

Technische omschrijving voor eengezinshuis type W.

Te realiseren door bij WONINGBORG ingeschreven bouwondernemingen.

Het project bestaat uit 1 woningen aan de Biesstraat 66 te Heythuysen.

De bouw wordt gerealiseerd door bouwbedrijf JH van Heur BV te Kelpen-Oler, ingeschreven onder nummer W-01315 in het Register van Deelnemers.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen, zoals omschreven in paragraaf 24 van deze omschrijving.

Opsteldatum: 8 mei 2008

Inleiding

Voor deze woning is door de garantieplichtige ondernemer een waarborgcertificaat aangevraagd conform de Garantie- en waarborgregeling Eengezinshuizen E.2003 van het GIW te Rotterdam. De bij deze GIW-regeling behorende brochure dient vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Met de invoering van het Bouwbesluit 2003 zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot onder andere het al of niet behoeven aan te vragen van een bouwvergunning. Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

Inhoudsopgave

1. Voorrang GIW-bepalingen
2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden
3. Peil van de woning
4. Grondwerk
5. Rioleringswerken
6. Bestratingen
7. Terreininventaris
8. Funderingen
9. Gevels en wanden
10. Vloeren
11. Daken
12. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen
13. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:
 - 13.1 - kozijnen, metaalwerken en meterruimte
 - 13.2 - trappen en (af-)timmerwerk
 - 13.3 - goten en hemelwaterafvoeren
14. Plafond-, wand- en vloerafwerkingen
 - 14.1 - Beschrijving plafondafwerking
 - 14.2 - Beschrijving wandafwerking
 - 14.3 - Beschrijving vloerafwerking
 - 14.4 - Beschrijving tegelwerken
 - 14.5 - Beschrijving overige voorzieningen
15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel
16. Beglazing en schilderwerk
17. Behangwerken
18. Water- en gasinstallaties
 - 18.1 - Waterleidingen
 - 18.2 - Gasleidingen
19. Sanitair
20. Elektrische installatie
 - 20.1 - Telecommunicatievoorzieningen
21. Verwarmings- / warmwaterinstallatie
22. Schoonmaken en oplevering
23. Enkele aandachtspunten Woningborg
 - 23.1 - Stelposten
 - 23.2 - Meer- en minderwerk
 - 23.3 - Oplevering
 - 23.4 - Garantie op technische gebreken na oplevering
 - 23.5 - Wijziging tijdens de bouw
 - 23.6 - Werkzaamheden direct na oplevering
 - 23.7 - Krimp
 - 23.8 - Verzekering
 - 23.9 - Beglazing
 - 23.10 - Schilderwerk
 - 23.11 - Drainageleiding
 - 23.12 - Onderhoud algemeen
24. Waarmeding

1. Voorrang GIW-bepalingen

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

2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- 2 ruimten (woonkamer en keuken)

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit:

- 3 ruimten (slaapkamers)

3. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; dit peil ligt ongeveer 15 cm boven de kruin van de weg.

De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

4. Grondwerk

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

Als bodemafsluiting wordt toegepast:

- schoon zand min.300mm dik

De tuinen worden afgewerkt met:

- uit ontgraving afkomstige teelaarde (welke tijdelijk in depot wordt opgeslagen), ca. 10cm onder peil, aflopend.

5. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast.

Het is een gescheiden stelsel, vuilwater aangesloten op de gemeente riolering, schone hemelwaterafvoer wordt geloosd in de langs de weg gelegen wadi.

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 bovendaks 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.

6. Bestratingen

Voor alle woningen geldt dat er géén bestrating zal worden uitgevoerd

7. Terreininventaris

De erfgrenzen wordt aangegeven d.m.v. perkoenpaaltjes.

8. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen / het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

- Fundering op staal

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

- bekisting van pe-folie in de ontgraving
- wapening volgens opgave constructeur
- beton t.b.v. fundering volgens opgave constructeur

9. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Metselwerk fundering (klinkerkwaliteit):

- betonblokken, afm./breedte volgens opgave constructeur

Buitengevels:

- baksteen machinale handvorm, waalformaat

Binnenspouwbladen:

- kalkzandsteen, dikte volgens constructeur.

