

De Nieuwe Emma



Technische Omschrijving

bouwnummer 19 tot en met 26

Technische omschrijving voor eengezinshuizen

Het project, De Nieuwe Emma fase 2, bestaat uit 8 woningen (bouwnummer 19 tot en met 26) in het bestemmingsplan Alkmaar Zuid te Alkmaar.

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 garantieplichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.

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

Woonwensen wonen in De Nieuwe Emma

De woningen in project De Nieuwe Emma zijn door de architecten van PRO6 Vastgoed 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 De Nieuwe Emma 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 de makelaar. 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 gas, water en elektra plaats op naam van de koper. De kosten van gas, water en elektra zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de bouwondernemer. De koper dient zelf tijdig leveringscontracten voor gas, water, elektra, data en telefoon af te sluiten. U ontvangt vóór oplevering de EAN codes van de bouwondernemer voor de aanvraag van levering van gas, water en elektra.

Bij de oplevering van uw woning, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden. Bij de oplevering wordt 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**
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 Onderhoud algemeen
24. **Voorbehoud**

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben 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.
de eerste verdieping:	slaapkamer 01, 02 en 03.
de tweede verdieping:	slaapkamer 04, slaapkamer 05 (alleen van toepassing bij bouwnummers 19, 20 en 21).

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. 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, leidingen, paden en terrassen. Als bodemafluiting wordt zand toegepast. Onder paden en terrassen wordt een pakket aangebracht van zand. De tuinen worden aangevuld met grond van het bestaande terrein. Deze grond is niet geheel vrij van puinresten.

5. Rioleringswerken

De buitenriolering wordt uitgevoerd in pvc -buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het hemelwater en het vuilwater wordt afgevoerd naar het rioelstelsel. Er wordt een polderstuk 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 een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

6. Bestratingen

- Het terras (buitenruimte) achter de woning (ca. 10 m²) wordt bestraat met betontegels 300 x 300 mm.
- De toegang naar de woning wordt bestraat met betontegels 400 x 600 mm.
- De toegang naar de garage (alleen van toepassing bij bouwnummers 19, 20 en 21) wordt bestraat met 2 rijen betontegels 400 x 600 mm.
- De toegang naar de bergruimte van bouwnummer 22 tot en met 26 wordt bestraat met 1 rij betontegels 400 x 600 mm. Dit pad wordt doorgezet tot aan de achterliggende bestaande steeg.

7. Terreininventaris

In de erfafscheiding wordt voorzien door middel van gemetselde tuinmuren aan de voorzijde van de woningen, posities als weergegeven op de verkooptekeningen. Deze tuinmuren zullen gemetseld worden op een betonnen stroken fundering. Voor de overige erfafscheidingen worden perkoenpaaltjes geplaatst, welke de hoeken van het perceel duiden.

In de achtertuin van bouwnummers 22 tot en met 26 wordt een ongeïsoleerde, dubbele of vrijstaande (bouwnummer 22) houten berging geplaatst op een prefab betonvloer. De buitenwanden bestaan uit horizontaal aangebrachte rabatdelen van verduurzaamd vurenhout op een vuren houten regelwerk. De tussenwand van de dubbele bergingen bestaat uit een vuren houten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig een watervaste spaanplaat wordt aangebracht. Het dak van de berging bestaat uit een houten balklaag, voorzien van dakbeschot en daarover een dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een verzinkt stalen afdekkap. De hardhouten deur van de berging is voorzien van gelaagd enkel mat glas en is uitgevoerd met een cilinderslot, gelijksluitend met de woning.

