

MEESTERS

VAN BUISMAN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



TECHNISCHE OMSCHRIJVING “HEREN EN MEESTERS”

STADSWONINGEN A/D DERK BUISMANSTRAAT TE ZWOLLE

Datum opmaak: 08-05-2026

Het project “Heren en Meesters” bestaat uit 3 moderne herenhuizen en 3 stadswoningen (totaal 6 woningen), gelegen aan de Venestraat en Derk Buismanstraat in Zwolle.

De bouw wordt gerealiseerd door Hesco Bouw, ingeschreven onder nummer 04536 in het Ondernemingsregister van Woningborg.

Het Woningborg planregistratienummer van de woningen is

W-2025-04536-E009

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. In deze technische omschrijving vindt u de technische informatie en de kleuren materiaallijst.

De plattegronden op de verkooptekeningen zijn onderhevig aan kleine afwijkingen in de maatvoeringen en indelingswijzigingen op detailniveau (schachten en dergelijke). Derhalve kunnen aan de situatie-tekening, plattegronden als ook de artist impressies geen rechten worden ontleend.

De nummers bij de woningen zoals op de verkooptekeningen staan aangegeven, zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle participanten gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De huisnummers zijn pas kort voor de oplevering van de woningen bekend.

De aannemer behoudt het recht om de beschreven constructieve opbouw van het pand te wijzigingen.

De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa maten” in millimeters. Voor de maatvoering tussen de wanden geldt dat geen rekening is gehouden met enige wandafwerking. De verkooptekeningen zijn opgesteld onder voorbehoud van de gevolgen van nadere uitwerking en berekeningen van constructies en installaties. De exacte wanddikten, afzuigpunten, ventilatieroosters en rookmelders worden hierbij nog bepaald.

HET PROJECT WORDT
GEREALISEERD DOOR:



Urban Innovators B.V.

Noordzeelaan 50
8017 JW Zwolle



Studio Sitec

Thorbeckegracht 12A
8011 VL Zwolle



Hesco Bouw

Electronicaweg 8
9503 EX Stadskanaal



INHOUD

INHOUD	4
INLEIDING	6
V.O.N.	6
DE AANKOOP	6
VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN EN VOORWAARDEN	7
VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN	7
WAT BETEKENT DE GARANTIEEN WAARBORGREGELING VOOR U?	7
DE HERSTELWAARBORG	7
HET WOONGEBOUW EN DE OMGEVING	8
3. PEIL VAN DE WONING	8
4. GRONDWERK	8
5. RIOLERINGSWERKEN	8
6. BESTRATINGEN	8
7. TERREININVENTARIS	8
8. FUNDERINGEN	8
9. GEVELS EN WANDEN	9
10. VLOEREN	9
11. DAKEN	9
12. BUITENKOZIJNEN	10
13. BEGLAZING	10
14. BUITENSCHILDERWERK	10
15. VENTILATIEVOORZIENINGEN EN AFVOERN	10
16. MATERIAALEN/OF UITVOERINGSOMSCHRIJVING VAN:	11
17. PLAFONDWAND EN VLOERAFWERKING	12
18. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL	13
19. METERKAST	13
20. BEGLAZING EN SCHILDERWERK	13
21. BEHANGWERKEN	13
22. WATER	13
23. SANITAIR	14
24. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	14
25. VERWARMINGS-/ WARMWATERINSTALLATIE	16
26. VENTILATIEVOORZIENINGEN	17
27. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING	17
28. ENKELE AANDACHTSPUNTEN	18
BIJLAGE 1	20
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	22

INLEIDING

Voor uw woning is door de garantie plichtige ondernemer een Woningborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024.

V.O.N.

De koop-/aanneemsom van de woning is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een woning zijn gemoeid, in de koop-/aanneemsom zijn opgenomen:

- Notariskosten voor de leveringsakte;
- Kadastraal recht en metingen;
- 21% BTW.

Tevens zijn in de koop-/aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- Grondkosten (zie koopovereenkomst);
- Bouwkosten (zie aannemingsovereenkomst);
- Bijkomende kosten zoals:
 - Honoraria van architect, constructeur en dergelijke;
 - Kosten voor bodemonderzoek(en);
 - Verkoopkosten;
 - Kosten Woningborg;
 - Gemeentelijke leges;
 - Standaard C.A.R.-verzekering tijdens bouwperiode;
 - Aansluitkosten nutsbedrijven (water, elektra, CAI, telefoon en/of glasvezel (indien beschikbaar)).

De grondkosten zijn voor aanvang van de bouw verschuldigd. De bouwtermijnen worden u middels een factuur ter betaling aangeboden volgens het betalingsschema welke staat vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen kosten zijn:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koopen aannemingsovereenkomst al zijn vervallen (Dit betreft rente welke verschuldigd is over de uit een hypotheek betaalde termijnen aan

de aannemer. Deze kosten zijn, voor zover zij betrekking hebben op de periode na het tekenen van de koop en de aannemingsovereenkomst, aftrekbaar van de inkomstenbelasting);

- Keukeninrichting;
- Tuininrichting en dergelijke, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Inrichting zoals meubilair, wandafwerkingen, vloerafwerkingen en stofferingen;
- Binnenschilderwerk;
- Verlichtingsarmaturen (interieur, exterieur) tenzij in deze omschrijving anders aangegeven;
- Eventuele afof aanvoer van tuingrond en aanvoer van zand ten behoeve van bestratingen, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;

U bent zelf verantwoordelijk voor de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Let er op dat uw offerte een geldigheidsduur heeft tot aan het overeengekomen tijdstip van levering van de grond.

DE AANKOOP

De aankoop van een woning wordt gedaan door middel van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst. Bij beide overeenkomsten gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) overeenkomsten aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot de betalingsregeling volgens de overeenkomst. De ondernemer verplicht zich tot de bouw van de woningen en de uitgifte van de grond met de daarbij horende rechten en plichten.

