

ALGEMENE KOPERSINFORMATIE
EN
TECHNISCHE OMSCHRIJVING



20 Woningen Woon aan de Weide
Schuytgraaf veld 22B blok M - Arnhem

25-06-2019



Inhoudsopgave

Algemene informatie	5
Het tekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst	5
Woningborg Garantie- en waarborgregeling	5
Vrij Op Naam.....	6
Eigendomsoverdracht.....	7
Opschortende voorwaarden	7
Hypotheek tijdens de bouw.....	7
Hypotheek en bijkomende kosten.....	7
Betalingen	8
Verzekering	8
Bouwnummers en situatieschets	8
Voorbehoud illustratie en tekeningen.....	8
Opruimen en schoonmaken.....	9
Duurzaam bouwen	10
Energie Prestatie Norm	10
Energielabel	10
Koperskeuzes.....	10
Uitbreidingsmogelijkheden.....	11
Oplevering en sleuteloverhandiging.....	11
5% regeling	12
Opleveringsvolgorde.....	12
Onderhoudsperiode.....	12
Veiligheid.....	12
Veiligheid tijdens de uitvoering	13
Van toepassing zijnde voorschriften	13
Technische omschrijving	14
Projectomschrijving	14
Maten en maatvoering.....	14
Bouwbesluit.....	14
Werkzaamheden door derden	15
Peil	15
Perceelsgrenzen.....	15
Inrichting openbaar gebied	15
Parkeren.....	15
Opstelplaats containers	15
Gemeenschappelijke paden	16
Bestrating	16
Grondwerk.....	16
Riolering	17
Drainage.....	17
Erfafscheidingen.....	18
Houten buitenberging	18
Gemetselde aangebouwde buitenberging	19



Fundering	19
Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden	19
Gevelmetselwerk	19
Binnenwanden.....	19
Begane grondvloer	20
Verdiepingsvloeren.....	20
Daken.....	20
Betonnen kaders	20
Staalconstructie.....	20
Gevelkozijnen, ramen en deuren	20
Hang- en sluitwerk buitenkozijnen	21
Binnendeurkozijnen en binnendeuren.....	21
Hang- & sluitwerk binnendeuren.....	21
Trappen, traphekken en muurleuningn	21
Dakafwerking.....	22
Beglazing binnenkozijnen	22
Beglazing buitengevelkozijnen.....	22
Natuur- en kunststeen	22
Betonelementen	23
Metaal- en kunststofwerk.....	23
Stukadoorswerk.....	23
Tegelwerk.....	23
Vloerafwerkingen.....	24
Binnenbetimmering.....	24
Meterkasten.....	24
Schilderwerk.....	24
Keuken	25
Installaties.....	26
Hemelwaterafvoeren	26
Dakgoten.....	26
Waterinstallatie	26
Waterleidingen	26
Stadsverwarming.....	27
Sanitair	27
Verwarmingsinstallatie.....	29
Ventilatievoorzieningen.....	30
Algemene ventilatievoorzieningen	31
Dakdoorvoeren.....	31
Elektrische installatie	32
Zonnepanelen	33
Levering elektriciteit.....	33
Zwakstroom installatie	33
Telecommunicatievoorzieningen	33
Enkele aandachtspunten Woningborg.....	35
Meer- en minderwerk.....	35
Oplevering.....	35



Datum
25-06-2019
Referentie
VERKOOP
Blad
4 van 42

Onderhoud algemeen	35
Bijlagen	36
Bijlage 1: Kleuren- en materialenstaat interieur	37
Bijlage 2: Staat van afwerking.....	38
Bijlage 3: Standaard tegelpakket (toilet en badkamer)	40
Bijlage 4: Kleuren- en materialenstaat exterieur	41



Algemene informatie

Voor u ligt de algemene kopersinformatie en technische omschrijving van de woningen “Woon aan de Weide” in het plan Schuytgraaf, Veld 22B blok M te Arnhem. Hierin staat informatie waar u rekening mee moet houden en welke mogelijkheden er zoal zijn. Het geeft op veel vragen antwoord.