Bouwnummers 19, 20 en 21 worden voorzien van een garage. De garage is aan het huis (bouwnummer 19) of in de tuin gesitueerd (bouwnummer 20 en 21). De garage wordt voorzien van een prefab betonnen vloer voorzien van dekvloer en halfsteens muren. De achtergevel van de garage van bouwnummer 19 en 20 wordt uitgevoerd in onderhoudsarm geveltimmerwerk aangebracht op regelwerk. Het dak wordt uitgevoerd in een houten balklaag voorzien van dakplaat. Het dak wordt voorzien van dakbedekking. De garage wordt natuurlijk geventileerd door roosters of openingen in de gevel. De garages worden niet geïsoleerd uitgevoerd. De garage wordt voorzien van openslaande houten deuren – als weergegeven op de geveltekeningen – en een enkele houten deur in de achter- (bouwnummer 19 en 20) of zijgevel (bouwnummer 21) van de garage. Deze enkele houten deur is voorzien van gelaagd blank enkel glas.

8. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen, het uitgevoerde terreinonderzoek, is in overleg met bouw- en woningtoezicht en op advies van de constructeur het navolgende funderingssysteem toegepast: fundering op palen.

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

9. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitenspouwbladen:	Baksteen in waalformaat.
Binnenspouwblad eind-, voor- en achtergevels:	Kalkzandsteen
Woningscheidende wanden:	Kalkzandsteen
Constructieve wanden:	Prefab betonnen stabilisatiewand t.p.v. de trappen.
Lichte scheidingswanden:	Gibowanden of opgebouwd uit houten/Metal Stud regelwerk v.z.v. gipsbeplating. De definitieve wijze van uijtvoering wordt in de nadere uitwerking bepaald.

Een aantal buitengevels (of onderdelen daarvan) wordt voorzien van buitengevelstucwerk en geveltimmerwerkbeplating, als weergegeven op de contracttekening.

- Delen van de gevels worden voorzien van stucwerk. Deze delen zijn aangegeven op de tekeningen.

- Delen van de gevels worden voorzien van geveltimmerwerk. Dit wordt uitgevoerd in een onderhoudsarm materiaal. De staand uitgevoerde delen worden uitgevoerd in Protex o.g. De liggend uitgevoerde delen worden uitgevoerd in Keralit o.g.. Deze delen zijn aangegeven op de tekeningen.

De navolgende muren / wanden worden uitgevoerd als schoonmetselwerk:

- Conform gevelaanzichten.

De gevels van de garage worden uitgevoerd in:

- Half steens tweezijdig schoon metselwerk en deels voorzien van een regelwerk met onderhoudsarm geveltimmerwerk

De gevels van de bergruimte van bouwnummer 22 tot en met 26 worden uitgevoerd in:

- Hout

Conform de gevelaanzichten worden er spekbanden en kaders in het metselwerk toegepast.

Ter plaatse van bouwnummers 19 en 20 en 22 tot en met 26 wordt er bij de voordeur een luifel toegepast, welke is opgebouwd uit:

- 1 laag dakbedekking
- Betonnen constructie
- Afwerking van plafond en randen van de luifel worden uitgevoerd in een beplating, Unipanel o.g.

De isolatie van de gevels van de woningen voldoet aan de eis $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

De metselspecie is een doorstijkmortel in een antraciete kleur.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en / of afwatering. Deze open stootvoegen worden niet nader afgewerkt of voorzien van bijenbekjes.

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.

10. Vloeren

De begane grondvloer ($R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is als volgt samengesteld:

- Ribcassettevloer, dik 350 mm
- Vloerafwerking: cementdekvloer

De eerste verdiepingvloer van bouwnummers 19, 20 en 21 worden uitgevoerd in:

- Breedplaatvloer dik ca. 250 mm
- Vloerafwerking: cementdekvloer

De eerste verdiepingvloer van bouwnummers 22 tot en met 26 worden uitgevoerd in:

- Breedplaatvloer dik ca. 220 mm
- Vloerafwerking: cementdekvloer

De tweede verdiepingvloer van bouwnummers 19, 20 en 21 worden uitgevoerd in:

- Breedplaatvloer dik ca. 250 mm
- Vloerafwerking: cementdekvloer

De tweede verdiepingvloer van bouwnummers 22 tot en met 26 worden uitgevoerd in:

- Breedplaatvloer dik ca. 220 mm
- Vloerafwerking: cementdekvloer

De dakvloer van bouwnummers 19, 20 en 21 worden uitgevoerd in:

- Houten dakvloer

Vloer van de bergruimte en garage wordt uitgevoerd in een:

- Prefab betonvloer

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.

