

# Technische omschrijving Nieuwe Stroom

## ALGEMENE INFORMATIE

### **Aanneemsom**

In de aanneemsom zijn inbegrepen:

- De kosten van architect, constructeur en adviseurs;
- De kosten voor de bouw (excl. meerwerken);
- De aansluitkosten ten behoeve van de nutsvoorzieningen;
- B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

### **Niet bij de koopsom inbegrepen, zijn:**

- De kosten verbonden aan het advies en afsluiten van de hypotheek;
- Aankoop kavel;
- Eventuele rente tijdens de bouw.

### **Koop- / aannemingsovereenkomst**

In de koop- / aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat de koper en het bouwbedrijf met elkaar hebben afgesproken. Tevens wordt vastgelegd dat de kavel aan u wordt overgedragen en dat de woning volgens afspraak wordt gebouwd. Zodra u de overeenkomst heeft ondertekend, verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs. De kavel betaalt u bij juridische overdracht van uw kavel. De kosten voor de bouw van de woning worden bij u in termijnen in rekening gebracht. De hoogte van de termijnen zijn vastgelegd in de koop-/ aannemingsovereenkomst. U ontvangt een kopie van de door u en de aannemer ondertekende overeenkomst. Het originele exemplaar zal naar de notaris worden gestuurd. De notaris zorgt ervoor dat u eigenaar wordt van de nieuwe woning.

### **Prijswijzigingen**

Behoudens eventuele wijzigingen in het geldende BTW tarief staat de totale koopsom vast. Extra kosten als gevolg van materiaal en loonkosten stijgingen worden niet doorberekend.

### **Verzekering**

De aannemer sluit voor de gehele bouwperiode van uw woning een verzekering af. Vanaf de dag van de oplevering bent u zelf verantwoordelijk voor de verzekering van uw woning tegen brand- en stormschade.

## Woningborg Garantie- en waarborgregeling

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

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

### **Woningborg: geeft u meer zekerheid**

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming 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 uw 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 tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen 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 eigendoms-overdracht!*

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

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

### **Voorrang Woningborg-bepalingen**

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

Voor meer informatie kunt u terecht op de website: [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)

## **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

### **Algemeen**

Rechtens verkregen moeten we dit hier wel vermelden??

De transformatie van kantoorgebouw naar appartementen wordt uitgevoerd op basis van rechtens verkregen. Dit houdt dat de wet- en regelgeving van toepassing is ten tijde van nieuwbouw van het pand.

## Peil

Het peil -P- van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree (van het gehele gebouw). Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

## Schoonmaken en oplevering

De woning wordt bezemschoon opgeleverd; sanitair, tegelwerken en beglazing worden nat gereinigd opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Wijzigingen voorbehouden

De informatie in deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks het voorstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt. Deze wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan de waarde en kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder of meerkosten.

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen, parkeerplaatsen en dergelijke) en omgeving is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer. De eventuele gebruikte perspectieftekeningen van de woningen en de interieurs geven een zo goed mogelijke indruk van hoe de woning en de omgeving er straks uit gaan zien. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend.

## Buitenschil en constructie

### Fundering

Vanuit de verbouw worden er geen aanpassingen aan de bestaande funderingen aangebracht. Bestaand blijft gehandhaafd en is afdoende voor de door te voeren constructieve wijzigingen aan het pand.

### Vloeren

De bestaande vloeren in het pand zijn betonvloeren, deze blijven gehandhaafd. De tussenverdieping/entresol wordt ter plaatse van as C t/m F voorzien van een nieuwe staalbetonvloer. In de huidige situatie is dit een vide, deze wordt dus dicht gezet.

Ten behoeve van de nieuwe trappen worden in de bestaande betonvloeren sparingen aangebracht. De sparingen worden ondersteund door stalen ravelingen om de draagconstructie te waarborgen.

Alle vloeren worden aan de bovenzijde voorzien van een dunne isolatieplaat van circa 2cm dik. Op deze isolatie worden nieuwe dekvloeren aangebracht.

## Gevels

### Metselwerk

Bestaande opbouw van de gevels blijft in basis gehandhaafd. Alleen ter plaatse van de (Franse) balkons wordt de bestaande borstwering ingezaagd en verwijderd. Deze zaagsnedes blijven in het zicht, maar worden grotendeels afgedekt door de nieuwe kozijnen.

