

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

14 HALFVRIJSTAANDE WONINGEN GOUDPLEVIER REITDIEP TE GRONINGEN



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

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de contractverkooptekeningen van 14 half-vrijstaande woningen Goudplevier Reitdiep te Groningen.

Inleiding

Deze omschrijving betreft 2 typen woningen:

Type A: deze woning bestaat uit een begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping

Type B: deze woning bestaat uit een begane grond, 1^e verdieping, 2^e verdieping en een zolder.

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

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

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

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

De tekeningen

In de verkoopstukken zijn diverse tekeningen opgenomen die horen bij de basiswoningen. Ook zijn ter inspiratie uitbreidingsopties opgenomen. De prijzen van de uitbreidingsopties zijn opgenomen in de prijslijst.

Verder geldt voor de tekeningen het volgende:

1. De perspectieftekeningen geven een indruk van hoe de woningen er uit komen te zien. In deze tekeningen zijn al diverse varianten en opties ten opzichte van de basiswoningen verwerkt.
2. Aan impressies kunnen geen rechten worden ontleend.
3. De in de tekening geschreven maten zijn 'circa-maten'. Het kan voorkomen dat de maten op de tekening uiteindelijk iets afwijken van de werkelijke maten.
4. Wat betreft de maatvoering tussen de wanden geldt dat er geen rekening gehouden is met wandafwerking.
5. Het eventueel op tekening aangegeven meubilair, huishoudelijke apparaten, kasten (behoudens vaste kasten) en dergelijke dienen slechts om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren niet tot de levering van de woning.
6. De op de tekening aangegeven keuken, badkamer en toiletinrichting dienen slechts om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren niet tot de levering van de woning.
7. De schaal van de situatietekening waarop de kavels aangegeven zijn is niet bindend. De definitieve maten worden na inmeting door het kadaster vastgesteld. Een afwijking van enkele meters is mogelijk.
8. Bij uitbreidingen aan de achterzijde van de woningen vindt mogelijk overbouw plaats van een deel van de bouwmuur op het naastgelegen perceel.
9. De bebouwing van het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, aanleg van wegen en inrichting van groenvoorzieningen zijn ontleend aan de laatst bij ons bekende gegevens van onder andere de gemeente Groningen. Eventuele wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
10. De positie van de leidingschachten is afhankelijk van de positie van de badkamerinrichting en techniek. Mogelijk wijzigen deze posities nog op tekening.

Aanvullende opmerkingen

Wij noemen in deze Technische Omschrijving producten en merken. Het kan zijn dat er gekozen wordt voor een alternatief. Dit alternatief is altijd gelijkwaardig aan de soort die hier genoemd is.

Het aanvragen van de aansluitingen voor water, elektra en riolering wordt door de aannemer verzorgd. De hieruit voortvloeiende kosten zijn inde koopsom inbegrepen. De aansluitkosten voor telefonie en CAI zijn voor rekening van de koper en zijn in de regel nihil.

Eventuele tussentijdse wijzigingen als gevolg van veranderende overheidsvoorschriften, voorschriften van nutsbedrijven of btw-tarieven zullen worden doorberekend aan de koper.

Wierde

Het wijkdeel waarin Goudplevier gebouwd wordt, wordt aangelegd in de vorm van een wierde. Het hoogste punt ligt circa 2 meter hoger dan de randen van het gebied. Om deze wierdevorm te bereiken, heeft de gemeente Groningen grond uit het omliggende gebied aangebracht.

Parkeren

Koper dient per woning 2 parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren. Dit is een eis die door de gemeente Groningen gesteld wordt.

Energie neutraal

De woningen worden energie neutraal opgeleverd. Energie neutraal betekent dat de woning op jaarbasis voldoende duurzame energie opwekt om het gebouwgebonden verbruik te dekken. Gebouwgebonden is verwarming, ventilatie, warm tapwater en verlichting. Hierbij wordt uitgegaan van gemiddelden, vastgesteld volgens de NEN7120. De opwekking gebeurt middels pv-panelen en een luchtwarmtepomp die voorzien is van een warmwatervat.