Dragend binnenmetselwerk:

- kalkzandsteen, dikte volgens constructeur.

Woningscheidende wanden:

- kalkzandsteen, dikte volgens constructeur.

Lichte scheidingswanden:

- gasbeton, dikte volgens tekening

De binnenspouwbladen van de stallingsruimte / (garage) worden uitgevoerd in:

- kalkzandsteen, niet nader afgewerkt

Voor de isolatie van de gevels ($R_c \geq 3.0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) wordt toegepast: minerale wol, dik 95mm.

Het voegwerk, platvol met zand-cementmortel, kleur grijs.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en / of afwatering.

Dilataties

De op tekening aangegeven dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt .

De volgende binnenmuren worden gedilateerd:

- kalkzandsteen binnenwanden volgens opgave constructeur en/of steenfabrikant.

Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt met een zogenaamd stucstopprofiel. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Balustrade

De balkons aan de voorgevels van de woningen worden uitgevoerd met een gemetselde borstwering aan de voorzijde voorzien van een prefab betonnen afdekbandsysteem voorzien van een stalen geschilderde leuning. De zijkanten van de balkons zijn uitgevoerd met een hardglazen balustrade voorzien van RVS klemmen.

10. Vloeren

De begane grondvloer incl. garage/stallingsruimte ($R_c \geq 3.0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is als volgt samengesteld:

- pe-folie, Polystyreenschuim
- beton vzw wapening volgens opgave constructeur

De eerste verdiepingvloer (alle typen):

- betonnen vloer, type breedplaatvloer, dikte volgens opgave constructeur

De tweede verdiepingvloer :

- betonnen vloer, type breedplaatvloer, dikte volgens opgave constructeur

11. Daken

De hellend-dakconstructie van de woning ($R_c \geq 4.0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is als volgt samengesteld:

- houten en stalen spanten en houten gordingen volgens opgave constructeur, de gordingen en afwerklatten zullen in het zicht blijven, geschaafd en niet geschilderd.
- dragende dakelementen

Het hellend dak wordt opgebouwd als een gordingkap.

Materiaalsoort van:

Dakbeschot/afwerking hellende daken:

- Geïsoleerde dakelementen met witte afgewerkte onderzijde,
-
-

Dakbedekking:

- keramische tuile du nord pannen

Overstek/gootbetimmeringen:

- geprofileerde houtconstructie vzw multiplex betimmering

De platdakconstructie van de woning ($R_c \geq 4.0m^2 K/W$) wordt als volgt uitgevoerd:

- betonnen breedplaatvloer vzw isolatie
- houten balklaag met underlayment t.p.v. de entreeluilfels

Dakbedekking:

- bitumineuze dakbedekking vzw ballastgrind

Daktrim / boeiboord:

- zinken kraal tpv goten, aluminium daktrim t.p.v. dakranden platte daken
- dakranden, overstekken, luifelplafonds en gootbetimmeringen uitgevoerd in multiplex dekkend geschilderd

Dakkapel

- De dakkapellen worden uitgevoerd als houten constructie, voorzien van underlayment met een zinken beplating.
- De constructie wordt voorzien van isolatie ($R_c \geq 4.0m^2 K/W$ en daarboven een geventileerde spouw
- Aan de onderzijde de isolatie te voorzien van een laag brandveilig en dampremmend aluminium-laminaat

Dakramen:

- Gesloten dubbelwandige lichtkoepel t.p.v. de badkamer type A en bergruimte type B en W woning

De platdakconstructie heeft een minimaal afschot van 15 mm per m.

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde boeiboorden / overstekken sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

De verankering van de dakpannen is conform de voorschriften (bouwbesluit) uitgevoerd.

12. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer (roosters) en een mechanische afvoer.

