

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Plan "Elshof Zuid" Fase 3A te Anna Paulowna

Rijwoningen Type D

20 april 2020



### **Energieprestatie**

De hoge isolatiewaarden en de EnergiePrestatieCoëfficiënt van de woning zullen worden uitgevoerd conform de omgevingsvergunning. De woning wordt uitgevoerd met een EnergiePrestatieCoëfficiënt gelijk of kleiner dan 0,26 waardoor de woning duurzamer is als de gestelde norm vereist. De woning heeft het energiezuinige energielabel A.

### **Bouwwater en bouwstroom**

Standaard is de verzorging van een bouwwatertappunt en een bouwstroomkast op de locatie, alsmede verbruik en de aanvraag hiervoor bij de nutsbedrijven, opgenomen.

### **Uitzetten**

Het peil (bovenzijde begane grondvloer) wordt aan de aannemer opgegeven door de gemeente. Dit geldt eveneens voor afstanden tot de openbare weg van rooilijnen en de afstanden tot erfgrenzen.

### **Verzekering**

Het bouwwerk is tijdens de bouwperiode verzekerd tegen brand- en stormschade voor risico van de aannemer. De aannemer heeft op de bouw een CAR-polis afgesloten. Eventuele schade aan eigendommen van derden zijn voor risico van de aannemer.

### **Riolering**

De buitenriolering wordt standaard uitgevoerd in een gescheiden stelsel en wordt aangelegd tot buiten de gevel. De hemelwater en vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het gemeenteriool.

### **Fundering en heiwerk**

De fundering bestaat uit een gewapende balkenfundering die wordt aangebracht op prefab betonpalen van voldoende lengte en ter goedkeuring van de gemeente, afdeling bouw- en woningtoezicht.

### **Graaf- en aanvulwerkzaamheden**

Ontgravingen worden verricht t.b.v. de funderingsbalken en riolering, alles tot de vereiste diepte. Na het aanbrengen van de funderingsbalken en de riolering worden de ontgravingen weer aangevuld. Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Een bed van ±10cm schoonzand wordt aangebracht onder de vloer van de woning. Een drainageleiding onder de woning is standaard in de prijs opgenomen.

Het niet bestrate deel van de tuinen wordt binnen de eigendomsgrenzen vrij van grof bouwafval opgeleverd.

De tuinen worden met uitgekomen grond geëgaliseerd.

### **Tuin Bergingen**

De berging bestaat uit een niet onderheide betonnen vloer. De wanden van de berging zijn gemaakt van stijl- en regelwerk met daartegen verduurzaamd houten gevelbekleding. De daken worden gemaakt van een houten balklaag met underlayment en dakbedekking.

### **Begane grond- en verdiepingsvloeren**

De begane grondvloeren van de woning en aangebouwde berging worden uitgevoerd als systeemvloer. De systeemvloer bestaat uit een geïsoleerde ribcassettevloer met isolatie van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen kanaalplaatvloer. Tekeningen en berekeningen van deze vloeren worden ter goedkeuring overlegd aan de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

### **Gevelmetselwerk / Gevelbekleding**

De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in schoonmetselwerk ofwel uitgevoerd in onderhoudsarme gevelbekleding. De berging is halfsteens metselwerk waarbij de buitenzijde wordt aangemerkt als schoonmetselwerkzijde, halfsteens muren laten vocht door, hier dient u als koper rekening mee te houden.

Het schoonmetselwerk wordt achteraf platvol gevoegd tot voldoende onder maaiveld.

Het schoonmetselwerk en de gevelbekleding zijn volgens kleurenschema en monster.

### **Binnenspouwbladen en binnenwanden**

De binnenspouwbladen en stabiliserende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De binnenwanden op de begane grond en verdieping worden uitgevoerd in gipsblokken en behangklaar afgewerkt. In de badkamers worden gips hydroblokken toegepast.

De woningscheidende ankerloze spouwmuur wordt uitgevoerd in kalkzandsteen.

### **Buitenkozijnen, ramen en deuren**

De hardhouten buitenkozijnen worden geproduceerd onder KOMO-SKH garantie. De elementen worden standaard voorzien van isolerende beglazing en afgemonteerd met deugdelijk hang- en sluitwerk conform eisen politiekeurmerk veilig wonen. In de kozijnen en/of puien is standaard geen veiligheidsbeglazing opgenomen uitgezonderd waar het bouwbesluit dit vereist. Als meerwerk is het mogelijk om daar waar gewenst veiligheidsbeglazing toe te passen. De benodigde ventilatieroosters met koudebrug onderbreking worden gemonteerd in de kozijnen op het glas, e.e.a. zoals op de tekening staat aangegeven.