Inhoudsopgave

1. Voorrang Woningborg bepalingen	5
2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden	5
3. Peil van de woning	5
4. Grondwerk	5
5. Rioleringswerken	5
6. Bestratingen	5
7. Terreininventaris	5
8. Funderingen en constructies	6
9. Gevels en wanden	6
10. Vloeren	7
11. Daken	7
12. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/rookkanalen	7
13. Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving van:	7
14. Plafond-, wand- en vloerafwerking	8
15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel	9
16. Meterkast	9
17. Beglazing en schilderwerk	9
18. Behangwerken	10
19. Water	10
20. Sanitair	10
21. Elektrische installatie / ' energie neutrale woning '	10
22. Verwarmings- / warmwaterinstallatie	11
23. Schoonmaken en oplevering	11
24. Enkele aandachtspunten Woningborg	11

1. Voorrang Woningborgbepalingen

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

2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Type A:

De verblijfsgebieden op de begane grond bestaan uit: 2 ruimten (woonkamer en keuken).
De verblijfsgebieden op de eerste verdieping bestaan uit: 3 ruimten (slaapkamers).
De zolder, geen verblijfsgebied bestaat uit: zolderruimte (optioneel indeelbaar)

Type B:

De verblijfsgebieden op de begane grond bestaan uit: 2 ruimten (woonkamer en keuken).
De verblijfsgebieden op de eerste verdieping bestaan uit: 3 ruimten (slaapkamers).
De verblijfsgebieden op de tweede verdieping bestaan uit: 1 ruimte (optioneel indeelbaar in slaapkamers)

3. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; dit peil ligt ongeveer 150 mm. boven de kruin van de weg. De juiste maat en peilhoogte wordt overlegd en bepaald door de dienst bouw - en woningtoezicht van de gemeente. Binnen het plan Goudplevier is, vanwege de ligging op een wierde, sprake van verschillende peilhoogtes. De peilhoogtes per woning zijn terug te vinden op de situatietekening, behorend bij deze technische omschrijving.

4. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

Als bodemafluiting tbv fundatie wordt toegepast: schoon zand min. 100 mm dik. De bij de woning behorende tuin wordt aangevuld en geëgaliseerd met uitkomende grond. Er wordt geen teelaarde aangebracht.

5. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, waarbij onderscheid gemaakt wordt in hemel-, grijs- en zwartwater. Het hemelwater van de bergingen wordt op het maaiveld geloosd. Het hemelwater van de woningen wordt middels een spuwer, die door de gemeente Groningen op de erfgrans geplaatst wordt, geloosd op de openbare weg. Het vuilwatersysteem wordt aangesloten op het gemeenteriool, waarbij het zwarte water afgevoerd wordt middels een vacuümsysteem. Het grijze water wordt afgevoerd naar natuurlijke filters die door de gemeente Groningen aangelegd en onderhouden worden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke boven/in het dak uitmondt. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

De aannemer adviseert de koper om alvorens de tuin in te richten dit diep te (laten) spitten, om eventuele water-ondoordringbare lagen te breken, en eventueel drainage aan te leggen. Deze kan aangesloten worden op de gemeentelijke drainage die onder de weg ligt. Informatie hierover is te vinden op www.reitdiepfase3.nl. De aannemer is niet verantwoordelijk voor eventuele wateroverlast in de tuin of voor eventueel water onder de begane grondvloer omdat dit van vele factoren afhankelijk kan zijn.

6. Bestratingen

Voor alle woningen geldt dat er géén bestrating zal worden uitgevoerd.

7. Terreininventaris

De erfgransen worden aangegeven d.m.v. (tijdelijke) perkpaaltjes.
Buitenbergingen volgens model Hesco, bestaande uit:

- Prefab betonnen funderingselementen.
- Gevels bestaande uit houten regels met houten rabat-beschieting.
- Deur inclusief hang- en sluitwerk.
- Houten dakbeschot met EPDM/bitumineuze dakbedekking inclusief hemelwaterafvoer.
- Elektravoorziening, lamp, wandcontactdoos.

