

VRIJSTAANDE WONING



Weghorst
IDEAAL WONEN

marquette bouw
Uw aannemer uit Twente

ONTWIKKELAAR / ARCHITECT



Rijssensestraat 6
7642 CX Wierden
(0546) 57 33 33

AANNEMER

marouette bouw

Uw aannemer uit Twente

Bedrijvenpark Twente
7602 KL, Almelo
(0546) 57 41 30

VERKOOP EN INLICHTINGEN



Rijssensestraat 6
7642 CX Wierden
(0546) 57 33 32
info@weghorstmakelaardij.nl

Alle impressies in deze brochure zijn indicatief.

Aan de impressies kunnen geen rechten worden ontleend





605-605a

N

B5

B4

B3

B2

B1

P6

P7

B6

B7

legenda

- haag 1,8 meter
- haag 1 meter
- enkel lage begroeiing mogelijk met solitaire boom

SITUATIE
PLAN WESTERKERK
VRIEZENVEEN

2

3



Authentiek en Modern

Gelegen op een historisch en karakteristiek terrein wordt een prachtige vrijstaande woning gerealiseerd, te midden van een inspirerende herontwikkeling van een kerkgebouw dat wordt omgetoverd tot stijlvolle woningen. Deze unieke locatie combineert het rijke verleden met hedendaags comfort en biedt een buitengewone woonervaring. Het terrein ligt aan het kanaal, waardoor u kunt genieten van de serene waterkant en het prachtige uitzicht.





WONING 7

Wonen op dit terrein biedt u een unieke kans om deel uit te maken van een gemeenschap, die het verleden respecteert en tegelijkertijd vooruitstrevend is. De transformatie van het kerkgebouw tot woningen creëert een bijzondere woonomgeving, waar historie en modern leven naadloos in elkaar overgaan. De tuin biedt voldoende privacy en ruimte voor een groot terras, hier kunt u genieten van zonnige dagen en warme avonden.





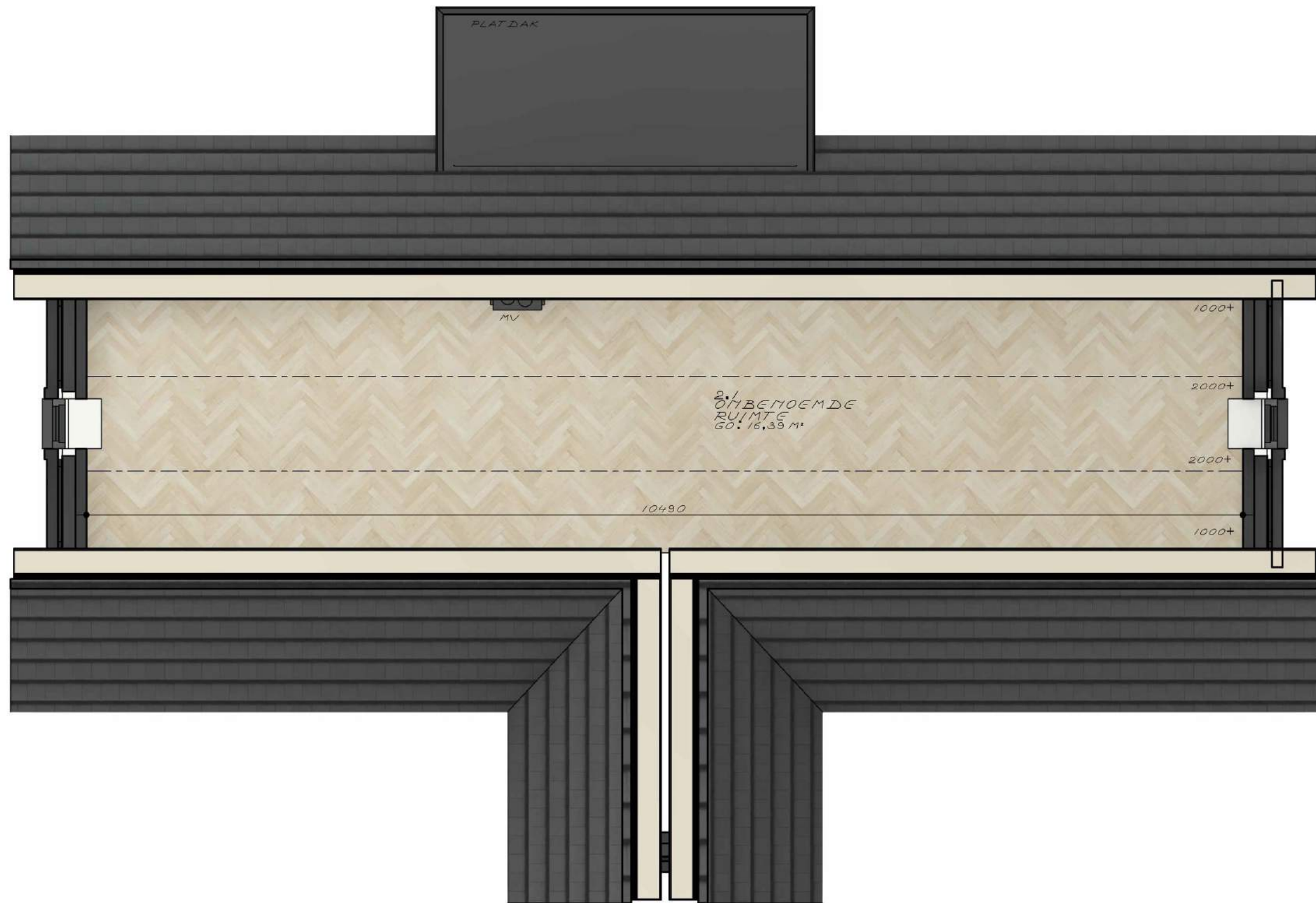
Kavelopp. 376 m² | Woningopp. 132 m²
Schaal 1:50