11. Daken

De hellende dakconstructie van de woning ($R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) 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:	Underlayment 12 mm
Dakbedekking:	Platte dakpan / zinken roeven
Overstek:	vlakke (kunststof)plaat, zoveel mogelijk blind bevestigd

De platte dakconstructie van bouwnummers 19, 20 en 21 ($R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) wordt als volgt uitgevoerd:

- Houten dakvloer
- Isolatie ($R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$)

De opbouw van het dak van de bergruimte in de tuin van bouwnummer 22 tot en met 26 bestaat uit de volgende materialen:

- Balklaag in vuren, kwaliteit C volgens NEN 5466, afmetingen en h.o.h. afmetingen volgens opgave leverancier.
- Dakconstructie samengesteld als rek d.m.v. randliggers, bevestigd aan het stijl- en regelwerk, gelegd op afschot met een verloop van ca. 30 mm per berging of gecombineerde berging.
- Dakbeschot van 18 mm melamine verlijmd spaanplaat kleur groen.
- Dakrand d.m.v. mastiekgel.
- Dakbedekking
- Plakplaat met stadsuitloop
- Randafwerking d.m.v. een afdekkap

De opbouw van het dak van garages van bouwnummer 19, 20 en 21 bestaat uit de volgende materialen:

- Houten balklaag
- Dakbeschot van underlayment
- Dakbedekking

Indien een platdakconstructie wordt toegepast, zal deze constructie op afschot worden uitgevoerd. Een platdakconstructie is niet direct geschikt om te voorzien van sedum.

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

De verankering van de dakpannen is conform de voorschriften van de fabrikant.

12. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met een natuurlijk toevoer d.m.v. roosters en een mechanische afvoer. Roosters van het mechanisch ventilatiesysteem worden zichtbaar verwerkt.

Het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit op basis van ventilatielucht, geplaatst in de installatieruimte op de 2^e verdieping, aangestuurd door een CO2 melder welke in de woonkamer nabij de thermostaat wordt geplaatst.

De ventilatietoevoer van de verblijfsruimten geschiedt door middel van:
Ventilatietoevoer roosters, op minimaal 1.80m + vloerpeil in de ramen en deuren.

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 recirculatiewasemkap.

In de overige ruimten wordt de ventilatievoorziening gewaarborgd middels:

In de toiletruimte(n):	Afzuigventiel in ruimte
In de badruimte(n):	Afzuigventiel in ruimte
De opstelplaats van de wasapparatuur:	Afzuigventiel in ruimte
De meterruimte:	Roosters in of boven de deur
Overige ruimten:	Voldoende ruimte onder de deur

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

Ten behoeve van een wasdroger wordt geen afvoer gemaakt

13. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

13.1 *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.

Buitenkozijnen:	Hardhout
Buitendeuren:	Hardhout
Ramen:	Hardhout
Bergingsdeur:	Hardhout
Garagedeur:	Hardhout

Binnenkozijnen:	Houten nastelkozijnen
Binnendeuren:	Houten vlakke voorgelakte stompe deuren

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, een meerpuntsluiting en een brievenbus, bestaande uit een klep met een tochtborstel. Alle cilinders in de buitendeuren zijn per woning gelijksluitend.

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

13.2 *Trappen en (af)timmerwerk*

Voor de toegang naar de eerste verdieping wordt een dichte trap geplaatst en voor de toegang van de tweede verdieping een open trap. De trappen worden fabrieksmatig voorzien van grondverf.