Het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit op basis van ventilatielucht, geplaatst in de zolder 2^e verdieping

De installatie is middels een 3-standen schakelaar bedienbaar vanuit de keuken

Materiaalomschrijving van de ventilatiekanalen:

- verzinkt stalen kanalen, gedeeltelijk ingestort in de betonvloeren; aansluitingen d.m.v. flexibele buizen.

De ventilatietoevoer van de verblijfsruimten geschiedt door middel van: toevoerroosters welke worden gemonteerd bovenop de kozijnen.

De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden geschiedt middels:

- vrije ruimte onder de binnendeuren

Ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel wordt de lucht mechanisch afgezogen door middel van het mechanisch ventilatiesysteem. (motorloze afzuigkap opgenomen in de keukenopstelling). Tevens wordt de keuken ook middels een extra ventiel mechanisch geventileerd.

In de overige ruimten wordt de ventilatievoorziening gewaarborgd middels:

In de toiletruimte en badkamer:

- mechanische afzuiging via muur/plafondrooster, toevoer via onderzijde deur

De opstelplaats van de wasapparatuur berging :

- mechanische afzuiging via muur/plafondrooster, toevoer via onderzijde deur

De verkeersruimten:

- natuurlijke ventilatie

De onbenoemde ruimte(n):

- natuurlijke ventilatie

De meterruimte:

- natuurlijke ventilatie

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

Ten behoeve van een wasdroger wordt geen luchtafvoer gemaakt, wél een condensafvoer middels een T-stuk op de riolering (afvoer wasautomaat).

Materiaalomschrijving van:

Gasafvoerkanalen:

- dikwandige aluminium rookgasafvoer met dakdoorvoer nabij CV-ketel in zolderberging

13. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

13.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

De houtenkozijnen van de woningen worden uitgevoerd in merantie hardhout en traditioneel in de bouwfase geplaatste kozijnen Dit geldt voor:

De buitenkozijnen van de entreepuien, achterdeurpuien

De overige buitenkozijnen worden uitgevoerd in:

- Kunststof, kleur gebroken wit

Houten entreepui en achterdeurkozijnen:

- meranti dekkend gegrond

Buitendeuren:

- Meranti of merbau, dekkend geschilderd

Ramen:

- kunststof, kleur gebroken wit
- in de borstweringen van de kozijnen zijn volkern sandwichpanelen opgenomen in een door de architect nader te bepalen kleur.

Garagedeuren:

- stalen kantelpoort

De houten buitendeuren worden geleverd met een garantie van de Stichting Garantiefonds Deuren.

De houten buitenkozijnen worden geleverd met SGT-garantie; Stichting Garantiefonds voor Timmerwerk.

Binnenkozijnen:

- stalen fabrieksmatig gelakte of gemoffelde (kleur gebroken wit) montagekozijnen met bovenlichten; t.p.v. 2^e verdieping type B zonder bovenlichten.
- In de bovenlichten van de binnendeurenkozijnen wordt fijn gefigureerd glas geplaatst.

Binnendeuren:

- fabrieksmatig gelakte vlakke opdekdeuren, kleur gebroken wit

Hang- en sluitwerk:

- Hang- en sluitwerk:
Het hang- en sluitwerk van de buitengevelelementen dient te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Voordeur

- 4 st. BSW paumelles 90-90 gegalvaniseerd SKG**R
- 1 st. 3-punts sluiting SKG**R
- 1 st. sluitkom SKG**R
- 1 st. sluitplaat voor idem
- 1 st. cilinder gelijksluitend met overige buitendeuren SKG**R
- 1 st. veiligheidsgarnituur met draaiknop SKG**R
- 1 st. briefplaat met veer
- 1 st. tochtklep met borstel
- 4 st. sleutels per woning

Achterdeur

- 4 st. BSW paumelles 90-125 gegalvaniseerd SKG**R
- 1 st. 3-punts sluiting SKG**R
- 1 st. sluitkom SKG**R
- 1 st. sluitplaat voor idem
- 1 st. cilinder gelijksluitend met overige buitendeuren SKG**R
- 1 st. veiligheidsgarnituur SKG**R
- 4 st. sleutels per woning
- 1 st. windhaak 20cm