Binnenzijde van de gevels worden voorzien van voorzetwanden. Deze voorzetwanden worden aan de binnenzijde afgewerkt met een gispartonplaat.

Het metselwerk aan de buitenzijde van het pand wordt geheel nagelopen en waar nodig hersteld.

De achtergevels van de appartementen op de bovenste verdieping worden geheel vervangen. Hier wordt een nieuwe HSB (houtskeletbouw) gevel geplaatst welke aan de buitenzijde wordt afgewerkt met houten latten.

### **Platte daken**

De bestaande platte daken, verdeeld over 4e en 5e verdieping, worden voorzien van nieuwe dakbedekking met extra isolatie.

Op de platte daken plaatsen we de installaties als aangegeven op tekening. Dit betreffen de zonnepanelen en de luchtwarmtepompen van een groot aantal woningen. De luchtwarmtepompen op de 4e verdieping worden deels afgeschermd met een geluidsscherm.

### **Schuine daken**

Schuine daken blijven als bestaand. De binnenzijde van de daken wordt voorzien van isolatie en wordt afgewerkt met een gipskartonplaat. In het dak wordt een aantal nieuwe tuimelvensters aangebracht volgens plaats op tekening.

Het pannendak wordt aan de buitenzijde geheel gecontroleerd en waar nodig hersteld. Dit geldt tevens voor het zinkwerk in de goten. Het houtwerk van de goten wordt voorzien van nieuw schilderwerk.

De hemelwaterafvoeren worden vervangen door zinken afvoeren waarbij de onderste 2m1 hufferproof wordt uitgevoerd.

### **Buitenkozijnen staal**

De kozijnen in de voorgevel worden deels vervangen. Daar waar (Franse)balkons worden aangebracht worden de kozijnen vervangen door nieuwe geïsoleerde stalen kozijnen met HR++ beglazing.

De bestaande kozijnen worden geheel gereviseerd. Dit houdt in dat ze worden gestraald, geprimerd en de buitenzijde wordt voorzien van nieuw lakwerk. De binnenzijde wordt wit gegrond opgeleverd. Daarnaast wordt het glas vervangen door HR+ glas.

### **Buitenkozijnen kunststof**

De kozijnen in de achtergevel van de 4e verdieping worden geheel vervangen door kunststof kozijnen en HR++ beglazing.

### **Balkons**

De nieuwe balkons aan de gevels worden opgebouwd met een stalen frame. De onderzijde wordt voorzien van een plafond. De bovenzijde wordt afgewerkt met vlonderplanken. De balustrade van de balkons zijn transparant van gehard glas met aan bovenzijde een aluminium afdekker.

De balkons op de begane grond zijn niet voorzien van een plafond aan de onderzijde, vanaf de onderzijde is hier zicht op de vlonderplanken.

De terrassen op de 4e verdieping zijn tevens opgebouwd met vlonderplanken welke met rubberen dragers op de dakbedekking zijn geplaatst.

De balusters van de Franse balkons zijn gelijk aan de balustrades van de balkons.

### **Isolatieschil**

Als omschreven worden de bestaande gevels en daken geïsoleerd. Nieuwe onderdelen worden tevens geïsoleerd uitgevoerd. De isolatiewaardes welke gehanteerd worden, volgen uit de Label berekening en worden afgestemd op het installatieconcept.

### **Terrein**

De tuinen op de vaste grondslag worden egaal en zonder verdere voorzieningen afgewerkt.

## **Binnenwerk**

### **Binnenwanden**

De binnenwanden worden opgebouwd met Metalstud, welke aan weerszijden worden afgewerkt met gipskartonplaten. Dit geldt voor zowel de woningscheidende als de binnenwanden. Alle wanden worden voorzien van geluidisolatie.

### **Plafonds**

De woningen worden alle voorzien van gipskartonplafonds.

### **Binnenkozijnen**

De binnenkozijnen in de woning zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen die voorzien zijn van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren is afgestemd op de functie. Binnendeuren worden zonder bovenlicht toegepast. Bij de binnendeurkozijnen van de toiletruimte en de badruimte worden stenen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen stofdorpels aangebracht. De prefab meterruimte is ingericht conform de eisen van de nutsbedrijven.

### **Voordeuren**

De voordeuren van de appartementen zijn alle inpandig. De kozijnen zijn van hardhout en wit gegrond. De voordeuren zijn dichte deuren met een HPL toplaag. De voordeuren zijn 30 minuten brandwerend en voldoen aan het politiekeurmerk.

