

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

Het doel van deze omschrijving is om je op de hoogte te brengen van alle technische informatie van de woning. Deze technische omschrijving heeft samen met de verkooptekeningen een contractuele waarde. De woning is onderdeel van het project Parkrandwoningen in Den Bogerd te Udenhout. Dit project bestaat uit 4 blokken met in totaal 25 geschakelde woningen.

LEESWIJZER

De technische omschrijving is verdeeld in twee hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk vind je algemene zaken die voor de koop van de woning van belang zijn. In het tweede gedeelte vind je beschrijvingen van materialen en meer informatie over de afwerking van de woning.

Daar waar in deze technische omschrijving gesproken wordt over de Bouwondernemer wordt de partij bedoeld die de woning gaat bouwen.

Met de Bouwondernemer sluit je een aannemingsovereenkomst. Daar waar in deze technische omschrijving gesproken wordt over de Verkoper, wordt de partij bedoeld van wie je de grond koopt. Met de Verkoper sluit je een koopovereenkomst.

ALGEMENE ZAKEN

1. KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Zodra je besluit om een woning te kopen worden hiervoor een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst getekend.

In beide overeenkomsten zijn de rechten en plichten van zowel jou als de wederpartij(en) vastgelegd. Er wordt vastgelegd wat je koopt onder de opgenomen voorwaarden, en wat de verkoper en de bouwondernemer, eveneens onder de opgenomen voorwaarden, aan jou dienen te leveren. In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst worden tevens alle zaken die voortvloeien uit afspraken tussen de verkoper, de bouwondernemer en de gemeente, die voor jou van belang zijn, vastgelegd.

Na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt een exemplaar van beide overeenkomsten naar de notaris verzonden, waarna deze zorgt voor het opstellen en passeren van de leveringsakte (voor de eigendomsoverdracht) en de eventuele hypotheekakte.

In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst zijn een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de uiterste datum waarop de verkoper en de bouwondernemer verwachten dat aan de opschortende voorwaar-

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

den zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Zodra aan alle voorwaarden is voldaan, zijn de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn de voorwaarden niet tijdig vervuld, dan wordt er een nieuwe opschortingsdatum voorgesteld.

De eigendomsoverdracht kan pas plaatsvinden als alle ontbindende voorwaarden zijn vervallen en alle opschortende voorwaarden zijn vervuld.

In de aannemingsovereenkomst zet je een handtekening waarmee je aangeeft dat de inhoud van de verstrekte contractdocumenten bij jou bekend is. Op dat moment zijn de contractdocumenten, waaronder deze technische omschrijving en de verkoopteekeningen verplichtingen tussen jou en verkoper en de bouwondernemer geworden.

2. VERKOOPTEKENINGEN

Bij de koop- en aannemingsovereenkomst zijn verkoopteekeningen opgenomen. Deze horen bij de woningen, waarop deze technische omschrijving betrekking heeft.

1. De maten op de verkoopteekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Het betreft circa-maten. Hoewel deze maten zo nauwkeurig mogelijk zijn aangegeven, kan het voorkomen dat de werkelijke maten uiteindelijk enigszins afwijken van de maten op de tekening.
2. Op de verkoopteekeningen is de maatvoering tussen de wanden aangegeven. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels en stucwerk.
3. Op de verkoopteekeningen getekende ventilatieroosters, aan- en afvoerventielen zijn indicatief. Indien uit ventilatieberekeningen of naar aanleiding van gekozen opties blijkt dat er een gewijzigd aantal of afwijkende positie moet worden toegepast, zal dit tijdens de uitvoeringsfase worden aangepast.
4. De tuininrichting en eventuele aanpassing van het openbare gebied worden uitgevoerd door derden, de laatst bekende versie is op de situatietekening verwerkt, hier kunnen echter nog wijzigingen in plaatsvinden.

3. AFWIJKINGEN VAN DE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

In deze technische omschrijving geeft de bouwondernemer je een zo goed mogelijk beeld van hoe de woning eruit gaat zien. Woningborg N.V. hanteert regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Mocht het voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van Woningborg, dan heeft de bepaling van Woningborg altijd voorrang.

In deze technische omschrijving worden soms merken genoemd. Het kan zijn dat de bouwondernemer kiest voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het merk dat in de technische omschrijving genoemd is.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

4. VERKOOPBROCHURE

In tegenstelling tot de verkooptekeningen en deze technische omschrijving is de verkoopbrochure geen contractdocument, maar een (vrije) impressie van hoe de woningen eruit gaan zien. Aan de verkoopbrochure kun je geen rechten ontleen. Ook de perspectieftekeningen en/of visuals in de verkoopbrochure zijn een impressie van hoe de woningen en omgeving er straks uit gaan zien. De eventuele meubels die zijn weergegeven op de plattegronden in de verkoopbrochure behoren niet tot de woning.

5. VRIJ OP NAAM

De woning wordt 'Vrij Op Naam' aan jou verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop en aanneemsom niet alleen de grond- en bouwkosten zijn inbegrepen, maar ook alle bijkomende kosten zoals onder andere de kosten van architect, constructeur, notaris (transportakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, btw, kadastrale inmeting en de kosten voor het in de woning brengen van kabels en leidingen voor riolering, water en elektra.