Het tekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Indien u een keuze heeft kunnen maken uit een woning zal de makelaar met u de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst ondertekenen. De koopovereenkomst voor de grond gaat u aan met VanWonen Projecten B.V.

De aannemingsovereenkomst gaat u aan met de KlaassenGroep B.V., hierna te noemen: de ondernemer. Deze overeenkomst wordt conform het model van Woningborg opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de ondernemer worden vastgelegd. Met andere woorden: in de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de ondernemer aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Wanneer voldaan is aan de voorwaarden als aangegeven in de aannemingsovereenkomst kan gestart worden met de bouw van de woningen.

Deze technische omschrijving behoort bij de aannemingsovereenkomst en wordt als contractstuk bijgevoegd. Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen (in termijnen) van de totale aanneemsom, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw en levering van de woning.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Garantie

De woningen die de ondernemer verkoopt, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.



Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar na oplevering (de verschillende onderdelen staan vermeldt in de Bijlage A Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw). Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd. De model koopovereenkomst en aannemingsovereenkomsten zijn opgesteld, getoetst en goedgekeurd door belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt beperkt of niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld het vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek (minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/) aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, danwel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

Vrij Op Naam

De woning wordt 'Vrij Op Naam' aan u verkocht. Dat betekent dat in de koop-/aanneemsom zowel de bouw- en grondkosten zijn begrepen, als alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, B.T.W., kadastrale inmeting en de kosten voor het aanleggen van stadswarmte, water- riool- en elektraleidingen. Een totale prijs dus, echter exclusief de kosten die verband houden met financieringen en eventuele rente tijdens de bouw en exclusief de door u aan te vragen aansluitingen voor telefoon, televisie en internet.



Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'Akte van Levering' bij de notaris. In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.

Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, op de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig, eventueel via uw geldverstrekker, aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat bij uw geldverstrekker in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren.

Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, terughoudend te zijn met het aangaan van andere verplichtingen (zoals het kopen van een keuken bij een andere showroom dan de projectshowroom) en dit ook in acht te nemen bij bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de ondernemer de nota's over de vervallen termijnen in enkelvoud. Een kopie hiervan zendt u zo spoedig mogelijk - voorzien van uw handtekening - naar uw geldverstrekker die dan zorg draagt voor betaling. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw (aan uw hypotheekverstrekker). Deze is opgebouwd uit rente over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de eventueel te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Hypotheek en bijkomende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van u.

Hieronder vallen o.a. de volgende kosten:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- bemiddelingsvergoeding voor de geldverstrekker;
- kosten voor aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- premie voor (eventuele) risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.



Betalingen

Zodra de bouw gestart is, ontvangt u termijfacturen. De termijn grondkosten bent u verschuldigd op het moment van eigendomsoverdracht. De termijnen van de aanneemsom worden in rekening gebracht al naar gelang de bouw vordert. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met rente over deze uitgestelde betaling. Indien u beschikt over 'eigen geld' kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van uitstelrente. Nadat de levering en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijfacturen door naar uw geldverstrekker zodat deze voor tijdige betaling kan zorgen. U heeft in de regel 14 dagen de tijd voor de betaling van de termijfactuur.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn door de ondernemer alle woningen verzekerd tot aan de oplevering. Vanaf de dag van de oplevering van uw woning dient u zelf te zorgen voor (onder andere) een zogeheten opstalverzekering.

Bouwnummers en situatieschets

De nummers van de woningen zijn zogenaamde "bouwnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering kenbaar gemaakt. Aan de hand van de door ons verstrekte terreintekeningen en gegevens worden met de grootste zorg de kaveloppervlakten opgemeten en berekend. De juiste maten van de kavels worden pas na (digitale) inmeting door het Kadaster vastgelegd. U koopt een kavel met een globaal aangegeven oppervlakte. Daarom wordt in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst opgenomen dat het verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van de kavel niet zal worden verrekend. Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen en/of parkeerplekken e.d.) is slechts een impressie, ontleend aan de gegevens van onder andere de gemeente en andere betrokken partijen. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende, bestaande bebouwing, verwijzen wij u naar de gemeente. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan ondernemer geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De ondernemer aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Voorbehoud illustratie en tekeningen

De verkoopdocumentatie - met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties - is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven.