Materiaalomschrijving van:	
Eerste verdiepingstrap:	Vurenhouten trap, voorzien van mdf stootborden.
Trapleuningen/-hekken:	Hardhouten ronde trapleuning en rond spijlen hekwerk
Tweede verdiepingstrap:	Vurenhouten trap
Trapleuningen/-hekken:	Hardhouten ronde trapleuning en rond spijlen hekwerk
Vloer- / plafondplinten:	
Vloerplint:	Er worden geen vloerplinten aangebracht.
Plafondplint:	Niet van toepassing. Bij bouwnummer 22 tot en met 26 worden t.p.v. houten kapconstructies t.p.v. overgangen tussen kapdelen en aansluitingen niet afgewerkt.

13.3 *Goten en hemelwaterafvoeren*

Het hemelwater wordt afgevoerd via het daarvoor plaatselijk beschikbare riool.

Materiaalomschrijving van:	
Goten:	Getimmerde goten, voorzien van 1 laag EPDM,
Hemelwaterafvoeren:	Zink

Gootaftimmering: wordt uitgevoerd in een beplating, Unipanel o.g.

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

14. **Plafond-, wand- en vloerafwerking**

14.1 *Beschrijving (horizontale) plafondaafwerking*

Plafonds begane grond:	Spackspuitwerk, v-naden van de vloer blijven zichtbaar
Plafonds eerste verdieping:	Spackspuitwerk, v-naden van de vloer blijven zichtbaar
Plafonds tweede verdieping:	Spackspuitwerk, v-naden van de vloer blijven zichtbaar
Dakbeschot op 2 ^e verdieping:	Bij bouwnummer 22 tot en met 26 worden deze onafgewerkt opgeleverd. Bij bouwnummer 19, 20 en 21 wordt het dakbeschot behangklaar opgeleverd.

14.2 *Beschrijving wandafwerking*

De niet betegelde wanden worden behangklaar afgewerkt. Behoudens de wanden in het toilet. De wanden in het toilet worden boven het tegelwerk voorzien van behangklaar stucwerk. De wanden van de meterkast worden niet afgewerkt.

14.3 *Beschrijving vloerafwerking*

Er worden dekvloeren, toegepast in alle ruimtes, behalve de meterkast.

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.

14.4 *Beschrijving tegelwerken*

Vloertegels

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

Toiletruimte(n) met:

- Vloertegel afmeting 30x 30 cm, kleur antraciet

Badruimte 1^e verdieping met:

- Vloertegel afmeting 30 x 30 cm , kleur antraciet
- De douchehoek van ca. 90 bij 90 cm. zal verlaagd en onder afschot worden uitgevoerd in een vloertegel afmeting 15 x 15 cm, kleur antraciet.

Badruimte 2^e verdieping met:

- Vloertegel afmeting 30 x 30 cm , kleur antraciet
- De douchehoek van ca. 90 bij 90 cm. zal verlaagd en onder afschot worden uitgevoerd in een vloertegel afmeting 15 x 15 cm, kleur antraciet.

Wandtegels

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

Toiletruimte(n) op de begane grond en de eerste verdieping tot ca. 1,20meter + vloerpeil / bovenzijde reservoir met:

- Wandtegel afmeting 20 x 50 cm, kleur wit, liggend verwerkt.

Badruimte 1^e verdieping tot plafond met:

- Wandtegel afmeting 20 x 50 cm, kleur wit, liggend verwerkt.

Badruimte 2^e verdieping tot plafond met:

- Wandtegel afmeting 20 x 50 cm, kleur wit, liggend verwerkt.

14.5 *Beschrijving overige voorzieningen*

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde (kunst)steen vensterbanken dik 20 mm toegepast. De breedte van de vensterbank kan per kozijn verschillend zijn.

Aan de buitenzijde worden hardsteen raamdorpels toegepast.

