

't Vaneker "Gebouw Z31" de Zuidkamp



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

11 woningen
Zuidkampweg 31, 7524 NB Enschede

Datum: 25 april 2023

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
2	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	4
2.1	AANNEMERSOVEREENKOMST, NOTARIS EN FINANCIËEL	4
2.2	VOORBEHOUD VAN WIJZIGINGEN	4
2.3	BOUWBESLUIT	5
2.4	WONINGBORG	5
2.5	TEKENINGEN	6
2.6	VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)	6
2.7	VERZEKERINGEN	7
2.8	OPLEVERING EN START BOUW	7
2.9	GARANTIES	7
3	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	8
3.1	PEIL	8
3.2	GRONDWERK, BESTRATING EN TERREININRICHTING	8
3.3	RIOLERING	8
3.4	GEVELS EN WANDEN	9
3.5	VLOEREN	10
3.6	DAKEN	10
3.7	KNIESCHOTTEN	11
3.8	VENTILATIEVOORZIENINGEN	11
3.9	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	11
3.10	HANG- EN SLUITWERK	12
3.11	TRAPPEN	13
3.12	GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	13
3.13	OVERIGE AFWERKING	13
3.14	PLAFONDAFWERKING:	14
3.15	WANDAFWERKING:	14
3.16	VLOERAFWERKING:	15
3.17	TEGELS EN SANITAIR	15
3.18	KEUKENINRICHTING	15
3.19	STAALCONSTRUCTIES	15
3.20	BEGLAZING EN SCHILDERWERK	16
3.21	BEHANGWERK	16
3.22	WATERINSTALLATIES	16
3.23	VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARM WATER	16
3.24	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	17
4	OPLEVERING	19
4.1	Nutsaansluiting	19
4.2	Oplevering	19
4.3	Garantieregeling	19
4.4	Sleuteloverhandiging	19
4.5	Nazorg	19

1 INLEIDING

Zuidkampsweg 31 te Enschede is één van de laatste nog te verbouwen panden van het plan "'t Vaneker". Het pand is één van de grootste historische paviljoen kazernes van het gebied.

Plan 't Vaneker "Gebouw Z31" de Zuidkamp zal getransformeerd worden naar 11 woningen. Uitvoering hiervan zal geschieden door aannemer: "bouwbedrijf Lowik Bouw B.V. te Almelo".

In deze technische omschrijving zijn alle bouwkundige en technische uitgangpunten 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.

2 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

2.1 AANNEMERSOVEREENKOMST, NOTARIS EN FINANCIËEL

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 verkoopteekeningen. 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 / appartementsrecht 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 transformatie het nodige aan onderzoeken zijn uitgevoerd, kan het zijn dat er onverhoopt toch nog onvoorziene zaken bij een transformatie 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. Zeker bij een transformatie is het onmogelijk om alles van tevoren 100% in kaart te brengen. 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/appartementsrecht 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 doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning/appartementsrecht. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van meer- of minder kosten. Aannemer zal tevens trachten de uitvoering zo

netjes mogelijk te doen, maar kan niet garanderen dat op enkele plekken de renovatie van onderdelen licht zichtbaar blijft.

2.3 BOUWBESLUIT

“Gebouw Z31” omvat een volledige transformatie van een historisch pand naar 11 woningen.

Er is zoveel mogelijk gestreefd om te voldoen aan het bouwbesluit betreffende de bouwtechnische eisen. Echter door de historische waarde van “Gebouw Z31”, zal de buitenkant zo min mogelijk veranderd worden, in combinatie met de nieuwe isolatie aan de binnenzijde, kan er niet volledig voldaan worden aan de huidige eisen t.a.v. daglicht. Wel is er getracht een zo groot mogelijke daglichttoetreding te bewerkstelligen doormiddel van nieuwe puien en daklichten in de nieuwe binnenschil (buitenschil is bestaand). Wel word er voldaan aan de eis voor bestaande bouw, van minimaal 0,5m² per verblijfsruimte waardoor wel vergunning is verleend.