De verkoopbrochure/ website maakt geen onderdeel uit van de contractstukken, maar is bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De in de verkoopbrochure/ website opgenomen plattegronden en gevelaanzichten zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en deze technische omschrijving. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze technische omschrijving boven de verkooptekeningen.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld waar tegels worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld, en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De plaats, de afmeting en het aantal van de verwarmingselementen en verdelers, aansluitpunten voor elektra, sanitaire aansluitpunten, ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de verkooptekening(en) aangegeven, doch kan hier vanwege bouwkundige of installatietechnische redenen vanaf worden geweken. De exacte plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden.

De op verkooptekening aangegeven wandcontactdozen ten behoeve van wasmachine, koelkast en afzuigkap betreft enkel de wandcontactdoos en betekent niet dat het genoemde apparaat tot de levering behoort, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in aanvullende contractstukken zoals bijvoorbeeld de keukenovereenkomst. De op verkooptekening gestippeld weergegeven apparatuur behoort eveneens niet tot de levering. De op verkooptekening aangegeven lichtpunten betreft de aansluitpunten voor een lichtpunt en niet de lamp (verlichtingsarmatuur) zelf.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de ondernemer zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekeringen van minder- of meer kosten. De op verkooptekening ingeschreven maten zijn 'circa' maten. Eventuele maatverschillen zijn niet verrekenbaar.

Eventuele wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden vermeld in nieuwsbrieven of een erratum, die tijdens de realisatie worden verzonden.

Opruimen en schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Sanitair en beglazing worden gewassen zodat een juiste inspectie kan plaatsvinden bij oplevering.



Duurzaam bouwen

De aandacht voor milieu, en daarmee samenhangend gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Beperking van afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kunnen we milieu en gezondheid sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen, zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van materialen die kunnen worden hergebruikt. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van helmen en/of beschermende kleding, het daar waar nodig plaatsen van veiligheidsvoorzieningen en het gebruik van gebruiksvriendelijke materialen.

Energie Prestatie Norm

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid enige jaren terug in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw, zoals de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, de toegepaste verwarming- en luchtbehandelingsinstallaties etc. kengetallen. De combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt, een getal dat uitdrukt hoe energiezuinig de woning is. Hoe lager de EPC, hoe energiezuiniger de woning. Voor de onderhavige woningen in dit plan is, conform de norm, de EPC vastgesteld op 0,4.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning en wordt deze ook voor uw woning afgegeven. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw huis is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over uw vloerisolatie, ramen en verwarming. Woningen met een A-label zijn het energiezuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouwwoning heeft een A-label. Het energielabel zal na oplevering van de woning worden verstrekt en is maximaal 10 jaar geldig.

Koperskeuzes

Nadat de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde koperskeuzes. De woning die u hebt gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering.



Voor eventuele (door u als koper gewenste) wijzigingen ten opzichte van de basiswoning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. Het is goed voor te stellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien.

Bij dit project bestaat de mogelijkheid om verschillende keuzes te maken, zoals op de verkoop (optie) tekeningen staan aangegeven. De volledige omschrijving van de mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de "koperskeuzelijst" opgenomen. Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn.

Uw kopersbegeleider bespreekt graag alle mogelijkheden met u. Hij/zij beoordeelt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw wensen, en gaat na of er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. De woning moet bij oplevering voldoen aan de Woningborg garantienormen en aan het Bouwbesluit.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle koperskeuzes met de ondernemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken. In het document "Handleiding koperskeuzetraject" staan deze mogelijkheden vermeld.

Uitbreidingsmogelijkheden

Mocht u uw woning willen uitbreiden dan kan onze kopersbegeleider u in een persoonlijk gesprek informeren over de kosten hiervan. Bij de keuze "optie uitbouw" is als uitgangspunt genomen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal door de maat van het totaalpakket van bouwmuur, isolatie, spouw en buitengevel de zijkant van de uitbouw, afhankelijk van de bouwmethodiek, 20 tot 35 cm de hartlijn van de bouwmuur overschrijden. Ofwel, de uitbouw staat voor een deel op het terrein van die naastgelegen woning.