Tuinpoorten type B4 en Y

- 3 st. paumelles

1 st. dag- en nachtslot
1 pr. sluitplaat
1 pr. krukken
1 pr. schilden
1 st. cilinder (gelijksluitend met overige buitendeuren)

Draai- kiepraam

1 st. raambeslag voor draai- kiepramen
1 st. afsluitbare raamkruk GU (daar waar kozijnen bereikbaar zijn volgens politiekeurmerk)
1 st. raamkrukje niet afsluitbaar GU (daar waar kozijnen niet bereikbaar zijn)

Binnendeuren (badkamer + toilet)

3 st. inboor paumelles
1 st. vrij/bezet slot
1 pr. deurkrukken
1 pr. schilden

Dag + nacht deur (ouderslaapkamer)

3 st. inboor paumelles
1 st. dag + nacht deurslot
1 pr. krukken
1 pr. schilden

Kastdeur

3 st. inboor paumelles
1 st. kastslot
1 st. kastknop
1 pr. Schilden (geheel blind binnenzijde)

Loopdeur (overige ruimtes)

3 st. inboor paumelles
1 st. loopslot
1 pr. deurkrukken
1 pr. schilden

Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit

13.2 Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang van de eerste verdieping en 2^e verdieping (type B,W,X,Y,Z) wordt een open trap geplaatst.

Materiaalomschrijving van:

Eerste verdiepingstrap:

- Vuren hout, dekkend geschilderd

Tweede verdiepingstrap:

- Vuren hout, dekkend geschilderd

Trappleuningen / -hekken:

- Meranti muurleuningen op geëloxeerde leuninghouders
- balustrades met grenen boven- en onderregel en redwood rondhouten spijlen

Aftimmerwerk:

- houten buitenkozijnen waar nodig aftimmeren met bijpassende houten aftimmerlatten
- kunststof buitenkozijnen waar nodig afwerken met kunststof lijsten
- ter plaatse van de lichtkoepels en dagkanten dakvenster afgetimmerd met MDF of multiplex naar keuze van de aannemer
- De achterwand van de garage voorzien van een geïsoleerde voorzetwand ($R_c \geq 3.0\text{m}^2 \text{K/W}$) aan de garagezijde voorzien van een gipsplaat afwerking.

Vloerplinten:

- Er zullen géén vloerplinten worden aangebracht

13.3 *Goten en hemelwaterafvoeren*

De hemelwaterafvoeren wordt geloosd in de langs de weg gelegen wadi/beek.

Materiaalomschrijving van:

Goten en hemelwaterafvoeren:

- goten uitgevoerd in zink
- hemelwaterafvoeren PVC

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde gootbetimmering sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

14. **Plafond-, wand- en vloerafwerking**

14.1 *Beschrijving plafondafwerking*

Plafonds begane grond en 1^{ste} verdieping:

- Betonnen plafonds (met uitzondering van garage) en gipsplaat plafonds worden voorzien van structuurspuitwerk

Plafonds dakkapellen:

- Gipsplaatplafonds aanbrengen tpv dakkapellen
- De gipsplaatplafonds worden voorzien van structuurspuitwerk

14.2 *Beschrijving wandafwerking*

Wanden:

De wanden in de woning worden behang- en spuitklaar opgeleverd. Dit wil zeggen dat er geen behang c.q. spuitwerk wordt aangebracht maar dat de wanden gereed zijn voor het aanbrengen van deze diverse afwerkingen.

Met uitzondering van wanden in het toilet en keuken zal boven het tegelwerk structuur spuitwerk worden aangebracht

De wanden van de garage en de ruimte op de 2de verdieping worden niet afgewerkt.

