



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

'Kavel 1' Natuurlijk Wissenkerke

Algemeen

Deze technische omschrijving is met zorg en nauwkeurigheid samengesteld aan de hand van gegevens die verstrekt worden door bij de totstandkoming van dit project betrokken deskundigen, zoals architect, adviseurs, aannemer, ontwikkelaar, gemeentelijke diensten. Omdat de ontwikkeling van een bouwproject plaatsvindt binnen maatschappelijke kaders en verhoudingen, die voortdurend aan veranderingen onderhevig zijn, doen zich soms wijzigingen voor die ook door de bovengenoemde deskundigen niet voorzien werden. De verkoper c.q. aannemer behoudt zich daarom het recht voor geringe afwijkingen ten opzichte van deze technische omschrijving door te voeren. Deze afwijkingen zullen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het eindproduct en geen invloed hebben op de koopsom.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald en in geval van tegenstrijdigheden in de stukken, gelden onverkort onderstaande reglementen, bepalingen, en (standaard) voorwaarden in de hiernavolgende volgorde:

1. het bouwbesluit;
2. de bouwvergunning;
3. de voorgeschriften en bepalingen van de hogere en plaatselijke overheden, diensten en nutsbedrijven ter plaatse;
4. de koop-/aannemingsovereenkomst;
5. de technische omschrijving;
6. de bij de technische omschrijving behorende tekeningen en bijlagen.

Tekeningen

De op tekening aangegeven maten zijn indicatief. Afwijkingen geven geen recht op verrekening. De op tekening aangegeven badkamers en keukenopstellingen zijn indicatief. De perspectieftekeningen zijn zogenaamde "artist impressions". Deze tekeningen/foto's geven een goede indruk van uw toekomstige woning. De inrichting van het aansluitende en openbaar gebied zijn naar eigen inzicht van de illustrator ingevuld. De gemeubileerde plattegrondtekeningen geven een goede indruk van de indeelbaarheid van uw toekomstige woning. Aan de juistheid van bovenstaande stukken kunnen geen rechten worden ontleend.

Peil van de woning

Het PEIL (P) waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. Het PEIL ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en paden.

- Als bodemafluiting in de kruipruimte wordt een zandbed toegepast.
- Onder paden komt een aanvulling van zand.
- De tuin wordt afgewerkt met uitkomende grond, geëgaliseerd en ontdaan van grove bouwresten.

Rioleringswerken

De woning wordt aangesloten op het riolsysteem van de gemeente. Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De hemelwater afvoeren van de woning worden aangesloten op een gescheiden riolsysteem van de gemeente.

Erfafscheiding

De erfgrans wordt aangegeven middels piketten op de hoekpunten van de kavel. Erfafscheidingen worden niet aangebracht.

Bestratingen

De woning heeft tegelpaden in betontegels 50x50 cm:

- vanaf de erfgrans tot de voordeur een pad van 1 meter breed;
- twee rijen tegels vanaf de erfgrans tot en met 5 meter diep ten behoeve opstelplaats auto van 50 cm breed.

Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt gefundeerd op palen en betonnen funderingsbalken.

Vloeren

De woning wordt uitgevoerd met betonnen vloeren. De bovenzijde van de vloeren wordt afgewerkt met een zandcementdekvloer. De totale isolatiewaarde van de constructie wordt uitgevoerd volgens de BENG-berekening die onderdeel is van de omgevingsvergunning.

Bouwmuren

De draagmuren worden uitgevoerd in prefab beton of kalkzandsteen. De draagmuren op de optionele 1^e verdieping worden uitgevoerd in hout skeletbouw.

Gevels

De gevels worden opgebouwd uit dragende muren uit prefab beton of kalkzandsteen welke aan de buitenzijde bekleed worden met EPS isolatie afgewerkt met gewapend stucwerk. De gevels op de optionele 1^e verdieping worden voorzien van kunststof gevelbekleding. De totale isolatiewaarde van de constructie wordt uitgevoerd volgens de BENG-berekening die onderdeel is van de omgevingsvergunning. Afwerking en kleuren volgens het kleur- en materiaalschema.