15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

In de overeenkomst is geen stelpost opgenomen voor het plaatsen van een keuken. Ten behoeve van de opstelling van een keuken is een ruimte gereserveerd. Deze ruimtereservering is op de tekening weergegeven.

16. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

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

Roedeverdeling van de kozijnen wordt uitgevoerd door het aanbrengen van plakroeden op het glas.

Er wordt enkel gelaagd matglas toegepast in de deur van de berging van bouwnummer 22 tot en met 26. In de loopdeur van de garages van bouwnummer 19, 20 en 21 worden voorzien van enkel gelaagde blanke beglazing.

Schilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.

De kozijnen en raamstijlen aan de buitenzijde worden in een door de architect bepaalde kleur afgeschilderd. De definitieve kleur wordt bepaald door de architect in overleg met de gemeentelijke instanties. Er wordt geen binnenschilderwerk aangebracht.

De vuren houten binnentrappen worden fabrieksmatig gegrond. De traptreden zijn gegrond en zullen niet nader worden afgewerkt. De dichte trappen zijn aan de onderzijde onafgewerkt. Ter plaatse van de verdiepingsvloeren in een trapgat worden eventueel zichtbare vloerranden afgetimmerd en voorzien van grondverf.

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

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 als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

17. Behangwerken

De wanden en muren van onderstaande ruimten worden behangklaar opgeleverd.

- Woonkamer
- Keuken
- Hal
- Overloop
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- Slaapkamer 3
- Technische ruimte
- Bouwmuren op zolderverdieping (alleen van toepassing bij bouwnummers 22 tot en met 26)
- Slaapkamer 4 (alleen van toepassing bij bouwnummers 19, 20 en 21)
- Slaapkamer 5 (alleen van toepassing bij bouwnummers 19, 20 en 21)
- Berging op tweede verdieping (alleen van toepassing bij bouwnummers 19, 20 en 21)

18. Water- en gasinstallatie

18.1 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:

Toiletruimte begane grond:	Toilet en fontein
Keuken:	1 aansluiting ten behoeven van kraan wordt afgedopt aangeboden.
Badkamer 1 ^e verdieping:	Douche, bad en wastafels.
Toilet 1 ^e verdieping:	Toilet en fontein
Badkamer 2 ^e verdieping:	Douche, wastafel en toilet (alleen van toepassing bij bouwnummers 19, 20 en 21).
Wasmachineopstelling:	Wasmachinekraan. Is tevens de kraan t.b.v. het vullen van de cv-ketel.

Er is een aansluitpunt voor de warmwatervoorziening wordt aangebracht in:

- Keuken, ten behoeve van kraan.
- Badkamer op eerste verdieping, ten behoeve van wastafel, douche en bad.
- Badkamer op de tweede verdieping, ten behoeve van wastafel en douche (alleen van toepassing bij bouwnummers 19, 20 en 21).

18.2 Gasleidingen

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

- Cv opstelling

19. Sanitair

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in een witte kleur, toe te passen materialen in:

De toiletruimte begane grond:

- een wandcloset met kunststof witte zitting en deksel (merk Villeroy & Boch serie O.novo) met inbouwreservoir en tweeknopsbediening;
- een wit verglaasde fonteincombinatie (merk Villeroy & Boch, serie O.novo) met muurbuis en sifon;
- een verchromde fonteinkraan (merk Grohe, type Costa-S).

