

Technische omschrijving

Voor het bouwen van een houtskeletbouw woning aan het Hemsink te Biddinghuizen



Gorate Garant Woningen

Voor akkoord;
Datum.....
De aannemer
.....

Voor akkoord;
Datum.....
De opdrachtgever
.....
.....

Gorate B.V.

Kaagstraat 1
8102 GZ Raalte
0546-572025

25 mei 2022

Inhoudsopgave

Paragraaf	Blz.
1. Algemene voorwaarden	3
2. Beschrijving meer- en minderwerk	4
3. Omschrijving van het werk	4
4. Betalingstermijnen	4
5. Tijdelijke voorzieningen	4
6. Peil	4
7. Grondwerk	4
8. Bronbemaling	4
9. Rioleringen	5
10. Funderingen	5
11. Vloeren	5
12. Metselwerk	5
13. Stroomwanden	5
14. Smeedwerk	6
15. Voegwerk	6
16. Tegelwerk	6
17. Kozijnen, ramen en deuren	6
18. Hang- en sluitwerk	7
19. Trappen	7
20. Daken en dakbedekkingen	8
21. Goten en hemelwaterafvoeren	8
22. Buitentimmerwerk	8
23. Binnentimmerwerk	8
24. Ventilatievoorzieningen	8
25. Wandafwerking	8
26. Vloerafwerking	9
27. Plafondafwerking	9
28. Beglazing	9
29. Schilderwerk	9
30. Keuken	9
31. Waterleidingen	9
32. Gasleidingen	9
33. Sanitair	9
34. Elektrische installaties	10
35. Centrale verwarming	11
36. Mechanische ventilatie	11
37. PV-panelen	11
38. Nutsaansluitingen	11
39. Informatie die door de opdrachtgever aangeleverd moeten worden	11
40. Oplevering	12
41. werkzaamheden na oplevering	12
42. Belangrijke aandachtspunten voor de opdrachtgever na de oplevering	12
43. Sleuteloverhandiging	12
44. Slotbepaling	13
45. Afwerkstaat	13

1. Algemene voorwaarden

De bouw wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit, conform de volgende ondertekende stukken: overzicht prijsvorming, de tekeningen, uitvoeringslijst, aannemingsovereenkomst, eventueel voorkomende meer- en minderwerklijsten en deze technische omschrijving. De aannemer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen, mits deze van minstens gelijkwaardige kwaliteit zijn. Ook behoudt de aannemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in architectuur en constructie, als deze van overheidswege worden verlangd. Ook kleine wijzigingen, als regel verbeteringen blijven mogelijk, dit uiteraard zonder financiële gevolgen voor de opdrachtgever. Het is mogelijk dat er nog verticale kokers of horizontale koven nodig zijn t.b.v. de installatie (stijgleidingen, waterleiding, ventilatie etc.). De positie van deze kokers wordt door de installateur bepaald.

De opdrachtgever is bevoegd wijzigingen volgens de optielijst door te geven tot het moment dat de uitvoeringslijst is ondertekend. De getoonde presentatietekeningen en impressies kunnen afwijken van de leidende bouwkundige tekeningen. De verkooptekening is een globale uitwerking van het bouwplan. Naar aanleiding van tolerantie en constructieve eisen van de constructeur en de diverse bouwbesluitberekeningen, kunnen bijvoorbeeld de dikte van muren en vloeren afwijken van de architectentekening. De op tekening ingeschreven metselmatten zijn circa maten. Kleine maatverschillen, veroorzaakt door materiaalkeuze of definitieve terreinmaten, kunnen mogelijk zijn.

Als het bij de technische omschrijving behorende: overzicht prijsvorming, aannemingsovereenkomst en tekeningen met de daarin opgenomen bepalingen en bedingen, strijdig zijn met de voorschriften en normen, dan gaat de overeenkomst **niet** boven de voorschriften en normen. Volgorde van belangrijkheid:

1. Voorschriften en normen;
2. Omgevingsvergunning;
3. Uitvoeringslijst/aannemingsovereenkomst;
4. Tekeningen;
5. Technische omschrijving.

De voorwaarden die omschreven zijn in deze technische omschrijving prevaleren boven de eventuele voorwaarden die zijn aangeleverd door de opdrachtgever.