Dit komt de historische waarde van het gebouw wel ten goede.

De zoldertrap voldoet ook niet aan de eisen van het bouwbesluit voor het bereiken van een verblijfsruimte. De zolder is echter geen verblijfsruimte waardoor deze trap hier niet aan hoeft te voldoen. Wij hebben gemeend dat een trap welke niet geheel voldoet altijd nog een betere bereikbaarheid is dan het gebruik van een vlizotrap. Dit komt het wooncomfort / gebruik dan ook juist ten goede.

Het gebouw is een aanvraag voor verbouw van een bestaand pand waardoor de eis van een BENG-berekening er niet is en derhalve dus ook niet gemaakt. De isolatiewaarden van het gebouw voldoen zo veel mogelijk aan de eisen zoals gesteld in het bouwbesluit, in combinatie met de lucht/water warmtepomp en het gebalanceerde ventilatie systeem zal het energielabel, dat bij oplevering zal worden overhandigd, naar verwachting zeker Energielabel A gaan krijgen.

De kelder betreft de bestaande kelder welke waterdicht zal worden opgeleverd echter kan de aannemer niet garanderen dat het in deze kelder niet vochtig wordt ondanks de bestaande ventilatieopeningen. Daarom wordt er geadviseerd om spullen in de kelder niet op de vloer of tegen de wand te plaatsen maar er voor te zorgen dat er rondom ventilatie kan plaats vinden.

Bij de aanvraag / uitvoering zal de aannemer zoveel mogelijk doen om geluidsoverdracht tussen woningen onderling zoveel mogelijk te beperken. Echter is de bestaande verdiepingsvloer een betonvloer uit één geheel welke doorloopt over alle woningen. De woning scheidende wanden zullen hierop worden geplaatst en hiertussen wordt daar waar mogelijk een zwevende dekvloer gemaakt om hiermee het contactgeluid zoveel mogelijk te beperken. Het advies is dan ook om geen harde vloerafwerkingen (m.u.v. badkamers en toiletten) toe te passen om het contactgeluid zo veel mogelijk te beperken.

2.4 WONINGBORG

“Gebouw Z31” wordt onder Woningborg-garantie gebouwd. Wat inhoud 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 Transformatie 2021. 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. Gezien "Gebouw Z31" een bestaand pand betreft, kunnen de werkelijke maten afwijken van de tekeningen, daarom dienen de maten ook beschouwd te worden als circa maten. 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 VERENIGING VAN EIGENAREN (VvE)

Door de koop van de woning / appartementsrecht behorende bij uw woning in "Gebouw Z31" wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Dit is noodzakelijk om de exploitatie, het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen. Ten minste eenmaal per jaar komen de leden/eigenaren in een vergadering bijeen en (her)benoemen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Daarnaast wordt er overlegd over de exploitatiekosten van afgelopen jaar en de begroting van de komende jaren. Bij de oprichtingsvergadering van de VvE, die op initiatief van de notaris en/of beheerder gehouden wordt voordat de oplevering van de appartementen plaatsvindt, moeten verschillende onderwerpen worden besproken. Dit zijn onder andere: de inschrijving van de VvE bij de Kamer van Koophandel, het afsluiten van een collectieve opstalverzekering (voor de verzekering van uw inboedel dient u zelf een polis af te sluiten), het verdelen van de rollen (voorzitter, secretaris en penningmeester) en verantwoordelijkheden, het openen van een bankrekening en het vaststellen van de hoogte van de maandelijkse bijdrage. Voor het eerste jaar is een VvE-beheerder aangesteld om u wegwijs te maken in de gang van zaken en om de eerste handelingen te verrichten met betrekking tot de administratie en verzekeringen. Dit beheer is voor het eerste jaar opgenomen in de aankoop van uw woning/appartementsrecht. De kosten voor het onderhoud en reservering voor vervanging is opgenomen in de maandelijkse bijdrage. Na het eerste jaar zullen de kosten voor het beheer opgenomen worden in de maandelijkse termijnen of u kunt er met elkaar voor kiezen dit in eigen beheer uit te voeren.