Voor de aansluiting op de kabel en/of glasvezel voor internet, radio-, tv-signaal en telefoon kun je een abonnement nemen bij de desbetreffende leveranciers. Eventueel hiermee gemoede aansluitkosten zijn voor jouw rekening.

6. BETALINGEN

De koopsom bestaat uit de grond-, ontwikkelings- en bijkomende kosten, zoals genoemd in de koopovereenkomst. De koopsom betaal je samen met eventuele vervallen bouwtermijnen tijdens de levering bij de notaris.

De Koopsom ben je verschuldigd bij start bouw van het project. Deze is vanaf een vaste datum tot de datum van notarieel transport, zijnde het moment van betaling van de koopsom, rentedragend. De aanneemsom is verdeeld in termijnen. Elke termijn is een percentage van de totale aanneemsom en hangt samen met het afronden van bepaalde werkzaamheden aan de woning. Een overzicht van de door jou verschuldigde termijnen staat vermeld in de aannemingsovereenkomst. Deze termijnen dien je te betalen voor de vervaldatum die op de factuur is aangegeven. Bij te late betaling kan de bouwondernemer een (boete)rente in rekening brengen. De laatste termijn moet vóór de oplevering van de woning betaald zijn. Alleen dan kun je de sleutel krijgen. Je hebt recht op uitstel van betaling tot het moment van de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn koopsom als voor de termijnen van de aanneemsom. Je hoeft dus geen betalingen aan de verkoper of bouwondernemer te doen voordat het eigendom door de notaris aan jou is overgedragen. Om de eigendomsoverdracht mogelijk te maken dient het verschuldigde bedrag wel tijdig op de rekening van de notaris te staan. Je dient daarbij rekening te houden met eventueel verschuldigde rente conform de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

7. NOTARIELE LEVERING

De notariële- of eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt met een zogenaamde 'Akte van Levering' (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daar dien je rekening mee te houden bij de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor jouw rekening. De notaris bepaalt de exacte datum van de overdracht.

8. UITVOERINGSDUUR, DATUM VAN AANVANG

De start bouw van jouw woning is de officiële datum van aanvang. In de aannemingsovereenkomst is aangegeven hoeveel werkbare werkdagen de bouwondernemer vanaf dat moment ter beschikking heeft om de woning af te bouwen.

9. GROENVOORZIENINGEN, VERHARDINGEN EN ERFAFSCHIEDINGEN

Als er door de bouwondernemer of door derden groenvoorzieningen, verhardingen en/of erfafscheidingen worden aangebracht vallen die niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

10. BOUWBESLUIT

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit, zoals dit van toepassing was op het moment dat de vergunning voor de bouw van de woning werd aangevraagd. In het Bouwbesluit zijn de benamingen van de verschillende vertrekken anders dan in de verkoopbrochure en op de verkooptekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in de woning eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, gang of berging worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of berging. Voor alle duidelijkheid vind je hierna een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de functie worden gelezen:

Benaming

woonkamer/keuken/slaapkamer
badkamer
toilet/wc
gang/entree
meterkast
kast/berging

Functie

verblijfsruimte
badruimte
toiletruimte
verkeersruimte
meterruimte
bergruimte

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

11. KRIJTSTREPMETHODE

In verband met beperking van daglichttoetreding is in sommige ruimten gebruik gemaakt van de 'krijtstreepmethode'.

De ruimte is hier verdeeld in een deel verblijfsruimte en een deel onbenoemde ruimte. De daglichttoetreding is bepaald op het deel verblijfsruimte. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de bouwregelgeving die gesteld worden aan de woning.

12. RC-WAARDE

De Rc-waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie (=warmte) verliezen. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m²K/W. Hoe hoger het getal hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. Voor de woningen realiseren wij de volgende Rc-waarden:

- Begane grondvloer Rc=3,7 m²K/W
- Gevel Rc=4,7 m²K/W
- Dak (gemiddeld) Rc=6,3 m²K/W
- Uitkragende vloer Rc=6,3 m²K/W

13. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Nadat je de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst hebt ondertekend en nadat de verkoper een rechtsgeldige overeenkomst voor de realisatie van de woningen heeft gesloten met een nader te noemen meester, word je door de bouwondernemer uitgenodigd voor een gesprek. Vanaf het moment dat je de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst ondertekent tot en met de oplevering van de woning is de kopersbegeleider jouw contactpersoon. De kopersbegeleider is op de hoogte van de mogelijkheden die er zijn om de woning aan te passen naar jouw wensen en adviseert je hierin. Om de woning aan te passen aan jouw individuele woonwensen heb je verschillende keuzemogelijkheden. Deze moeten op een bepaald moment bij de bouwondernemer bekend zijn om ze mee te kunnen nemen in het bouwproces. De kopersbegeleider helpt hiermee en informeert jou er tijdig over. Je ontvangt een optiekeuzelijst met de mogelijkheden en de kosten daarvan.

Individuele keuzes zijn mogelijk maar alleen indien de bouwondernemer deze goedkeurt en ze voldoen aan de bepalingen genoemd in de Algemene Voorwaarden van Woningborg en het Bouwbesluit.