Stelposten zijn inclusief BTW

Wij respecteren uw recht op privacy en streven ernaar uw persoonsgegevens te beschermen in overeenstemming met de geldende wetgeving op het gebied van gegevensbescherming en specifiek de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) per 25 mei 2019. Daarom hebben wij in onze privacy policy beschreven welke informatie wij verzamelen en hoe wij deze informatie gebruiken.

De berekeningen en tekeningen die normaal noodzakelijk zijn voor de bouw van de woning en het aanvragen van de omgevingsvergunning, zoals de architectentekening, de constructieberekening, het technische blad, de technische details, de verschillende bouwbesluitberekeningen (zoals de gebruiksoppervlaktes, de verblijfsgebieden, de ventilatieberekening, de doorspuikbaarheid, de daglichtberekening, de milieuprestatieberekening en de energiestatistiekberekeningen) zijn opgenomen in de basisprijs van de woning. Als er aanvullende tekeningen, onderzoeken of berekeningen nodig zijn (zoals bijvoorbeeld een stikstofberekening, een energielabel berekening/BENG berekening bij de oplevering, een akoestisch-/verkeerslawaai berekening, een brandoverslagberekening, etc.) dan zullen deze extra kosten doorberekend worden.

2. Beschrijving meer- en minderwerk

Wijzigingen, meer- en minderwerk zullen alleen worden uitgevoerd als hiervoor schriftelijke overeenstemming is bereikt. Het meerwerk zal uitgevoerd worden tegen meerwerk prijzen. Ook dient de koper er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare dagen, dan wel tijdschema aan te passen. Sommige meerwerkopdrachten houden niet in dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleent kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op de zolder, houdt niet in dat er sprake is van een "slaapkamer" welke aan de eisen van het Bouwbesluit voldoet. Alternatieve materialen kunnen alleen uitgezocht worden bij een leverancier die door Gorate is voorgesteld.

Indien er kostenverhogende omstandigheden optreden die niet toegerekend kunnen worden aan de aannemer en die de kosten van het werk aanzienlijk verhogen, dan heeft de aannemer recht op bijbetaling conform hetgeen vastgelegd is in de aannemingsovereenkomst.

3. Omschrijving van het werk

Het werk van de aannemer bestaat hoofdzakelijk uit het bouwen van een houtskeletbouw woning met eventueel bijbehorende berging.

4. Betalingstermijnen

De betalingstermijnen zullen plaatsvinden zoals aangegeven in de ondertekende aannemingsovereenkomst. De opdrachtgever zal het eventuele meer- of minderwerk rechtstreeks met de aannemer moeten overeenkomen en verrekenen. E.e.a. zoals omschreven in paragraaf 2.

5. Tijdelijke voorzieningen

De aannemer zal zorgdragen voor de opslag van zijn eigen materiaal/materieel gedurende de gehele bouwperiode op het gehele bouwterrein van de 4 kavels van het onderhavige project. De opdrachtgever moet zorgen voor een goed toegankelijke kavel, die met normale bouwmachines/kranen etc. bereikbaar is.

6. Peil

Het peil van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer en ligt doorgaans ongeveer 20 á 30 cm boven de kruin van de weg voor het bouwwerk. De peilhoogte wordt doorgaans aangegeven door de dienst bouw- en woningtoezicht van de desbetreffende gemeente. Het peil wordt in het bestek aangeduid met de letter P.

7. Grondwerk

- A. Ontgraven, aanvullingen en ophogingen. De aannemer zal:
- de bouwput ontgraven tot een diepte van 87 cm beneden peil .
 - de nodige ontgravingen verrichten t.b.v. rioleringen tot tot 5 meter voor de voorgevel;
 - eventueel overtollige grond egaliseren op het terrein (gesloten grondbalans).
- B. Door de aannemer wordt er geen grondwerk t.b.v. eventueel straatwerk uitgevoerd.

8. Bronbemaling

Indien er bronbemaling nodig is voor het realiseren van de woning met eventuele berging zijn de hierbij behorende kosten voor rekening van de opdrachtgever.

