektrappen geplaatst. De trappen, traphekken en leuning worden fabrieksmatig voorzien van één laag gepigmenteerde, niet filmvormende, blanke lak.

| | |
|----------------------|--|
| Trappen: | Europees eiken, zonder slijtstrippen in de treden |
| Trapleuning/-hekken: | Europees eiken houten ronde trapleuning en spijlen hekwerk |

Vloer- / plafondplinten:

| | |
|---------------|---|
| Vloerplint: | Er worden geen vloerplinten aangebracht. |
| Plafondplint: | Niet van toepassing. Ter plaatse van de houten kapconstructies wordt ter plaatse van de overgangen tussen kapelementen en aansluitingen geen afwerking aangebracht. |

12.3 Goten en hemelwaterafvoeren

Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Materiaalomschrijving van:

| | |
|---------------------|---|
| Goten: | Getimmerde goten, voorzien van een zinken gootconstructie, |
| Hemelwaterafvoeren: | PVC, zie voor nadere informatie de Technische Omschrijving van de installaties. |

| | |
|------------------|--|
| Gootaftimmering: | Wordt uitgevoerd in een houten afwerking gelijkend aan de houten gevelbekleding. |
|------------------|--|

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde gootbetimmering sluiten niet strokend en niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

Aan weerszijde van de uitbouw boven de entree worden verholten goten toegepast.

13. Plafond-, wand- en vloerafwerking

13.1 Beschrijving (horizontale) plafondaafwerking

| | |
|--|--|
| Horizontale plafonds begane grond: | Spacksputwerk, v-naden van de vloer dichtgesmeerd |
| Horizontale plafonds 1 ^{ste} verdieping: | Sausklaar, v-naden dichtgesmeerd |
| Schuine dak op 1 ^e en zolderverdieping: | Gipsplaten, sausklaar, schroefgaten en v-naden in de gipsplaten worden dichtgesmeerd |

13.2 Beschrijving wandafwerking

Alle wanden, behoudens de meterkast, toilet- en badkamers en berging, worden sausklaar afgewerkt. De wanden in de toiletten en badkamers worden voorzien van tegelwerk conform paragraaf 13.4. De meterkast en berging worden niet nader afgewerkt.

Sausklaar betekent dat de wanden en plafonds een glad oppervlak hebben waaraan visuele en functionele eisen worden gesteld en dat naderhand kan worden voorzien van een mat afwerksysteem, vinylbehang, een glasvlies versterkt verfsysteem of een fijne sierpleister met een korrel dikte tot 1mm.

Het stucwerk van de wanden wordt wandvolgend aangebracht, wat inhoudt dat als er een wand iets scheef staat het stucwerk met de wand mee loopt. Er dienen nog voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd te worden op de oppervlakken, voordat men gaat beginnen met behangen, schilderen of anderszins.

13.3 Beschrijving vloerafwerking

Er worden dekvloeren toegepast in alle ruimtes, behalve de meterkast en achter de knieschotten. De dekvloer in de badkamer wordt door de tegelzetter aangebracht.

Ter plaatse van de voor- en achterdeur 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.

13.4 Beschrijving tegelwerken

Vloertegels

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

Toiletruimte begane grond en badkamer 1 en 3:

- Vloertegel afmeting 80x 80 cm, Mosa Motto T1D04A, kleur donkergrijs
- De douchehoek van ca. 90 bij 90 cm in badkamer 3, zal verlaagd en onder afschot naar de goot worden uitgevoerd. En wordt een dorpel van 5x100mm, in de composiet mat zwart, aangebracht.

Ter plaatse van het deurkozijn bij de toiletten en badkamers worden (kunst)steen dorpels toegepast.

Wandtegels

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

Toiletruimte op de begane grond tot plafond met:

- Achterwand/ombouw toilet: wandtegel afmeting 10 x 20 cm, Mosa Motto T2S10, kleur antraciet, liggend verwerkt.
- Overige wanden: wandtegel afmeting 30 x 60 cm, Mosa Motto T2A50, kleur wit, liggend verwerkt.

Badkamers 1 en 3 op de begane grond en 1^{ste} verdieping tot plafond met:

- Badkamer 1: wand ter plaatse van wastafel en toilet: wandtegel afmeting 10 x 20 cm, Mosa Motto T2S10, kleur antraciet, liggend verwerkt.
- Badkamer 3: wand ter plaatse van wastafel: wandtegel afmeting 10 x 20 cm, Mosa Motto T2S10, kleur antraciet, liggend verwerkt. De schuine wand wordt niet voorzien van wandtegels.
- Overige wanden/ombouw toilet: wandtegel afmeting 30 x 60 cm, Mosa Motto T2A50, kleur wit, liggend verwerkt.

Voor badkamer 2 in slaapkamer 2 op de 1^{ste} verdieping zijn geen wand- en vloertegels opgenomen.