### **Binnenkozijnen en binnendeuren**

De binnenkozijnen zijn metalen kozijnen met bovenlicht, uitgevoerd in de kleur wit.

De binnendeuren zijn vlakke afgelakte opdek deuren in de kleur wit.

De binnendeuren worden afgehangen en voorzien van een loop-, kast- of vrij- en bezet slot.

### **Dakconstructie**

De schuine dakconstructie bestaat uit een geïsoleerde prefab sporenkap, de binnenzijde is afgewerkt met spano V313. De dakconstructie wordt voorzien van isolatie van voldoende dikte conform omgevingsvergunning.

Over de dak elementen worden panlatten aangebracht met keramische dakpannen volgens monster, compleet met alle hulpstukken zoals ondervorsten, vorsten, kantpannen, ventilatiepannen etc. Op de zolder is daar waar op tekening aangegeven een dakraam opgenomen met een afmeting  $\pm 780 \times 980$ mm.

De platte daken van de aangebouwde berging worden opgebouwd uit een balklaag en multiplex en zijn voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

### **Goten en Luifels**

De goten zijn samengesteld uit prefab regelwerk met houten betimmering voorzien van zinken goten.

Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC grijs.

### **Tegelwerk**

Vloertegels: In de badkamer en de toiletruimte.  
Vloertegels worden in de specie gezet / gelijmd.  
Standaard formaat vloertegels 200x200mm

Wandtegels: In de toiletruimte tegelwerk tot een hoogte van  $\pm 1500$ mm+.  
In de badkamer tegelwerk tot het plafond, excl. schuine vlakken.  
Wandtegels worden aangebracht door middel van lijm.  
Standaard formaat wandtegels te kiezen 150x300mm of 200x250mm

De voegen zijn  $\pm 3$ mm breed en ingewassen met een waterwerende voegmassa.

In de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin is er keuze uit een standaard tegelassortiment met diverse kleuren en afmetingen. Tegen een meerprijs met een verrekenprijs is het mogelijk afwijkend tegelwerk te kiezen.

### **Cementdekvloer**

Alle vertrekken op de begane grond en verdiepingen, uitgezonderd waar tegelvloeren zijn omschreven, worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van  $\pm 70$ mm. Ter plaatse van de badkamer bevindt zich een verhoging welke wordt afgewerkt met tegels en een antraciet dorpel. Conform de eisen in het bouwbesluit bedraagt de maximale opstaphoogte 20mm ter plaatse van één woningingang. Deze 20mm geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de door de koper aan te brengen vloerafwerking. Voor de vloerafwerking is een extra hoogte van ca. 20mm opgenomen in de detailleringen. Bij het kiezen van de vloerafwerking dient er rekening mee te worden gehouden dat deze geschikt is voor de toepassing i.c.m. vloerverwarming.

### **Trap**

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap, de trap naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. De trappen worden compleet geplaatst met ronde houten leuning. Indien zich t.p.v. een traphek een leuning bevindt wordt het traphek daar waar vereist i.v.m. veiligheid uitgevoerd met een dichte houten plaat.

### **Binnentimmerwerk**

Eventuele grote leidingen die in het zicht komen in de verblijfsruimten op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping worden omtimmerd met plaatmateriaal op het nodige regelwerk. De trapgaten worden rondom afgetimmerd met multiplex. Er worden in de woning geen vloerplinten aangebracht. De meterkast wordt ingericht volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven.

### **Stukadoorswerk**

Alle zichtbare steenachtige wanden worden behangklaar afgewerkt, behoudens de meterkast en berging. Plafonds van de woning worden op de begane grond en verdieping alsmede de wanden boven het tegelwerk behandeld met spuitwerk in een fijne structuur. De kap van de woning, het plafond in de meterkast en de (tuin)berging hebben geen afwerking.