Als het tijdens de uitvoering van de (af)bouw noodzakelijk of wenselijk is, kan de bouwondernemer wijzigingen in het bouwplan doorvoeren. Deze wijzigingen doen echter nooit afbreuk aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen, voor jou én de bouwondernemer, niet het recht geven tot vergoeding van meerdere of mindere kosten.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

14. ONDERHOUD AAN DE WONING

Bij de oplevering van de woning ontvang je van de bouwondernemer alle relevante informatie over het gebruik en onderhoud van jouw nieuwe woning. Je vindt hierin onder meer advies en informatie over de mogelijke afwerkingen, die je op wanden en vloeren kunt aanbrengen. Ook vind je verwijzingen naar onderhoudstermijnen en diverse onderhoudsadviezen. Houd je goed aan deze adviezen. Deze informatie is een aanvulling op de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw huis' van Woningborg die je gelijktijdig met het waarborgcertificaat van Woningborg ontvangt.

15. 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 bouwondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Bovendien is aan het certificaat het keurmerk van de Stichting Garantie Woning verstrekt, mocht je voor de woning een (hypothecaire) lening willen aanvragen.

Woningborg: geeft jou meer zekerheid!

Voordat een bouwondernemer zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt het concept van de aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen jou als verkrijger en de bouwondernemer.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor jou?

Als je een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

- Gaat de bouwondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van je woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg jou een financiële schadeloosstelling;
- De bouwondernemer 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 bouwondernemer, anders gezegd, als de bouwondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor. Bouwondernemers, 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 jou als verkrijger en de bouwondernemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van jou (de verkrijger) en de bouwondernemer evenwichtig vastgelegd;

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen jou (de verkrijger) en de bouwondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborgcertificaat moet je in je bezit hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en 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 jou (de verkrijger), prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

TECHNISCHE GEGEVENS

1. TERREIN

De tuin van de woning wordt omgewoeld en voor oplevering geëgaliseerd. Er wordt geen bestrating aangebracht. Je bent verplicht één parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden op eigen terrein op de locatie zoals aangeduid op de verkooptekening (situatietekening).

Erfafscheiding perceelsgrens voorzijde van het perceel met bouwnummers 1 t/m 25

Op de perceelsgrens met het openbare gebied aan de voorzijde van het perceel krijgen de woningen een beukenhaag (niet ter plaatse van uitrit en containeropstelplaats). Deze beukenhaag bestaat uit een enkele rij van ongeveer vijf planten per strekkende meter. De planten hebben een hoogte van 60 tot 80 cm. De periode dat deze geplant kunnen worden is afhankelijk van het plantseizoen. Je bent verplicht de haag te onderhouden en in stand te houden.

Nabij de perceelsgrens met het openbare gebied aan de voorzijde van het perceel wordt per woning een bouwkundige voorziening/ombouw aangebracht waarin één container voor restafval/GFT en één container voor papier/PMD kan worden geplaatst. Op de perceelsgrens nabij de container-opstelplaats wordt tevens de uitstroomkolk geplaatst voor afvoer van het hemelwater afkomstig van de daken.

Erfafscheiding perceelsgrens achterzijde van het perceel met bouwnummers 1 t/m 14

Op de perceelsgrens met het openbare gebied aan de achterzijde van het perceel wordt een dubbelstaafmat hekwerk geplaatst met een hoogte van 1,0 meter in de kleur zwart. Tegen de perceelsgrens aan de achterzijde van het perceel is een bebouwingsvrije zone van 50 cm aangewezen, zoals aangeduid op de situatietekening. In deze zone zijn uitsluitend hekwerken met een hoogte van maximaal 1,0 meter en beplanting toegestaan. In deze zone wordt een haag van Portugese laurier geplant. Deze haag bestaat uit een enkele rij van ongeveer vier planten per stekende meter. De planten hebben een hoogte van 80 tot 100 cm. De periode dat deze geplant kunnen worden is afhankelijk van het plantseizoen. Op de verkooptekening (situatietekening) is de bebouwingsvrije zone van 50 cm (met hek en haag) aangeduid. Je bent verplicht het hek en de haag te onderhouden en in stand te houden.

Het is niet toegestaan om een draaiport in het betreffende hekwerk te plaatsen. Voor de woningen met bouwnummers 2 t/m 5, 8 t/m 13, 16 t/m 19 en 22 t/m 24 is het zodoende niet mogelijk om een achterom te maken.

Erfafscheiding perceelsgrens zijkant van het perceel met bouwnummers 1, 6, 7, 14, 20, 21 en 25

Op de perceelsgrens met het openbare gebied aan de zijkant van het perceel van de bouwnummers 1, 6, 7, 14, 20, 21 en 25 wordt een dubbelstaafmat hekwerk geplaatst met een hoogte van 1,8 meter in de kleur zwart, het hekwerk wordt voorzien van een enkele stalen draaiport (voorzien van schuin geplaatste horizontale lamellen) met een vleugelbreedte van 100

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

cm in de kleur zwart (thermisch verzinkt). De draaiport wordt voorzien van cilinderslot dat gelijk-sluitend is met de betreffende woning. Tegen de perceelsgrens aan de zijkant van het perceel is een bebouwingsvrije zone van 50 cm aangewezen, zoals aangeduid op de situatietekening. In deze zone zijn uitsluitend hekwerken met een hoogte van maximaal 1,8 meter en beplanting toegestaan. In deze zone wordt een haag van Portugese laurier geplant. Deze haag bestaat uit een enkele rij van ongeveer vier planten per stekende meter. De planten hebben een hoogte van 80 tot 100 cm. De periode dat deze geplant kunnen worden is afhankelijk van het plantseizoen. Op de verkooptekening (situatietekening) is de bebouwingsvrije zone van 50 cm (met hek, haag en draaiport) aangeduid. Je bent verplicht het hek, de haag en de draaiport te onderhouden en in stand te houden.