9. Rioleringen

- A. Vuilwaterafvoer (VWA): Het vuilwater buitenriool zal in pvc uitgevoerd worden. Alle op het technische blad aangegeven buitenleidingen zullen gemaakt worden in de diameter, zoals op de tekening is aangegeven. Alle benodigde hulpstukken zullen worden bijgeleverd. De VWA-riolering

zal worden gelegd tot op max.5 meter uit de voor- of achtergevel aan de straatzijde en daar worden voorzien van een speciaal ontstoppingsstuk met deksel.

- B. Hemelwaterafvoer (HWA): De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden tot het maaiveld aangebracht. Hierop kan door de opdrachtgever een infiltratiesysteem, molgoten of een HWA riool worden aangesloten.
- C. Binnenriolering: De buizen, bestemd voor warmwater doorvoering, zullen geleverd worden als kunststof vloerbuis. Deze afvoerleidingen zullen dienen voor de afvoer van het genoemde sanitair, de vloerplug in de badkamer, de gootsteen en de wasmachine.
- D. Er worden geen drainageleidingen aangebracht

10. Fundering

De betonnen ringbalkfundering zal aangelegd worden volgens tekening op ca. 87 cm beneden peil en zal worden aangebracht tot de onderzijde van de beganegrondvloer.

11. Vloeren

De beganegrondvloer van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonnen plaatvloer (Rc-waarde 3,7 m² K/W) of een geïsoleerde PS-combinatie vloer. Achter de voordeur in de hal wordt een geïsoleerd kruipluik aangebracht. De verdieping- en eventuele zoldervloer worden samengesteld uit fabrieksmatig vervaardigde elementen, bestaande uit een houten balklaag h.o.h. 600 mm, waartussen 80 mm glaswol isolatie wordt aangebracht. Op de balklaag wordt een 18 mm dikke OSB plaat (klasse III) aangebracht. Over de verdiepingvloer van de hoofdbouw wordt een geluidsisolerende vezel versterkte cementvloer op een isolatielaag aangebracht (niet ter plaatse van zolderruimten en achter de knieschotten). De onderzijde van de houten vloeren worden afgewerkt met 12,5 mm dikke gipsplaten met afgeschuinde kanten.

12. Metselwerk

Overeenkomstig de tekening zullen de buitenmuren vanaf ca. 4 lagen onder peil opgemetseld worden tot sluitend onder de vloeren en muurplaten, dit zal gebeuren aan de hand van te lood gestelde profielen. Buitenmuren zullen gemetseld worden van handvorm/vormbak gevelstenen (waalformaat) volgens de **monsters typenummers..... die te bezichtigen zijn bij.... en in de showroom van Gorate B.V.** In de buitengevel worden voldoende open stootvoegen aangebracht in het metselwerk ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De spouwmuren worden volgens voorschrift aan elkaar verankerd met gegalvaniseerde spouwankers. Voor de invoer van water-, elektra-, cai- en telefoonleidingen zullen de nodige sparingen worden aangebracht.

13. Systeemwanden

Het binnenspouwblad van de buitengevels bestaat uit vuren stijl- en regelwerk h.o.h. ca. 600 mm met er tussen 220 mm glaswol isolatie. Aan de binnenzijde voorzien van een dampremmende laag en 15 mm gipsplaat met afgeschuinde kanten. Aan de spouwzijde wordt 10 mm OSB beplating (klasse III) aangebracht. Samen met de luchtspouw en de buitenmuur is de Rc-waarde 4,98 m².K/W. De topgevels worden bij enkele modellen afgewerkt met hardhouten delen. Samen met de luchtspouw en de hardhouten delen is de Rc-waarde 4,87 m².K/W. De binnenwanden bestaan uit stijl- en regelwerk h.o.h. ca. 600 mm met er tussen 90 mm glaswol isolatie en aan weerszijden afgewerkt met 15 mm gipsplaten met afgeschuinde kanten.

14. Smeedwerk

Voor de opvang van de vloer- en gevelconstructies zullen de benodigde stalen lateien, kolommen en murfor aangebracht worden volgens goedgekeurde berekeningen. De benodigde balk- en muurplaatankers zullen aangebracht worden. Ter plaatse van het kruipluik in de hal zal een stalen matrand worden aangebracht.