In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk "erfdienstbaarheden" vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen. Maakt u, of maken uw burens, tijdens de bouw geen gebruik van deze mogelijkheid, dan kunnen deze uitbreidingen, hoewel hiervoor geen technische voorzieningen zijn opgenomen, in de toekomst alsnog gerealiseerd worden. Ook dan geldt het gestelde onder "erfdienstbaarheden".

Oplevering en sleuteloverhandiging

Wanneer de woning nagenoeg gereed is, ontvangt u een uitnodiging om tijdens de voorschouwing uw woning te inspecteren voor oplevering. Na deze voorschouwing wordt de datum van oplevering binnen afzienbare tijd aan u kenbaar gemaakt. Bij de oplevering ontvangt u een garantie- en revisiemap met daarin onder andere opgenomen: adresgegevens, revisiebescheiden en ons boekje "Gebruik en onderhoud van uw woning". In dit boekje zijn adviezen opgenomen omtrent het gebruik en onderhoud van de in uw woning aanwezige installaties en de gebruikte materialen.



Tijdens de oplevering wordt de woning definitief overgedragen van ondernemer naar u. Hierbij wordt tezamen met u en –indien u dit wenst- een deskundige van Vereniging Eigen Huis plus de ondernemer eventuele onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en zo mogelijk direct door de ondernemer verholpen. De kosten van deze deskundige van Vereniging Eigen Huis zijn voor uw rekening.

De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Een dag voor oplevering dienen alle openstaande facturen inclusief het meerwerk op rekening van de ondernemer zijn bijgeschreven. Indien u hier echter niet aan voldaan heeft, zal de woning wel worden opgeleverd maar is het niet mogelijk om de sleutel van uw woning in ontvangst te nemen.

5% regeling

De ondernemer zal, in het kader van de 5% regeling, voor uw woning een bankgarantie stellen ten behoeve van de verkrijger en deponeren bij de notaris ter hoogte van 5% van de aanneemsom van uw woning. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor herstel door de ondernemer van bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Na 3 maanden vervalt de bankgarantie tenzij er nog gebreken zouden bestaan.

Opleveringsvolgorde

Het bouwplan van uw woning maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele woning wellicht niet altijd continue zal verlopen. U kunt derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde. Naast het feit dat er woningen gebouwd worden, moet de openbare ruimte ook worden aangelegd. Door middel van nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden na oplevering kunt u de ondernemer schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het huis gebouwd wordt van natuurlijke materialen die nog kunnen 'werken'.

Veiligheid

Er is qua sociale veiligheid daar waar mogelijk aandacht besteed aan het openbare gebied en het inrichtingsplan. Voor wat de woningen betreft wordt er extra aandacht besteed aan de kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Al het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. Tevens worden standaard in de woningen rookmelders aangebracht zoals op de verkooptekeningen aangegeven.



Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van u zelf en uw onderaannemers, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden, en kunnen uitvoering van werkzaamheden door derden tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d. zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws) brieven zal aan u de data van deze kijkmomenten worden medegedeeld.

Van toepassing zijnde voorschriften

- De Algemene Voorwaarden die bij de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst behoren.
- De bouwvoorschriften zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van aanvraag van de omgevingsvergunning.
- De voorschriften van de diverse Nutsbedrijven.
- De van toepassing zijnde normbladen (NEN normen).
- De door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.



Technische omschrijving

Projectomschrijving

In deze technische omschrijving worden de 20 woningen "Woon aan de Weide" in het plan Schuytgraaf Veld 22B blok M te Arnhem omschreven.