Voor alle woning type geldt:

De niet betegelde wanden worden als volgt afgewerkt::

- structuurspuitwerk boven het wandtegelwerk van toilet en van keuken

14.3 *Beschrijving vloerafwerking*

Er worden zand-cement dekvloeren, dik 5 cm, toegepast in:

- alle niet van vloertegels voorziene ruimten

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

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

14.4 *Beschrijving tegelwerken*

De tegels worden geleverd via een door de aannemer aan te wijzen leverancier. De stelposten zijn netto ter besteding excl. BTW.

Vloertegels

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

Toiletruimte:

- keramische vloertegels, afm. ca. 15x15cm in recht tegelverband, stelpost levering € 25,-- excl. BTW

Badruimte(n), inclusief verlaagde douchehoek (type A):

- keramische vloertegels, afm. ca. 15x15cm in recht tegelverband, stelpost levering € 25,-- excl. BTW

Wandtegels

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

Toiletruimte 1,50 meter + vloerpeil met:

- keramische wandtegels, afm. ca. 15x20cm in recht tegelverband, stelpost levering € 15,-- excl. BTW

Badruimte tot plafond met:

- keramische wandtegels, afm. ca. 15x20cm in recht tegelverband, stelpost levering levering € 15,-- excl. BTW

Keuken boven aanrechtblad (op basis van de op tekening aangegeven keukenopstelling):

- keramische wandtegels, afm. ca. 15x20cm in recht tegelverband, stelpost levering levering € 15,-- excl. BTW

14.5 *Beschrijving overige voorzieningen*

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

Materiaalomschrijving:

- kunststeen Bianco C

Onder de raamkozijnen worden t.p.v. de dakkapel aan binnenzijde vensterbanken toegepast.

Materiaalomschrijving:

- Hout

Onder de deuren van de natte ruimten en de buitendeuren, alsmede onder puien en betimmeringen aan peil worden dorpels toegepast.

Materiaalomschrijving:

- Kunststeen

Aan de buitenzijde worden raamdorpels toegepast.

Materiaalomschrijving:

- keramische raamdorpelstenen

15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Voor de keukeninrichting is door de keukenleverancier een standaard keukenopstelling, inclusief een motorloze afzuigkap en andere apparatuur aangeboden. Voor de aangeboden keukenopstelling is in de verkoopprijs een stelpost opgenomen van 5.000,- euro

Indien geen gebruik gemaakt wordt van deze standaard keuken, vervalt de levering, plaatsing en aansluiting van de keuken, alsmede het wandtegelwerk en wandspuitwerk boven de keuken.

De keuken dient na oplevering geplaatst te worden valt buiten de garantie van GIW.

Omschrijving van de inrichting, maatvoering en de te verwerken materialen:

Inrichting:

keukenopstelling volgens tekening, bestaande uit:

- onderkasten en spoelkast met legplanken
- apparatenkasten
- kunststof werkblad met omlopende afgeronde rand
- bovenkasten
- Bosch gaskookplaat RVS
- Bosch inbouwvaatwasser
- Bosch inbouw koelkast 88cm hoog
- Bosch inbouwoven RVS
- Bosch 90cm RVS schouwkap motorloos
- Reginox RVS spoelunit
- HansaPolo verchromde keukenmengkraan

Maatvoering:

- De afmeting van de keuken bedraagt globaal:
- 300x275cm (hoekopstelling)
-

Materialen:

- Romp melamine spaanplaat 16mm
- Fronten 19mm melamine spaanplaat met 2mm pvc omranding

- Werkblad watervast verlijmde multiplex met kunststof toplaag
- Spoelbak RVS inleg

16. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De isolerende beglazing (HR++-glas) is gasgevuld.

Er wordt een droog beglazingssysteem toegepast in de kunststofkozijnen

Er wordt een nat beglazingssysteem toegepast in de houten kozijnen

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

Schilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.