Begane grond



WONING 7

Verdieping
Schaal 1:50



Zolder
Schaal 1:50

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	9
2	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	10
2.1	AANNEMERSOVEREENKOMST, NOTARIS EN FINANCIIEEL	10
2.2	VOORBEHOUD VAN WIJZIGINGEN	10
2.3	BOUWBESLUIT	10
2.4	WONINGBORG	10
2.5	TEKENINGEN	10
2.6	MANDELIG GEBIED EN ERFDIENSTBAARHEID	10
2.7	VERZEKERINGEN	10
2.8	OPLEVERING EN START BOUW	10
2.9	GARANTIES	11
3	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	11
3.1	PEIL	11
3.2	GRONDWERK, BESTRATING EN TERREININRICHTING	11
3.3	RIOLERING	12
3.4	GEVELS EN WANDEN	12
3.5	VLOEREN	12
3.6	DAKEN	12
3.7	KNIESCHOTTEN	12
3.8	VENTILATIEVOORZIENINGEN	12
3.9	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	13
3.10	HANG- EN SLUITWERK	13
3.11	TRAPPEN	13
3.12	GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	13
3.13	OVERIGE AFWERKING	13
3.14	PLAFONDAFWERKING:	13
3.15	WANDAFWERKING:	13
3.16	VLOERAFWERKING:	13
3.17	TEGELS EN SANITAIR	13
3.18	KEUKENINRICHTING	14
3.19	STAAL- HOUTCONSTRUCTIES	14
3.20	BEGLAZING EN SCHILDERWERK	14
3.21	BEHANGWERK	14
3.22	WATERINSTALLATIES	14
3.23	VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARM WATER	14
3.24	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	14
4	OPLEVERING	15
4.1	Nutsaansluiting	15
4.2	Oplevering	15
4.3	Garantieregeling	15
4.4	Sleuteloverhandiging	15
4.5	Nazorg	15

1 INLEIDING

Aan de Kanaalweg Zuid 7 te Vriezenveen staat de Westerkerk met consistorie, de kerk heeft besloten i.v.m. deze te sluiten en te verkopen

Plan Westerkerk betreft de transformatie van de Kerk naar 6 woningen welke in de bestaande Kerk en consistorie worden gebouwd en 1 nieuw te bouwen vrijstaande woning.

In deze technische omschrijving welke alleen voor de nieuwbouw van de enkele vrijstaande woning geldt zijn alle bouwkundige en technische uitgangspunten opgenomen. Deze tekst heeft niet alleen als doel u uit te leggen wat u koopt, maar heeft ook de status van een juridisch stuk. Deze technische omschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen, en deze maken ook deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Bij verschil tussen deze omschrijving en verkooptekeningen dan is wat in deze omschrijving staat maatgevend.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

2 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

2.1 AANNEMERSOVEREENKOMST, NOTARIS EN FINANCIHEEL

Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verbindt(en) de koper(s) zich tot het betalen van de aanneemsom, waarbij door het medeondertekenen van de aannemer deze zich ook verbindt tot het uitvoeren van alle werkzaamheden zoals beschreven in deze technische omschrijving en de verkooptekeningen. Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangen alle partijen een kopie.

Na het vervallen van de opschortende voorwaarden (deze staan vermeld in de aanvullende bepalingen) ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor het laten plaatvinden van de eigendomsoverdracht.