Daken

Het dak van de woning wordt uitgevoerd in beton met afschotisolatie en EPDM dakbedekking. De totale isolatiewaarde van de constructie wordt uitgevoerd volgens de BENG-berekening die onderdeel is van de omgevingsvergunning. Het dak op de optionele 1^e verdieping wordt uitgevoerd in een houten draag constructie met afschotisolatie en EPDM dakbedekking.

Gevelkozijnen

De kozijnen in de gevels worden gemaakt van kunststof. Alle bewegende delen in de buitenkozijnen worden uitgevoerd met naar binnen draaiend draai- en kiepbeslag en voorzien van tochtweringsprofielen m.u.v. de berging. Onder de gevelkozijnen met een borstwering wordt aan de buitenzijde een aluminium raamdorpel aangebracht.

Zonwering

De kozijnen aan de westgevel (achtergevel) ter hoogte van de keuken en slaapkamer 1 worden per ruimte voorzien van een elektrisch bedienbaar knikarmscherm. Het kozijn op de optionele eerste verdieping aan de westgevel ter hoogte van de overloop wordt voorzien van een elektrisch bedienbaar screen.

Buitendeuren

De voordeur wordt een vlakke kunststof deur zonder glaspanelen met aluminium deurgreep. De tuin- en achterdeuren worden gemaakt van kunststof met daarin een glaspaneel.

Alle deuren worden voorzien van de benodigde scharnieren en sloten die worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk met weerstandsklasse 2.

De deuren worden afgemonteerd met aluminium grepen, schilden en gelijksluitende cilinders.

Beglazing

Alle glasopeningen in de gevelkozijnen en de buitendeuren van de woning worden uitgevoerd met isolerende beglazing. De totale isolatiewaarde van de constructie wordt uitgevoerd volgens de BENG-berekening die onderdeel is van de omgevingsvergunning.

Berging

De houten buitenberging wordt uitgevoerd met horizontaal bevestigde geïmpregneerde rabatdelen met ventilatieopeningen, een hardhouten kozijn en een hardhouten deur met bruuft draadglas. Het platte dak wordt uitgevoerd in hout met dakbedekking.

Binnenwanden

De constructieve binnenwanden van de woning worden uitgevoerd in prefab beton of kalkzandsteen. De lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in cellenbeton welke behangklaar worden afgewerkt.

Binnenkozijnen en -deuren

Er worden fabrieksmatig afgelakte stalen binnenkozijnen toegepast met fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met paumellescharnieren, deursloten, aluminium grepen en schilden.

Sanitair en tegelwerken

Voor de aankoop en het aanbrengen van sanitair en tegelwerk in uw woning, is in de aanneemsom een stelpost ter hoogte van € 9.000,- opgenomen, te besteden bij een door de hoofdaannemer te bepalen showroom. Het genoemde bedrag is inclusief BTW, aannemersprovisie, winst en risico. Het bedrag is bedoeld voor aankoop van het benodigde materiaal alsmede de kosten voor stellen, monteren en/of aanbrengen.

Mocht u er niet in slagen bij de geselecteerde showroom het sanitair en tegelwerk te kiezen, dan worden de standaard installatietechnische voorzieningen afgedopt aangebracht en ontvangt u van de hoofdaannemer 75% van de stelpost als minderwerk retour.

Keuzes in materialen en afmetingen kunnen meerprijzen tot gevolg hebben in zowel aankoopprijs als verwerkingskosten.

Vensterbanken

Onder de kozijnen wordt, bij de kozijnen waar een borstwering aanwezig is, een kunststenen vensterbank aangebracht.

Plafondafwerking

Alle plafonds (m.u.v. de meterkast) worden voorzien van structuurspuitwerk, fijne korrel, V-naden tussen de prefab betonvloeren blijven zichtbaar.

Schilderwerk

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd volgens onderstaand schema:

- De binnendeuren: worden fabrieksmatig afgelakt in een lichte kleur
- De binnenkozijnen: worden fabrieksmatig afgelakt in een lichte kleur
- De affimmeringen: worden afgelakt in een lichte kleur

Al het schilderwerk wordt uitgevoerd volgens het kleur- en materiaalschema.

Het buitenhoutwerk (indien van toepassing) wordt dekkend gelakt volgens kleur- en materiaalschema.

