

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

UNIEKE VRIJSTAANDE PARKVILLA'S IN NOOITGEDACHT ROLDE



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

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen van de Parkvilla's aan de Stroetenweg / Koningspark in Nooitgedacht Rolde.

Opsteldatum: 23 maart 2021

Inleiding

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

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

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

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

Inhoudsopgave

UNIEKE ENERGIE NEUTRALE PARKVILLA'S IN NOOITGEDACHT ROLDE.....	1
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	5
9. Gevels en wanden.....	5
9.1 Dilataties.....	6
9.2 Berging wanden.....	6
10. Vloeren	6
11. Daken	6
12. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/rookkanalen.....	6
13. Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving van:.....	7
13.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte	7
13.2 Trappen en (af)timmerwerk	8
13.3 Goten en hemelwaterafvoeren.....	8
14. Plafond-, wand- en vloerafwerking.....	8
14.1 Beschrijving plafondafwerking	8
14.2 Beschrijving wandafwerking.....	8
14.3 Beschrijving vloerafwerking.....	8
14.4 Beschrijving tegelwerken.....	9
14.4.a Vloertegels/wandtegels.....	9
14.5 Beschrijving overige voorzieningen	9
15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel	9
16. Meterkast.....	9
17. Beglazing en schilderwerk	9
17.1 Beglazing	9
17.2 Schilderwerk	9
18. Behangwerken	10

19. Water	10
19.1 Waterleidingen	10
19.2 Warmwatertoestellen.....	10
20. Sanitair	10
21. Elektrische installatie	10
22. Energieneutrale woningen	10
23. Verwarmings- / warmwaterinstallatie	11
24. Schoonmaken en oplevering	11
25. Enkele aandachtspunten Woningborg	11
25.1 Posten	11
25.2 Meer- en minderwerk	12
25.3 Oplevering	12
25.4 Garantie op technische gebreken na oplevering	12
25.6 Werkzaamheden direct na oplevering.....	12
25.7 Krimp	12
25.8 Verzekering	13
25.9 Beglazing	13
25.10 Schilderwerk	13
25.11 Onderhoud algemeen	13

1. Voorrang Woningborg bepalingen

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

2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit: 2 ruimten (woonkamer/ keuken en slaapkamer).

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit: 2 ruimten (slaapkamers).

3. Peil van de woning

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

4. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met uit de ontgraving afkomstige grond, zoveel mogelijk aflopend van de woning aangebracht. Er wordt geen grond/zand aangevoerd en/of geleverd.

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. In dit gescheiden stelsel wordt vuilwater aangesloten op de gemeentelijke riolering, de schone hemelwaterafvoer wordt geloosd via een infiltratievoorziening op de eigen kavel. Het stelsel is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

6. Bestratingen

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

7. Terreininventaris

De erf grenzen worden aangegeven d.m.v. piketten. Op de erf grenzen worden volgens voorschrift van de Gemeente Aa en Hunze beukenhagen geplant. De op de situatietekening aangegeven bomen zijn bestaande bomen die in opdracht gemeente gehandhaafd dienen te blijven.

Aangeraden wordt om alvorens de tuin verder in te richten deze diep te (laten) spitten, om eventueel ondoordringbare lagen te breken en eventueel drainage aan te leggen. 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.

8. Funderingen

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:

- Fundering op staal

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

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

9. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels begane grond:

- Gevelsteen machinale handvorm, waalformaat (gevelsteen conform kleur en materiaalstaat).

Buitengevels 1^e en 2^e verdieping:

- Houten gevelbekleding .

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

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

Dragend binnen metselwerk:

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

Woning scheidende wanden:

- Kalkzandsteen E-elementen of betonelementen dikte volgens constructeur.

Lichte scheidingswanden:

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

In de spouw achter het gevelmetselwerk en de houten gevelbekleding wordt isolatie ($R_c = \text{ca. } 5.0 \text{ m}^2\text{K/W}$, conform EPG berekening) toegepast.

De voegen van het gevelmetselwerk worden door gestreken, kleur (donker)grijs/antraciet. Onder de raamkozijnen, in het gevelmetselwerk, worden aluminium waterslagen toegepast passend bij de kunststof kozijnen. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen voorzien van stootvoegroosters aangebracht, ten behoeve van ventilatie en / of afwatering.