Het project is onderverdeeld in negen types:

- | | | |
|-----------|----------------------------|-----------------------|
| • Type A | 1 Twee-onder-één-kapwoning | Bnr. 01 |
| • Type B | 1 Twee-onder-één-kapwoning | Bnr. 02 |
| • Type C | 3 Hoekwoningen | Bnr. 03, 13 en 14 |
| • Type D | 2 Hoekwoningen | Bnr. 06 en 16 |
| • Type E | 2 Hoekwoningen | Bnr. 07 en 17 |
| • Type E1 | 2 Hoekwoningen | Bnr. 10 en 20 |
| • Type F | 1 Hoekwoning | Bnr. 11 |
| • Type G | 4 Tussenwoningen | Bnr. 04, 08, 12 en 18 |
| • Type H | 4 Tussenwoningen | Bnr. 05, 09, 15 en 19 |

In deze technische omschrijving worden alle woningtypen omschreven, het is daardoor mogelijk dat onderdelen omschreven worden welke niet van toepassing zijn op uw woning. De in deze technische omschrijving beschreven onderdelen hebben betrekking op de woning als dit onderdeel in de onderhavige woning aanwezig is/ op verkooptekening staat aangegeven.

Maten en maatvoering

De ingeschreven maten op de verkooptekeningen zijn "circa" maten, uitgedrukt in centimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit 2012. In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Benaming op verkooptekening:

- woonkamer / keuken / slaapkamer
- entree / overloop
- (trap)kast / zolder
- toilet
- badkamer
- (buiten)berging

Benaming volgens Bouwbesluit:

- verblijfsruimte
- verkeersruimte
- onbenoemde ruimte
- toiletruimte
- badruimte
- bergruimte



Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Peil

Het peil -P- van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de toekomstig afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Ter plaatse van de begane grondvloer is 1,5 centimeter ruimte gereserveerd voor het aanbrengen van een vloerafwerking (in eigen beheer) na oplevering van de woning.

Perceelsgrenzen

Wanneer de woning voor oplevering gereed is, zullen alle hoekpunten van de percelen (waar geen erfafscheidingen zijn geplaatst) gemarkeerd worden met markeringspaaltjes.

Inrichting openbaar gebied

Onafhankelijk van het aanbrengen van de definitieve inrichtingen van het openbare gebied is de woning na oplevering bereikbaar en bewoonbaar. De aanwezige en de ontworpen terreininrichting van het openbare gebied kan naar aanleiding van voortschrijdend inzicht nog wijzigen. Plaats en aantal van de elementen zijn om die reden indicatief op de situatieschets aangegeven.

Het is mogelijk dat er in de directe nabijheid van de woning, na oplevering, nog bouwwerkzaamheden bezig zijn / zullen worden opgestart. De hoofdwegenstructuur, trottoirs en openbare parkeervoorzieningen worden zoveel als mogelijk, doch na de bouwwerkzaamheden van de woningen, door de gemeente gerealiseerd. Waar nodig zullen tijdelijke voorzieningen worden aangebracht zodat de woningen bereikbaar zijn.

Parkeren

De parkeerplaatsen bevinden zich in de directe nabijheid op openbaar terrein conform de situatie schets. De parkeerplaatsen alsook de weg zijn openbaar gebied en worden ingericht door derden. De parkeerplaatsen zijn ten behoeve van openbaar gebruik.

Bouwnummers 01, 02, 03, 13 en 14 hebben de verplichting om op het eigen perceel twee opstelplaatsen voor een auto te realiseren en in stand te houden, Bouwnummer 10 heeft de verplichting om op het eigen perceel één opstelplaats voor een auto te realiseren en in stand te houden. De plaats conform de juridische situatietekening.

Opstelplaats containers

In het plan wordt de afvalverzameling uitgevoerd middels containers. De containers dienen op de ophaaldag opgesteld te worden op een nader door de Gemeente aan te wijzen opstelplaats. Daarnaast is een ondergrondse afvalcontainer voorzien, plaats conform de (juridische) situatietekening.



Gemeenschappelijke paden

Achter bouwnummer 03 t/m 15 en 17 t/m 20 wordt een gemeenschappelijk achterpad aangelegd. Ten behoeve van de verlichting van het achterpad zullen de aangrenzende houtenbergingen voorzien worden van een buitenlichtpunt inclusief armatuur op schemerschakeling (plaats conform de verkooptekeningen). Alle lichtpunten worden aangesloten op de woonhuisinstallatie van de betreffende buitenberging c.q. tuinpoort.