Woning 7 zal een extra elektra groep met tussenmeter krijgen waarop de verlichting en de waterpomp van de kelder/souterrain van woning 1 t/m 7 is aangesloten alsmede de verlichting (5 stuks) op de boei van de alle carports. De kosten van het verbruik hiervoor zullen verrekend worden via de VvE, zoals zal blijken uit de nog op stellen begroting hiervoor.

Woning 11 zal eveneens een extra elektra groep met tussenmeter krijgen waarop de verlichting in de gemeenschappelijke gang en de waterpomp van de gemeenschappelijke kelder/souterrain van woning 10 en 11 is aangesloten, deze kosten worden ook via de VvE verrekend.

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 / appartementsrechten aan u opgeleverd worden, moet het appartement door de VvE (opstal) en uw eigen inboedelverzekering verzekerd zijn. De inboedel- en opstalverzekering zijn wettelijk verplicht. De opstalverzekering gebeurt op gebouwniveau en wordt door de VvE beheerder aangevraagd. De inboedelverzekering dient u zelf af te sluiten.

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.

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 op 170+p ligt ten opzichte van het bestaande peil. Van belang is om de hoogteverschillen ten opzichte van het maaiveld in ogenschouw te nemen en die zijn weergegeven op de geveltekening. Let op: evenals de maten van de verkoopteekeningen kunnen er in de praktijk maatafwijkingen zitten in de peilhoogtes.

3.2 GRONDWERK, BESTRATING EN TERREININRICHTING

Voor elke woning worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarbij één onder de gemeenschappelijke carport (t.b.v. eigen gebruik), en één op het terrein (t.b.v. eigen gebruik of bezoek). De bestrating van de parkeerplaatsen zal bestaan uit een half verharding, waardoor een deel van het regenwater hier geïnfiltreerd kan worden.

Alle bestaande bestrating zal zoveel mogelijk worden hergebruikt mits de kwaliteit naar het oordeel van aannemer/architect voldoende is en aangevuld met nieuwe bestrating, waarbij er geen rekening is gehouden met bestrating in de privé tuinen. Voor de inrichting zal in hoofdlijnen het inrichtingsplan opgesteld door "Bijkerk C.S." in overleg met de gemeente in acht worden genomen, waarbij de inrichting bij uitvoering echter op enkele punten kan afwijken omdat dit beter uit komt. Het uitgangspunt is wel dat zoveel mogelijk de bestaande bomen worden behouden.

Als afscherming tussen de privé tuinen onderling en naar het gemeenschappelijke gebied worden er hagen aangebracht welke uiteindelijk niet een grotere hoogte mogen krijgen dan 1500 mm.

Op de overgang van de privé tuinen naar openbaar gebied zal een laag hekwerk worden geplaatst bestaande uit een boven- en onderregel met spijlen er tussen.

Als laatste is in het plan van "Bijkerk C.S." ook opgenomen dat er een grote variatie aan nieuwe planten en groen wordt aangebracht op het terrein als overgang naar het openbare gebied alsmede de aanleg van gemeenschappelijk gazon / lees wadi(s) voor de opvang van hemelwater. Als laatste maakt het bosgebied gelegen aan de noordkant van het perceel om het parkeergebied heen onderdeel uit van het perceel ook hier kan het hemelwater geïnfiltreerd worden op het eigen gebied.

De beplanting kan niet in elk jaargetijde geplaatst worden, het kan derhalve voorkomen dat de aanleg van de beplanting in een later stadium wordt uitgevoerd, wij streven er naar om bij oplevering dit wel gereed te hebben.

3.3 RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem. De leidingen zijn voorzien van de nodige ontpoppingstukken, 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 worden op het eigen terrein geïnfiltreerd door middel van wadi's met een overloop naar de straat.