15. Voegwerk

De buitenmuren worden tijdens het metselen voldoende diep uitgekrabd. Nadien zullen deze iets (ca. 2mm) terugliggend ingevoegd worden in een nader te omschrijven (donker of lichtgrijze grijze) kleur .

16. Tegelwerk

A. Wandtegelwerk:

De wanden in de badkamer en het toilet worden betegeld met wandtegels uit showroom Gorate (afmeting 25 x 40 cm volgens model uit de showroom Gorate). In de badkamer worden de wanden betegeld tot plafond hoogte. In het toilet tot een hoogte van 120 cm. Tegen meerprijs is het mogelijk om andere tegels uit te zoeken bij de tegelhandel van Gorate (max. afmeting 60 x 60 cm). Deze tegels worden verrekend tegen de stelpost aankoop wandtegels € 22,--/m². De uitwendige hoeken worden afgewerkt met een pvc-hoekprofiel.

B. Vloertegelwerk:

De vloeren in badkamer en toilet worden uitgevoerd in vloertegels uit showroom Gorate (afmeting 30 x 30 cm volgens model uit de showroom Gorate). Tegen meerprijs is het mogelijk om andere tegels uit te zoeken bij de tegelhandel van Gorate (max. afmeting 60 x 60 cm). Deze tegels worden verrekend tegen de stelpost aankoop wandtegels € 22,00-/m². Wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt en in een recht verband aangebracht.

C. Voegwerk:

Al het wand- en vloertegelwerk wordt ingevoegd.

D. Kitwerk:

Alle inwendige betegelde hoeken worden afgewerkt met witte siliconenkit.

E. Vensterbanken/raamdorpelstenen:

De kozijnen in de woon- en eetkamer en de slaapkamers worden aan de binnenzijde afgewerkt met MDF vensterbanken (wit gegrond), met uitzondering van de peilkozijnen.

Onder de buitenkozijnen (welke niet op peil staan) worden zwart verglaasde raamdorpelstenen aangebracht, tenzij anders omschreven in de verkoopbrochure.

17. Kozijnen, ramen en deuren

A. Buitenkozijnen, buitendeuren en -ramen:

Alle buitenkozijnen, buitendeuren en -ramen worden volgens KOMO-keur gemaakt zoals aangegeven op de tekening en worden uitgevoerd in hardhout (meranti). Alle onderdorpels waarop glas geplaatst wordt, worden voorzien van een neuslat. De kozijnen die op peil staan worden voorzien van een kunststof onderdorpel. Alle ramen en buitendeuren worden voorzien van tochtstrippen. De naar buiten draaiende ramen worden voorzien van een krukbediende meerpuntssluiting met remschaar.

B. Binnenkozijnen en binnendeuren:

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in hout (Ayous o.g.) in verzwaarde uitvoering inclusief sluitrubber en zijn geschikt voor opdekdeuren. Onder alle binnendeuren blijft een ruimte van circa 25 mm tot de afwerkvloer, zodat er na het leggen van de vloerafwerking door de opdrachtgever nog ca. 20 mm overblijft t.b.v. de ventilatie. Als er een dikkere vloerafwerking gelegd wordt dan zal de opdrachtgever zelf de deuren indien nodig inkorten.

In alle binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren (kleur wit) geplaatst. Alternatieve deuren zijn tegen meerprijs mogelijk, deze deuren zijn wit gegrond en kunnen uitgezocht worden bij een leverancier van Gorate.

18. Hang- en sluitwerk

De benodigde buiten- en binnendeurkrukken (in aluminium geanodiseerde uitvoering), sloten en scharnieren (in gegalvaniseerde uitvoering met koperen pen) worden geleverd en aangebracht zoals hierna omschreven:

A. Voordeur:

gegalvaniseerde veiligheidsscharnieren, meerpuntssluiting met anti-kerntrek cilinder, in kleur geschilderde deurduwer en een binnenkruk.

B. Buitendeuren:

gegalvaniseerde veiligheidsscharnieren, meerpuntssluiting met anti-kerntrek cilinder en aluminium geanodiseerde deurkrukken met veiligheidsschilden.

C. Draairamen:

Meerpuntssluiting met remschaar (geen uitzetijzers in het zicht).