Erfafscheiding perceelsgrens zijkant van het perceel met bouwnummer 13

Op de perceelsgrens met het openbare gebied aan de zijkant van het perceel van de bouwnummer 13 wordt een dubbelstaafmat hekwerk geplaatst met een hoogte van 1,8 meter in de kleur zwart. Tegen de perceelsgrens aan de zijkant van het perceel is een bebouwingsvrije zone van 50 cm aangewezen, zoals aangeduid op de situatietekening. In deze zone zijn uitsluitend hekwerken met een hoogte van maximaal 1,8 meter en beplanting toegestaan. In deze zone wordt een haag van Portugese laurier geplant. Deze haag bestaat uit een enkele rij van ongeveer vier planten per stekende meter. De planten hebben een hoogte van 80 tot 100 cm. De periode dat deze geplant kunnen worden is afhankelijk van het plantseizoen. Op de verkooptekening (situatietekening) is de bebouwingsvrije zone van 50 cm (met hek en haag) aangeduid. Je bent verplicht het hek en de haag te onderhouden en in stand te houden.

2. PEIL

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer achter de voordeur in de woning. Dit peil zal worden uitgezet op aanwijzing van de gemeentelijke instanties en kan per woning variëren, derhalve zijn de eventueel op de verkooptekeningen aangegeven hoogtes indicatief. Alle hoogtematen worden t.o.v. dit peil weergegeven. De bruto vrije hoogte in de woningen bedraagt minimaal 2.600 mm voor de verblijfsgebieden. Voor het bepalen van de opstaphoogte ter plaatse van de dorpel bij de woningentredeur is voor de door jou na oplevering aan te brengen vloerafwerking een dikte aangehouden van 20 mm. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

3. FUNDERING

Op basis van de uitgevoerde sonderingen en de berekeningen en tekeningen van de constructeur wordt de fundering van de woningen uitgevoerd als een paalfundering.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

4. VLOEREN, BOUWMUREN EN GEVELS

Bergingen

Alle woningen hebben een geïsoleerde inpandige berging. De specificaties van de berging zijn gelijk aan de specificaties van de woningen tenzij anders vermeld. De berging is niet te gebruiken als stallingsruimte voor het stallen van voertuigen met een verbrandingsmotor (i.v.m. ventilatievoorschrift uit het Bouwbesluit en de opstelplaats warmtepomp).

Vloeren

De begane grondvloer en verdiepingsvloer van de woningen worden uitgevoerd als betonnen (systeem)vloer. De begane grondvloer wordt geïsoleerd.

Bouwmuren en gevels

De woningscheidende wanden en dragende bouwmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen, dikte volgens opgave constructeur.

Metselwerk

Het buitenspouwblad wordt gemaakt van baksteen. Kleur bakstenen, kleur voegwerk en metselverbanden volgens de kleur- en materialenstaat in deze technische omschrijving. In het metselwerk worden zogenoemde open stootvoegen aangebracht voor ontwatering en ventilatie van de spouw. Ook worden conform de opgave van de constructeur zogenoemde dilataties aangebracht in het metselwerk. De dilataties worden waar mogelijk uitgevoerd als een verticaal of horizontaal doorlopende open voeg.

Lateien en geveldraggers

Ter plaatse van de gevelopeningen worden, daar waar noodzakelijk, stalen lateien en geveldraggers toegepast. De stalen lateien en geveldraggers, worden uitgevoerd in een kleur e.e.a. zoals omschreven in de bijgevoegde kleur- en materialenstaat.

Raamdorpels

Ter plaatse van de onderzijde van de gevelkozijnen, behalve bij de buitenkozijnen aan peil, worden er aluminium waterslagen toegepast. Bij de buitenkozijnen aan peil worden geïsoleerde kantplanken toegepast.