3.4 GEVELS EN WANDEN

Buitengevel

Alleen daar waar de aannemer en ontwikkelaar het nodig achten wordt de bestaande gevel/metselwerk eventueel gereinigd en of hersteld. Hierbij wordt ook waar nodig loodwerk en voegwerk hersteld.

De bestaande koekoeken zullen gehandhaafd worden, waar nodig zullen deze hersteld worden.

Binnenspouwblad

In "Gebouw Z31" worden voorzetwanden geplaatst conform de tekening. Dit is een systeem met isolatieplaten die zorgen voor een Rc van $\geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Woning scheidende wanden

Voor een deel zijn er bestaande wanden in "Gebouw Z31". Op tekening is aangegeven waar een voorzetwand wordt geplaatst of een nieuwe wand wordt gerealiseerd. De nieuwe woning scheidende wanden zullen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Lichte scheidingswanden

De lichte scheidingswanden in de woningen / appartementsrechten bestaan uit een metal stud systeem.

Achterhout

In de voorzetwanden en lichte scheidingswanden worden ter plaatse van de beoogde positie van keukens en in de badkamer (bijv. wastafelmeubel) daar waar nodig achterhout geplaatst voor voldoende draagkracht.

Kelder / souterrain

De bestaande kelder/souterrain zal gehandhaafd blijven, en zal waterdicht gemaakt worden indien nodig en worden wanden gerepareerd. Voor de bouwnummers 1 t/m 7 is er een gemeenschappelijke kelder welke door middel van een houten regelwerk met gaas er tussen gescheiden zal worden van elkaar en voorzien van een afsluitbare deur met cilinder.

De kelders onder de woningen 8 t/m 11 worden daar waar nodig van elkaar gescheiden door middel van een gemetselde wand. Tevens worden hier de bestaande wanden intact gelaten.

Schoorsteen

De schoorsteen bij de slaapkamer van woning 8 dient in het werk constructief gecontroleerd te worden deze loopt schuin naar de nok en hier is de trap naar de zolder eveneens gesitueerd. Het kan betekenen dat hier in het werk nog wijzigingen moeten worden aangebracht maar dan zal dit indien nodig besproken worden met koper.

Carports

De carport constructie bestaat uit houten palen van ca. 120x120mm, welke verder niet afwerkt zullen worden.

3.5 VLOEREN

Kelder/ souterrain

In de kelder/souterrain zal de huidige betonvloer gehandhaafd worden en daar waar nodig gerepareerd / uitgevlakt worden. Tevens zullen de nodige werkzaamheden worden verricht om deze waterdicht te maken indien nodig.

Begane grondvloer

t.p.v. de entree van woning 1, 2, 9, 10 en 11 zal aan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden in plaats van aan de bovenzijde, hierdoor kunnen de bestaande buitenkozijnen met deuren gehandhaafd worden. Dit zorgt ervoor dat er een in de woning een opstap in de hal komt.

Het overige deel van de bestaande begane grondvloer wordt voorzien van isolatieplaten waarover de cementdekvloer zal worden aangebracht.

Verdiepingsvloer

Over de bestaande verdiepingsvloer wordt een zwevende dekvloer gerealiseerd waarbij eerst een isolatielaag wordt aangebracht waarover de cementdekvloer. Deze isolatie met cementdekvloer wordt niet aangebracht achter de knieschotten.

Zoldervloer (2e verdieping)

De zoldervloer is een houten vloer en bestaat uit een nieuwe balklaag, afgewerkt met een constructieplaat.

3.6 DAKEN

Woningen

De gehele kapconstructie zal vervangen worden, voor dit gaat gebeuren zullen eerst de bestaande dakpannen gereinigd worden en alle eventuele asbesthoudende materialen worden gesaneerd.

De nieuwe dakconstructie bestaat uit prefab dakplaten met een standaard witte onderzijde en met een R_c waarde van $\geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$, waarmee deze voldoet aan de laatste eisen van het Bouwbesluit. Deze dakplaten komen op een nieuwe stalen constructie te liggen met gordingen conform opgave van de constructeur. Hier worden de bestaande schoongemaakte dakpannen weer op teruggeplaatst (waarbij kapotte dakpannen vervangen worden), waarbij de rest van het materiaal vervangen wordt (panhaken, vogelschroten, schroeven en dergelijken).