Nadat u de overeenkomsten heeft getekend, worden de overeenkomsten naar de notaris gezonden. De notaris gaat de leveringsakte voorbereiden. De notaris nodigt u vervolgens uit voor het tekenen van de leveringsakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldverstrekker in haar bezit zijn gesteld en er aan de voorwaarden in de overeenkomsten is voldaan.

Let op: Het Woningborg-certificaat moet in uw bezit zijn, voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN EN VOORWAARDEN

1. Woningborg Garantien waarborgregeling nieuwbouw 2024;
2. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
3. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
4. De geldende normbladen (NEN normen);
5. Het geldende Bouwbesluit op moment van indienen omgevingsvergunning;

VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantien 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. Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de Garantien waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantien waarborgregeling nieuwbouw 2024;
2. Afwerkstaat;
3. Technische omschrijving;
4. Kleuren materiaalstaat;
5. Tekeningen;

WAT BETEKENT DE GARANTIEEN WAARBORGREGELING VOOR U?

- De tekst van de koopovereenkomst is in overeenstemming met het model van Woningborg; U heeft dus altijd een veilig contract;
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Bij het tekenen van de koopovereenkomst ontvangt u het garantie en

waarborgboekje, waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie kunt vinden;

- U blijft nooit met een half afgebouwde woning zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de bouwondernemer.

Woningborg zorgt voor de afbouw van de woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een schadeloosstelling.

Een en ander conform de in de Garantien waarborgregeling vastgestelde regels. Deze zogeheten afbouwwaarborg of insolventieverzekering is goed gekeurd door NHG.

DE HERSTELWAARBORG

Woningborg waarborgt de garantie van de kwaliteit van uw woning. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Meer informatie over de gegarandeerde onderdelen en garantietermijnen vindt u in de brochure 'Woningborg Garantien waarborgregeling', die van toepassing is op de woning.

Het bezit van het waarborgcertificaat geeft de koper de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd. Dat wil zeggen: voldoet de woning niet aan de kwaliteitsnormen en de bouwondernemer kan of wil niet herstellen, dan wordt op grond van de Woningborg Garantie en waarborgregeling voor herstel zorg gedragen.

HET WOONGEBOUW EN DE OMGEVING

3. PEIL VAN DE WONING

Het peil -Pwaaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat en peilhoogten opzichte van de openbare weg 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 voorzien van 60% tuinaarde en 40% zand ten behoeve van toekomstige bestrating.

5. RIOLERINGSWERKEN

De aanleggen aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buis.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het hemelwater van de woningen wordt geloosd via een infiltratievoorziening op de eigen kavel. De riolering voor vuilwater wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. 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 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 deze diep te (laten) spitten, om eventueel water ondoordringbare lagen te breken en eventueel drainage aan te leggen.

De aannemer is niet verantwoordelijk voor eventuele wateroverlast in de tuin of voor even-

tueel water onder de begane grondvloer omdat dit van vele factoren afhankelijk kan zijn. Let bij het spitten van de tuin wel op de positie van de infiltratievoorziening.

6. BESTRATINGEN

Voor alle woningen geldt dat er op het eigen terrein geen bestrating zal worden aangebracht. Achter de percelen en het pad richting de Derk Buismanstraat wordt een pad gelegd uitgevoerd in grijze waterdoorlatende tegels ingesloten in banden.

7. TERREININVENTARIS

De erfafscheidingen bestaan uit dubbel staafmathekwerk van ca. 1800mm hoog met hedera tussen en rondom de percelen. Het hekwerk op de perceelsgrens met Venestraat 20 is ca. 3600 mm hoog. In het hekwerk wordt een afsluitbare toegangsdeur geplaatst afgewerkt met hetzelfde materiaal als de houten berging.

Bij elke woning wordt een eigen ongeïsoleerde houten berging met een afsluitbare deur geplaatst conform de verkooptekening. De wanden van de berging worden uitgevoerd door middel van vuren stijlen regelwerk (geïmpregneerd), met aan de buitenzijde gevelbekleding conform materiaal- en kleurenstaat. Het dak van de berging wordt voorzien van een "groen" dak met beplanting. De vloer wordt voorzien van betontegels van 300x300 mm of een vergelijkbare vloerafwerking.

8. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen / het uitgevoerde terreinonderzoek wordt door de constructeur een funderingsstelsel bepaald.

Naar verwachting wordt hier het volgende systeem toegepast:

- Paalfundering met een geïsoleerde betonnen plaat op zand
- De houten berging wordt gefundeerd op kunststofblokken en/of betonbanden

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.

Voor zover dit constructief mogelijk is wordt gebruik gemaakt van circulair geproduceerde beton. Hierbij is een deel van het grove toeslagmateriaal vervangen door gerecyclede (beton) puingranulaten

9. GEVELS EN WANDEN

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

9.1 Dragende wanden:

De dragende wanden worden, voor zover dit constructief mogelijk is, uitgevoerd in circulair geproduceerde kalkzandsteen. Hierbij is een deel van het grove toeslagmateriaal vervangen door gerecyclede (beton) puingranulaten. Overeenkomstig de afspraken met de constructeur worden waar nodig staalconstructies en stabilisatiewanden van beton aangebracht.

9.2 Woning scheidende wanden:

De dragende (woning scheidende) wanden worden uitgevoerd in circulair geproduceerde kalkzandsteen. Hierbij is een deel van het grove toeslagmateriaal vervangen door gerecyclede (beton) puingranulaten.

9.3 Niet-dragende binnenwanden:

Lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in cellenbeton dan wel Metal stud/HSB (meterkast, koven, knieschotten e.d.).

9.4 Gevelafwerking:

De gevels bestaan uit gevelmetselwerk in halfsteensverband, houten kozijnen met beglazing en geplakte tegels ter plaatse van enkele kozijnen. Uitvoering conform kleuren materiaalstaat. Achter de verschillende gevelafwerkingen wordt een isolatielaag aangebracht. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt $R_c =$ minimaal $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ conform BENG berekening. De buitengevels worden gedilateerd volgens opgave constructeur en/of steenfabrikant. Het is mogelijk dat de dilataties ook

na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp) scheur ontstaat.