Kozijnen en ramen

De buitenkozijnen en -ramen in de gevel worden uitgevoerd in hardhout in de kleur zoals omschreven in de bijgevoegde kleur- en materialenstaat. Onderdorpels van buitenkozijnen aan peil worden uitgevoerd als zwarte, kunststenen onderdorpels (premax of soortgelijk). Voordeuren worden uitgevoerd in geïsoleerd hout. Alle beweegbare ramen in de buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van draai- en/of kiepbeslag (zie geveltekeningen) en tochtprofielen. De raamboompjes, uitzetters en brievenbusplaat worden in geëloxeerd aluminium uitgevoerd.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

Daken

De platte daken van de woningen worden voorzien van bitumen dakbedekking. Om te kunnen voldoen aan de energieprestatie-eisen uit het Bouwbesluit worden PV-panelen op een montagesysteem op het platte dak geplaatst.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de gescheiden riolering. De hemelwaterafvoeren zijn bovengronds van zink en ondergronds van PVC. Het hemelwater afkomstig van het dak van de woning wordt gekoppeld en aangesloten op een verzamelleiding, die het hemelwater afvoert tot de perceelsgrens aan de voorzijde van de woning. Tegen de perceelsgrens wordt een uitstroomkolk (type Well-O-Edge van producent Struyk Verwo Infra) geplaatst, van waaruit het hemelwater bovengronds wordt afgevoerd, via goten, sloten en wadi's in het openbaar gebied. Alle hemelwaterafvoeren die zijn aangesloten op de verzamelleiding worden voorzien van bladvangsers. Deze worden hoog aangebracht, op circa één meter boven maaiveld, zodat het regenwater er daar niet uitloopt. Het is niet toegestaan schrobputjes of iets dergelijks aan te sluiten op het hemelwaterafvoersysteem. Dit in verband met de drukopbouw van het water. De verkrijgers zijn verplicht bovengenoemde voorziening in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen. Dit zal in de leveringsakte van de grond als instandhoudingsverplichting worden opgenomen.

Houten gevelplaten

De houten gevelplaten worden uitgevoerd met Multipaint duurzame beplating met onzichtbare montage conform de voorschriften van de producent.

5. INTERIEUR WONINGEN

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden (scheidingswanden) in de woning worden uitgevoerd in gipsblokken of cellenbeton, dikte 100 mm.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeuren en binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stompe deuren in stalen montagekozijnen zonder bovenlicht. Alle binnendeuren worden voorzien van rvs-deurkrukken, uitgevoerd als rechte kruk met ronde rozet.

Onder de deur van de toiletruimte en badruimte wordt een kunststenen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren in de woning worden geen dorpels aangebracht. Onder de deuren is ruimte noodzakelijk voor ventilatie binnen de woning. De ruimte onder de deur is 28 mm, waarbij er rekening is gehouden met een door jou na oplevering aan te brengen vloerafwerking (bv. keramische tegels of pvc-vloer) van maximaal 20 mm.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

Plafondafwerking

De V-naden van de betonvloeren worden niet dichtgezet. De plafonds binnen de woning worden voorzien van spuitwerk met een fijne structuur.

Het plafond in de meterkast en het plafond van de inpandige berging op de begane grond blijft onbehandeld.

Wandafwerking

Niet-betegelde wanden worden 'behangklaar' opgeleverd (conform de door Technisch Bureau Afbouw opgestelde oppervlaktebeoordelingscriteria 'stukadoorswerk binnen' groep 3), met uitzondering van wanden in de meterkast, de inpandige berging op de begane grond en ter plaatse van de technische installaties. Op de wanden van het toilet en de badkamer worden tegels aangebracht tot een hoogte zoals in de afwerkstaat omschreven. Boven het tegelwerk (indien niet tot het plafond) wordt de wand voorzien van spuitwerk met een fijne structuur. De wanden van de meterkast, de inpandige berging en de wanden ter plaatse van de technische installaties worden niet afgewerkt. In de eerste periode na de oplevering is nog bouwvocht in de woning aanwezig. Dat kan zorgen voor verkleuringen of vocht- en schimmelplekken op de wandafwerking. Om dit te beperken, kun je het beste alle ruimtes gelijkmatig verwarmen (met een lage temperatuur) en tegelijk extra ventileren totdat het meeste vocht verdampt en uit de woning verdwenen is.

Vloerafwerking

Op de constructievloeren binnen de woning wordt een zandcement dekvloer aangebracht. Er kunnen afwijkingen voorkomen in vlakheid van de dekvloer, de dekvloeren worden aangebracht conform vlakheidsklasse 4 overeenkomstig de NEN 2747. Er wordt geen dekvloer aangebracht in de meterkast: hier blijft de ruwe vloer zichtbaar. In de bad- en toiletruimte wordt een tegelvloer aangebracht.

Bij de keuze van jouw vloerafwerking adviseren wij om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf. Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de vloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, vereiste vlakheid van de vloer of bouwvocht dat nog in de vloer of woning aanwezig is.

In verband met de vloerverwarming mag de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal $R_c=0,09$ W/m²K bedragen.

Tegelwerk

Een deel van de wanden en vloeren van de bad- en toiletruimte wordt voorzien van tegelwerk, overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat interieur, als omschreven in de technische omschrijving. Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht.

Keukenopstelling

De positie van de keukenopstelplaats is op de verkooptekening gestippeld aangegeven. De woning wordt voorzien van diverse aansluitpunten voor een keuken, in de koop- en aan-

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

neemsom is geen keuken begrepen. De keuze voor een leverancier is vrij, je dient de keuken na oplevering te plaatsen. De exacte posities van de aansluitpunten vind je op de zogenoemde 'o-tekening' deze wordt later verstrekt door de bouwondernemer. De standaard aansluitpunten in de keuken zijn kosteloos te verplaatsen binnen de op tekening aangegevide 'keukenzone' (tot de door de bouwondernemer aan te geven sluitingsdatum meer- en minderwerk voor leidingwerk keuken).