Bij het platte dak t.p.v. woning nr. 6 komt een nieuwe vurenhouten balklaag welke onafgewerkt blijft aan de onderkant, Bovenop deze balklaag wordt een OSB-dakbeschot gelegd, welke aan de onderzijde dus in het zicht blijft. Het overstek wordt afgewerkt met een beplating (in het werk te bepalen) het dak wordt afgewerkt met een bitumen laag o.g. Ook zal dit dak voorzien worden van een nieuwe lichtstraat van ca. 1200x4000mm.

Carports

De nieuwe carport wordt uitgevoerd volgens opgave van de constructeur in een vurenhouten balklaag in combinatie met stalen liggers en houten kolommen (zoals ook reeds eerder genoemd in par 3.4) waarbij de balklaag in het zicht blijft en onbehandeld.

Bovenop deze balklaag word een OSB-dakbeschot o.g. gelegd, welke aan de onderzijde dus eveneens in het zicht blijft. Het overstek word afgewerkt met een plaatmateriaal o.g.

Optioneel kunnen er nog 4 extra PV-panelen gelegd worden op dit dak welke dan aangesloten worden op de eigen meterkast.

3.7 KNIESCHOTTEN

Op de eerste verdieping zullen knieschotten geplaatst worden, welke een hoogte krijgen van ca. 1000mm. De knieschotten kunnen als dragend of niet dragend worden uitgevoerd dit ter beoordeling van constructeur en kapleverancier, en worden voorzien van luiken ten behoeve van de bereikbaarheid van de ruimte er achter.

3.8 VENTILATIEVOORZIENINGEN

De woningen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem volgens omgevingsvergunning en voldoet aan het Bouwbesluit. Dat wil zeggen dat er net zoveel lucht wordt toegevoerd als afgezogen uit uw woning. De unit gebruikt de restwarmte van de af te voeren lucht om de (koude) aan te voeren lucht (voor) te verwarmen. De unit wordt op de zolderverdieping geplaatst en zorgt ervoor dat alle verblijfsruimten worden voorzien van verse lucht. Dit houdt in dat er in elke verblijfsruimte 1 of meer inblaasventielen in het plafond of roosters in de wand/koof aanwezig zijn, welke indicatief in de verkooptekeningen staan opgenomen. 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). Door regels in het Bouwbesluit, complexiteit van het gebouw en qua duurzaamheid bieden wij bij de woningen geen geveldoorvoer aan ten behoeve van de afvoer van een wasemkap. Koper dient bij de aankoop van de keuken er rekening mee te houden dat er een recirculatiekap geplaatst wordt welke opgenomen is in de verrekenpost van de keuken.

De kelder/souterrain wordt op een natuurlijke wijze geventileerd via de bestaande openingen boven het maaiveld welke intact blijven. (zie ook de opmerking uit par. 2.3)

3.9 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buiten kozijnen, ramen en deuren

De bestaande houten buitenkozijnen in de buitenschil blijven gehandhaafd en worden daar waar nodig hersteld, danwel in dezelfde vorm vervangen.

Alle nieuwe kozijnen in de nieuwe geïsoleerde binnenschil voldoen aan de inbraakwerendheidsklasse 2, met uitzondering van de bestaande buitendeuren welke intact blijven. Deze zullen door aannemer gerepareerd worden dat deze zo dicht mogelijk aan deze eis zullen voldoen, echter als tijdens het werk blijkt dat dit niet volledig mogelijk is omdat het uiterlijk van de deur dan teveel moet veranderen, dan is het behouden van de uitstraling belangrijker.