8. Funderingen en constructies

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen / het uitgevoerde terreinonderzoek wordt naar verwachting het navolgende funderingssysteem toegepast, e.e.a afhankelijk advies van de constructeur:

- Heifundering met mortelschroefpalen in combinatie met funderingsbalken.

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

- Wapening volgens opgave constructeur.
- Beton t.b.v. mortelschroefpalen en funderingsbalken volgens opgave constructeur.
- Toepassing van stalen liggers, kolommen en spanten volgens constructeur.

9. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Metselwerk fundering (klinkerkwaliteit):

Kalkzandsteen lijmelementen, afm./breedte volgens opgave constructeur.

Buitengevels begane grond:

Gevelsteen machinale handvorm, waalformaat

Buitengevels 1^e en 2^e verdieping:

Type A: stalen felsplaat

Type B: gevelsteen machinale handvorm, waalformaat

Binnenspouwbladen begane grond, 1^e en 2^e verdieping:

Kalkzandsteen E-elementen, dikte volgens constructeur.

Dragend binnen metselwerk:

Kalkzandsteen E-elementen, dikte volgens constructeur.

Woning scheidende wanden:

Kalkzandsteen E-elementen, dikte volgens constructeur.

Lichte scheidingswanden:

Cellenbeton of lichtbeton, dikte 70 en deels 100 mm.

De voegen worden doorgestroken, kleur grijs. Onder de raamkozijnen, zowel in gevelmetselwerk als in de met staalplaat beklede gevels, worden staalplaten waterslagprofielen toegepast. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen voorzien van stootvoegroosters aangebracht, ten behoeve van ventilatie en / of afwatering.

9.1 Dilataties

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

Wanden volgens opgave steenfabrikant.

Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt met een zogenaamd stucstopprofiel. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

9.2 Isolatie

De gevels worden geïsoleerd volgens bouwbesluit; Rc minimaal 4,5.

10. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonnen vloer type ribcasettevloer; Rc minimaal 3,5. De eerste verdiepingvloer wordt uitgevoerd als betonnen vloer type kanaalplaatvloer. De tweede verdiepingvloer wordt eveneens uitgevoerd als betonnen vloer type kanaalplaatvloer. De zoldervloer van woning type B wordt in hout uitgevoerd.

11. Daken

De hellend dakconstructie van de woning wordt uitgevoerd als dakdoos-constructie; Rc minimaal 6,0. De binnenzijde van de kap op de 1^e en 2^e verdieping wordt middels groen/bruin plaatmateriaal afgewerkt. Dakbedekking van de hellende daken: stalen golfplaat type SAB sinus 18-76, kleur zwart. De bevestiging van de staalplaatbekleding wordt conform de voorschriften (bouwbesluit) uitgevoerd. Het platte dak van de optionele uitbouwen wordt uitgevoerd met een kanaalplaatvloer met daarop een afschotisolatieplaat en bitumineuze dakbedekking of kunststof/EPDM. Dakrand afwerking d.m.v. een stalen afdekker of daktrim.

12. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/rookkanalen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een natuurlijke aanvoer en een mechanische afvoersysteem. Het systeem bestaat uit een mechanische ventilatiebox, met een CO₂-gestuurde sensor voor de adequate afvoer en aanvoer van lucht. Afzuiging zal plaatsvinden d.m.v. kunststof afzuigventielen in de keuken, badkamer en toilet.

Materiaalomschrijving van de ventilatiekanalen:

- Verzinkt stalen kanalen, aansluitingen d.m.v. flexibele buizen.

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

13. Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving van:

13.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

Kozijnen en draaiende delen van de ramen en de buitendeuren: kunststof. De beglazing wordt uitgevoerd als HR++ glas.