Korte omschrijving systeem (inclusief toe te passen materialen en typeaanduiding verven en kitten):

- dekverf type high solid tbv houten kozijnen en deuren en verder de houten dakrandbetimmeringen

Het kleurschema van het buitenschilderwerk:

- nader door directie/architect te bepalen

Korte omschrijving binnenschilderwerk, inclusief schilderwerk leidingwerk:

- dekkend systeem, watergedragen de verdiepingstrap incl. balustrade en eventuele trapgatbetimmering, alsmede de overige binnenbetimmeringen met uitzondering van de dakconstructie en met uitzondering van betimmeringen in de onafgewerkte ruimten (garage, bergzolder, meterkast).
- Transparant systeem, watergedragen, de wandleuning van de verdiepingstrap.
- Koperen leidingen welke in het zicht blijven (met uitzondering van bergzolder en garage) 1 laag hechtprimer en 1 laag dekverf, eveneens watergedragen.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud, wordt u verwezen naar het door de ondernemer bij oplevering te verstrekken onderhoudsadvies dan wel naar paragraaf 23.10 van deze omschrijving. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

17. Behangwerken

Er wordt geen behangwerk uitgevoerd.

18. Water- en gasinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot gas en water zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van gas en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

18.1 *Waterleidingen*

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; de waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- keukenkraan, 2x toilet, fonteintje, wastafel, bad, douche, vulpunt CV-ketel, vaatwasseraansluiting.

Voor de wasautomaat is een aansluitmogelijkheid voorzien in:

- berging/bijkeuken

De warmwaterleiding wordt aangesloten op de Combiketel in de bergzolder:

Er is een aansluitpunt ten behoeve van bad, douche, wastafel in de badkamer en voor de keukenmengraan in de keuken voor de warmwatervoorziening aangebracht.

Warmwatertoestellen

Zie paragraaf 21

18.2 *Gasleidingen*

Indien de woning wordt voorzien van een gasaansluiting, wordt er een gasleiding gelegd naar de volgende aansluitpunten:

- CV-ketel op zolder/zolderberging en kooktoestel in keuken

19. Sanitair

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in een witte kleur, volgens NEN 1006+c90, NEN 1070+a86, volgens de Model-aansluitvoorwaarden voor drinkwater van de Vereniging van Exploitanten van Waterleidingsbedrijven in Nederland en NEN 5077 en NPR 2639.

Toe te passen materialen in:

De toiletruimte:

- wandcloset Jika Euroline diepspoel
- inbouwreservoir met frontbediening en 2 toetsen
- closetzitting NormA met deksel
- Fontein Laufen Traisen 36x24cm
- Toiletkraan Eichel Classica

De badruimte:

- wandcloset Jika Euroline diepspoel
- inbouwreservoir met frontbediening en 2 toetsen
- closetzitting NormA met deksel
- douchebak Bette 90x90

- douchemengkraan Eichel Classica
- handdouche met kunststof slang 150cm en glijstang
- badkuip Bette Formnova 170x75cm
- badmengkraan Eichel Classica
- handdouche met kunststof slang 125cm en wandsteun
- 2 wastafels Jika Euroline 60cm
- 2 wastafelmengkranen Eichel Classica
- 2 planchets INK Karlin 60cm
- 2 spiegels 57x40cm

Overige sanitaire voorzieningen:

- tapkraan tbv wasautomaat met wartel en keerklep
- afvoerset tbv wasautomaat en condensdroger
- tapkraan met wartel tbv CV-vulpunt
- keukenmengkraan

20. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over 4 lichtgroepen naar de diverse aansluitpunten.

Hal/entree

- 2 stuks lichtpunten waarvan één buitenlichtpunt geschakeld door;
- 1 stuks serie schakelaar.
- 1 stuks wandcontactdoos enkel gecombineerd met schakelaar.
- 1 stuks belinstallatie bestaande uit,
 - a. een beldrukker aan de voordeur.
 - b. een schel tegen de meterkast aan gemonteerd.
 - c. een beltransformator (220/8Vac-0,5A).
- 1 stuks optische rookmelder.