De koper heeft een instandhouding en onderhoudsplicht voor deze verlichting en de kosten voortkomend uit het onderhoud en gebruik van deze verlichting zijn voor rekening van de koper.

Bestrating

Buiten de perceelgrenzen, wordt de bestrating en groenvoorziening door de gemeente volgens het inrichtingsplan aangebracht.

De bestrating in de gemeenschappelijke achterpaden zijn waterpasserende betontegels 30x30 centimeter, en worden aan de vrije zijde voorzien van betonnen opsluitbanden.

Vanaf de perceelsgrens wordt een looppad van 2 tegels breed gerealiseerd naar de voordeur (looppad circa 80 cm breed). De betontegels hebben een afmeting van 40x60 centimeter.

De bestratingen worden aangebracht op een zandbed. De bestratingen vallen buiten de Woningborggarantie.

Grondwerk

Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels en leidingen. Onder de tegelbestratingen wordt een zandpakket aangebracht. De tuin wordt doorgespit en geëgaliseerd met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning. De tuin wordt zowel aan de voor- als aan de achterzijde vóór oplevering ontdaan van bouwafval en puin. De mogelijkheid bestaat dat het gedeelte van het terrein dat na realisatie van de woning onbebouwd is (zoals bijvoorbeeld de tuin), mogelijk fragmenten puin en/of steenresten kan bevatten.

Het komt bij nieuwbouw projecten veelvuldig voor dat in de tuinen het regenwater moeilijk weg kan vloeien. De bodemstructuur is tijdens de bouw zodanig ontregeld geraakt (onder andere door het zware bouwverkeer) dat het geruime tijd kan duren voordat de stabiliteit en capillaire werking van de bodem is hersteld.

Als u uw tuin gedeeltelijk of geheel gaat verharderen dient u er rekening mee te houden om voorzieningen (infiltratiekragen o.i.d.) op te nemen voor het infiltreren van het hemelwater in de bodem.

Voor optimaal plezier en gemak van uw tuin raden wij u aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering/infiltratie, bemesting en soorten beplanting die geschikt zijn voor uw tuin.



Riolering

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de riolering zijn in de koop- /aanneemsom begrepen. De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Het rioleringsstelsel van de woningen is gescheiden, wordt belucht en is verder voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Het vuilwater wordt per perceel verzameld en aan de perceelgrens aangesloten op het vuilwater riolering van de gemeente.

Het hemelwater wordt via natuurlijk verloop naar het oppervlaktewater afgevoerd. Daartoe worden in de tuinen, grenzend aan de openbare ruimte, exfiltratiekolken aangebracht (positie conform verkooptekening).

Het hemelwater afgevoerd middels een ondergrondse riolering aangesloten op een exfiltratiekolk welke geplaatst is in de voortuin (positie conform juridische situatietekening). Tijdens regen zal deze exfiltratiekolk het hemelwater bovengronds lozen op de openbare straat. Deze exfiltratie kolken dienen in stand te blijven en regulier te worden onderhouden door de bewoner om het functioneren te behouden.

Om ervoor te zorgen dat de schoonwaterriolering niet verstopt raakt door bladeren en vuil worden alle verticale hemelwaterafvoeren boven maaiveld voorzien van een bladvanger.

Het achterpad wordt voorzien van een drain met waterpasserende bestrating.

Drainage

De woningblokken worden voorzien van een drainagesysteem door middel van één drainage streng in het midden van het woningblok. Het drainagesysteem wordt aangesloten op de gemeentelijke drainagesetstel.

Voor een goed functionerend drainagesysteem is periodiek onderhoud noodzakelijk. De verkrijgers dienen zelf voor dit onderhoud zorg te dragen. Om dit onderhoud uit te kunnen voeren worden er in de tuinen door de gemeente aangewezen locatie doorspoelputten aangebracht.