D. Binnendeuren:

Voorzien van stiftpaumelles. De meterkastdeur is voorzien van een kastslot, het toilet en de badkamerdeur een vrij- en bezetslot. Alle overige binnendeuren zijn voorzien van een loopslot. Alle deuren zijn voorzien van aluminium geanodiseerde deurkrukken en bijbehorende (patent) rozetten.

De meterkastdeur wordt voorzien van een sleutelrozet.

19. Trappen

Voor de toegang naar de eerste verdieping wordt een (open) mahonie hardhouten trap toegepast. Deze is voorzien van hardhouten treden met 2 stuks antislip per trede en leuning. De benodigde traphekjes zullen worden voorzien van hardhouten spijlen en bovenregels.

Voor de toegang naar de vliering van het hoofdgebouw wordt een inspectieluik geplaatst. Tegen meerprijs is het mogelijk om een vlizotrap te plaatsen en om de vliering te voorzien van vloerplaten.

20. Daken en dakbedekkingen

A. Hellend dak:

Het dak wordt samengesteld uit fabrieksmatig vervaardigde elementen, bestaande uit sporen h.o.h. ca. 600 mm met ertussen 240 mm dikke glaswol isolatie (Rc waarde 6,3 m².K/W). Aan de binnenzijde voorzien van een dampremmende laag en 10 mm bruine spaanplaat of OSB plaat. Aan de buitenzijde afgewerkt met gewapende waterdichte dampdoorlatende folie, waarover tengels en panlatten.

Op de verdieping (m.u.v. de hobbyruimte / zolder) komt een knieschot met een hoogte van circa 1 meter. De knieschotten worden afgewerkt met gipsplaten en voorzien van luiken t.b.v. de technische installaties. De gootconstructie wordt gemaakt zoals op de tekening is aangegeven.

B. Platte daken:

Op het platte dak wordt een houten balklaag aangebracht met daarop 18 mm OSB (klasse III) bevestigd. De onderzijde wordt afgewerkt met 9,5 mm dikke gipsplaten plafond tegen plafonddraggers 20x50 mm. Aan de bovenzijde wordt PIR isolatie op het dakbeschoot aangebracht.

C. Dakbedekking:

De hellende dakvlakken zullen worden bedekt met zwarte keramische dakpannen, volgens monsters showroom Gorate. Ook worden de benodigde hulpstukken, zoals gevelpannen en (onder)vorsten meegeleverd. Het verankeren van de dakpannen, zal worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften.

De platte daken worden bedekt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking of gelijkwaardig. Langs de dakranden wordt deze afgezet met een geplastificeerde stalen daktrim.

21. Goten en hemelwaterafvoeren

Langs de voet van de dakvlakken zullen zinken goten worden aangebracht zoals op de tekening staat aangegeven. Hierbij worden zinken hemelwaterafvoeren toegepast die boven het maaiveld eindigen.

22. Buitentimmerwerk

De windveren en gootboeien worden gefabriceerd van hardhout. De goot- en dakoverstekken worden gemaakt van watervast verlijmd Okoumé multiplex. De kolommen in de achtergevel onder de kapconstructie en de betimmering van de hoekkolommen en de betimmering tussen de rabatdelen en de kap in de voorgevel worden van onbehandeld douglas gemaakt.

23. Binnentimmerwerk

De meterkast wordt voorzien van een voldoende groot meterbord, gefabriceerd van 18 mm dik OSB wit gegronde meranti vloerplinten (afm. 9 x 45 mm) worden los geleverd. Tegen het plafond van de woon-/eetkamer, de keuken, de hal en het toilet worden halfronde gipsplinten aangebracht. De overige plafondplinten zijn wit gegronde hardhouten plinten (afm. 9 x 45 mm).

24. Ventilatievoorzieningen

De afvoer van de wasemkap kan aangesloten worden op een muur- en/of dakdoorvoer (standaard Ø125 mm).

25. Wandafwerking

Alle wanden worden behangklaar afgewerkt. Dit met uitzondering van de hal, de overloop en boven de tegellambriseringen in het toilet, deze worden met wit airless spuitwerk afgewerkt. Bij alle kwetsbare uitwendige hoeken zullen hoekbeschermers aangebracht worden. De wanden van de garage/bijkeuken en de zolder worden standaard niet afgewerkt.