### **Sanitair**

De volgende sanitaire toestellen worden geleverd, gemonteerd en op de aan- en afvoerleidingen aangesloten Fabrikant Villeroy en Boch in kleur wit met kranen van het merk Grohe:

Toiletruimte:

- vrijhangend wandcloset inclusief inbouwreservoir en zitting
- fontein met vloersifon en koudwaterkraan

Badkamer:

- vrijhangend wandcloset inclusief inbouwreservoir en zitting
- wastafel met vloersifon, mengkraan, spiegel en planchet
- douchemengkraan met slang, opsteek en handdouche

### **Keuken**

De woning wordt standaard opgeleverd zonder keuken. Leidingwerk wordt op de standaard plaats afgedopt. Door Bruynzeel zal een projectkeuken worden aangeboden.

### **Warm- en koudwaterleidingen**

Een complete bedrijfsklare warm- en koudwaterinstallatie aan te leggen naar de diverse op tekening aangegeven tappunten, één en ander volgens voorschriften van het waterleidingbedrijf. De warmwatervoorziening geschiedt vanaf warmtepomp naar de aansluitpunten in de keuken en de badkamer.

### **Elektrische installatie**

In de woning wordt een complete elektrische installatie aangebracht conform de verkooptekening, de voorschriften van het plaatselijk elektriciteitsbedrijf en overeenkomstig NEN 1010. Wandcontactdozen zullen standaard op een hoogte van 1050mm worden geplaatst, tenzij anders vermeld. Schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, inbouwmodel met uitzondering van de zolder en de berging die opbouwmodel zijn. PV-panelen worden op het dak gemonteerd. Plaats en afmetingen van de PV-panelen zijn indicatief op tekening aangegeven en worden nader uitgewerkt conform de eisen gesteld in de omgevingsvergunning.

### **Centrale verwarming**

Uw woning wordt gasloos en zonder traditionele cv-ketel gerealiseerd. In de woning wordt een lucht / water warmtepompinstallatie inclusief een 200 liter boilervat met een binnen- en buitenunit geplaatst welke de warm tapwater bereiding en de verwarming van de woning verzorgt d.m.v. vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping (incl. badkamer). In de badkamer wordt tevens een elektrische radiator geplaatst. De temperatuurregeling geschiedt centraal via een kamerthermostaat in de woonkamer / keuken. De cv-leidingen worden uitgevoerd in diffuus dichte kunststof en zoveel mogelijk in de cementdekvloer gelegd. De berging is een onverwarmde ruimte.

Uitgangspunt voor de (kamer)temperaturen bij een buitentemperatuur van –10° Celsius en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is:

- Woonkamer + keuken: 20°C
- Slaapkamers: 20°C
- Badkamer: 22°C
- Interne verkeersruimte: 15°C

Plaats van de warmtepomp is volgens tekening.

### **Ventilatie**

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. De ruimtes die worden afgezogen betreffen de keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. De hoeveelheid af te zuigen lucht volgens het bouwbesluit.

De toevoer van verse lucht geschiedt door middel van ventilatieroosters opgenomen in de kozijnen, deze zorgen tevens voor de ventilatie van de overige ruimtes. Ventilatieroosters thermisch gescheiden uitvoeren in blank geanodiseerd aluminium. De berging heeft een buitenklimaat en wordt natuurlijk geventileerd.

### **Buitenschilderwerk**

Houten betimmeringen voor het aanbrengen 2x behandelen. De buitenkozijnen komen 2x behandeld uit de fabriek. De met metselwerk in aanraking komende balkkoppen e.d. 2x te meniën. Na het gereedkomen van de woning worden de houten betimmeringen en de buitenzijde van kozijnen, ramen en deuren nog 1x te behandeld (volgens het kleurenschema).

### **Binnenschilderwerk**

Er is geen binnenschilderwerk en plamuurwerk opgenomen.  
De binnenzijde van de buitenkozijnen is voorzien van een grondlaag.  
De trappen zijn fabrieksmatig voorzien van een grondlaag.

### **Terreininventaris**

De erfafscheiding worden daar waar nodig op de hoekpunten gemarkeerd of aangegeven met een paaltje.

### **Straatwerk en tuinrichting**

Er wordt bij de woning conform de verkooptekening een pad van betontegels 40x60cm naar de voordeur gemaakt. Tevens conform de verkooptekening een oprit van betontegels 40x60cm voor de aangebouwde berging. Conform de situatietekening wordt er ter plaatse van de erfgronden beplanting aangebracht. Gedurende de periode voor de oplevering worden de hagen onderhouden door de aannemer. Vanaf de dag van oplevering is de koper zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding van deze hagen. Beplantingen worden aangebracht in het daarvoor geëigende plantseizoen en als de weeromstandigheden het aanbrengen van beplanting toelaat.