De eigendomsoverdracht van de woning/grond vindt plaats doormiddel van een “akte van levering” bij een notaris. Dit is een schriftelijk en juridisch bewijsstuk voor de overdracht van de eigendom van de woning. Voor de uiterste datum van de levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (inclusief bijkomende kosten) is aangegeven. Op deze afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheek-/geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de, vanaf de datum van levering nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het nog ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden met eigen middelen.

De facturatie van de aanneemsom gaat volgens de termijnregeling van Woningborg, zoals deze in de aannemingsovereenkomst is opgenomen. Wanneer de bouw weer zover gevorderd is dat er een termijn (en) vervallen is, ontvangt u een verzoek tot betaling.

De bedragen genoemd in deze omschrijving zijn alle incl. BTW.

2.2 VOORBEHOUD VAN WIJZIGINGEN

Ondanks dat er voorafgaande aan de indiening van de vergunning het nodige aan onderzoeken zijn uitgevoerd, kan het zijn dat er onverhoopt toch nog onvoorziene zaken naar voren komen.

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. Daarom is de aannemer gerechtigd om wijzigingen in het plan aan te brengen die voor de uitvoering noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen worden doorgegeven aan de koper maar zullen niet verrekend worden.

Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van meer- of minder kosten.

2.3 BOUWBESLUIT

De vrijstaande woning in het Plan Westerkerk wordt volledig nieuw gebouwd en zal dan ook aan de alle eisen uit het bouwbesluit voldoen zoals deze golden op de dag van indiening van de vergunningsaanvraag.

2.4 WONINGBORG

Plan Westerkerk wordt onder Woningborg-garantie gebouwd. Wat inhoudt dat, ongeacht hetgeen wat in deze technische omschrijving is bepaald, de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gelden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar c.q. nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. (Zie hiervoor de Woningborg-garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 incl. bijlage A). Meer over het Woningborg leest u elders in deze technische omschrijving.

2.5 TEKENINGEN

Alle maten op de tekeningen zijn aangegeven in millimeter, tenzij anders aangegeven. In de praktijk kan het voorkomen dat de maten minimaal afwijken van de tekening. Wanneer er bij wanden een dikte maat is aangegeven dan is hier geen rekening gehouden met de afwerking van de wanden. Ondanks dat er gestreefd is naar gedetailleerde maatvoering, is de op de tekening aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekking door de koper aan derden. De aannemer raadt dan ook aan de maatvoering voor maatmeubilair, gordijnen, vloerafwerking ed. pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten inclusief de afwerkingen.

2.6 MANDELIG GEBIED EN ERFDIENSTBAARHEID

Door de koop van de woning wordt u automatisch mede eigenaar van het mandelig gebied rondom de parkeerplaatsen, dit mandelig gebied is eigendom van alle 7 kopers in het plan Westerkerk. Het onderhoud en herstel van dit gebied komt dan ook voor gelijke rekening van alle 7 kopers.

2.7 VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw (tot de oplevering) is het gebouw verzekerd tegen brand- en stormschade door een zogenaamde verzekering ‘Construction All Risk’ (CAR-verzekering). De CAR-verzekering van de aannemer is na de sleuteloverdracht niet meer van toepassing. Vanaf het moment dat de woningen aan u opgeleverd worden, moet de woning door U (opstal) en uw eigen inboedelverzekering verzekerd zijn. De inboedel- en opstalverzekering zijn wettelijk verplicht en dienen door U zelf te worden afgesloten.

2.8 OPLEVERING EN START BOUW

- De oplevering geschiedt bij het gereedkomen van de woningen.
- De bouwkundige onderhoudsperiode is 6 maanden.
- Onderhouds-/servicetermijn van de installaties is 12 maanden
- De oplevering, sleuteloverhandiging en de daaropvolgende onderhoudsperiode zullen aan de hand van een nader uit te werken werkschema en nadere bepalingen worden vastgesteld.
- De start van de bouw zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden, doch niet eerder dan nadat 70% van de woningen zal zijn verkocht en de omgevingsvergunning is verleend. Of wanneer de ontwikkelaar eerder aangeeft te starten dan bij 70% verkocht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

2.9 GARANTIES

Betreffende garanties, garantietermijnen, etc., wordt, verwezen naar de hiervoor geldende regelingen van Woningborg geldend voor Transformaties. In verband met renovatie van de buitenzijde kan het zijn dat bij de toekenning van het certificaat wordt bepaald dat enkele onderdelen buiten de garanties van het woningborg vallen.