De wandtegels worden recht boven elkaar verwerkt, met uitzondering van de wanden waar tegel T2S10 wordt verwerkt. De voegen van de wandtegels stoken niet met de voegen van de vloertegels. Ter plaatse van het bad geldt dat de tegels van de verticale zijde(n) gelijk zijn aan het wandtegelwerk. Er wordt een bad zonder plateau toegepast. De vensterbank in badkamer 1 wordt voorzien van wandtegels.

Tegelprofielen zijn uitgevoerd in rechte aluminium wit- en donkerantraciet kleurige profielen t.b.v. uitwendige hoeken van de wandtegels.

De inwendige hoeken van het tegelwerk zullen voorzien worden van kitvoegen. De horizontale kitvoegen ter plaatse van de donkere tegels zijn grijs en de verticale kitvoegen ter plaatse van de witte tegels zijn wit.

In de kopersmap zijn impressies van het tegelwerk in het toilet en de badkamers opgenomen.

14. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Er is geen keukeninrichting voorzien.

15. Vensterbanken

Aan de binnenzijde van de buiten kozijnen worden vensterbanken van (kunst)steen aangebracht. Bij gevelkozijnen die tot op de vloer doorlopen, worden geen vensterbanken aangebracht.

16. Beglazing en schilderwerk

16.1 Beglazing

De isolerende beglazing (HR ++ -glas) is niet gasgevuld.

16.2 Schilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.

De buitenkozijnen en ramen worden aan de buitenzijde in een door de architect bepaalde kleur afgeschilderd, in overleg met de gemeentelijke instanties. Er wordt geen binnen schilderwerk aangebracht. De door ons toegepaste afwerkingen zijn voorzien van grondverf. De spijker- en schroefgaten, alsmede kleine beschadigingen, worden niet dicht geplamuurd.

De eikenhouten binnentrappen worden fabrieksmatig voorzien van een laklaag en ter bescherming ingepakt. Ter plaatse van de verdiepingsvloeren in een trapgat worden eventueel zichtbare vloerranden afgetimmerd en voorzien van grondverf.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name wanneer de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

17. Water- en gasinstallatie

17.1 Waterleidingen

De uitvoering en posities van de waterleidingen zijn uitgewerkt in de separaat bijgesloten Technische Omschrijving van de installaties.

17.2 Gasleidingen

De woningen zullen gasloos worden uitgevoerd. Er worden geen gasleidingen aangebracht.

18. Sanitair

Voor het leveren en aanbrengen van het sanitair in de toiletruimte en badkamers, is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 6.000,- inclusief BTW.

19. Elektrische installatie

De uitvoering en posities van de elektrische installatie zijn uitgewerkt in de separaat bijgesloten Technische Omschrijving van de installaties.

20. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

De woningen worden voorzien van een warmtepompinstallatie. De verwarmingsinstallatie is ontworpen als een vloerverwarmingssysteem t.b.v. alle te verwarmen en te koelen ruimten, opgewekt middels een individueel bronsysteem en een individuele warmtepomp. Voor een specifieke omschrijving van de warmtepomp en verwarmingsinstallatie verwijzen wij u naar de Technische Omschrijving van de installaties.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO 51 die op dit werk van toepassing zijn. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten met een buitentemperatuur van ca. -10 °C en een opwarmtijd van minimaal 2 uur:

| | | |
|---|-------------------|-------|
| - | verblijfsruimte | 22 °C |
| - | verkeersruimte | 18 °C |
| - | badkamer | 22 °C |
| - | toilet | 18 °C |
| - | onbenoemde ruimte | 18 °C |

Bij warmtepompsystemen zijn de energieprestaties en een eventuele ruimtekoeling uitgesloten van de Woningborg-garantie.

Wij adviseren u de vloerverwarming in de nacht niet te verlagen. Vloerverwarming verwarmt geleidelijk en dit zou ervoor kunnen zorgen dat het 's morgens lang duurt voordat de vloerverwarming weer op temperatuur is, wanneer u de thermostaat 's nachts laag zet. De vloerverwarming wordt voorzien van een of meerdere verdeelunits. De definitieve plaats, afmeting en aantallen van deze verdeelunits en het leidingplan zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur. De verdeelunits welke op iedere verdieping zijn geplaatst dienen te worden voorzien van een afneembare omkasting (afmeting ca 70cm hoog, afhankelijk van hoogte unit).

De leidingen van de cv-installatie worden grotendeels uitgevoerd in kunststof en worden zoveel mogelijk in de vloeren opgenomen. Het eventueel in het zicht komende leidingwerk van de cv-installatie wordt niet afgeschilderd.

In de volgende ruimtes wordt geen verwarming toegepast: meterkast, toilet, berging, technische ruimte en onbenoemde ruimten.