### **Bergingen**

In de kelder komen individuele bergingen. Wanden van de bergingen worden opgebouwd met Metalstud afgewerkt met gipskartonplaat (hardere versie). Deuren en kozijnen van de bergingen worden uitgevoerd als de binnenkozijnen van de appartementen.

### **Trappen**

De vaste trappen, waar van toepassing, worden gemaakt van vuren hout en zijn voorzien van een witte grondverflaag. De trappen zijn zogenaamde dichte trappen. Langs de trappen worden aan de muurzijde houten stokleuningen aangebracht en op de trapboom aan de spilzijde bevinden zich, daar waar nodig balusters. Traphekken worden geplaatst langs de open zijden van het trapgat, indien hier geen wand wordt geplaatst.

### **Aftimmerwerken**

De trapgaten en leidingschachten worden voorzien van aftimmering. Verder worden alle timmerwerken, nodig voor een nette afwerking, voorzien van een witte grondverflaag. In de woning worden geen vloerplinten aangebracht. De meterkast wordt voorzien van een meterkastschot van 18 mm underlayment.

### **Vensterbanken**

Alle kozijnen worden voorzien van Werzalith vensterbanken, geplaatst in de dag van het kozijn.

## Wand- en plafondafwerking

### Wandafwerking

De niet betegelde binnenwanden worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de meterkastruimte. Het stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden zijn niet inbegrepen. Wandafwerkingen in de algemene ruimtes worden dekkend gesausd opgeleverd.

### Plafondafwerking

De plafonds worden in alle vertrekken voorzien van spackwerk. Door droging en de werking van diverse materialen kunnen krimp-scheurtjes ontstaan. Deze zijn niet te voorkomen en vallen niet onder de garantie.

In de algemene ruimtes worden systeemplafonds toegepast.

### Tegelwerk

In de badkamer en in het toilet worden standaard vloertegels (keuze uit vier kleuren) met de afmeting 300x300 mm op de afwerkvloer aangebracht. Ter plaatse van de douchehoek (circa 900x900mm) worden de tegels iets verdiept op afschot naar de vloerput aangebracht ten opzichte van de rest van de vloer. Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht (dit wil zeggen dat de voegen van de wandtegels niet overgaan in de voegen van de vloertegels). Het tegelwerk wordt afgewerkt met een bijpassende voeg. De hoekaan-sluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkit. Voor uitwendige hoeken worden witte kunststof hoekprofielen toegepast. Toilet tot een hoogte van 1200 mm;

### Vloerbedekkingen

In de appartementen worden geen vloerbedekkingen aangebracht. Algemene ruimtes, exclusief de kelder, worden voorzien van marmoleum vloerbedekking of een gelijkwaardig product.

### Schilderwerk

Alle houtwerk aan de buitenzijde en in de algemene ruimtes wordt geschilderd opgeleverd. Houtwerk in de appartementen wordt wit gegrond opgeleverd. Al het schilderwerk wordt uitgevoerd in een 2-laags systeem. Het is mogelijk dat houtnerven zichtbaar zijn in de eind laag.

### Keukens

Er wordt geen keuken geplaatst, wel zijn er standaard aansluitingen in de aanneemsom meegenomen. Na uw definitieve keuken keuze, zullen de aanpassingen worden verwerkt. Voor afzuiging van het kooktoestel gaan we er vanuit dat er een recirculatie systeem wordt gebruikt.

## Technische installaties

### Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. De vuilwaterafvoer (DWA) en de hemelwaterafvoer (HWA) worden ieder afzonderlijk op het hoofdriool van de gemeente in de straat aangesloten. De leidingen zijn voorzien van de nodige ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchtingen. De kosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn bij de coopsom inbegrepen.

De binnenriolering wordt samengesteld uit P.V.C.-buis en wordt voorzien van de nodige stankafsluiters en beluchting, d.m.v. een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt. Alle sanitaire toestellen, de wasmachine aansluiting, overloop van de verwarmingsinstallatie, de keukenafvoer worden op de binnenriolering aangesloten.