### **Oplevering**

Er moet ten aanzien van de oplevering altijd wat reserve in acht worden genomen, omdat de bouw door slechte weersomstandigheden kan worden vertraagd. Tijdens de oplevering zal de aannemer samen met u de woning opnemen en er een opleveringsstaat van maken, welke door u dient te worden ondertekend. De op deze staat vermelde opmerkingen dienen binnen 1 maand door de aannemer te worden uitgevoerd. Nadat de woning is opgeleverd en u aan uw betalingsverplichting heeft voldaan, zullen de sleutels aan u worden overgedragen.

### Beknopt weergegeven wordt de oplevering als volgt uitgevoerd

Enige tijd voor uw woning gereed is krijgt u een uitnodiging voor de voorschouw en de definitieve oplevering. Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

- Gezamenlijk met een afgevaardigde van de aannemer inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijv. Vereniging Eigen Huis) uw woning;
- Eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een "proces-verbaal van oplevering", welke door beide partijen wordt ondertekend;
- De hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

### **Individuele wensen**

Uiteraard trachten wij bij de ontwikkeling van de woning zoveel mogelijk rekening te houden met uw individuele wensen. Dit is ook de reden dat u de mogelijkheid heeft om de woning te laten afwerken op uw persoonlijke woonwensen. Uiteraard zijn ook het aanbrengen van extra wandcontactdozen, TEL-aansluitingen, CAI-aansluitingen en loze leidingen geen probleem mits deze voor aanvang van de bouwvoorbereiding zijn opgedragen. Naast bovenstaande wensen zijn ook andere zaken bespreekbaar.

## Woningborg Garantie- en waarborgregeling

### Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

### Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

### Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

- gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning na oplevering voor de termijnen zoals door Woningborg wordt aangegeven. 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 aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

**Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!**

### Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw 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, hetgeen ook het geval is ten aanzien van eisen van overheidswege (als Bouwbesluit).

### Algemene informatie

De koop en aanneemsom van de woning is vrij op naam. De overeenkomst is gesplitst in een koopovereenkomst die u sluit met BPD Ontwikkeling BV en een aannemingsovereenkomst die u sluit met Aannemingsbedrijf Kuin BV. Hieronder staat aangegeven welke kosten bij de koop en aanneemsom zijn inbegrepen:

1. Koopsom kavel alsmede notariskosten m.b.t. akte van eigendomstransport en kadastraal recht ( v.o.n.). De juridische overdracht van de kavel vindt plaats op de datum dat de akte door de notaris wordt verleden.
2. Ontwikkelingskosten
3. Kosten voor het ontwerp en de constructeur
4. Bouwkosten
5. Verkoopkosten
6. Legeskosten ten behoeve van de omgevingsvergunning
7. Aansluitkosten met betrekking tot gas, water en elektra
8. Aansluitkosten van de riolering
9. 21% BTW over de posten vermeld onder 1 t/m 8, voor zover verschuldigd

De kosten, welke niet zijn inbegrepen:

1. Kosten m.b.t. de hypotheekakte van de notaris.
2. Kosten zoals advieskosten van de hypotheekadviseur, rente tijdens de bouw.
3. Verder is niet gerekend op kosten voor een abonnement / entree- telefoonaansluiting en kosten voor de aansluiting- abonnement van een centrale antenne inrichting c.q. kabelnet
4. Tuingrond, tuinaanleg, behangwerk, meubilering, hekwerken en beplanting (behoudens hetgeen omschreven in paragraaf *straatwerk en tuininrichting*).

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en / of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit. De opgenomen perspectieftekeningen geven een "artist-impression" weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering (bijvoorbeeld de kleuren), derhalve kunnen aan de "artist-impression" geen rechten worden ontleend. De op tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn circa maten en hebben geen bewijskracht. De technische tekeningen en omschrijvingen zijn maatgevend voor hetgeen u geleverd krijgt. De koper kan geen rechten ontleen aan de in de koopovereenkomst genoemde perceeloppervlakte. Eerst na de kadastrale inmeting is de daadwerkelijke perceeloppervlakte bekend. Bij verschil ten opzichte van de oppervlakte genoemd in de koopovereenkomst zal géén verrekening plaatsvinden.