26. Vloerafwerking

Op de begane grond- en verdiepingsvloer zal een cementdekvloer worden aangebracht met uitzondering van de ruimte achter de knieschotten en de zolderruimte.

27. Plafondafwerking

De plafonds van de begane grond worden uitgevoerd met afgeschuinde gipsplaten op plafonddragers. Het plafond wordt geheel vlak afgewerkt en voorzien van een luxe halfronde gipslijst (m.u.v. de berging). Op de verdieping wordt het plafond afgewerkt met een houten plafondplint.

28. Beglazing

Alle buitenkozijnen worden voorzien van isolerende hoogrendement buitenbeglazing. Bij buitenkozijnen die op het peil staan worden de onderste ruiten voorzien van éénzijdig gelaagd veiligheidsglas.

Eventuele zonwering (b.v. screens, rolluiken, lamellen en/of zonwerende beglazing) tegen oververhitting van de woning zijn voor rekening van de opdrachtgever.

29. Schilderwerk

Alle buitenkozijnen, buitendeuren en ramen worden vooraf gegrond volgens KOMO-keur (concept 1). Alle overige betimmeringen zoals binnenkozijnen, plinten, windveren, boeiboorden enz. worden éénmaal in de witte grondverf gezet. De hardhouten trappen worden éénmaal in de blanke grondverf gezet.

Alle buitenkozijnen, buitendeuren en ramen windveren, boeiboorden en gevelbetimmeringen (m.u.v. het douglas hout welke onbehandeld blijven) worden aan de buitenzijde waarnodig geplamuurd en daarna 1x afgeschilderd in de kleuren volgens tekening.

De gipsplafonds op de begane grond (m.u.v. de garage/berging) en de eerste verdieping (m.u.v. de berging) worden wit airless wit gespoten.

Geadviseerd wordt om de woning aan de binnenzijde zo snel mogelijk na de oplevering af te schilderen en goed advies in te winnen over de toe te passen vulmiddelen en schildersystemen.

30. Keuken

Er is geen keukenopstelling inbegrepen.

31. Waterleidingen

Al het waterleidingswerk voor warm- en koudwater wordt uitgevoerd in leidingen van voldoende diameter, waar nodig worden de leidingen weggewerkt in de muur. De vaatwasmachine en de wasmachine aansluiting worden afgedopt.

32. Gasleidingen

Er worden geen gasleidingen in de woning aangebracht.

33. Sanitair

Het sanitair wordt standaard geleverd van het fabricaat: Villeroy & Boch type: O. Novo. De kranen zijn waterbesparend van het merk: Grohe. In het toilet en in de badkamer wordt een vrijhangend wandcloset combinatie met inbouwreservoir aangebracht met bedieningsplaat en een witte zitting met een deksel. In het toilet wordt een fonteintje voorzien van een koudwaterkraan en sifon aangebracht, in de badkamer wordt een wastafel met spiegel en planchet en een doucheplaats met mengkraan, handdouche en glijstang en doucheputje aangebracht. Het is mogelijk om andere sanitair uit te zoeken via een sanitairbedrijf van Gorate

34. Elektrische installatie

Vanaf de meterkast worden volgens de geldende voorschriften elektraleidingen aangelegd en aangesloten op de hieronder genoemde lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen (met randaarde) en opgeleverd aan het elektriciteitsbedrijf:

Hal:	1 lichtpunt op schakelaar; 1 enkele wandcontactdoos in combinatie met schakelaar; 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt op de overloop; 1 asp. 230V afgemonteerd met een rookmelder EI 146 230V/back-up. 1 lichtpunt nabij de voordeur met schakelaar in de hal.
Toilet:	1 lichtpunt op schakelaar.
Zit- en eethoek:	2 lichtpunten op schakelaar; 4 dubbele wandcontactdozen; 1 enkel wandcontactdoos naast schakelaar lichtpunt 1 bedrade r/tv leiding; 1 bedrade thermostaatleiding; 1 bedrade telefoonleiding.
Keuken:	1 lichtpunt op schakelaar; 1 dubbele wandcontactdoos; 1 enkele wandcontactdoos (t.b.v. afzuigkap op 225+); 1 enkele wandcontactdoos voor koelkast; 1 enkel wandcontactdoos voor magnetron op aparte groep 1 enkel wandcontactdoos voor cooker op aparte groep 1 enkel wandcontactdoos voor vaatwasser op aparte groep 1 elektrische aansluiting voor het kooktoestel (2 x 230 V). 1 lichtpunt nabij de achterdeur met schakelaar in de keuken.
Bijkeuken/berging:	1 lichtpunt op schakelaar; 1 aansluitpunt tbv droogtrommel 1 dubbele wandcontactdoos; Aansluitingen t.b.v. warmtepomp en vloerverdeler.
Overloop:	1 lichtpunt op wisselschakeling; 1 enkele wandcontactdoos in combinatie met schakelaar; 1 asp. 230V afgemonteerd met een rookmelder EI 146 230V/back-up.
Slaapkamers:	1 lichtpunt op schakelaar; 2 dubbele wandcontactdozen.
Badkamer:	1 lichtpunt op schakelaar; 1 wandlichtpunt boven de wastafel op schakelaar.
Vliering:	1 bedraad aansluitpunt t.b.v. mechanische ventilatie unit; 1 aansluitpunt t.b.v. de omvormer van de pv panelen.

Algemeen:

- Verdeelinrichting in de meterkast v.z.v. de benodigde standaard groepen;
- Aardingsinstallatie volgens voorschriften van het stroomleveringbedrijf;
- Belinstallatie, bestaande uit: trafo ½ Amp., schel en drukker;
- Schakelmateriaal en wandcontactdozen standaard inbouw kleur wit (volgens Gorate showroom);
- Schakelaars worden op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer aangebracht;
- De wandcontactdozen in verblijfsruimten op een hoogte van ca. 30 cm boven de vloer;
- Cai/telefoon aansluitpunt op een hoogte van ca. 30 cm boven de vloer.

35. Centrale Verwarming

Op de begane grond (m.u.v. de garage/berging) en de eerste verdieping worden in de dekvloer vloerverwarming aangebracht. De warmtebehoefte wordt geregeld door een kamerthermostaat welke op de binnenmuur van de woon-/eetkamer wordt aangebracht. De vloerverwarming is berekend op onderstaande temperaturen welke behaald kunnen worden bij een buitentemperatuur van -10 °C bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken. E.e.a. volgens ISSO 51 bij een nachtverlaging van 2 °C en een opwarmtijd van 2 uur.

- Eet-, woonhoek en keuken: 22 °C
- Slaapkamers: 22 °C
- Hal en overloop: 15 °C
- Badkamer(s): 22 °C
- Inpandige berging 15 °C

36. Mechanische ventilatie

De ventilatieafvoer van de keuken, toilet en badkamer geschiedt d.m.v. mechanische ventilatie. De ruimte waar de wasmachine geplaatst wordt zal natuurlijk of mechanisch afgezogen worden.

De ventilatiebox wordt op zolder geplaatst. Vanaf de box worden er ventilatiekanalen aangebracht die eindigen met een pvc muur- of plafondrooster. De noodzakelijke luchttoevoer zal geschieden met blank geanodiseerde zelfregelende ventilatieroosters in de buitenkozijnen van de verblijfsruimtes, geplaatst op het glas. Het noodzakelijke aantal roosters wordt bepaald met een ventilatieberekening. De draadloze bediening van de mechanische ventilatie wordt in de badkamer geplaatst.

37. PV-panelen

Bij onze aanbieding zijn een 7-tal PV-panelen (340 Wp) inbegrepen.

Tegen een meerprijs is het mogelijk extra PV-panelen te plaatsen.

38. Nutsaansluitingen

De aannemer geeft het nutsbedrijf opdracht om de aansluitingen voor water, elektra, en riolering te verzorgen. De aanleg-/aansluitkosten, de eventuele kosten voor ingebruikstelling en de gebruikskosten tot de oplevering met betrekking tot elektriciteit, water, stadsverwarming en riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen. Indien de definitieve aansluitingen niet tijdig voor de oplevering zijn ingevoerd zijn dan wordt de woning desondanks wel opgeleverd. De eventuele extra kosten zijn dan voor rekening van de opdrachtgever.