Alle bestaande kozijnen worden voorzien van nieuwe voorzetramen in de geïsoleerde binnenschil, waardoor het uiterlijk van "Gebouw Z31" niet veranderd, maar de isolatie wel geregeld is. De bestaande kozijnen zitten aan de buitenkant van de gevel, waarbij de voorzetramen aan de binnenkant van de muur komen te zitten, tussen de nieuwe voorzetwand, waardoor de isolatielijn goed doorloopt.

Tussen het voorzetraam en het bestaande raam worden de muren daar waar nodig bijgewerkt en uitgevlakt en daarna wit gesausd

Alle bestaande buitendeuren met glas worden indien dit het uiterlijk van de deur niet te veel verstoord voorzien van isolatieglas. (zie ook opmerking hierboven)

In de buitengevel worden eveneens nieuwe tuindeuren geplaatst deze komen veelal in plaats van de bestaande ramen, waarbij zoveel mogelijk getracht wordt om het uiterlijk van "Gebouw Z31" intact te houden. Deze krijgen een hardstenen dorpel van hardsteen.

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 als stompe deuren welke eveneens wit gegrond zijn. Aan de onderzijde van de deur zal een opening komen voor de ventilatie van de ruimten van ca 20 mm

De deuren in de gemeenschappelijke kelder/souterrain van de individuen eigenaren van de woningen 1 t/m 7 worden voorzien van een deur bestaande uit een houten frame met gaas er tussen en afsluitbaar door middel van een cilinderslot.

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.

Dakramen

Alle verblijfsruimte op de verdieping krijgen een nieuw dakraam, waarmee deze allemaal voldoen aan het bouwbesluit wat betreft daglicht.

Daar waar op tekening aangegeven wordt een dakraam "type Velux Quattro 4 stuks van 780x1400mm (o.g.)" geplaatst boven een vide moet u er rekening mee houden dat deze niet te openen zijn en dat deze er enkel zijn om daglicht op de begane grond te realiseren.

3.10 HANG- EN SLUITWERK

Het hang- en sluitwerk van de woningen voldoet conform het bouwbesluit aan inbraakwerendheidsklasse 2 zoals ook reeds eerder genoemd, m.u.v. de bestaande toegangsdeuren welke gehandhaafd blijven.

De woningen worden uitgevoerd met gelijksluitende cilinders, waarbij er een sleutelsysteem wordt opgemaakt in verband met gemeenschappelijke deuren. De individuen deur in de kelder/souterrain wordt eveneens voorzien van cilinder.

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

De binnendeur bij woning 11 naar de kelder is eveneens afsluitbaar met een cilinder omdat deze uitkomt op de gemeenschappelijk ruimte in de kelder/souterrain met woning nr. 10

3.11 TRAPPEN

Begane grond

Van de begane grond naar de verdieping worden nieuwe dichte trappen geplaatst voorzien van treden, stootborden en bomen en geplaatst volgens tekening. Ter plaatse van de woningen nr. 1, 9 en 11 worden de bestaande trappen gehandhaafd en daar waar nodig hersteld. De trappen worden opgeleverd als wit gegrond.

Verdieping

Van de verdieping naar de zolder worden eveneens nieuwe trappen geplaatst volgens tekening, waarbij deze deels als dichte trappen worden uitgevoerd, maar bij de woningen nr. 1, 2, 8, 9, 10 en 11 worden deze uitgevoerd als open trap.

Alle trappen worden voorzien van een balustrade daar waar nodig en aangegeven, alsmede voorzien van een houten muurleuning en worden opgeleverd als wit gegrond.

Kelders

Bij de bestaande kelders zijn aan de buitenzijde bestaande trappen, deze zullen worden gerepareerd en voorzien van fietsgeleiders en eveneens voorzien van een nieuwe waterafvoer

Enkel bij de gemeenschappelijke kelder van woningen nr. 1 t/m 7 wordt een nieuwe trap geplaatst, uitgevoerd in beton, welke ook voorzien wordt van een fietsgeleider.