9.1 Dilataties

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

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

9.2 Berging wanden

De wanden van de ongeïsoleerde houten berging worden uitgevoerd als vuren stijl- en regelwerk (geïmpregneerd), met aan de buitenzijde houten gevelbekleding op kleur, conform materialen en kleurenstaat exterieur.

Let op! Wanden en vloeren van (on) geïsoleerde bergingen kunnen tijdens wisselende weersinvloeden vochtig zijn/blijven en/of klam aanvoelen. Dit is heel normaal. Een oplossing zou kunnen zijn om de berging (na) te isoleren en/of extra te ventileren.

10. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonnen vloer type kanaalplaatvloer of ribcassettevloer met een R_c -waarde van ca. $4.50 \text{ m}^2\text{K/W}$, conform EPG berekening. De eerste verdiepingvloer en tweede verdiepingvloer wordt uitgevoerd als betonnen vloer type kanaalplaatvloer.

11. Daken

De hellend dakconstructie van de woning ($R_c = \text{ca. } 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$, conform EPG berekening) wordt uitgevoerd als schuine kap. De binnenzijde van de kap op de 2^e verdieping wordt middels groen/bruin plaatmateriaal afgewerkt. Aan de buitenzijde wordt het dak bekleed met stalen platen met afdekkers rondom de PV panelen. Het platte dak van de ongeïsoleerde houten buitenberging wordt uitgevoerd als houten balklaag met plaatmateriaal hout dik ca. 18 mm. en bitumineuze dakbedekking en/of kunststof/EPDM. De dakrand van de berging wordt afgewerkt d.m.v. een daktrim.

12. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/rookkanalen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een natuurlijke aanvoer en een mechanisch afvoersysteem. Het systeem bestaat uit een mechanische ventilatiebox, met een CO₂ gestuurde censor voor de adequate afvoer, en zelfregulerende ventilatieroosters t.p.v. de kozijnen voor een adequate aanvoer van lucht. Afzuiging zal

plaatsvinden d.m.v. kunststof afzuigventielen in de keuken, badkamer en toilet. De hoofdbediening van de MV komt in de woonkamer.

Materiaalomschrijving van de ventilatiekanalen:

- PVC/Verzinkte 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

De woningen worden uitgevoerd met kunststofkozijnen. De kunststofkozijnen van de woningen worden in de afbouwfase aangebracht in de houten stelkozijnen, welke in de ruwbouwfase zijn geplaatst.

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in:

- Kunststof, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Buitendeuren:

- Kunststof voordeur, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Ramen:

- Kunststof, conform kleur- en materiaalstaat.

Beglazing:

- Thermisch-isolerende HR++ beglazing.

Binnenkozijnen:

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

Binnendeuren:

- Fabrieksmatig gelakte vlakke opdekdeuren, kleur wit.

Hang- en sluitwerk:

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

Toegangsdeuren:

- Inbraak vertragend systeemgebonden deurbeslag.
- Krukhogte van de deuren is ca. 1040 mm. vanaf onderzijde deur.
- Deurkrukken (ergonomisch gebogen handgreep) met veerconstructie.
- Cilinders- gelijk sluitend en vzv. drie sleutels.

Ramen:

- Inbraak vertragend 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

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

Eerste verdiepingstrap:

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

Trappleuning / -hekken:

- Hardhouten muurleuning, blank gelakt, op leuninghouders.
- Balustrades met boven- en onderregel en rondhouten spijlen, gegrond (balustraden worden niet afgeschilderd).

Voor de toegang van de tweede verdieping (zolder) wordt een vlizotrap geplaatst.

- Vlizotrap van vuren hout, onbehandeld.

Aftimmerwerk:

- De dagkanten rondom de buitenkozijnen worden afgewerkt met een betimmering.
- Het trapgat wordt rondom afgewerkt met een betimmering.
- Betimmeringen worden niet afgeschilderd.

Vloerplinten:

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

13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren wordt geloosd op de schoonwaterafvoer (zie ook hoofdstuk 5 rioleringswerken).

- Goten uitgevoerd in EPDM dakbedekking (verwerkt in het schuine dak).
- Hemelwaterafvoeren zink.

14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

14.1 Beschrijving plafondafwerking

Plafonds begane grond en 1ste verdieping:

- Betonnen plafonds (met uitzondering van meterkast) worden voorzien van Brander Cristal spuitpleisterwerk.
- V-naden tussen de vloerplaten onderling worden niet opgevuld. Na oplevering kan het zijn dat ter plaatse van deze V-Naad een krimpscheur ontstaat.