De keuze van vloerafwerking - aan te brengen na oplevering - in combinatie met vloerverwarming, moet weloverwogen gedaan worden. Niet elke vloerafwerking is namelijk geschikt of minder geschikt om toe te passen. De verwarmingstemperatuur en warmteweerstand van de totale vloerafwerking moeten goed op elkaar worden afgestemd (vloerafwerking met maximale Rc-waarde van 0,09m² k/W) en ook de wijze van aanbrengen en de combinatie van verschillende vloerafwerkingen kunnen van belang zijn. De keuze van vloerafwerking heeft namelijk directe invloed op de warmteafgifte van vloerverwarming. Houd ook rekening met aanwezig bouwvocht in de betonnen vloeren op het moment van opleveren. Een nieuwbouwwoning bevat bouwvocht en wij adviseren u de eerste periode na oplevering niet of zo minimaal mogelijk te stoken en daarna langzaam te beginnen met opstoken. Bij te snel opstoken van de woning is er grotere kans op scheurvorming. Indien u uw woning niet voldoende "droog" stookt, kan het voorkomen dat het vocht in uw toegepaste afwerking en/of meubelen trekt en schade veroorzaakt. Zorg voor een juist uitgevoerd vochtmeting (volgens calciumcarbide methode) alvorens uw stoffeerder vloerbedekking aanbrengt.

21. 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, waarbij de ramen zijn gelapt, het tegelwerk en sanitair eenmaal is afgenomen, en er nog wel kans op cementsluis is, en de vloeren zijn gezogen en/of gedweild.

22. Enkele aandachtspunten Woningborg

22.1 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garanti voorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Zie voor meer informatie uw [t]huiswensenboek of vraag uw kopersbegeleider.

Om uw garanties ten opzichte van de garantiplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

U dient 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.

22.2 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 proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

22.3 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.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

23. Voorbehoud

Deze verkoopinformatie is met de grootste zorg samengesteld en geeft u inzicht in de wijze waarop de woningen gerealiseerd zullen gaan worden. Desondanks moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen en afwijkingen welke noodzakelijk zijn en/of voortvloeien uit nadere eisen van de overheid en/ of nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden af te wijken van omschreven maten, constructies en materialen, indien en voor zover die uitvoeringstechnisch en/of esthetisch noodzakelijk mochten blijken, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit, waarde of bruikbaarheid.

De maten die in de brochure en op de verkooptekeningen zijn vermeld, zijn 'circa'-maten. De definitieve maatvoering wordt bij het uitwerken van de plannen en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld. Mochten er afwijkingen voorkomen in de maatvoering ten opzichte van de verkoopdocumentatie, dan zal hiervoor geen enkele aanspraak mogelijk zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer. De vermelde maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting). Indien door de koper opdracht aan derden wordt verstrekt, dient deze de benodigde maatvoering te allen tijde zelf in het werk te controleren.

De in de verkooptekeningen vermelde symboliek voor de elektra, verwarmingselementen, de cv-installatie en het sanitair is ter indicatie aangegeven. De exacte plaats en maatvoering worden bij het uitwerken van de plannen en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld zodat eventuele afwijkingen hierin kunnen voorkomen, waarvoor geen enkele aanspraak mogelijk zal zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.

De opgenomen beschikbare impressies, illustraties, foto's, perspectief-/geveltekeningen, interieur- en sfeerbeelden, het ontwerp en ingekleurde plattegrondtekeningen, geven een artist impression weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Onder andere de maatvoering van de ramen/ kozijnen en indien van toepassing ventilatieroosters wordt in overleg met de leverancier definitief vastgesteld, zodat deze aan alle garantievoorzwaarden voldoet.

In verband met de strenge garantie-eisen kunnen er afwijkingen ten opzichte van de documentatie voorkomen. Aan de kleurstellingen en dergelijke kunnen tevens geen rechten worden ontleend, deze worden veelal in een later stadium door de architect definitief vastgesteld. Eventueel ingetekende interieursuggesties en groenvoorzieningen in de situatietekeningen, plattegronden, geveltekeningen, tuinrichtings- en perspectieftekeningen worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving. Aan de verkooptekeningen kunnen geen rechten ontleend worden zoals kavelgrootte en dergelijke. Tekeningen die door de bouwondernemer worden gebruikt voor de bouw van de woningen, worden niet aan de koper verstrekt. Bij eventuele scheurvorming door materiaalkrimp en/of materiaalkruip, afwijkingen in verband met constructieve eisen en afwijkingen in de plaats en het aantal hemelwaterafvoeren, is geen enkele aanspraak mogelijk jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.

Bij tegenstrijdigheid tussen tekst en tekening prevaleert de tekst, tenzij daardoor strijdigheid met het Bouwbesluit ontstaat.