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in:
Kunststof.

Binnenkozijnen:

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

Binnendeuren:

Fabrieksmatig gelakte vlakke opdekdeuren, kleur wit.

Hang- en sluitwerk:

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

Toegangsdeuren:

Inbraakvertragend systeemgebonden deurbeslag.
Krukhogte van de deuren is 1040 mm. vanaf onderzijde deur.
Deurkrukken (ergonomisch gebogen handgreep) met veerconstructie.

Cilinders- gelijksluitend en vzv. drie sleutels.

Ramen:

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

Binnendeuren (badkamer + toilet):

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

Kastdeur (meterkast):

3 st. inboor paumelles.
1 st. kastslot.
1 st. slotplaatje.

Loopdeur (overige ruimtes):

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

13.2 Trappen en (af)timmerwerk

Type A:

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een gesloten trap met twee kwartslagen geplaatst.
Voor de toegang tot de tweede verdieping wordt een open trap met onderkwart geplaatst.

Type B:

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een gesloten trap met twee kwartslagen geplaatst.
Voor de toegang van de tweede verdieping wordt een open trap met twee kwartslagen geplaatst.

Eerste verdiepingstrap en zoldertrap:

Vuren hout, wit geground (trappen worden niet afgeschilderd).

Trapleuning / -hekken:

Houten muurleuning, blank gelakt, op leuninghouders.
Balustrades met grenen boven- en onderregel en rondhouten spijlen, wit geground (balustrades worden niet afgeschilderd).

Aftimmerwerk:

De dagkanten rondom de buitenkozijnen worden afgewerkt met Multiplex of MDF (gegrond) betimmering.
Betimmeringen worden niet afgeschilderd.
Het trapgat wordt rondom afgewerkt met Multiplex of MDF (gegrond) betimmering. Betimmeringen worden niet afgeschilderd.

Vloerplinten:

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

13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de woning wordt geloosd op de schoonwaterafvoer (spuwer).
Goten en hemelwaterafvoeren: Goten uitgevoerd in op multiplex verlijmd EPDM.
Hemelwaterafvoeren, kleur zwart

14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

14.1 Beschrijving plafondafwerking

Plafonds begane grond en eerste verdieping:
Betonnen plafonds (met uitzondering van meterkast) worden voorzien van Brander Cristal spuitpleisterwerk.

14.2 Beschrijving wandafwerking

Wanden:

De wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd. Dit wil zeggen dat er geen behang c.q. spuitpleisterwerk wordt aangebracht maar dat de wanden gereed zijn voor het aanbrengen van deze diverse afwerkingen. Het kenmerk van behangklare wanden is dat deze, zoals de naam het al zegt, kunnen worden voorzien van behang. Hierbij dient wel de kanttekening gemaakt te worden dat niet alle types en soorten behang direct kunnen worden aangebracht. De volgende vuistregel dient hierbij in acht genomen te worden; "hoe dunner en gladder het behang, hoe strakker en gladder de ondergronden dienen te zijn." In de wanden kunnen tevens kleine oneffenheden zitten, deze kunt u wegschuren met een schuurpapier.

De wanden in meterkast, trapkast, badkamer en toilet worden onafgewerkt opgeleverd.

De wanden van de tweede verdieping worden onafgewerkt opgeleverd.

14.3 Beschrijving vloerafwerking

Er worden zandcement dekvloeren op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping toegepast in:

Alle ruimten.

Achter de knieschotten wordt geen zandcement dekvloer aangebracht.

Op zolder type B wordt geen zandcement dekvloer aangebracht (houten vloer).

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

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

14.4 Beschrijving tegelwerken

Badkamer en toilet worden casco opgeleverd.

Naast het basissanitair en tegelwerk kunt u naar eigen keuze ander sanitair en tegelwerk na oplevering laten plaatsen.

We adviseren u om bij uw badkamerleverancier duidelijk aan te geven dat de woning voorzien dient te worden van vacuümtoiletten. Alle documentatie die hiervoor nodig is vindt u op www.reitdiepfase3.nl.