14.2 Beschrijving wandafwerking

Wanden:

- De wanden op de begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping worden "behangklaar" (stuc klasse 3) opgeleverd. Dit wil zeggen dat er geen behang c.q. spuitpleisterwerk wordt aangebracht maar dat de wanden, na de bijbehorende voorbehandeling, gereed zijn voor het aanbrengen van deze diverse afwerkingen.
- Uitzondering hierop zijn de leidingsleuven in wanden van het toilet en de badkamer, deze worden niet dichtgesmeerd.

14.3 Beschrijving vloerafwerking

Er worden zandcement dekvloeren toegepast op de begane grond, 1^e verdieping en zolder met uitzondering van de badkamer(s). Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de

onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

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

14.4 Beschrijving tegelwerken

14.4.a Vloertegels/wandtegels

In de badkamer(s) en het toilet wordt standaard geen tegelwerk aangebracht. De badkamer wordt casco opgeleverd. Dat wil zeggen dat het leidingwerk en de afvoeren worden afgedopt conform de verkooptekening. Er wordt geen cementdekvloer aangebracht in de badkamer. Vloerverwarming wordt boven op de ruwe betonvloer aangebracht. Plafonds worden gespact, de wanden worden niet afgewerkt.

Indien u wenst dat het sanitair en tegelwerk voor oplevering wordt geplaatst is dit uitsluitend mogelijk via Baderie Harrie Kloeze uit Stadskanaal. Andere leveranciers zijn voor oplevering niet toegestaan. Voor een bezoek aan de showroom van Kloeze is het aan te raden om vooraf een afspraak te maken (0599-618886) of (0599-651222 / Hoofdstraat 109; 9501 CR Stadskanaal; www.kloeze.nl) Nadat uw keuze bekend is ontvangt u een offerte waarin eventuele bouwkundige- en montageconsequenties zijn verwerkt. Als u akkoord gaat met de offerte ontvangt u een orderbevestiging van Baderie Harrie Kloeze. Na uw ondertekening en retournering wordt deze orderbevestiging opgenomen in de contractstukken/ kopers keuzelijst van Hesco. Waarna het sanitair en tegelwerk voor oplevering van de woning worden geplaatst.

14.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden t.p.v. de gemetselde borstweringen aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken toegepast.

15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Voor een keukeninrichting wordt niets opgenomen. Aansluitpunten conform verkooptekening.

Indien u wenst dat de keuken voor oplevering wordt geplaatst kunt u hiervoor terecht bij **Keukencentrum S&M** in Grootegast. Voor een bezoek aan deze showroom is het aan te raden om vooraf een afspraak te maken (0594-614256 / Industrieweg 1, 9861 BT Grootegast / www.keukencentrumsnip.nl) Nadat uw keuze bekend is, ontvangt u een offerte waarin eventuele bouwkundige - en montageconsequenties zijn verwerkt. Als u akkoord gaat met de offerte ontvangt u een orderbevestiging van **Keukencentrum S&M**. Na uw ondertekening en retournering wordt deze orderbevestiging opgenomen in de contractstukken. De keuken wordt voor oplevering van de woning geplaatst.

16. Meterkast

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

- Meterschot.
- Leidingkoker.
- Deur + deуроosters.

17. Beglazing en schilderwerk

17.1 Beglazing

Er wordt HR++ glas toegepast in de kunststofkozijnen.

In de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt enkel glas geplaatst, behoudens in de meterkast.

17.2 Schilderwerk

Korte omschrijving binnen schilderwerk:

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

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

18. Behangwerken

Er wordt geen behangwerk uitgevoerd.

19. Water

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 (afgedopt) aangelegd:

- 2 stuks toiletten, fonteintje, wastafel, douche, en aanrecht.

Voor de wasmachine is een aansluitmogelijkheid voorzien:

- In de bijkeuken /berging.

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

In de badkamer(s) en het toilet wordt standaard geen tegelwerk aangebracht. De badkamer wordt casco opgeleverd. Dat wil zeggen dat het leidingwerk en de afvoeren worden afgedopt conform de verkooptekening. Er wordt geen cementdekvloer aangebracht in de badkamer. Vloerverwarming wordt boven op de ruwe betonvloer aangebracht. Plafonds worden gespackt, de wanden worden niet afgewerkt.