3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

3.1 PEIL

Alle hoogtes in de bouw worden gemeten vanaf Peil = 0. Alle hoogtes worden op een tekening uitgedrukt in aantal mm. Dit punt is echter op een willekeurige plek in het gebouw gemeten. Waarbij het nieuwe vloerpeil bijna op gelijke hoogte komt als het bestaande peil, e.e.a. in het werk te bepalen. Van belang is om de hoogteverschillen ten opzichte van het maaiveld in ogenschouw te nemen. Let op: evenals de maten van de verkooptekeningen kunnen er in de praktijk maatafwijkingen zitten in de peilhoogtes.

Tevens zal de aannemer de woning uitzetten op het kavel en ter goedkeuring met de gemeente overleggen.

3.2 GRONDWERK, BESTRATING EN TERREININRICHTING

grondwerk

Ten behoeve van het aanbrengen van de nieuwe functie zal er door de aannemer de nodige grondwerkzaamheden worden verricht, dit geldt ook voor het aanvullen van de bouwput na gereedkomen van de beganegrond vloer met de uitgekomen grond.

Tekort komende grond, alsook het afvoeren van overtollige grond is voor rekening van de koper.

Tevens zal door aannemer de nodige grondwerken worden verricht voor de aanleg / herstel van de bestrating.

bestrating

Het terrein zal worden bestraat volgens de situatie, waarbij zoveel mogelijk de bestaande bestrating zal worden gehandhaafd en hergebruikt, mits de kwaliteit naar het oordeel van de architect/aannemer voldoende is.

Indien er niet voldoende bestrating aanwezig zal het aangevuld worden met nieuwe bestrating. Exacte indeling zal t.z.t. door de aannemer worden overhandigd.

Het mandelig terrein te bestraten en op afschot te leggen naar de bestaande en nieuwe putten.

Voor de woningen 1 t/m 5 worden parkeerplaatsen gerealiseerd, welke bestraat zullen worden met bestrating gelijk of passend bij de bestrating van het mandelig terrein. Voor de bereikbaarheid van de hoofdtoegang van de woningen zal er bestraat worden met de bestaande aanwezige bestrating

terreininrichting

Als afscherming tussen de privé tuinen onderling en naar het gemeenschappelijke gebied worden er hagen aangebracht en schuttingen aangebracht conform tekening.

Voor alle woningen wordt er een prefab houten ongeïsoleerde berging geplaatst bestaande een houten stijl en regelwerk en geplaatst op een betonband en voorzien van een dak van houten balklaag met dakbeschot en dakbedekking. De berging is bereikbaar d.m.v. een deur met glas. De vloer van de berging bestaat uit betontegels op geel zand.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

3.3 RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd als het bestaande systeem, e.e.a. in overleg met de gemeente. De leidingen zijn voorzien van de nodige ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters. De toilet (ten), fonteintje(s), keukenafvoer, wastafel, doucheputje en de wasmachineaansluiting worden aangesloten via een verzamelleiding op de gemeentelijke riolering.

De hemelwaterafvoeren zijn alle bestaand en worden niet gewijzigd, dit geldt ook voor de putten in het terrein welke gehandhaafd blijven. De nieuwe putten worden aangesloten op de bestaande putten.

Voor de vrijstaande woning geldt dat de hemelwaterafvoeren aangesloten worden op een infiltratieput met een overstort naar het mandelige terrein zoals weergegeven op de situatie.

3.4 GEVELS EN WANDEN

Fundatie metselwerk

De fundatie van de woning wordt uitgevoerd conform opgave van de constructeur, uitgangspunt is een strokenfundatie waarop gemetseld kalkzandsteen. Tijdens de uitvoering kan het zijn dat gekozen dient te worden voor een ander systeem of grondverbetering maar deze eventuele extra kosten zijn voor rekening van de aannemer.

Buitengevel

De buitenwanden van de woning welke als spouwmuur is uitgevoerd bestaat van van buiten naar binnen uit: een halfsteens muur (gemetseld in halfsteens verband) van een gebakken steen met een stelpost van € 700,-/1000 stenen (i.o.m. architect te bepalen en passend bij de bestaande bebouwing), een spouw waarin opgenomen isolatie tegen het binnenspouwblad. Het binnenspouwblad wordt uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte volgens opgave van de constructeur, de totale warmte weerstand bedraagt $R_{c} \geq 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Houten gevels

Daar waar houten gevels getekend zijn aan de woning dan worden deze uitgevoerd als HSB wanden bestaande uit een houten stijl- en regelwerk en aan de buitenzijde voorzien van zwarte gepotdekselde delen en aan de binnenzijde voorzien van een gipsbeplating.

binnenwanden

De dragende binnenwanden worden evenals het binnenspouwblad uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte volgens opgaaf van de constructeur.