9.4.1 Gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk wordt verspreid over de woningen conform kleuren materiaalstaat op aangeven van de architect aangebracht in verschillende afmetingen en metselverbanden.

9.4.2 Tegelwerk:

Rondom de kozijnen worden, conform de kleuren materiaalstaat, daar waar geen metselwerk komt wandtegels aangebracht. Deze tegels worden geplakt op een isolatie/stuclaag. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt $R_c =$ minimaal $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ conform BENG berekening

9.5 Dakrand

Ter plaatse van het platte dak worden de woningen boven aan de gevel voorzien van een dakrand van hout. Deze dakrand wordt in witte kleur uitgevoerd

10. VLOEREN

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonvloer type kanaalplaatvloer ($R_c =$ minimaal $3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ conform BENG berekening). Ten behoeve van de bereikbaarheid van de kruipruimte zal op een nader te bepalen plaats in de begane grondvloer een kruipopening worden gerealiseerd. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonvloer, type kanaalplaatvloer. Voor zover dit constructief mogelijk is wordt gebruik gemaakt van circulair geproduceerde beton. Hierbij is een deel van het grove toeslagmateriaal vervangen door gerecyclede (beton) puingranulaten

11. DAKEN

De dakconstructie van de woningen bestaat uit beton en hout (HSB elementen of gelijkwaardig) $R_c =$ ca. $6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$, conform BENG berekening.

De binnenzijde van de schuine kap bestaat uit een groen/bruin plaatmateriaal.

Het hellende dak van hout wordt aan de buitenzijde afgewerkt met dakpannen incl. benodigde hulpstukken. De verankering van de dakpannen wordt conform de voorschriften (bouwbesluit) uitgevoerd. Aan de binnenzijde worden de groen/bruine platen

van de kap ter plaatse van de elementnaden en langs de gevels afgewerkt met aftimmerlatten van hetzelfde materiaal.

Het hoge houten platte dak wordt aan de buitenzijde afgewerkt met isolatie en een kunststof dakbedekking, kleur wit. Het plafond onder het houten platte dak wordt bekleed met gipsplaten.

Ter plaatse van bouwnummer 6 wordt aan de achterzijde op de 2e verdieping het platte beton dak afgewerkt met een kunststof dakbedekking kleur wit. Daar waar aangegeven wordt op deze dakbedekking een zogenaamd "groen" dak met beplanting aangebracht. Waar nodig wordt het dak voorzien van ballasttegels en/of grind.

Daar waar dit door de leverancier wordt voorgeschreven zal ten behoeve van de waterhuishouding van de "groene" daken een irrigatiesysteem worden aangebracht. De aansturing van dit systeem vindt plaats vanuit een machine die in de technische ruimte van de woning wordt geplaatst.

11.1 Balkons

Ter plaatse van bouwnummer 6 wordt aan de voorzijde op de 2e verdieping een balkon/dakterras ingericht. De hekwerken van de balkons worden uitgevoerd in RVS balusters voorzien van een leuning met glazen panelen van veiligheidsglas. De vloer van het balkon wordt voorzien van cementgebonden vlonderplanken op dakbedekking. Waar nodig, in verband met privacy redenen, worden de glazen panelen van het hekwerk uitgevoerd als melkglas (of gelijkwaardig)

12. BUITENKOZIJNEN

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout. De kozijnen zijn voorzien van transparante beglazing en op diverse plaatsen voorzien van draaiende delen. Zie de geveltekeningen voor de positie van de draaiende delen. Aan de onderzijde van de kozijnen worden holoniet raamdorpels toegepast (of gelijkwaardig).

12.1 Hangen sluitwerk

De buitendeuren en ramen worden voorzien van hangen sluitwerk dat voldoet aan de in het bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot inbraakwerendheidsklasse 2 volgens de NEN 5096.

De voordeur van de woning heeft aan de buitenzijde een greep en aan de binnenzijde een kruk met dagen nachtslot. Aan de binnenzijde van de voordeur wordt een draaiknop cilinder toegepast. De voordeur, achterdeur, bergingsdeur en de poort in de tuin worden voorzien van een gelijk sluitende cilinder.

12.2 Voordeur

De woningen worden voorzien van een voordeur met een gleufbrievenbus en een glasstrook. De onderdorpel bestaat uit holonite (of gelijkwaardig).

13. BEGLAZING

De buitenbeglazing wordt (met uitzondering van de dakramen waarin HR++ glas wordt geplaatst) uitgevoerd met tripleglas met zwarte spacers. Doorvalveilig en letsel werend glas zal worden toegepast waar nodig conform bouwbesluit.

14. BUITENSCHILDERWERK

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De toegepaste kleuren zijn opgenomen in de kleuren materiaalstaat.

15. VENTILATIEVOORZIENINGEN EN AFVOEREN

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is gekozen voor een energiezuinig systeem met mechanische toegen afvoer, voorzien van CO₂-regeling in de woonkamer.

De energiezuinige WTW-ventilatorunit van dit systeem is geplaatst in een technische ruimte. De CO₂-regeling wordt standaard geplaatst in de woonkamer.

De toevoerpunten, voorzien van kunststof toevoerrozetten in de verdiepingsvloeren, worden geplaatst

- in de woonkamer/keuken
- in de werk/slaapkamers

De afzuigpunten van het ventilatiesysteem bevinden zich:

- t.p.v. opstelplaats wasmachine
- boven of nabij het kooktoestel in de keuken

- in het toilet/de toiletten
- in de badkamer(s)

Materiaalomschrijving van de ventilatiekanalen:

- kunststof of stalen ventilatiekanalen worden waar mogelijk opgenomen in leidingplaatvloeren, leidingschachten e.d. (opbouw in technische ruimte)

Voor een goede werking van de ventilatie-installatie dienen ten allen tijde onder de binnendeuren van de diverse ruimten een opening van min. 25 mm te worden vrijgehouden (maat t.o.v. de ruwe afwerkvloer):

Afvoeren

Er worden de volgende dakafvoeren incl. leidingen geplaatst op het dak:

- t.b.v. toegen afvoer WTW-unit
- t.b.v. de ontluchting van de standleiding van het binnenriool
- t.b.v. de warmtepomp.