Woonkamer:

- 2 stuks lichtpunten geschakeld door;
- 1 stuks serie schakelaar.
- 7 stuks wandcontactdozen dubbel
- 1 stuks loze leiding voor kamerthermostaat.
- 1 stuks loze leiding voor de telefoon.
- 1 stuks loze leiding voor de CAI.
- 1 stuks optische rookmelder.

Keuken

- 1 stuks lichtpunt geschakeld door;
- 1 stuks schakelaar.

- 3 stuks wandcontactdozen dubbel.
- 1 stuks wandcontactdoos enkel op ca. 2,25 meter verticaal boven afgewerkte vloer.
- 1 stuks wandcontactdoos enkel voor de koelkast.
- 1 stuks 3-stenden schakelaar voor de mechanische ventilatie.
- 1 stuks ledig aansluitpunt voor de boiler. of elektrisch kookpunt
- 1 stuks wandcontactdoos enkel voor de elektrische ontsteking van de gaskookplaat
- 1 stuks wandcontactdoos enkel op aparte groep 230V-16A B-kar. voor de inbouw oven
- 1 stuks wandcontactdoos enkel op aparte groep 230V-16A B-kar. voor de vaatwasser

Toilet

- 1 stuks lichtpunt geschakeld door;
- 1 stuks schakelaar.

Overloop

- 1 stuks lichtpunt geschakeld door;
- 2 stuks wisselschakelaars waarvan één geplaatst nabij de trapopgang.
- 1 stuks wandcontactdoos enkel gecombineerd met schakelaar.
- 1 stuks optische rookmelder.

Ouderslaapkamer;

- 1 stuks lichtpunt geschakeld door;
- 1 stuks schakelaar.
- 3 stuks wandcontactdozen dubbel.
- 1 stuks loze leiding voor de telefoon.
- 1 stuks loze leiding voor de CAI.

Per overige slaapkamer

- 1 stuks lichtpunt geschakeld door;
- 1 stuks schakelaar.
- 3 stuks wandcontactdozen dubbel.

Badkamer

- 2 stuks lichtpunten waarvan één wandlichtpunt geschakeld door;
- 1 stuks serie schakelaar.
- 1 stuks wandcontactdoos enkel.
- 1 stuks centraal aardpunt met de nodige vereffeningssleidingen.

Berging / bijkeuken:

- 1 stuks lichtpunt geschakeld door;
- 1 stuks schakelaar.
- 1 stuks wandcontactdoos dubbel.
- 1 stuks wandcontactdoos enkel op aparte groep voor de wasautomaat.
- 1 stuks wandcontactdoos enkel op aparte groep voor de droogautomaat

Meterkast

- 1 stuks installatiekast bestaande uit 4 lichtgroepen in automaten uitvoering.
- 1 stuks hoofdaardrail met de nodige vereffeningssleidingen.
- 1 stuks dienstleiding elektra 230V-1x 32A door derden (nutsbedrijven).
- 1 stuks dienstleiding telefoon door derden (KPN Telecom).
- 1 stuks dienstleiding CAI door derden (machtiginghouder CAI).

Overloop tweede verdieping:

- 1 stuks lichtpunt geschakeld door;
- 2 stuks wisselschakelaars waarvan één geplaatst nabij de trapopgang.
- 1 stuks wandcontactdoos enkel gecombineerd met schakelaar.

Zolder 1

- 1 stuks lichtpunt geschakeld door;
- 1 stuks schakelaar.
- 1 stuks wandcontactdoos enkel.
- 1 stuks wandcontactdoos enkel voor de CV ketel.
- 1 stuks ledige leiding voor de thermostaat.
- 1 stuks perilex wandcontactdoos 5-polig voor de mechanische ventilatie.
Leveren en aanbrengen van snoer en perilex stekker is voor rekening van de ventilatorleverancier.

Zolder 2

- 1 stuks lichtpunt geschakeld door;
- 1 stuks schakelaar.
- 1 stuks wandcontactdoos enkel.

Garage

- 1 stuks lichtpunt geschakeld door;
- 1 stuks schakelaar.
- 1 stuks wandcontactdoos dubbel.