De badruimte 1^e verdieping:

- een wit verglaasd ligbad 170 x 70 cm (bouwnummer 22 tot en met 26) of 180 x 80 cm (bouwnummer 19, 20 en 21) (merk Villeroy & Boch O. serie O.novo);
- een wit verglaasde dubbele wastafel met muurbuis (merk Villeroy & Boch, serie O.novo);
- een verchromde wastafelmengkraan (merk Grohe, type Eurosmart);
- twee keramisch wit planchetten 60 cm boven de wastafel (merk Villeroy & Boch, serie O.novo);
- twee spiegels boven de wastafel (diameter 60cm);
- een verchromde thermostatische douchemengkraan (merk Grohe, type Grohtherm 1000);
- verchromde glijstangcombinatie (merk Grohe, type New Tempesta Doucheset II);

De toiletruimte 1^e verdieping:

- een wandcloset met kunststof witte zitting en deksel (merk Villeroy & Boch, serie O.novo) met inbouwreservoir en wit kunststof tweeknopsbediening;
- een wit verglaasde fonteincombinatie (merk Villeroy & Boch, serie O.novo) met muurbuis en sifon;
- een verchromde fonteinkraan (merk Grohe, type Costa-S).

De badruimte 2^e verdieping (alleen van toepassing bij bouwnummers 19, 20 en 21):

- een wandcloset met kunststof witte zitting en deksel (merk Villeroy & Boch, serie O.novo) met inbouwreservoir en wit kunststof tweeknopsbediening;
- een wit verglaasde enkele wastafel met muurbuis (merk Villeroy & Boch, serie O.novo);
- een verchromde wastafelmengkraan (merk Grohe, type Eurosmart);
- keramisch wit planchett 60 cm boven de wastafel (merk Villeroy & Boch, serie O.novo);
- spiegel boven de wastafel (diameter 60cm);
- een verchromde thermostatische douchemengkraan (merk Grohe, type Grohtherm 1000);
- verchromde glijstangcombinatie (merk Grohe, type New Tempesta Doucheset II);

20. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over 8 groepen naar de diverse aansluitpunten, ten minste te voldoen aan NEN 1010.

De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen van de contracttekeningen.

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in:

- De hal
- Overloop 1^e verdieping
- Overloop 2^e verdieping van bouwnummer 19, 20 en 21

20.1 Telecommunicatievoorzieningen

De woningen zijn voorzien van onbedrade buizen met een inbouwdoos voor telefoon en Centraal Antenne Systeem zoals geprojecteerd op de plattegronden van de contracttekening is aangegeven. Deze loze leidingen worden afgewerkt met een klemdeksel.

21. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

De woningen worden voorzien van een individuele gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie (in een gesloten systeem) met ingebouwde warmwatervoorziening (combi-ketel). De combi-ketel wordt uitgevoerd als een hoogrendementsketel (HR).

Als warmteafgiftesysteem worden er verwarmingselementen (t.p.v. bouwnummer 19, 20 en 21 op de 1^e en 2^e verdieping en t.p.v. bouwnummer 22 tot en met 26 op de 1^{ste} verdieping) en vloerverwarming (begane grond) geïnstalleerd. De badkamer wordt voorzien van een elektrische radiator met eigen thermostaat.

De temperatuurregeling vindt plaats middels een thermostaat in de woonkamer en een thermostaat op de overloop van de eerste verdieping.

Indien er in een ruimte een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd, geldt er een ruimte- temperatuur van voor:

- verblijfsruimten 20 °C
- verkeersruimte 15 °C
- badruimte 22 °C
- toilet 20 °C
- onbenoemde ruimte 15 °C

In de keuken en badkamers wordt er een warmwatervoorziening aangebracht. Deze CW5 warmwatervoorziening is geschikt voor kortdurend gelijktijdig gebruik van twee tappunten.

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. Indien er verdeelunits geplaatst dienen te worden in verblijfs- of verkeersruimten worden deze omtimmerd (tot circa 50 tot 70cm hoog, afhankelijk van hoogte unit) en afgeschilderd.

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 c.v.-installatie wordt niet afgeschilderd.

In de volgende ruimtes wordt geen verwarming toegepast: 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 0,10m² 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.

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, 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.

23. Enkele aandachtspunten Woningborg

23.1 Stelposten (indien van toepassing)

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 met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, 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.

23.3 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.

23.4 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.

24. 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 c.v.-installatie, 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-impressie 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 garantievoorwaarden 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.