De doorspoelputten dienen jaarlijks opgegraven, geopend en schoongemaakt te worden zodat visuele inspectie mogelijk is. De winterperiode is bij uitstek geschikt om aanwezige buizen van het drainagesysteem te controleren en door te spuiten. Afhankelijk van de vervuiling van de buizen zal eenmaal per 1 tot 5 jaar, het systeem moeten worden doorgespoten en zullen eventuele storingen moeten worden verholpen. Bij forse roestafzettingen kan jaarlijks reinigen noodzakelijk zijn.

Het doel van doorspuiten van de drainage is het weer open en schoon maken van de met slib en/of ijzerafzettingen verstopte instroomopeningen in de drainagebuizen. Het doorspuiten dient met een niet te hoge druk (10 tot max. 20 bar aan de machine) te worden uitgevoerd, om te voorkomen dat er schade ontstaat aan de omhulling of door verspoeling van de grond buiten de openingen, de openingen juist dicht spoelen.

Het drainagesysteem is uitgesloten van de Woningborg garantie- en waarborgregeling.



Erfafscheidingen

Onderstaande erfafscheidingen worden aangebracht:

Staalmathekwerk met hедера beplanting:

Ter plaatste van de perceelgrens van bouwnummer 03 t/m 20 tussen privé ruimte en achterpad, conform de juridische situatietekening, wordt een staalmathekwerk met een hoogte van ca. 1,8 meter geplaatst, uitvoering staalmathekwerk conform kleur- en materialenstaat. Tegen het staalmathekwerk zal een hедера beplanting worden aangebracht, aanplanthoogte 125-150 cm, 4 à 5 planten per strekkende meter. De aanplant van de hедера beplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan en hiervoor geldt een inboetgarantie van 1 jaar bij gebruikelijke verzorging en onderhoud door bewoners.

Gemixte haag laag

Bij alle bouwnummers 01 t/m 20 wordt conform de juridische situatietekening een gemixte haag geplaatst. Aanplant hoogte circa 60 cm, aantal circa 7 stuks/m¹. De aanplant van de beplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan en hiervoor geldt een inboetgarantie van 1 jaar bij gebruikelijke verzorging en onderhoud door bewoners. Ter plaatse van een exfiltratiekolk wordt rondom geen gemixte haag aangebracht.

Gemixte haag hoog

Bij bouwnummers 01, 06, 11, 16 en 20 wordt conform de juridische situatietekening een gemixte haag geplaatst. Aanplant hoogte circa 180 cm, aantal circa 5 stuks/m¹. De aanplant van de beplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan en hiervoor geldt een inboetgarantie van 1 jaar bij gebruikelijke verzorging en onderhoud door bewoners.

Tuinpoort:

Bij bouwnummer 03 t/m 15 en 17 t/m 20 wordt conform de situatieschets de achtertuin ontsloten middels een stalen looppoort. De poort is ca. 100 cm breed en ca. 180 cm hoog.

Houten buitenberging

In de achtertuin bouwnummer 04 t/m 12 en 15 t/m 20 wordt een ongeïsoleerde houten tuinberging met platdak geplaatst (plaats en uitvoering conform de verkooptekeningen). De wanden van de berging worden opgebouwd uit stijl- en regelwerk van vurenhout en worden aan de buitenzijde afgewerkt met horizontaal aangebrachte bezaagde geïmpregneerde rabatdelen van vurenhout. De buitenzijde van de rabatdelen wordt fabrieksmatig geschilderd, kleur volgens kleur- en materialenstaat. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening, model volgens verkooptekening. In deze glasopening zal bruto draadglas worden aangebracht. De vloer in de berging bestaat uit een prefab betonvloer. Het platdak bestaat uit een houten balklaag volgens advies constructeur, afgewerkt met geperste houtplaten, een éénlaags bitumineuze dakbedekking en een aluminium daktrim. In de berging zal een energiezuil worden geplaatst, bestaande uit een verlichtingsarmatuur, schakelaar, enkele wandcontactdoos en bekabeling.

Ten behoeve van de verlichting van het aangrenzende achterpad en de bergingsdeur zal er tegen de berging op een hoogte van ca. 240 cm een buitenlichtpunt inclusief armatuur op schemerschakeling worden aangebracht, hiervoor geldt een instandhoudingsplicht.