Terras bij alle woning type ter plaatse bij de achterdeur:

- Het leveren en aanbrengen van een buitenlichtpunt met schakelaar

De hierboven genoemde rookmelders worden op het elektriciteitsnet aangesloten

Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- beldrukker, schel en transformator

20.1 *Telecommunicatievoorzieningen*

De woning is voorzien van loze leidingen voor PTT en Centraal Antenne Systeem in de navolgende ruimte(n):

- woonkamer en. ouderslaapkamer 1^e verdieping

Er is een analoge telefoonaansluiting van KPN in de meterkast ten behoeve van de huisaansluiting.

21. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen, conform de uitgave van de ISSO publicatie 51 welke op dit werk van toepassing is en hetgeen omschreven is in de GIW-garantienormen.

Als warmtebron wordt er een CV-ketel met een capaciteit van 22KW geïnstalleerd in:

- de zolderberging

Ten behoeve van de warmwatervoorziening is er gekozen voor een combi-toestel .

Ten behoeve van de ruimte verwarming is er gekozen voor:

Radiatoren in :

- woonkamer (2x), keuken, bijkeuken/berging, hal, badkamer, slaapkamers

De plaats van de radiatoren is op de plattegrondtekeningen aangegeven.

Plaatsing en afmetingen van de radiatoren volgens transmissie berekening van de installateur. de cv installatie wordt geheel bedrijfsklaar opgeleverd.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin verwarmingselementen geïnstalleerd zijn, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten.

In de volgende ruimten worden verwarmingselementen geïnstalleerd:

verblijfsruimten	20°C
verkeersruimte	15°C
zolderberging	15°C
douche- en / of badruimte	22°C
garage type A	15°C

Algemeen

22. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Het bij de woning behorende terrein en de kruipruimte worden ontdaan van bouwvuil en puinresten.

23. Enkele aandachtspunten Woningborg

23.1 Stelposten

N.B.:

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).

23.2 *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 GIW-garantienormen, 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.

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 garantieplichtige 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.

23.3 *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 procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

23.4 *Garantie op technische gebreken na oplevering*

De garantietermijnen, uitsluitingen en degelijke zijn omschreven in Bijlage A, welke is toegevoegd aan de brochure Garantie- en waarborgregeling Eengezinshuizen E. 2003. De klachtenprocedure bij het GIW staat omschreven in Deel 5 van 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 schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

23.5 *Wijzigingen tijdens de bouw*

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

23.6 *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 ondermeer uittreidend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, ondermeer 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.

23.7 *Krimp*

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaat kit.

Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen, dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussen gelegde funderingsbalken.

Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Eventuele aftimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

23.8 *Verzekering*

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

23.9 *Beglazing*

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en / of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Voor het onderhoud dient u Saba monoseal-kit toe te passen.

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetsing. 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.

23.10 *Schilderwerk*

Alle houten kozijnen, ramen, deuren en geveltimmerwerken zijn tijdens de bouw behandeld met:
- High Solid verf

Onderhoudsschema:

Beschadigingen en het 'liggende' werk jaarlijks bijwerken na oplevering.

Bijwerken en na reiniging geheel overschilderen in het derde, zesde etc. jaar na oplevering.

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor het binnenschilderwerk) conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van het GIW.

23.12 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 GIW-onderhoudsbrochure 'Gebruik en onderhoud van uw huis', welke u samen met het GIW-waarborgcertificaat van Woningborg heeft ontvangen.

24. Waarmerking

Waarmerking van de technische omschrijving met de **opgenomen tekeningen** d.d.

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de per(-d.d.-) gesloten overeenkomst voor de woning gelegen Biest 66, te Heythuysen in het op pagina 1 van deze Technische Omschrijving genoemd project.

De ondernemer:
Bouwbedrijf J.H. van Heur b.v.
Ellerweg 1,
6037 RR kelpen Oler

De verkrijger(s):

Plaats: **Kelpen-Oler**

Plaats: #

Datum:

Datum: #