39. Informatie die door de opdrachtgever aangeleverd moet worden

Voor de werkvoorbereiding van de woning zal er door de opdrachtgever tijdig diverse informatie aangeleverd moeten worden.

Het gaat onder andere om de volgende informatie:

- Duidelijk gemaatvoerde keuken installatietekening;
- Duidelijk gemaatvoerde badkamer/toilet installatietekening (ook als de badkamer en/of toilet casco opgeleverd wordt);
- Hoekpunten van de erfgrenzen van het perceel (aangewezen door het kadaster of gemeente).

40. Oplevering

De oplevering van de woning zal geschieden binnen de in de aannemingsovereenkomst bepaalde termijn, tenzij er sprake is van meerwerk, dan zal de termijn eventueel verlengd worden. Minimaal 2 weken voor de oplevering zal u schriftelijk mededeling worden gedaan over de datum en tijdstip van de oplevering.

41. Werkzaamheden na oplevering

Onregelmatigheden die geconstateerd worden bij de oplevering zullen worden hersteld door de aannemer. De onderhoudstermijn geldt voor drie maanden, gerekend vanaf de dag van oplevering. Na de onderhoudstermijn gelden de garantietermijnen en garantie-uitsluitingen volgens de aannemingsovereenkomst.

42. Belangrijke aandachtspunten voor de opdrachtgever na de oplevering

Vaak is er in een nieuwgebouwde woning sprake van een vochtig klimaat (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk dat de woning veelvuldig geventileerd wordt en ook de verwarming niet te hoog wordt ingesteld (opstookprotocol aanhouden). Hiermee wordt onder andere het verschijnsel van een meer dan normale verkleuring van spuitwerk, door onder andere uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van “harde” vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen leiden tot schades aan de aangebrachte afwerkingen. Dit kan onder andere veroorzaakt worden doordat bouwvocht opgesloten wordt, als ook door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verhardingen in de periode na oplevering. De aannemer kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor schade als omschreven in deze paragraaf.

De opdrachtgever moet goed advies inwinnen over de vloerafwerking. De gekozen vloerafwerking dient geschikt te zijn voor bijvoorbeeld het aanbrengen over vloerverwarming.

Zelfregelende ventilatieroosters in de buitenkozijnen kunnen bij bepaalde temperaturen en windsnelheden het gevoel van tocht in de woning veroorzaken. De roosters kunnen dan eventueel tijdelijk dichtgezet worden, maar ze moeten zo snel mogelijk weer geopend worden om voor een goede ventilatie in de woning te zorgen.

43. Sleuteloverhandiging

Als de opdrachtgever aan de financiële verplichtingen heeft voldaan en het proces-verbaal van oplevering heeft getekend, wordt overgegaan tot de overhandiging van de sleutel. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent dat de woning door de aannemer is opgeleverd. Vanaf dit moment dient de opdrachtgever zelf zorg te dragen voor de verzekering van de woning. De aannemer is gerechtigd de sleutel in bewaring te houden wanneer de opdrachtgever niet voldaan heeft aan de financiële verplichtingen. In dit geval wordt de woning dus niet overgedragen aan de opdrachtgever.

44. Slotbepaling

Deze technische omschrijving is zo nauwkeurig mogelijk en met zorg samengesteld, bij eventuele fouten kan de aannemer niet aansprakelijk worden gesteld voor de onregelmatigheden die hieruit voortkomen. Ook moet er voorbehoud worden gemaakt op het bovenstaande ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid.

Voor eventuele verdere onduidelijkheden zal in contact moeten worden getreden met de aannemer.

45. Afwerkstaat

Ruimte	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking
Hal	Cementdekvloer	Airless Wit spuit werk	Airless Wit spuit werk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 1,2 m met erboven wit spuitwerk	Airless Wit spuit werk
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Airless Wit spuit werk
Keuken / eetkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Airless Wit spuit werk
Garage/berging	Cementdekvloer	Gipsplaat behangklaar	Gipsplafond sausklaar
Overloop	Cementdekvloer	Airless Wit spuit werk	Airless Wit spuit werk
Slaapkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Airless Wit spuit werk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Airless Wit spuit werk
Zolder	OSB plaat	Gipsplaat onafgewerkt	Spaanplaat in zicht of OSB