De standaard aansluitpunten in de keuken zijn:

- dubbele wandcontactdoos t.b.v. afzuiging en keukenverlichting;
- aansluiting koud water (voorzien van beluchtingskraan met keerklep), riolaansluiting en enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser;
- aansluiting koud- en warmwater en riolaansluiting t.b.v. spoelbak;
- een loze leiding nabij het spoelgedeelte t.b.v. mogelijkheid boiler/Quooker;
- een aparte groep voor elektrische kooktoestel (middels een zogenoemde perilexaansluiting met een maximaal vermogen 7,0 kW);
- twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik op werkblad;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. koel/vriescombinatie;
- een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. een combimagnetron.

Binnentimmerwerk

De meterkast wordt voorzien van betimmering op de achterwand, conform de eisen van de Nutsbedrijven en regelgeving. Onder de raamkozijnen (m.u.v. de betegelde wanden) worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van natuursteencomposiet. In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

Trap

In de woning worden de op de tekening aangegeven trappen in vurenhout uitgevoerd. De trap, leuning en traphekken, worden gegrond opgeleverd. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een open trap. Langs de trappen en trapgaten worden aan één zijde leuning en hekken geplaatst.

Schilderwerk

De houten buitenkozijnen en gevelplaten worden dekkend geschilderd. De eventuele houten aftimmering rondom het kozijn en stalen kolommen die in het zicht komen worden dekkend geschilderd.

6. INSTALLATIES WONINGEN

Riolering

De vuilwaterriolering van de woning wordt aangesloten op het gemeenteriool.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

Waterinstallatie

Vanaf de hoofdaansluiting in de meterkast wordt een waterinstallatie met watermeter aangelegd. Het leidingwerk wordt tot aan de aansluitpunten in de leidingschacht, vloeren of wanden weggewerkt, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en installatiezone. De watermeter wordt aangebracht door het waterleidingbedrijf.

De volgende tappunten worden aangesloten op het koud watersysteem:

- kraanaansluiting in de keuken;
- spoelinrichting van de closetcombinatie(s);
- fonteinkraan in de toiletruimte op de begane grond;
- wastafelkranen in de badruimte(n);
- douchekraan in de badruimte(n);
- tapkraan van de wasmachineaansluiting.

Vanaf de warmwaterbereider worden warmwaterleidingen aangebracht naar de volgende tappunten:

- kraanaansluiting in de keuken;
- wastafelkranen in de badruimte(n);
- douchekraan in de badruimte(n).

Sanitair

In de woning wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Het sanitair wordt geleverd volgens de omschrijving in de kleur- en materiaalstaat sanitair, als omschreven in paragraaf 9.

Ventilatie

De woning krijgt een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Dit systeem zuigt gelijktijdig lucht van buiten aan en brengt 'vervuilde' lucht vanuit de woning naar buiten. De warmte van de binnenlucht wordt benut om de buitenlucht op te warmen voordat deze wordt ingeblazen. In de zomer is dit systeem van warmtewisseling uit te schakelen.

De keuken, de badkamer, het toilet en de wasmachine-opstelplaats worden mechanische afgezogen. In de woonkamer en de slaapkamer(s) wordt verse lucht ingeblazen. De ventilatie geschiedt middels een in de verdiepings-/dakvloer opgenomen stelsel van kanalen. De benodigde inblaaspunten en afvoeren zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening. De definitieve posities en hoeveelheid punten worden bepaald door de installateur.

De hoofdbediening van het ventilatiesysteem wordt aangebracht in de woonkamer. De ventilatie-unit wordt in de installatiezone van de woning aangebracht.

Vanwege het ventilatiesysteem verdient het aanbeveling dat de door jou te plaatsen keuken wordt voorzien van een recirculatiekap. Elke andere vorm van afzuiging zorgt voor een verstoring en vervuiling van het ventilatiesysteem.

Ten behoeve van de af- en toevoer van ventilatielucht en de beluchting van het riool, worden op het dak en indien nodig in de gevel doorvoeren geplaatst.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

Elektra

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de NEN 1010, de NPR 5310 en de voorschriften van het netwerkbedrijf. Op de verkooptekeningen staan de aansluitpunten aangegeven. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van aardlekschakelaars. De groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en installatiezone.

In de woning worden de wandcontactdozen en schakelaars van het type inbouw toegepast, met uitzondering van de wandcontactdozen in de meterkast en installatiezone, hier worden wandcontactdozen van het type opbouw toegepast.

In de woonkamer, keuken en slaapkamers worden de wandcontactdozen horizontaal geplaatst met het hart op circa 300 mm boven de afwerkvloer, uitgezonderd de wandcontactdozen bij de keukenopstelplaats.

De wandcontactdozen voor algemeen gebruik bij de keukenopstelplaats worden horizontaal geplaatst op circa 1200 mm boven de afwerkvloer.

In de overige ruimten worden de wandcontactdozen geplaatst op circa 1050 mm boven de afwerkvloer. De wandcontactdoos in de meterkast wordt conform voorschriften geplaatst. De wandcontactdozen ter plaatse van de keukenopstelling worden ook aangegeven op de 'o-tekening' van de keukenopstelling (deze ontvang je via de bouwondernemer).