16. MATERIAALEN/OF UITVOERINGSOMSCHRIJVING VAN:

16.1 Binnen kozijnen – en deuren:

De binnendeur combinaties in de woningen bestaan uit stalen fabrieksmatig gelakte montagekozijnen zonder bovenlicht met fabrieksmatig gelakte vlakke opdekdeuren. Uitvoering kleur wit.

De draainaad onder de binnendeuren heeft een minimale hoogte van ca. 28 mm. gemeten vanaf de cementdekvloer. U dient bij de keuze van uw vloerafwerking rekening te houden met voldoende ruimte onder de vloer ten behoeve van ventilatie. De aannemer biedt geen mogelijkheid aan voor het inkorten van deuren, waar nodig dient u dit zelf na oplevering te organiseren.

Op alle binnendeuren worden loopsloten aangebracht, op de deur van het toilet en badkamer wordt een vrijen bezetslot aangebracht.

De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot. Alle binnendeuren, met uitzondering van de meterkastdeur worden uitgevoerd met een hoogte van ca 2350 mm.

16.2 Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang naar de eerste verdieping

wordt een dichte vurenhouten trap met onderen bovenkwart voorzien van trapbomen geplaatst. Van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt een open vurenhouten trap met onderen bovenkwart voorzien van trapbomen geplaatst.

In het trapgat worden ronde houten trapleuningen toegepast die bevestigd zijn op leuningdragers. De balustrades bestaan uit een rondhouten spijlenhekwerk met bovenen onder regel.

- Het trapgat wordt langs de verdiepingsvloeren voorzien van een betimmering.
- De dagkanten rondom de buitenkozijnen worden afgewerkt met een betimmering.
- Er worden geen vloerplinten geleverd en/of aangebracht in de woning.

16.3 Goten en hemelwaterafvoeren

Goten en hemelwaterafvoeren die in het zicht komen worden gemaakt van gepatineerd zink. Aan de straatkant is de onderste 2 meter voorzien van LoroX stalen ondereinden.

Niet in het zicht komende hemelwaterafvoeren worden gemaakt van kunststofbuis. Goten bovendaks worden uitgevoerd in dakbedekking. De hemelwaterafvoeren van de woningen worden geloosd op de eigen infiltratievoorzieningen. De hemelwaterafvoeren van de bergingen lozen waar mogelijk op het maaiveld van de eigen kavel. Hemelwaterafvoeren worden wanneer ze op de infiltratievoorziening zijn aangesloten t.p.v. het maaiveld voorzien van bladscheiders.

17. PLAFONDWAND EN VLOERAFWERKING

17.1 Beschrijving plafondafwerking

Plafonds begane grond:

- Betonplafonds worden standaard gespackt, V-naden blijven in het zicht.

Plafonds verdiepingen:

- Betonplafonds worden standaard gespackt, V-naden blijven in het zicht.
- Gipsplafonds worden gespackt in de kleur wit;
- De binnenzijde van de kap op de verdiepingen wordt met een groen/bruin plaatmateriaal afgewerkt op de elementnaden en langs de gevels wordt de kap afgewerkt met aftimmerlatten van hetzelfde materiaal.

Na aftimmeren worden deze dakplaten gesausd in de kleur wit.

17.2 Wandafwerking

De wanden van de woning worden “behangklaar” ofwel in vlakheidsklasse 3 afgewerkt, met uitzondering van de wanden van de meterkast. Deze worden niet afgewerkt. De wanden in de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk conform paragraaf 17.4.

Het behangklaar ofwel in vlakheidsklasse 3 uitvoeren van stucwerk geeft een glad oppervlak dat na enige voorbehandeling kan worden voorzien van een dik behang.

De onderste 5cm van de wanden worden door de stukadoor niet volledig afgewerkt, de zogenaamde “plintzone”. Hierdoor is het plaatsen van plinten (ca. 5cm) na oplevering aan te raden, na plaatsen van een plint is de wand netjes afgewerkt.

17.3 Vloerafwerking

In de gehele woning worden cement dekvloeren toegepast m.u.v. de meterkast.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het bouwbesluit met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient rekening te houden bij het maken van uw keuze van vloerafwerking van de entree, door bijvoorbeeld achter de voordeur een (dunne) schoonloopmat als vloerafwerking te leggen.

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

17.4 Tegelwerken (binnen)

Vloertegels

Toiletruimte(s):

- Het toilet wordt met een standaard vloertegel van 300 x 300mm betegeld.

Badkamer(s):

- De badkamer wordt met een standaard vloertegel van 300 x 300mm betegeld, inclusief afschot naar doucheput
- In de dekvloer wordt een aardingsnet aangebracht, alsmede de afvoerleidingen van de aanwezige sanitaire toestellen

Algemeen

- Standaard wordt een grijze voeg aangebracht, alsmede grijs kitwerk bij de aansluiting met de wanden.

Wandtegels

Toiletruimte(s):

- Het toilet wordt tot het plafond betegeld met een wandtegel van 300 x 600mm.
- Het tegelwerk wordt in stand verband aangebracht.
- Op uitwendige hoeken wordt een rechthoekige hoekprofiel aangebracht
- Op de wanden boven het tegelwerk wordt spuitstucwerk toegepast

Badkamer(s):

- De badkamer wordt tot het plafond betegeld met een wandtegel van 300 x 600mm
- Het tegelwerk wordt in stand verband aangebracht.
- Op uitwendige hoeken wordt een rechthoekige rvs-profiel aangebracht

Het tegelwerk van vloer en wanden wordt standaard niet strokend aangebracht.