### Waterinstallaties

Koud waterleidingen uitgevoerd in kunststof leidingen worden aangelegd vanaf de watermeter in de meter-ruimte naar de volgende punten:

- Opstelplaats spoelbak in de keuken voorzien van stopkraan;
- Spoelinrichting closet in de toilet(ten);
- Mengkraan op wastafel in badkamer voorzien van stopkraan;
- Thermostatische mengkraan bij douchehoek in badkamer;
- Tapkraan voor wasmachine;

Warmwaterleidingen uitgevoerd in kunststof leidingen worden aangelegd vanaf de luchtwarmtepomp naar de volgende punten:

- Opstelplaats spoelbak in de keuken, voorzien van stopkraan;
- Mengkraan op wastafel in de badkamer, voorzien van stopkraan;
- Thermostatische mengkraan bij douchehoek in badkamer.

Sanitair wordt geleverd en gemonteerd.

### **Sanitair**

Badkamer wordt voorzien van:

- Wandcloset
- Wastafel met eenhendel mengkraan en spiegel;
- Douchecombinatie inclusief thermostatische douchekraan.

### **Verwarming**

De appartementen worden voorzien van luchtwarmtepompen. De verwarming in de appartementen wordt uitgevoerd middels vloerverwarming.

### **Ventilatie**

Ventilatie wordt uitgevoerd middels een warmteterugwinsysteem (WTW-ventilatie). Dit houdt in dat in de sanitaire vertrekken de lucht wordt afgezogen en in de verblijfsruimten de lucht wordt ingeblazen.

### **Elektrische-, CAI- en telefooninstallatie**

De elektrische installatie wordt aangelegd geheel volgens de voorschriften van het normblad NEN 1010. Alle schakelaars (op 1050 mm hoog) en wandcontactdozen (op 300 mm hoog) zijn inbouw en in de kleur gebroken wit. De schakelaars en leidingwerken in de meterkast, onbenoemde ruimten worden uitgevoerd als opbouw (zijn zichtbaar). De meterkast is voorzien van 3 lichtgroepen en 2 aparte groepen t.b.v. wasmachine en keuken. Ten behoeve van telecom/cai worden vanuit de meterkast 1 loze leiding naar de woonkamer aangebracht. De woning is voorzien van een elektrische belinstallatie waarbij de drukknop naast de voordeur wordt geplaatst. In de woning worden in de hal en op de overloop rookmelders aangebracht welke zijn aangesloten op het elektranet.

### **Nutsinvoeringen**

Standaard worden de invoeringen t.b.v. electra (3x25A), drinkwater (1,5 m<sup>3</sup>) en CAI in de meterkast geleverd. Telefoonaansluitingen worden niet meer standaard in iedere nieuwbouwwoning aangebracht door de nuts-bedrijven. Indien u dit wenst zult u tijdig een contract af moeten sluiten met een leverancier wat u vervolgens kenbaar maakt aan de aannemer. Wanneer de aansluiting kosten met zich meebrengt, dan worden deze aan de koper doorberekend.

### **Lift**

De lift in het pand blijft als bestaand.

## Garanties

Het mooie aan een nieuwbouwwoning? Alles is splinternieuw! En wat nieuw is, heeft garantie. Ook voor de verschillende onderdelen van uw woning kunt u aanspraak maken op garantie. Natuurlijk hopen we dat alles naar behoren werkt. Blijkt dat toch niet zo te zijn, dan is de garantie een fijne wetenschap. Voor de meeste onderdelen geldt een garantieperiode van 6 jaar. De garantietermijn gaat 3 maanden na oplevering in. Een aantal onderdelen heeft een afwijkende garantietermijn. Die ziet u in de tabel hieronder.

Onderdeel	Aantal	Periode
Buitenriolering	2	Jaar
Kromtrekken bewegende delen groter dan 10 mm	1	Jaar
Hang- en sluitwerk	6	Maand
Dakbedekkingen	3	Jaar
Beglazing	3	Jaar
Stukadoorwerk (voor meer dan normale verkleuring van stukadoor- en spuitwerk)	6	Maand
Wand-, vloer-, trap- en plafonduafwerkingen die geen constructieve functie hebben	2	Jaar
Dakgoten en hemelwaterafvoeren	2	Jaar
Binnenriolering	2	Jaar
Sanitair	1	Jaar
Verwarming-, warmwaterinstallaties	2	Jaar
Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties	2	Jaar
Elektrotechnische installaties	2	Jaar
Geluidsniveau installaties (bij overschrijding maximaal toelaatbaar geluidsniveau)	2	Jaar