De lichte scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd als gips- of gasbeton wanden.

Boeien en windveren

De boeien windveren en onderzijde overstekken aan de woning worden uitgevoerd in wbp-beplating, waarbij de stuiknaden 10 mm los staan. Deze worden gegrond aangebract en op de bouw niet verder afgelakt. Indien gewenst kunnen deze in overleg met de aannemer tegen meerprijs vervangen worden door onderhoudsvrij materiaal.

3.5 VLOEREN

Begane grondvloer

De woning wordt voorzien van een geïsoleerde systeem met isolatiewaarde van $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2/\text{KW}$, waarbij er ter plaatse van de voordeur een geïsoleerd kruipluik wordt geplaatst voor de bereikbaarheid van de ruimte onder de vloer, en voorzien van een cementdekvloer waarin de vloerverwarming kan worden opgenomen.

Verdiepingsvloer

De verdiepingsvloeren van de woning wordt uitgevoerd als kanaalplaatvloer met opstorting t.p.v. de badkamer, voor het verslepen van van de afvoerleidingen en het aanbrengen van de vloerverwarming. Aan de onderzijde blijven naadloos afgewerkt, en aan de bovenzijde wordt een cementdekvloer aangebracht waarin de vloerverwarming kan worden opgenomen.

Zoldervloer (2e verdieping)

De zoldervloer van de woning bestaat uit een houten balklaag met aan de onderzijde gipsbeplating naadloos verwerkt. Aan de bovenzijde wordt vloerhout aangebracht voor de beloopbaarheid.

3.6 DAKEN

Woningen

Het dak wordt uitgevoerd als prefab kap constructie met dakplaat in het zicht, welke ter plaatse van verblijfsruimtes wit afgewerkt is en op de vliering/bergzolder als groene plaat in het zicht. De kap heeft een isolatiewaarde van $R_{c} \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het dak wordt afgedekt met een zwarte gebakken pan type Nibra F10 o.g.

De platdakconstructie voorzover aanwezig is van buiten naar binnen als volgt opgebouwd: bitumineuze dakbedekking, isolatie, beplating, houten balklaag (Volgens opgaaf constructeur), rachelwerk en gipsbeplating naadloos verwerkt. De dakranden worden voorzien van een gecoate daktrim.

3.7 KNIESCHOTTEN

Op de eerste verdieping zullen knieschotten geplaatst worden, welke een hoogte krijgen van ca. 1000mm, e.e.a. in het werk definitief te bepalen. De knieschotten kunnen als dragend of niet dragend worden uitgevoerd dit ter beoordeling van constructeur en kapleverancier.

3.8 VENTILATIEVOORZIENINGEN

De woningen worden voorzien van een mechanische afzuiging met natuurlijke toevoer zoals op de tekening verwerkt en voldoet aan het Bouwbesluit. Dat wil zeggen dat er net zoveel lucht wordt toegevoerd als afgezogen uit uw woning. De MV-unit wordt op de zolderverdieping geplaatst. De keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine worden mechanisch afgezogen.

De afzuiging van het kooktoestel moet middels een recirculatiekap (deze is niet aangesloten op het ventilatiesysteem). Koper dient er bij de aankoop van de keuken derhalve rekening mee te houden dat er een recirculatiekap geplaatst wordt.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

3.9 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buiten kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en ramen (inclusief deuren) zijn van kunststof met een houtnerf-structuur aan de buitenzijde en aan de binnenzijde vlak en glad, aan de onderzijde van de kozijnen worden aan de buitenzijde standaard dubbel hardgebakken raamdorpelstenen geplaatst m.u.v. de peilkozijnen waar een een betonnen kantplank wordt geplaatst.

Aan de binnenzijde worden, uitgezonderd de peilkozijnen, vensterbanken aangebracht uitgevoerd als kunststeen (bianco-C o.g.) mete een breedte dat deze ca 50 mm voorbij de muu komen

Binnen kozijnen en deuren

Er worden binnendeuren(kozijn)en geplaatst volgens de tekeningen. De kozijnen worden uitgevoerd als houten kozijnen welke wit gegrond geplaatst worden. De binnendeuren worden uitgevoerd voor opdekdeuren welke fabrieksmatig afgewerkt zijn. Aan de onderzijde van de deur zal een opening komen voor de ventilatie van de ruimten van ca 20 mm

t.p.v. de badkamers en toiletten worden kunststeen dorpels geplaatst.

De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot en voor de ventilatie voorzien van een opening onder de deur en een rooster boven in de deur.