In de keuken worden geen tegels aangebracht; evt. tegelwerk in de keuken behoort bij de levering van de keuken.

Voor oplevering

Basis sanitair en tegelwerk wordt voor oplevering geplaatst via de door ons aangestelde onderaannemer.

Wanneer u een andere, niet basis, uitvoering wenst kan dit uitsluitend via de showroom van de firma BMN te Nijverdal.

Nadat uw keuze bekend is, ontvangt u van hun een offerte waarin eventuele bouwkundige en montageconsequenties zijn verwerkt. Na ondertekening van de offerte wordt de getekende offerte door BMN verstrekt aan Hesco Bouw en opgenomen in de keuzelijst van Hesco Bouw.

Belangrijk is dat u opdracht heeft verstrekt voordat er gestart is met de bouw van de nieuwe woning, zodat alle onderdelen door alle partijen goed verwerkt kunnen worden

Casco

Indien u geen gebruik wenst te maken van de aangeboden basisuitvoering en/of de door Hesco aangewezen showroom kunt u er ook voor kiezen om de badkamer en het toilet casco te laten uitvoeren. Zie hiervoor de bijlage "Casco omschrijving sanitaire ruimten" verderop in deze technische omschrijving.

Het aanbrengen en inrichten van de badruimte en de toiletruimte dienen dan na oplevering te worden uitgevoerd en komen voor rekening en risico van de koper. U ontvangt van Hesco een minderprijs via de koperkeuzelijst.

17.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden t.p.v. de borstweringen aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken toegepast. Aan de buitenzijde worden holoniet raamdorpels (of gelijkwaardig) toegepast. Kleur conform kleur -en materiaalstaat.

18. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL

De woningen worden zonder keuken aangeboden. Bij het tijdig aanleveren van de keuken installatie tekening worden de standaard keuken aansluiting op de juiste plek aangebracht. Afwijkende en/of niet op de verkooptekeningen genoemde aansluitingen worden verrekend als meerwerk. De keuken dient na oplevering geplaatst te worden. Tijdens de bouw is er eenmalig de mogelijkheid voor de leverancier om de keuken te komen inmeten.

Dat geldt ook voor de eventuele keuken die u, met de door ontwikkelaar in de koopovereenkomst aangeboden waarde check, bij de firma Wijnand/Bulthaup keuken koopt.

19. METERKAST

Er wordt een complete meterkast geplaatst in de woning (zie punt 24).

20. BINNENSCHILDERWERK

20.1 Binnenschilderwerk

- Dekkend systeem (aflakken), trapbomen, spillen,

balustrades, trapaftimmeringen, treden van de open verdiepingstrappen en de binnenzijde van de buitenkozijnen.

- De dagkanten rondom de buitenkozijnen en betimmering rondom de trap worden afgelakt
- Alle overige houten onderdelen in de woning en de trap van de begane grond naar de eerste verdieping worden, met uitzondering van de onafgewerkte ruimten (zoals meterkast en technische ruimte/berging) voorzien van witte grondverf opgeleverd.
- De bovenzijde van de treden en de stootborden van de dichte trap van de begane grond naar de verdieping worden niet geschilderd maar wit gegrond opgeleverd.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud, wordt u verwezen naar het door de ondernemer bij oplevering te verstrekken onderhoudsadvies dan wel naar paragraaf 28.8 en 28.9 van deze omschrijving. Met name voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

21. BEHANGWERKEN

Er wordt geen behangwerk uitgevoerd.

22. WATER

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

22.1 Waterleidingen

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De volgende tappunten worden aangelegd:

1. Waterleiding voor het reservoir en de fontein van het toilet(ten)
2. (Afgedopte) Waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken
3. Waterleiding voor de wastafel-, badmengkraan en douchemengkraan in de badkamer(s)
4. Wasmachinekraan in de technische ruimte
5. Aansluiting voor de warmtepomp

Vanaf de warmtepomp worden de volgende aansluitpunten voor de warmwatervoorziening aangebracht:

1. (Afgedopte) wateraansluiting voor de gootsteen/spoelbak in de keuken
2. Waterleiding voor de wastafel-, badmengkraan en douchemengkraan in de badkamer(s)

22.2 Warmwatertoestellen

Zie paragraaf 25.

23. SANITAIR

Het sanitair (niveau Villeroy&Boch) wordt geleverd en gemonteerd in een witte kleur.

Toe te passen kranen in verchromde uitvoering.

Het op de verkooptekeningen aangegeven sanitair is indicatief.

Toiletruimte:

1 Wandclosetcombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 wandcloset wit
- 1 inbouwreservoir
- 1 bedieningselement wit
- 1 closetzitting met deksel met soft-close wit

1 Fonteincombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 fontein wit
- 1 toiletkraan
- 1 plugbekersifon met rozet

Badkamer :

1 Wandclosetcombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 wandcloset wit
- 1 inbouwreservoir
- 1 bedieningselement wit
- 1 closetzitting met deksel met soft-close wit

1 Wastafelcombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 wastafel 60cm wit
- 1 wastafelmengkraan
- 1 plugbekersifon met rozet
- 1 rechte spiegel VVA kwaliteit 57 x 45 cm
- 1 kunststof planchet 50 cm wit

1 Douchecombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 douchedrain
- 1 thermostatische douchemengkraan + glijstang combinatie
- 1 regendouche
- 1 glazen douchescherm

Voor oplevering

Basis sanitair en tegelwerk wordt voor oplevering geplaatst via de door ons aangestelde onderaannemer(s).

Wanneer u een andere, niet basis, uitvoering wenst kan dit uitsluitend via de showroom van de firma BMN te Nijverdal.

Nadat uw keuze bekend is, ontvangt u van hun een offerte waarin eventuele bouwkundige en montageconsequenties zijn verwerkt. Na ondertekening van de offerte wordt de getekende offerte door BMN verstrekt aan Hesco Bouw en opgenomen in de keuzelijst van Hesco Bouw.