Keukeninrichting

De keuken dient door en voor rekening van de koper te worden geplaatst na oplevering van de woning. De koper levert voor een nog vast te stellen datum de keukeninstallatietekening, waarna een offerte wordt gemaakt om de installaties op de juiste positie aan te leggen.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in pvc.

Binnenriolering

Ten behoeve van de sanitaire toestellen, de wasmachine, wasdroger in de technische ruimte, de afvoerpunten in de keuken en de afvoerpunten van technische toestellen in de techniekruimte wordt een binnenriolering aangelegd. Het geheel wordt aangesloten op het gemeenteriool.

Waterinstallatie

Ten behoeve van de sanitaire toestellen en aansluitingen voor toestellen in de badkamer, het toilet, de keuken en de technische ruimte worden de noodzakelijke koud- en warmtapwaterleidingen voorzien. De leidingen worden volgens de geldende voorschriften aangelegd en worden zoveel mogelijk in de wanden uitgevoerd.

Drinkwater en warmwater voorzieningen voldoen aan NEN 1006. De bedoelde watervoorzieningen voor de woningen worden aangesloten op het openbare distributienet voor drinkwater.

Verwarmings- / warmwaterinstallatie

De woning wordt verwarmd door vloerverwarming aangesloten op een lucht/water warmtepomp.

De temperatuurregeling vindt plaats middels zoneregeling in de woonkamer, keuken en slaapkamers waarmee de temperatuur gereguleerd kan worden. De badkamer wordt aanvullend verwarmd middels een elektrische radiator. Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door een boiler gekoppeld aan de warmtepomp.

Ventilatie

Ten behoeve van de ventilatie in de woning wordt een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning aangebracht. De kanalen worden in de vloeren en de leidingschachten weggewerkt. De mechanische balans ventilatie unit wordt in de technische ruimte geplaatst. De mechanische balans ventilatie unit wordt bij bevestiging -indien noodzakelijk- voorzien van akoestische en/of resonantie demping. De afzuigsnelheid kan in drie standen vanuit de badkamer en keuken geschakeld worden.

In de woonkamer en slaapkamers wordt buitenlucht ingeblazen via het ventilatiesysteem.

In de keuken wordt géén apart afzuigpunt t.b.v. een wasemkap voorzien. De keuken dient door koper te worden voorzien van een recirculatie-afzuigkap.

Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen en/of de staat van afwerking. Er worden, op het elektriciteitsnet aangesloten, rookmelders gemonteerd. De in de woning toegepaste voorzieningen voor laag spanning elektriciteit voldoen aan NEN 1010. De woningen worden aangesloten op het distributienet voor elektriciteit.

Zwakstroominstallatie: de woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een bedrukker naast de voordeur en schel boven de meterkast.

Op de woning worden zonnepanelen aangebracht met een vermogen volgens de BENG-berekening behorende bij de omgevingsvergunning. De zonnepanelen worden aangebracht conform voorschriften installateur.

De elektraleidingen worden in de wanden en de vloeren weggewerkt. De inbouw wandcontactdozen en de schakelaars zijn van kunststof. De hoogtes van de wandcontactdozen en het schakelmateriaal t.o.v. de cementdekvloer zijn standaard:

- Wandcontactdozen in woon- en slaapkamer: ca. 300 mm
- Overige wandcontactdozen: ca. 1050 mm
- Wandcontactdozen gecombineerd met schakelaar: zie hoogte schakelaars
- (Licht-)schakelaars: ca. 1050 mm
- Wandlichtpunten volgens tekening: ca. 1800 mm
- Aansluitpunt DATA: ca. 300 mm
- Loze leidingen: divers
- 3-standenschakelaar mechanische ventilatie: ca. 1050 mm
- Kamerthermostaat/naregeling: ca. 1500 mm
- Aansluitpunten keukenapparatuur: conform basis keukenopstelling

Telecommunicatievoorzieningen

Naar de woonkamer en slaapkamer 1 worden per ruimte twee loze leidingen aangelegd ten behoeve van data voorzieningen.

Schoonmaak en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd: behalve het sanitair, de geluwerken en de glasruiten. Deze worden schoon opgeleverd.

ENKELE AANDACHTSPUNTEN WONINGBORG

Stelposten

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

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garanti voorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

U dient 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.

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.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

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

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: Geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming of financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is de afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