De diverse aansluitingen ten behoeve van de badkamer worden op een vaste plek aangebracht en afgedopt. Uw badkamerleverancier kan hierop verder werken. Let op: waterleidingen altijd via de wanden (frozen) en niet via de vloer, om in het geval van vloerverwarming legionellavorming te voorkomen.

14.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden geen vensterbanken toegepast. Aan de buitenzijde worden onder de raamkozijnen stalen waterslagprofielen toegepast. Onder de buitendeuren worden dts onderdorpels (of gelijkwaardig) toegepast. Onder de badkamerdeur wordt een kunststeen dorpel toegepast.

15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Er wordt geen keuken in de woning aangebracht. Wel wordt de woning voorzien van de diverse benodigde aansluitpunten, wandcontactdozen en schakelaars, e.e.a. conform de standaard installatietekening. Extra aansluitpunten kunnen worden aangebracht, hiervoor gelden de optieprijzen op de koperskeuzelijst. Extra aansluitpunten kunnen worden aangebracht, o.v.b. van een duidelijk keukentekening waar de installatiepunten duidelijk en gemaaktvoerd op aangegeven staan. Aansluiten van de keuken wordt uitgevoerd door de keukenleverancier.

16. Meterkast

Voor de meterkast wordt een stalen kozijn met opdekdeur geplaatst. De opdekdeur is voorzien van twee roosters. De meterkast is inclusief:

- Meterschot.
- Leidingkoker.
- Deur + deurroosters.

17. Beglazing en schilderwerk

17.1 Beglazing

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

17.2 Schilderwerk

Korte omschrijving binnenschilderwerk, inclusief schilderwerk leidingwerk:

Grondverf, de eerste- en tweede verdiepingstrappen incl. balustrade en eventuele trapgatbetimmering, alsmede de overige binnenbetimmeringen met uitzondering van de dakconstructie en met uitzondering van betimmeringen in de onafgewerkte ruimten (berging, zolder, meterkast).

Transparant systeem, watergedragen, de wandleuning van de eerste- en tweede verdiepingstrappen.

18. Behangwerken

Er wordt geen behangwerk uitgevoerd.

19. Water

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

19.1 Waterleidingen

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

- 2 stuks toiletten, fonteintje, dubbele wastafel, douche en afgedopte leiding t.b.v. aanrecht. Afgedopte leiding ten behoeve van aanrecht op standaard positie of conform tekening keukenleverancier.

Voor de wasautomaat is een aansluitmogelijkheid voorzien:

De zolder / tweede verdieping.

De warmwaterleiding wordt aangesloten op de warmtepomp:

Er is een aansluitpunt ten behoeve van douche en wastafel in de badkamer voor de warmwatervoorziening aangebracht.

Er is een aansluitpunt ten behoeve van de leiding t.b.v. het aanrecht.

19.2 Warmwatertoestellen

Zie paragraaf 22.

20. Sanitair

De toiletruimte op begane grond:

Casco, zie 14.4.

De badkamer op verdieping:

Casco, zie 14.4.

21. Elektrische installatie / ' energie neutrale woning '

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over 3 lichtgroepen naar de diverse aansluitpunten en 1 groep t.b.v. wasmachine; 1 groep t.b.v. de PV panelen; 1 groep t.b.v. de luchtwaterwarmtepomp; 1 groep t.b.v. de oven; 1 kookgroep 2x230V (inductie); 1 groep t.b.v. de vaatwasser (9 groepen totaal).

- Aarding conform NEN1010.
- Aantal lichtpunten en wandcontactdozen conform minimale eisen NEN1010 2007 + C1 2008 NPR 5310 tabel1 kolom eenvoudig.
- Schakelmateriaal, fabricaat Gira 55, kleur zuiver wit
- Groepenkast, standaard voorzien van 9 eindgroepen achter aardlekschakelaar, beltrafo en hoofdschakelaar 40A 4p voor een 3*25A nuts aansluiting.
- Incl. voeding t.b.v. centrale verwarming en mechanische ventilatie.