Belangrijk is dat u (zowel aan BMN als ook Hesco) opdracht heeft verstrekt voordat er gestart is met de bouw van de nieuwe woning, zodat alle onderdelen door alle partijen goed verwerkt kunnen worden

Casco

Indien u geen gebruik wenst te maken van de aangeboden basisuitvoering en/of de door Hesco aangewezen showroom kunt u er ook voor kiezen om de badkamer en het toilet casco te laten uitvoeren. Zie hiervoor de bijlage "Casco omschrijving sanitaire ruimten" verderop in deze technische omschrijving.

Het aanbrengen en inrichten van de badruimte en de toiletruimte dienen dan na oplevering te worden uitgevoerd en komen voor rekening en risico van de koper. U ontvangt van Hesco een minderprijs via de koperkeuzelijst.

Overige sanitaire voorzieningen:

Er wordt een wasmachinekraan in de technische ruimte/opstelruimte wasmachine nabij de opstelplaats voor de wasmachine aangebracht. Er wordt een drain met rvs-rooster in de tegelvloer van de badkamer aangebracht t.p.v. de douche.

24. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleggen aansluitkosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de

aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van ondernemer. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010

24.1 Aansluitpunten

In de meterkast wordt een groepenkast geplaatst met een verdeelinrichting met de benodigde eindgroepen. De aansluitpunten zijn per ruimte aangegeven op de verkooptekeningen. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

- Aarding conform NEN1010.
- Aantal lichtpunten en wandcontactdozen zoals onderstaand omschreven.
- Plafonden wandlichtpunten zijn excl. levering armaturen.
- Indien wettelijk verplicht worden er rookmelders in de diverse ruimten geplaatst.
- De installaties worden in de wanden standaard horizontaal geplaatst.
- Standaard hoogte WCD 300+
- Standaard hoogte WCD's 1200+
boven keukenblad
- Standaard hoogte schakelaar 1050+
- Standaard hoogte MV-bediening en thermostaat 1500+

Begane grond:

Meterkast:

3x 25 A hoofdzekering in groepenkast;

- 3 aardlekschakelaars groepenkast (geschikt voor max. 12 groepen, voorzien van 10 groepen);
- 3 groepen t.b.v. aansluitingen huishoudelijk gebruik
- 1 groep t.b.v. wasmachine
- 1 groep t.b.v. wasdroger
- 1 groep t.b.v. warmtepomp
- 1 groep t.b.v. zonnepanelen
- 1 groep t.b.v. inductiekookplaat (max. 7,4 kW 2x230V)
- 1 groep t.b.v. (combi) oven
- 1 groep t.b.v. vaatwasser
- 1 dubbele wandcontactdoos, opbouw

Voorgevel begane grond:

- 1 buitenlichtpunt geschakeld in hal (excl. armatuur)

Achtergevel begane grond:

- 1 buitenlichtpunten geschakeld in woonkamer

(excl. armatuur)

Hal:

- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 plafondlichtpunt op wisselschakelaar
- 1 wisselschakelaar plafond lichtpunt overloop 1e verdieping
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij

Toilet:

- 1 plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar

Woonkamer:

- 1 aansluiting voor data kabel
- 5 dubbele wandcontactdozen
- 2 plafondlichtpunten incl. schakelaar
- 1 aansluiting radio/tv
- 1 master thermostaat
- CO2 sensor

Keuken:

- 2 dubbele wandcontactdozen (1200 + boven keuken)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koel/ vries combinatie
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatieafzuigkap
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. (combi) oven (eigen groep)
- 1 perilex aansluiting t.b.v. kooktoestel met vermogen tot 7400W
- 1 plafondlichtpunt incl. wisselschakelaar boven keukentafel
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar bij keuken
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (eigen groep)

Eerste verdieping:

Overloop:

- 1 wisselschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt overloop tweede verdieping
- 1 wisselschakelaar incl. plafondlichtpunt overloop eerste verdieping
- 1 enkele WCD naast schakelaar
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij

Badkamer:

- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 wandlichtpunt incl. schakelaar voor spiegelverlichting
- 1 dubbele wandcontactdozen naast wasbak
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator

Slaapkamer 1:

- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 aansluiting voor data kabel
- 1 slave-thermostaat

Slaapkamer 2:

- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 loze leiding
- 1 slave-thermostaat

Tweede verdieping bouwnummer 4 en 5:

Overloop:

- 1 wisselschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt overloop tweede verdieping
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij
- 1 enkele wandcontactdoos

Slaapkamer 3:

- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 loze leiding
- 1 slave-thermostaat

Technische ruimte

- 1 wandlichtpunt incl. schakelaar
- 1 dubbele wandcontactdoos
- Aansluitingen t.b.v. installaties
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine (eigen groep)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. droger (eigen groep)

Tweede verdieping bouwnummer 6:

Slaapkamer 3:

- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 plafondlichtpunt op wisselschakelaar
- 1 loze leiding
- 1 slave-thermostaat
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij

Technische ruimte

- 1 wandlichtpunt incl. schakelaar
- 1 dubbele wandcontactdoos
- Aansluitingen t.b.v. installaties
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine (eigen groep)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. droger (eigen groep)

Dakterras

- 1 buitenlichtpunt geschakeld in slaapkamer (excl. armatuur)

Overige ruimtes

Berging buiten

- 1 buitenlichtpunt geschakeld in beging (excl. armatuur)
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar

24.2 PV Panelen

De woningen worden voorzien van pv-panelen. Het aantal PV-panelen en het vermogen wordt vastgesteld in de BENG-berekening. De PV-panelen worden gepositioneerd op het dak. De PV-panelen worden aangesloten op de elektrische installatie in de meterkast. De monitoring van de PV-panelen is af te lezen in de meterkast.

25. VERWARMINGS-/ WARMWATERINSTALLATIE

Voor de verwarmingsinstallatie wordt een lucht/water warmtepomp geïnstalleerd. De binnenunit en het buffervat worden in een technische ruimte geplaatst. Het buffervat heeft een inhoud van ca. 180 liter. De binnenunit wordt aangesloten op een op het dak gemonteerde buitenunit.