3.10 HANG- EN SLUITWERK

Het hang- en sluitwerk van de woningen voldoet conform het bouwbesluit aan inbraakwerendheidsklasse 2 waarbij de ramen uitgevoerd zijn als draaikiép ramen.

De woning wordt uitgevoerd met gelijksluitende cilinders,

De binnendeuren in de woning worden afgemonteerd en voorzien van aluminium hang- en sluitwerk. Badkamer en wc worden voorzien van een vrij/bezet-slot.

3.11 TRAPPEN

Begane grond

Van de begane grond naar de verdieping wordt een vurenhouten open trap geplaatst voorzien van hardhouten treden en vurenhouten bomen volgens tekening, met bijbehorende hekwerken en hardhouten leuning. Deze wordt wit gegrond geplaatst en zal op de bouw niet verder worden afgelakt.

Verdieping

Van de verdieping naar de zolder wodt ter plaatse van de overloop een vlizotrap geplaatst.

3.12 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Aan de buitenzijde worden goten geplaatst van zink, en aangesloten op de kunststof hemelwaterafvoeren.

3.13 OVERIGE AFWERKING

De achterwand van de meterkast bestaat uit een houten plaat, zodat hier eenvoudig installatievoorzieningen aan kunnen worden bevestigd.

Leidingen van de installatie welke door verblijfsruimten lopen worden afgetimmerd met plaatmateriaal en worden gegrond uitgevoerd. Leidingen op de zolder zijn in het zicht.

Er worden GEEN vloerplinten aangebracht in de woningen.

3.14 PLAFONDAFWERKING:

Begane grond en verdieping

De plafonds van de begane grond en verdieping worden alle voorzien van spackspuitwerk waarbij de naden van de betonvloer in het zicht blijven en de naden van gipsplatenplafonds naadloos worden uitgevoerd.

Afwerking onder dak

De onderzijde van de daken worden wit afgewerkt, dit kan een witte dakplaat in het zicht zijn o.g. De staalconstructie welke mogelijk in het zicht komt wordt alleen ter plaatse van verblijfsruimten afgetimmerd, indien nodig zelfs brandwerend bekleed.

De afwerkingen van de daken ter plaatsen van de zolder/berging is als dakplaat in het zicht en onbehandeld en zal verder niet worden afgewerkt.

3.15 WANDAFWERKING:

Woningen

Alle wanden van de begane grond en de verdieping worden behangklaar opgeleverd, m.u.v. de betegelde wanden van het toilet en de badkamer.

Zolderverdieping

De zolderverdieping is verder onafgewerkt en wordt opgeleverd als bergzolder.

3.16 VLOERAFWERKING:

Woningen

De vloeren in de woningen op begane grond en 1^e verdieping zijn onafgewerkt en als cementdekvloer in het zicht.

Zolders

De vloeren van de zolders worden uitgevoerd als onafgewerkte constructieplaat in het zicht.

3.17 TEGELS EN SANITAIR

Voor het sanitair is er een verrekenpost (incl. elektrische radiator in de badkamer) van € 2.500,- opgenomen in de aanneemsom alsmede een post van € 2.000,- voor de montage hiervan (inclusief BTW), indien u er voor kiest het sanitair te laten vervallen en alleen afgedopte aansluitingen te willen (op de door u aan te leveren plaats op tekening) dan kan dit alleen in combinatie met het vervallen van ook al het tegelwerk. De verrekenpost wordt gedeeltelijk in mindering gebracht in overleg met verkopersbegeleider.

Voor de wandtegels in badkamer en toilet is door de aannemer rekening gehouden met een stelpost/ verrekenpost van € 30,- (inclusief BTW) per m², nog nader door koper uit te zoeken. Waarbij als uitgangspunt geldt dat de badkamers tot plafond worden betegeld en

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

in de toiletten tot een hoogte van 1500 mm en met een maximale afmeting van 200 x 250 mm.

Voor de vloertegels in badkamer en toiletten is door de aannemer rekening gehouden met een stelpost/verrekenpost van € 50,- (inclusief BTW) per m², ook deze zijn door koper nog uit te zoeken. Waarbij als uitgangspunt geldt dat deze worden aangebracht met een maximale afmeting van 300x 300 mm.

3.18 KEUKENINRICHTING

In de aanneemsom is door de aannemer geen verrekenpost opgenomen voor de keuken, wel is rekening gehouden met afgedopte aan- en afvoerleiding t.b.v. gootsteen en vaatwasser, alsmede elektra voor vaatwasser, keramische kookplaat (2-fasen aansluiting), combimagnetron, koelkast en twee stuks dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik, alsmede een loze leiding voor een eventueel later te plaatsen elektrische boiler.