Aan de bovenzijde van de trappen worden stalen balustrade geplaatst (dan wel hergebruikt), deze worden recht gemonteerd op de bovenkant van de betonvloeren/wanden. Deze bestaan uit een boven en onderregel, daartussen worden dan spijlen gelast en gepoedercoat volgens kleurenschema.

De woningen 9 en 11 zijn bereikbaar vanuit de kelder via de bestaande trappen welke gerepareerd worden, verdere uitvoering zoals eerder omschreven.

Roostervloeren

Bij de buitendeuren vanuit de woning naar de privé buitenruimte is het hoogteverschil met het maaiveld te groot en wordt er een afstap gecreëerd bestaande uit een gegalvaniseerd stalen roostervloer opgelegd op gegalvaniseerde stalen hoeklijnen.

3.12 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Aan de buitenzijde worden nieuwe goten geplaatst van zink, en nieuwe zinken hemelwaterafvoeren, daar waar aangegeven op de tekeningen en ter beoordeling van de installateur.

Bij de carports wordt aan de achterzijde (lees boszijde) hemelwaterafvoeren aangebracht van pvc welke direct lozen op het maaiveld in het bomengebied.

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 en in kelder/souterrain zijn in het zicht.

Er worden GEEN vloerplinten aangebracht in de woningen, deze in combinatie met de vloerafwerking meenemen.

In de dagkant van de nieuwe dubbele deurkozijnen aan de buitenzijde wordt een gezet plaatstalen kader geplaatst in de kleur Ral 7021.

3.14 PLAFONDAFWERKING:

Kelder/ souterrain

Het plafond van de kelder/ souterrain blijft onafgewerkt, enkel waar nodig zal klein reparatiewerk plaatvinden op cementbasis.

Begane grond

De plafonds van de begane grond worden plaatselijk gerepareerd en uitgevlakt, waarbij ook de huidige plafondlijsten worden verwijderd, waarna het plafond voorzien wordt van een nieuw spackspuitwerk afwerking. Indien op de begane grond nog constructieve onderdelen aanwezig zijn, zoals betonbalken langs het plafond, dan zullen deze worden meegenomen met de spackspuitwerk afwerking van het plafond.

In verband met reparatiewerkzaamheden kan het zijn dat op enkele plekken dit nog licht zichtbaar blijft dit geeft geen aanleiding tot verdere aanpassingen.

Verdieping

Het plafond van de verdieping bestaat uit gipskartonplaten waarbij de naden in het zicht blijven en afgewerkt met spackspuitwerk. De overgang van plafond met de dakplaat wordt voorzien van een aftimmering welke mee gespoten wordt.

Afwerking onder dak

De dak elementen (naden/strips in het zicht) zijn standaard wit afgewerkt met kunststof profielen tussen de elementen onderling om kiervorming te voorkomen. De staalconstructie in het zicht wordt alleen ter plaatse van verblijfsruimten afgetimmerd, indien nodig zelfs brandwerend.

3.15 WANDAFWERKING:

Kelder/ souterrain

De wanden in de kelder/ souterrain blijven onafgewerkt, enkel waar nodig zal klein reparatiewerk plaatsvinden op cementbasis.

Woningen

De nieuwe (voorzet)wanden in de woningen worden behangklaar afgewerkt. De bestaande wanden welke aanwezig blijven zullen schoongemaakt en gerepareerd worden en eveneens behangklaar worden opgeleverd.

Ter plaatse van het toilet en de badkamer worden de wanden afgewerkt met tegels. De afmetingen tussen de wanden op de plattegronden zijn gemeten vanaf deze wanden. Hier is geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Zolderverdieping

De zolderverdieping is verder onafgewerkt en wordt opgeleverd als bergzolder.

3.16 VLOERAFWERKING:

Keldervloer

In de kelder/souterrain zal de huidige betonvloer gehandhaafd blijven zie ook eerdere opmerkingen.

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 € 4.000,- 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 toiletten 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 in de toiletten tot een hoogte van 1500 mm en met een maximale afmeting van 200 x 250 mm. Indien er schuine kanten in toilet aanwezig zijn worden deze niet betegeld dit geldt ook voor badkamers.