Bij bouwnummer 4 en 5 staat de buitenunit op het pannendak waarbij hij is opgenomen in een soort van "schoorsteen". Voor onderhoud wordt een dakluik onder deze "schoorsteen" gemaakt zodat de buitenunit vanaf de zolder bereikbaar is.

Bij het uitzoeken van uw sanitair dient u aandacht te besteden aan de doorstroom hoeveelheid van uw tappunten. Het toepassen van bijvoorbeeld een stortdouche zorgt voor een hoog verbruik van warm water waarbij de duur van de beschikbaarheid van warmwater sterk afneemt. Uw leverancier kan u hier over informeren.

Ten behoeve van de ruimteverwarming zal de woning worden voorzien van een vloerverwarmings-afgiftesysteem. Waarbij de begane grond, de 1e verdieping en de 2e verdieping wordt voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming.

Ten behoeve van de temperatuurregeling in de woningen is in elke verblijfsruimte (=woonkamer en

slaapkamers) een kamerthermostaat gesitueerd, Hierbij werkt de thermostaat in de woonkamer als hoofdthermostaat en is/zijn die in de slaapkamers volgend aan de hoofdthermostaat.

Om te voldoen aan de warmte eis van de badkamer wordt als bijverwarming een standaard een witte elektrische radiator geleverd.

De verwarmingsinstallatie wordt geheel bedrijfsklaar opgeleverd. De vloerverwarmingsverdeler zijn verdeeld over de verdiepingen gepositioneerd. De vloerverdelers in het zicht wordt weggewerkt in een omkasting o.g. De vloerverdelers in een installatiekast worden niet weggewerkt.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin verwarmingsvoorzieningen 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	22°C.
• Verkeersruimte (hal, gang, overloop etc.)	18°C.
• Toiletruimte	18°C.
• Badkamer	22°C.
• Inpandige bergruimte in de woning	15°C.
• Garage (= onverwarmd)	nvt

Bovenstaande waarde geeft aan met welke temperaturen er is gerekend, het is mogelijk om de temperatuur in de ruimten tijdelijk verder te verhogen. De temperatuur in de badkamer kan geregeld worden met de elektrische radiator.

Via bovengenoemd vloerverwarmingssysteem kan de woning in de zomer ook in geringe mate worden gekoeld.

Hoe werkt het:

Wanneer de temperatuur van het water wat door het vloerverwarmingssysteem circuleert wordt gekoeld zal de vloer warmte aan de ruimte onttrekken waardoor deze afkoelt. Deze wijze van koeling wordt ook wel comfort koeling of top koeling genoemd. De temperatuur in de ruimte waar dit wordt gevraagd zal maximaal enkele graden lager uitkomen als wanneer deze koeling niet aanwezig zou zijn.

26. VENTILATIEVOORZIENINGEN

Zie de omschrijving en beschrijving in punt 15

27. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

De woning wordt binnen het in de koop-/aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen geheel voor bewoning gereed te worden opgeleverd, gerekend na de aanvang van de bouw van de woning.

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd; de glasruiten worden "schoon" opgeleverd.

De kosten voor gebruik van water en elektriciteit, welke door de ondernemer voor zijn werkzaamheden zijn gemaakt, komen tot oplevering voor rekening van de ondernemer.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Andere afspraken of toezeggingen zijn niet rechtsgeldig. De oplevering kan enkel plaatsvinden als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Tijdens de oplevering kunt u zich laten bijstaan door een eigen specialist van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis.

Op het moment van oplevering inspecteren ondernemer en u samen het gebouwde; eventuele onvolkomenheden worden genoteerd op het "proces-verbaal van oplevering", hetgeen bindend is voor het herstel. Voor de punten waarvan op voorhand bekend is dat herstel redelijkerwijs niet binnen deze termijn kan plaatsvinden (in verband met bijvoorbeeld nalevering of seizoensgebonden uitvoering), wordt in het proces-verbaal van oplevering een hersteltermijn opgenomen. Het spreekt voor zich dat u de (onder-)aannemer(s) in de gelegenheid moet stellen om de nodige herstelwerkzaamheden uit te voeren. Na herstel c.q. uitvoering van de opleveringspunten, wordt het proces-verbaal van oplevering u voor de tweede keer ter ondertekening aangeboden.

Na oplevering ontvangt u, wanneer u aan uw financiële verplichtingen hebt voldaan, de sleutels van de woning. Het door u in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de woning aan u is opgeleverd.

Indien u ervoor kiest om na oplevering stuc-, spuitof

sauswerk aan te brengen, dan kunt u in de loop der tijd krimpscheuren verwachten. Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droogof verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, vallen buiten de garantie.

Niet onder opleveringsen garantiepunten behoren de in iedere nieuwbouwwoning voorkomende zaken als bijvoorbeeld krimpscheurtjes in alle constructiedelen, krimpscheurtjes in stucen spuitwerk, eventuele niveauverschillen (binnen de tolerantie normen) van betonnen vloer/plafondplaten i.v.m. vooraf getoogd zijn van deze voorgespannen platen, en krimpemde houten plinten en betimmeringen.

Indien het in verband met de weersgesteldheid niet mogelijk is het buitenschilderwerk en groenvoorzieningen in het terrein voor de oplevering uit te voeren, behoudt de ondernemer zich het recht voor dit in het eerstvolgende "goed weer"periode uit te voeren, zonder dat dit overigens aan de betalingsverplichtingen van de verkrijger schort.

Tijdens de bouw heeft de ondernemer de woningen verzekerd via een C.A.R.-verzekering. Op de dag van de oplevering van uw woning en berging dient de woning en berging voor uw rekening te worden verzekerd door middel van een opstalverzekering. In verband met eventuele werkzaamheden die u in uw woning direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

28. ENKELE AANDACHTSPUNTEN

28.1 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).