- Incl loze leiding woonkamer.
 - Incl. bedrade leidingen t.b.v. CAI in de woonkamer.
 - Incl. brandmelders 230V met 9 Volt back-up batterij.
 - Incl. belinstallatie met beldrukker.
 - Excl. leveren en monteren van verlichtingsarmaturen in woning.
- Incl. PV panelen met een piekvermogen van **300 Wp**/per paneel ten behoeve van de opwekking van elektriciteit. Exacte locatie en aantallen conform de onderliggende EPG berekening en de opgave van de installateur.

De hoogte van de wandcontactdozen:

- In de woonkamer en slaapkamers op een hoogte van 300mm boven de afgewerkte vloer.
- In de keuken boven het aanrecht op een hoogte van 1250 mm boven de afgewerkte vloer.
- In de overige ruimten zijn ze geïntegreerd bij de schakelaars op een hoogte van 1050 mm boven de afgewerkte vloer.

Alle wandcontactdozen in geaarde uitvoering. De elektraleidingen worden weggewerkt in de wanden en de dekvloeren, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en achter de keukenblokken.

22. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen, conform de uitgave van de ISSO publicatie 51 welke op dit werk van toepassing is en hetgeen omschreven is in de Woningborggarantienormen. De warmte-opwekking ten behoeve van de woningverwarming en de verwarming van het tapwater vindt plaats door middel van een **luchtwaterwarmtepomp**. De luchtwaterwarmtepomp wordt buiten geplaatst, het warmwatervat/binnendeel op zolder. Het buitendeel van de warmtepomp mag niet verplaatst worden.

Ten behoeve van de ruimte verwarming is er gekozen voor **lage temperatuur vloerverwarming** op de begane grond en op de verdieping lage-temperatuurradiatoren; posities conform de installatietekening. De installatie wordt geheel bedrijfsklaar opgeleverd. Het verwarmde water wordt vanuit het 200ltr. buffervat onttrokken. Vanaf de luchtwaterwarmtepomp zullen de vloerverwarming verdelers worden aangesloten door middel van (ingestorte) kunststof leidingen met perskoppelingen. De verwarming van het tapwater vindt plaats vanuit het 180ltr. warmwatervoorraad.

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

- Verblijfsruimten 20°C.
- Verkeersruimte 18°C.
- Badkamer 22°C, wegens casco oplevering in de badkamer wordt er geen (design)radiator in de badkamer aangebracht.

23. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein en de kruipruimte worden ontdaan van bouwafval en puinresten.

24. Enkele aandachtspunten Woningborg

24.1 Meer- en minderwerk

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

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op de 'zolder' houdt niet in dat er sprake is van een 'slaapkamer' welke aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Indien u dit wenst dient u vooroverleg te voeren met de garantieplichtige ondernemer.

24.2 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 procesverbaal van oplevering, de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden. Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren (wie heeft de beschadiging veroorzaakt).

24.3 Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de brochure Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016. De klachtenprocedure bij Woningborg staat omschreven in deze brochure. Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

De klacht moet direct na constatering worden gemeld.

U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen.

Door u gemaakte kosten kunnen, zonder vooroverleg met de ondernemer/ Woningborg (vakantieperiodes), in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

24.4 Wijzigingen tijdens de bouw

Wijzigingen tijdens de bouw zijn niet mogelijk.

24.5 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er in het begin sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming maximaal op 21°C in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door onder meer uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering. Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

24.6 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 lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussen gelegen funderingsbalken. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken. Eventuele aftimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

24.7 Verzekering

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

24.8 Beglazing

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

24.9 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhouds-inspecties 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 Woningborg onderhoudsbrochure 'Gebruik en onderhoud van uw huis', welke u samen met het Woningborg waarborgcertificaat van Woningborg heeft ontvangen.