3.19 STAAL- HOUTCONSTRUCTIES

In het gebouw zitten bestaande lateien, liggers en/of kolommen. Daar waar dat volgens opgave van constructeur en architect nodig wordt geacht worden ook dergelijke nieuwe constructies toegepast. Waarbij in overleg met de constructeur de draagconstructie zo veel mogelijk in houten liggers zal worden opgelost.

3.20 BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

De nieuwe buitenkozijnen in de nieuwe isolatieschil worden voorzien van HR++ isolatieglas.

Schilderwerk buiten

Al het schilderwerk aan de buitenzijde van het gebouw voldoende dekkend uit te voeren volgens kleurschema.

Het schilderen van de buitenzijde van de deuren, ramen en kozijnen in de isolatieschil is niet opgenomen i.v.m. kunststof kozijnen welke fabrieksmatig op kleur zijn.

Schilderwerk binnen

Het plafond op de begane grond en de verdieping in de woningen wordt afgewerkt met spacksputwerk in de kleur wit, zoals ook reeds eerder vermeld.

De trappen, deuren, kozijnen aftimmeringen van leidingen en vloeren enz. binnen in de woningen worden in de grondverf opgeleverd.

3.21 BEHANGWERK

Er wordt geen behangwerk aangebracht, alle wanden worden behangklaar opgeleverd, tenzij anders omschreven in de omschrijving.

3.22 WATERINSTALLATIES

Installatiewerkzaamheden worden gebruiksklaar opgeleverd en conform de geldende bouwvoorschriften uitgevoerd. De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof leidingen. U krijgt op de volgende locaties tappunten in uw woning:

Koud water

Keuken: aansluiting ten behoeve van een gootsteen en een vaatwasser;

Toilet begane grond: aansluiting voor hangcloset en fonteinkraan;
Badkamer: aansluiting ten behoeve van douche, toilet en wastafel;
Vulvoorziening warmtepomp;
Berging, ten behoeve van de wasmachine.

Warm water

Keuken, ten behoeve van de gootsteen;
Badkamer, ten behoeve van de douche en de wastafel.

Indien u er voor kiest om de keuken en het sanitair (met tegelwerk) te laten vervallen dan worden bovenstaande tappunten als afgedopte aansluiting aangebracht.

3.23 VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARM WATER

Installatiewerkzaamheden worden gebruiksklaar opgeleverd en conform de geldende bouwvoorschriften uitgevoerd. De woning wordt verwarmd door middel van een individuele lucht/water warmtepomp die gesitueerd is zoals aangegeven op de tekeningen met bijbehorende buitenunits. Ook het warme tapwater (via ingebouwde boiler van ca 180 ltr., afhankelijk van merk) wordt door deze luchtwater warmtepomp verwarmd.

In de woningen worden de te verwarmen ruimten door middel van vloerverwarming verwarmd, waarbij de slaapkamers op de verdieping voorzien zijn van een naregeling – master-slave. In de badkamer dient rekening gehouden te worden met een elektrische (design) radiator welke is opgenomen in de verrekenpost van het sanitair om de gewenste temperatuur te halen.

De hierna genoemde temperaturen moeten per vertrek bereikt worden bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren.

De te hanteren temperaturen zijn:

Verblijfsruimte (woon/- slaapkamers) en keuken 20 °C
Badruimte (badkamer) 22 °C
Berging/bijkeuken 15 °C
Toiletruimte (toilet) onverwarmd
Zolder (onverwarmd)

Vanuit de verdelers wordt de vloerverwarming uitgevoerd met slangen die in de afwerkvloer zijn opgenomen. De vloerverwarming is per verblijfsruimte te regelen. Doordat vloerverwarming een traag systeem is (het duurt even voordat een verhoging of verlaging van de temperatuur merkbaar is in tegenstelling tot radiatoren), is het advies om alleen seizoensgebonden de temperatuur aan te passen. Op deze wijze werkt het systeem optimaal en is het meest duurzaam.

De installateur heeft als vloerafwerking rekening gehouden met PVC/linoleum met een R-waarde van 0,05m² K/W, indien er gekozen word voor een andere vloerafwerking, dan kan dit een positief of negatief effect hebben op de warmteafgifte.

3.24 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De individuele bergingen worden voorzien van een lichtpunt, schakelaar en wandcontactdoos en aangesloten op de individuele meterkast van de desbetreffende woning.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemeen/gemeenschappelijke ruimte

Er wordt geen algemene verlichting aangebracht, het gebied is gelegen aan openbaar gebied. Indien meer licht gewenst dan dit met elkaar afstemmen en aanbrengen op het mandelig gebied.