28.2 Meer- en minderwerk

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

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.

28.3 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 proces-verbaal van oplevering, de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden. Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

28.4 Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de brochure Garantieen waarborgregeling 2024. 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.

28.5 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, behorende bij

de overeenkomst. Deze moeten echter wel voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden.

28.6 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' vloeren 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.

28.7 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 branden stormschade.

28.8 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 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.

28.9 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 kiten schilderwerk (dit geldt ook voor het binnen schilderwerk) conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot

(vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van Woningborg.

28.10 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.

BIJLAGE 1:

“OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN CASCO BADKAMER EN TOILET RUIMTEN”:

Bij een casco badkamer en toilet gelden onderstaande uitgangspunten. De door u aangeleverde tekeningen van de badkamer en toilet worden niet door Hesco Bouw gecontroleerd.

INSTALLATIES

Elektra:

De elektrapunten worden op de standaard positie (conform verkooptekening) afgemonteerd in de wand. Naast het aangebrachte plafondlichtpunt is er één wandlichtpunt aanwezig t.b.v. spiegelverlichting. Het wandlichtpunt en het plafondlichtpunt zijn apart van elkaar schakelbaar, excl. armatuur

Verwarming:

Vloerverwarming wordt in de badkamer ondersteund middels een elektrische radiator, deze wordt geleverd door Hesco Bouw. Hiervoor wordt een wandcontactdoos op een standaard positie geplaatst.

WTW-ventiel:

Het mechanisch ventilatieventiel wordt afgewerkt opgeleverd.

Afvoer:

Toilet:

De afvoer van het toilet wordt ca. 10cm boven de vloer en het hart ca. 10cm uit de wand afgedopt.

Douchehoek:

De afvoer van de douche wordt ca. 10cm boven de vloer en het hart ca. 10cm uit de wand afgedopt.

Wasbak:

De afvoer van de wasbak wordt ca. 10cm boven de vloer en het hart ca. 10cm uit de wand afgedopt.

Zie voor de positie de bijgevoegde verkooptekening.

Waterleidingen:

De waterleidingen worden voor de wand op rol met 1,5 m overlengte aangebracht. Zie voor de positie de bijgevoegde verkooptekening.

Opmerking:

Vrije indeling van de badkamer is beperkt i.v.m. leidingverloop in de vloeren, hier dient voor uitvoering rekening mee worden gehouden. Voor start bouw dienen deze gegevens bekend te zijn i.v.m. engineering van de vloeren.

AFWERKING

Cementdekvloer:

Er wordt geen cementdekvloer aangebracht in de badkamer en het toilet. Tevens wordt het aardingsnet aangebracht in de badkamer. Vloerverwarming aangebracht m.u.v. de douchehoek.

Plafond:

Het plafond wordt afgewerkt overeenkomstig hoofdstuk 17 van deze technisch omschrijving. Deze afwerking is gelijk aan de rest van uw appartement.

Wanden:

De wanden worden casco opgeleverd. Er wordt geen stucen spackwerk aangebracht. Naden en sleuven in de wanden worden niet dichtgezet.

Koven/wanden/ombouwen:

Er worden geen bouwkundige voorzieningen aangebracht zoals schachten, koven, wanden, (toilet)ombouwen etc.

Dorpel:

Er worden geen dorpels toegepast.

Deur:

Ruimte onder deur badkamer vanaf bovenzijde dekvloer ca. 28 mm.

KLEUREN MATERIAALSTAAT

Exterieur

GEVEL		
Metselwerk	Baksteen, verband: halfsteens	Bruin-rood
Gevelaccenten	Hardsteen o.g	naturel
Tegelwerk	Tegels rondom kozijnen	Groen
Voegwerk	Doorstrijkvoeg, voegdiepte: 5 tot 8 mm	
Muurafdekker/Dakranden	Aluminium	wit
Dorpels t.b.v. maaiveld	DTS of gelijkwaardig	
Lateien	Staal, afwerking thermisch verzinken en poedercoaten	
Ballustrades	Hekwerk van RVS voorzien van (melk)glas	
Hwa's	Gepatineerd zink. De onderste 2 meter op de voorgevel stalen LoroX	
Zonnepanelen	Aantal, type en positionering conform de BENG berekening in nader overleg met de installateur	zwart
Dakbedekking (platte daken)	Kunststof dakbedekking (t.p.v. bouwnummer 6 gedeeltelijk voorzien van groen afwerking /Sedum)	wit zonder leislag
Dakbedekking (hellende daken)	Dakpannen	

GEVELOPENINGEN		
Kozijnen	Hout	wit
Draaiende delen	Hout	wit
Deuren	Hout	wit
Voordeuren	Hout, dekkend gelakt	wit
Isolatieglas	HR+++ (met uitzondering van glas dakramen)	
Gevelbekleding	Hout	Wit
Lekdorpels	Holoniet o.g.	

Interieur

STADSWONINGEN		
Wandafwerking algemeen	Stucwerk, vlakheidsklasse 3	n.v.t.
Wandafwerking badkamer	Wandtegels 300 x 600 mm, betegelen tot plafond	Nader te bepalen
Wandafwerking toilet	Wandtegels 300 x 600, betegelen tot plafond	Nader te bepalen
Vloerafwerking algemeen	Onafgewerkte cementdekvloer	n.v.t.
Vloerafwerking badkamer	Vloertegels 300x300 mm. met badkamerdorpel in deuropening. Stroefheid klasse R11, afschot in douchehoek realiseren door tegels op afschot, geen verdiepte douchehoek toepassen.	Nader te bepalen
Vloerafwerking toilet	Vloertegels 300x300 mm. met dorpel in deuropening	Nader te bepalen
Plafondafwerking	Betonplafond voorzien van spackwerk	Wit
Binnendeurkozijnen	Stalen fabrieksmatig gelakte montagekozijnen zonder bovenlicht	Wit
Binnendeuren	Fabrieksmatig gelakte vlakke opdekdeuren.	Wit

HERENENMEESTERS.NL