Indien u wenst dat het sanitair en tegelwerk voor oplevering wordt geplaatst is dit uitsluitend mogelijk via Baderie Harrie Kloeze uit Stadskanaal. Andere leveranciers zijn voor oplevering niet toegestaan. Voor een bezoek aan de showroom van Kloeze is het aan te raden om vooraf een afspraak te maken (0599-618886) of (0599-651222 / Hoofdstraat 109; 9501 CR Stadskanaal; www.kloeze.nl) Nadat uw keuze bekend is ontvangt u een offerte waarin eventuele bouwkundige- en montageconsequenties zijn verwerkt. Als u akkoord gaat met de offerte ontvangt u een orderbevestiging van Baderie Harrie Kloeze. Na uw ondertekening en retournering wordt deze orderbevestiging opgenomen in de contractstukken/ kopers keuzelijst van Hesco. Waarna het sanitair en tegelwerk voor oplevering van de woning worden geplaatst.

21. Elektrische installatie

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

- Aarding conform NEN1010.
- Aantal lichtpunten en wandcontactdozen conform minimale eisen NEN1010.
- Schakelmateriaal, fabricaat Busch Jaeger IS o.g.
- Groepenkast, standaard voorzien van 7 groepen.
 - Incl. voeding t.b.v. luchtwarmtepomp en mechanische ventilatie.
 - Incl. aansluitpunt op aparte groep 230V t.b.v. wasmachine.
 - 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. **ca. 24** 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.

22. Energieneutrale woningen

Een energie neutrale woning is in basis een huis dat evenveel (of meer) energie opwekt als dat het nodig heeft voor het huis (gebouw gebonden) en het huishouden. Uiteraard, elk huishouden heeft een uniek verbruik. Dit is ook niet zomaar te bepalen, wel zijn hier gemiddelden voor die als aanname in de EPG-berekening zijn verwerkt. In de EPG-berekening hebben wij rekening gehouden met een benadering van het theoretisch verbruik alsmede de opbrengst.

U dient u er rekening mee te houden dat deze situatie een momentopname is bij aanvang bouw (nieuwe installaties). Zoals bijna alles onderhevig is aan verval, zo ook de zonnepanelen. In de loop van de tijd zal het vermogen van de zonnepanelen afnemen. Zo kan het zijn dat de opbrengst na 10 jaar al 10 tot 20% minder is geworden. Dit is per zonnepaneel verschillend. In de EPG berekeningen wordt geen rekening gehouden met verval.

23. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen, conform de uitgave van de ISSO publicatie 51 welke op dit werk van toepassing is en hetgeen omschreven is in de GIW-garantienormen. De warmte opwekking ten behoeve van de woningverwarming en de verwarming van het tapwater vindt plaats door middel van een **luchtwaterwarmtepomp**. De luchtwaterwarmtepomp bestaat uit twee delen. Het binnenste deel (de binnen unit) en het buffervat worden op de 2^e verdieping (zolder) geplaatst. Het buitendeel wordt op platte (beton) dak van de woning geplaatst.

Ten behoeve van de ruimte verwarming is er gekozen voor **lage temperatuur vloerverwarming** op de begane grond en de 1^e verdieping. De installatie wordt geheel bedrijfsklaar opgeleverd. De vloerverwarmingsverdeler is gepositioneerd onder de trap en op de eerste verdieping in de kleine slaapkamer naast de trap. Optioneel kan er gekozen worden voor een draadloze regeling per vertrek op de eerste verdieping en het d.m.v. een houten bakje aftimmeren/wegwerken van de vloerverdeler(s).

De temperatuurregeling vindt plaats door een on/off thermostaat (passend bij de installatie). 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.

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

24. 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.

25. Enkele aandachtspunten Woningborg

25.1 Posten

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

25.2 Meer- en minderwerk

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

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige 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 garantie plichtige ondernemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

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

25.3 Oplevering

Bij de oplevering van de woning 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.

25.4 Garantie op technische gebreken na oplevering

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

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld.
- U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen.
- Door u gemaakte kosten kunnen, zonder vooroverleg met de ondernemer/ Woningborg (vakantieperiodes), in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

25.6 Werkzaamheden direct na oplevering

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

25.7 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaat kit. Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen, dat er goede 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).

25.8 Verzekering

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

25.9 Beglazing

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

25.10 Schilderwerk

Onderhoudsschema:

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

25.11 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.