Installatie in de woning

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften en aangelegd vanuit de meterkast met een groepen verdeelkast. Per woning wordt een aansluiting gerealiseerd die door de netbeheerder wordt gemonteerd, hierboven wordt de meterkast van de woning gemonteerd.

De meterkast is standaard voorzien van voldoende eindgroepen. Waarbij in ieder geval de volgende groepen aanwezig zijn voor wasmachine, droger, vaatwasser, elektrische kookplaat (2x 230V), PV-omvormer en een krachtgroep voor de warmtepomp. De overige groepen zijn benodigd voor de verlichting en de wandcontactdozen. Vanuit hier worden leidingen gelegd naar de diverse aansluitpunten. Door de installateur zal met u worden besproken waar de standaard aansluitingen zich bevinden

Leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren. De wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in crème-witte (Ral 1013 o.g.) kunststof inbouw wandcontactdozen. In basis worden wand- en plafondlichtpunten aangeboden volgens Nen-norm.

Tenzij anders op de tekening aangegeven zijn de hoogtes die worden gehanteerd:

– Schakelaars	ca 1050	mm
– Wandcontactdozen	ca 300	mm
– CAI/telefoon/Data/loze leiding	ca 300	mm
– Thermostaat	ca 1600	mm
– Bediening mechanische ventilatie	ca 1600	mm

Data- aansluitingen

Van de woonkamer en vanaf de hoofdslaapkamer naar de meterkast worden 2 loze leidingen geplaatst ten behoeve van een nader in te vullen bestemming. Voor het afsluiten van een abonnement dient u zelf een contract af te sluiten met een telecombedrijf en een kabelexploitant).

Rookmelders

De woningen zijn voorzien van voldoende rookmelders volgens Bouwbesluit, te weten hal en overloop welke onderling zijn gekoppeld.

Pv-panelen

Op de woningen worden pv-panelen gemonteerd volgens de verkooptekeningen (6 stuks per woning), dit zijn panelen met een vermogen van ≥ 420 WP (all-black), welke aangesloten worden op een omvormer.

Ventilatie

De ventilatie geschiedt door middel van een mechanisch afzuigsysteem met natuurlijke toevoer en voorzien van de nodige afvoerkanalen.

4 OPLEVERING

4.1 Nutsaansluiting

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, glasvezel-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn bij de koopsom inbegrepen. Enkele weken voor oplevering worden water en elektra aangesloten om te kunnen (proef)stoken. De kosten tot en met de oplevering komen voor rekening van de aannemer. De levering van stroom en water is tijdelijk, na de oplevering moet u zelf zorgdragen voor abonnement(-en) met leverancier(s). Zorg ervoor dat u dit op tijd doet. Zo voorkomt u dat de aansluiting na ongeveer zes weken wordt afgesloten. Voor het afsluiten van een elektra abonnement heeft u naast uw nieuwe adresgegevens ook een EAN-code nodig. Uw EAN-code vindt u terug op www.eancodeboek.nl.

4.2 Oplevering

U wordt minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk geïnformeerd over de definitieve opleverdatum, het tijdstip en de procedure die hierbij gehanteerd wordt. Tijdens de officiële oplevering wordt samen met u een rapport van oplevering opgemaakt (proces-verbaal van oplevering). Hierin wordt juridisch vastgelegd welke eventuele tekortkomingen er op dat moment worden waargenomen. Indien gewenst kunt u deze oplevering, voor eigen rekening, laten uitvoeren door een onafhankelijke partij bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis

Daarnaast worden tijdens de oplevering de meterstanden vastgelegd.

De woning wordt bezemschoon opgeleverd en de beglazing, het tegelwerk en het sanitair worden nat gereinigd.

4.3 Garantieregeling

Zie de algemene voorwaarden van het Woningborg “Transformatie”.

4.4 Sleuteloverhandiging

Tijdens de sleuteloverdracht gaan wij ervan uit dat u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan. U ontvangt direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd. Vanaf dit moment heeft u als koper de volle verantwoordelijkheid over de woning, en dient u zelf zorg te dragen voor de energielevering en het verzekeren van de inboedel en opstal.

De inboedelverzekering en opstalverzekering zijn wettelijk verplicht.

4.5 Nazorg

Bepaalde tekortkomingen zullen pas door het gebruik van de woning aan het licht komen. Nadat de woning aan u is opgeleverd, gaat een onderhoudstermijn van zes maanden in werking. De garantie van uw woning is zoals opgenomen in de woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024 en de mogelijke op en/of aanmerkingen van woningborg.

Aldus opgemaakt te Wierden
d.d. 5 juli 2024