De lichtsckelaars in de woning worden op circa 1050 mm boven de afwerkvloer geplaatst. In de badkamer wordt een wandlichtpunt boven de wastafel aangebracht op circa 1800 mm+ vloer.

De levering en aansluiting van armaturen (verlichting) binnen en buiten de woning is niet bij de koopsom inbegrepen, tenzij anders vermeld. Bij de voordeur wordt een deurbelinstallatie aangebracht.

Bij oplevering van de woning dien je zelf een energieleverancier te kiezen.

De opstelplaats voor de wasmachine bevindt zich in de woning en is op de tekening globaal aangegeven met de letters 'WM', de opstelplaats voor de wasdroger is op tekening globaal aangegeven met de letter 'WD'. De opstelplaats zal bestaan uit twee elektra-aansluiting elk op een aparte groep, een duo-afvoerleiding met sifon en voor de wasmachine tevens uit een waterkraan. De (afvoer)leidingen blijven in het zicht.

In de woningen worden volgens het bouwbesluit rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektra-installatie en worden voorzien van een batterij back-up.

Zonne-energie

De platte daken worden gedeeltelijk voorzien van zwarte (zogenaamde All-Black) PV-panelen op een montagesysteem. Deze PV-panelen wekken met behulp van zonlicht elektriciteit op. Het aantal, de positie en formatie van de PV-panelen is indicatief weergegeven op de verkooptekeningen en kan per woning verschillen. Dit heeft mede te maken met de oriëntatie van de woningen ten opzichte van de zon, het type woning, eventueel gekozen ruimte vergroterende opties. De installateur en/of bouwondernemer bepaald of er een micro omvormer per

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

paneel of een centrale omvormer wordt toegepast in het systeem. In het geval er een centrale omvormer wordt toegepast, zal de omvormer in of nabij de installatiezone worden geplaatst. De PV-installatie wordt op een aparte groep in de meterkast aangesloten. De gezamenlijke capaciteit van de PV-panelen per woning is tenminste 4.000 Wp.

Bekabeling voor internet, radio-, tv-sigitaal en telefonie

Voor de aansluiting op de kabel en/of glasvezel voor internet, radio-, tv-sigitaal en telefoon kun je een abonnement nemen bij de desbetreffende leveranciers. Eventueel hiermee gemoeide aansluitkosten zijn voor jouw rekening. In de woning zijn meerdere loze leidingen met een diameter van 19 mm aangebracht die doorlopen tot in de meterkast, voor de aantallen en positie wordt verwezen naar de verkoopteekeningen. De montagedoos wordt aangebracht op circa 300 mm boven de vloer en afgedekt met een zogenoemde 'blindplaat'. Via de optiekeuzelijst kan ervoor worden gekozen om deze te bedraden en af te monteren voor een functie naar keuze.

Warmtepompinstallatie

Jouw woning wordt gasloos uitgevoerd. De woning wordt voorzien van een volledig elektrische lucht/water warmtepompinstallatie die je huis op een duurzame manier voorziet van CV-verwarming, koeling en warmtapwater. De warmtepompinstallatie bestaat uit een binnen-unit en een buiten-unit. De binnen-unit wordt op de begane grond geplaatst in de installatiezone op de positie zoals aangegeven op de verkoopteekeningen. De buiten-unit wordt op het platte dak geplaatst op de positie zoals aangegeven op de verkoopteekeningen. De binnen-unit is voorzien van een boiler van tenminste 180 liter voor warmtapwater. Het water in de boiler bereikt na opwarming via de warmtepomp een temperatuur van circa 60°C, warm genoeg om legionellavorming te voorkomen.

Warmteafgiftesysteem

De woning wordt voorzien van lage temperatuur vloerverwarming, met uitzondering van de douchehoek, de berging en onder het keukenblok. De horizontale vloerverwarmingsleidingen worden in de dekvloer weggewerkt. De vloerverwarming wordt aangestuurd door een verdeler in de installatiezone en een verdeler in de wasmachine/droger-ruimte op de eerste verdieping. In de badkamer wordt ten behoeve van comfort en voor de garantie van de temperatuur van 22°C, naast de vloerverwarming ook een elektrische decorradiator geplaatst.

De vloerverwarmingsinstallatie wordt geregeld door middel van een hoofdregeling, bestaande uit een thermostaat in de woonkamer. De overige verblijfsruimten worden ieder afzonderlijk geregeld met een eigen thermostaat. Nachtverlaging bij vloerverwarming is niet raadzaam in verband met een te lange opwarmtijd. Vanuit Woningborg gelden eisen met betrekking tot de ruimtetemperaturen. Hieraan voldoet de woning wanneer de vertrekken gelijktijdig worden verwarmd en met de juiste vloerafwerking.