Voor de vloertegels in badkamer en toiletten is door de aannemer rekening gehouden met een stelpost/verrekenpost van € 48,- (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 een verrekenpost opgenomen van € 10.000,- incl. BTW voor het leveren en plaatsen van een keuken in de woning. Door de aannemer zal worden aangegeven waar u voor deze keuken terecht kunt. De definitieve indeling en inrichting van de keuken is door koper nog te overleggen.

3.19 STAALCONSTRUCTIES

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. De nieuwe kap bestaat ook grotendeels uit een stalen hoofdconstructie welke deels brandwerend afgewerkt dient te worden, verder zullen deze afgetimmerd worden indien deze zich in een verblijfsruimte bevinden, op de zolder blijven deze onafgewerkt indien mogelijk.

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 kleurenschema.

Het schilderen van de buitenzijde van de deuren, ramen en kozijnen in de isolatieschil volgens kleurenschema, de binnenzijde is wit gegrond.

Het deel gelegen tussen de bestaande buitenkozijnen en de nieuwe kozijnen in de isolatieschil wit te sausen volgens kleurenschema.

Schilderwerk binnen

Het plafond op de begane grond en de verdieping in de woningen wordt afgewerkt met spackspuitwerk 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, de wanden worden behangklaar opgeleverd.

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, ten behoeve van een gootsteen en een vaatwasser;
- Separaat toilet op de begane grond, ten behoeve van de spoelinrichting en fonteinkraan;
- Separaat toilet op de verdieping (bij woning 11 in badkamer), ten behoeve van de spoelinrichting en fonteinkraan;
- Badkamer, ten behoeve van de douche en 2 keer 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 wastafels.

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 200 ltr) 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)
- Kelder/Souterrain 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 wordt voor een andere vloerafwerking, dan kan dit een positief of negatief effect hebben op de warmteafgifte.

3.24 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Er wordt vanaf de meterkast van de woning naar de individuele carport een kunststof flexibele mantelbuis rond 63 mm met trekkoord aangebracht om eventueel in een later stadium elektra aan te kunnen sluiten of ten behoeve van de optionele extra PV-panelen. Deze mantelbuis is niet geschikt voor het aanbrengen van een autolaadkabel, welke optioneel wel direct meegenomen kan worden.

Algemeen/gemeenschappelijke ruimte

Op de boei van de carports worden aan de straatzijde/voorzijde een vijftal led armaturen (downlighters) geplaatst op een bewegingsmelder voor verlichting op de weg en voor het parkeren, deze worden aangesloten op woning nr. 7 waarbij er via de VvE een verrekening in de kosten zal plaats vinden.

Verder wordt er geen algemene verlichting aangebracht, het gebied is rondom gelegen aan openbaar gebied. Indien meer licht gewenst dan met elkaar afstemmen in de VvE dat de lampen bij de voordeuren aangedaan worden in de avond.

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. Op de verkooptekeningen is aangegeven waar de aansluitpunten zich bevinden.

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

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 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, overloop en zolder welke onderling zijn gekoppeld.

Zwakstroominstallatie

1 beldrukker bij de voordeur van de woning waarbij de schel boven de deur van de meterkast zal worden geplaatst.

Pv-panels

Op de woningen worden pv-panels gemonteerd volgens de verkooptekeningen, dit zijn panelen met een vermogen van ≥ 380 WP (all-black), welke aangesloten worden op een omvormer.

Ventilatie

De ventilatie geschiedt door middel van een gebalanceerd ventilatie unit met aan- en afvoerkanalen, hierdoor hoeven er geen ventilatieroosters te worden toegepast in de gevels van de woningen.

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

4.3 Garantierегeling

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. De inboedelverzekering en opstalverzekering zijn wettelijk verplicht. De opstalverzekering loopt via de VvE.

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 Transformatie 2021 en de mogelijke op en/of aanmerkingen van woningborg.