- Woonkamer / zitkamer / keuken 22°C
- Slaapkamers 22°C

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

- Badkamer 22°C
- Toilet en verkeersruimtes 18°C
- Inpandige bergruimte 15°C

Vloerkoeling

Het warmteafgiftesysteem kan in de zomer worden omgeschakeld naar vloerkoeling. Door de leidingen van de vloerverwarming wordt dan door de warmtepomp gekoeld water getransporteerd (niet lager dan 18 graden ter voorkoming van condens in of op de vloer) waardoor de vloer de ruimte afkoelt. Deze koeling betekent dat je de temperatuur in huis kan laten dalen ten opzichte van de buitentemperatuur. Het is niet mogelijk om, zoals bij airconditioning, een kamer in korte tijd frisser te maken. Daarvoor is de aanvoertemperatuur van vloerkoeling niet laag genoeg.

7. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR WONINGEN

| Onderdeel | Materiaal | Kleur /kleurkeuze |
|-----------------------------------|---|--|
| Plafondafwerking | Fijn spuitwerk V-naden worden niet dichtgezet | Wit |
| Wandafwerking | Behang klaar | |
| Wandafwerking toilet en badkamer | Wandtegels Mosa, Residential Afmeting 300x600mm Liggend verwerkt Hoogte tegelwerk toilet tot 1.200mm Hoogte tegelwerk badkamer tot plafond. | <i>Naar keuze:</i> 27010 (white stonematt) 27020 (beige stonematt) 27040 (grey stonematt) 27510 (white gloss) 27520 (beige gloss) 27540 (grey gloss) |
| Voegwerk wand- en vloer tegelwerk | | Passend bij kleurkeuze tegels |
| Vloerafwerking toilet en badkamer | Vloertegels Mosa, Residential Afmeting 600x600mm | <i>Naar keuze:</i> 1101V (cream) 1103V (warm grey) 1104V (cool grey) 1105V (dark grey) |
| Kozijnen in woning | Svedex Match stalen kozijn, uitvoering stomp zonder bovenlicht | Fabrieksmatig afgelakt wit |
| Deuren in woning | Svedex vlakke Superlak stompe deur | Fabrieksmatig afgelakt kristalwit |
| Hang- en sluitwerk binnendeuren | Ronde rvs-rozet met rechte rvs-deurkruk | Naturel |
| Vensterbanken | Composiet | Lichtgrijs |
| Planchet wandcloset | Wandtegelwerk | Volgens kleurkeuze tegelwerk |
| Dorpels toilet en badkamer | Composiet | Antraciet |
| Afzuigroosters ventilatie | Kunststof | Wit |
| Trap(en) en traphek | Vurenhouten trap | Wit gegrond |
| Wandcontactdozen en schakelaars | Kunststof fabrikant Gira type E2 | Zuiver wit mat |

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen






8. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

| Onderdeel | Materiaal | Kleur |
|--------------------------------------|--|---|
| Gevelmetselwerk Kleur 1 | Baksteen – handvorm waalformaat – wildverband | Bruin (zie afbeelding voor impressie) |
| Gevelmetselwerk kleur 2 | Baksteen – handvorm waalformaat – tegelverband | Donker bruin (accentkleur) (zie afbeelding voor impressie) |
| Gevelmetselwerk kleur 3 | Baksteen – handvorm waalformaat – wildverband (horizontaal en verticaal) | Beige (zie afbeelding voor impressie) |
| Voegwerk | Doorstrijkmortel | Donkergrijs of antraciet bij bruine baksteen Lichtgrijs bij beige baksteen |
| Lateien bij gevelmetselwerk | Poedercoating in kleur | Donkergrijs/bruin |
| Voordeur incl. kozijn | Hardhout | Ombergrijs (RAL 7022) |
| Gevelkozijnen | Hardhout | Ombergrijs (RAL 7022) |
| Kantplanken | Isolatieplaat/lichtbeton | Antraciet |
| Gevelbekleding naast voordeur | Multipaint | Ombergrijs (RAL 7022) |
| Plafond onderkant voorportaal entree | Multipaint | Ombergrijs (RAL 7022) |
| Frans-balkon hekken | Veiligheidsglas | Doorzichtig |
| Raamdorpels | Aluminium | Ombergrijs (RAL 7022) |
| Daktrim – gemetselde dakranden | Aluminium | Ombergrijs (RAL 7022) |
| Dak - plat | Bitumen dakbedekking 2 laags APP | Donkergrijs/zwart |
| HWA | Zink | Naturel |

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

9. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT SANITAIR

| Sanitair | Merk / Type | Kleur |
|---|--|--------|
|  | Geberit iCon vrijhangend toilet met soft close zitting | Wit |
|  | Geberit Sigma 20 Bedieningspaneel | Wit |
|  | Geberit Diedro fontein 40x23cm inclusief verchromde bekensifon met verchromde muurbuis (alleen aanwezig in aparte toiletruimte op de begane grond) | Wit |
|  | Grohe Concetto fonteinkraan (alleen aanwezig in aparte toiletruimte op de begane grond) | Chroom |
|  | Geberit iCon wastafel 120cm breed en 2 kraangaten | Wit |

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

25 Bosparkwoningen

| | | |
|---|--|---------------|
|  | <p>Grohe Concetto wastafelkraan</p> | <p>Chroom</p> |
|  | <p>Easydrain douchegoot 70cm breed</p> | <p>Chroom</p> |
|  | <p>Douchemengkraan en glijstangcombinatie Grohe Tempesta 210 flex douchesysteem met Grohe thermostaatkraan 1000 quick fit</p> | <p>Chroom</p> |