Gemetselde aangebouwde buitenberging

Ter plaatse van bouwnummer 01, 02, 03, 13 en 14 wordt een buitenberging met platdak geplaatst (plaats en uitvoering conform verkooptekeningen). De muren worden uitgevoerd in schoon gevelmetselwerk en zijn ongeïsoleerd, de wand tussen de bergingen onderling wordt uitgevoerd in kalkzandsteen welke "behangklaar" worden afgewerkt. Aan de voorzijde wordt een handbediende stalen kanteldeur geplaatst. Ten behoeve van het betreden van de achtertuin via de buitenberging is aan de achterzijde een deur opgenomen. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening, model volgens verkooptekening. In deze glasopening zal blank glas worden aangebracht. De vloer in de buitenberging bestaat uit een betonvloer op zand gestort. Het platdak bestaat uit een houten balklaag volgens advies constructeur, afgewerkt met geperste houtplaten, voorzien van een harde isolatieplaat en afgewerkt met een éénlaags bitumineuze dakbedekking en rondom afgewerkt met een aluminium daktrim.

Fundering

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek en de opgave volgens de constructeur wordt een fundering aangelegd. De ruimte onder de begane grondvloer wordt licht geventileerd en is beperkt toegankelijk, middels een geïsoleerd inspectieluik (positie indicatief op verkooptekening). De fundering wordt uitgevoerd in betonpalen en gewapend betonnen funderingsbalken, een en ander conform advies van de constructeur en ter goedkeuring van het gemeentelijk bevoegd gezag.

Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden

Het binnenblad van de spouwmuren en de dragende binnenwanden van de woningen wordt uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. De binnenspouwbladen en dragende binnenwanden worden, daar waar nodig, voorzien van dilatatievoegen. Het is mogelijk dat dit ook voorkomt in de wanden van de badkamer. Het tegelwerk zal hier dan op afgestemd worden. De woningscheidende spouwmuur tussen woningen is geheel ankerloos uitgevoerd, met uitzondering van eventueel benodigde stabiliteitsankers.

Gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk van de woningen wordt uitgevoerd in baksteen met voegwerk en wordt in wild verband gemetseld (kleur conform kleur- en materialenstaat). Conform de verkooptekeningen worden er in de gevels op diverse plaatsen rollagen toegepast.

Uitvoering metselwerk als in de kleur- / afwerkstaat bijlage 1 omschreven. In het gevelmetselwerk worden de noodzakelijke dilataties aangebracht, deze zijn echter niet op tekening aangegeven.

De buitenmuren van de woningen worden voorzien van spouwmuurisolatie. De Rc-waarde van de gevels bedraagt 4,50 m²K/W.

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswand", opgebouwd met gips- / cellenbeton blokken. Om scheurvorming ten gevolge van het doorbuigen van de vloer te voorkomen wordt de aansluiting van de binnenwand tegen het plafond, daar waar



nodig, uitgevoerd met een kunststof U-profiel of met haakse veerankers en montageschuim. Ter plaatse van de zolder zal overeenkomstig de verkooptekening een metal-stud wand worden geplaatst.

Begane grondvloer

De geïsoleerde begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als een vrijdragende geïsoleerde betonnen systeemvloer (Rc-waarde 3,50 m²K/W) volgens advies van de constructeur en bouwfysisch adviseur. De inspectieruimte onder de woning is deels toegankelijk middels een geïsoleerd inspectieluik (positie indicatief op verkooptekening).

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zullen bestaan uit kanaalplaat- en leidingvloeren. De eventueel aanwezige V-naden van de betonnen verdiepingsvloeren blijven bij de onderliggende ruimtes in het zicht, ook na afwerking. Deze naden zijn bedoeld om krimp-scheurtjes, als gevolg van krimp en kruip van de betonvloeren, aan het zicht te onttrekken. In de leidingvloeren worden onder andere de rioleringsleidingen en de kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.

Daken

De geïsoleerde (hellend-)dakconstructie van de woning (Rc-waarde 6,00 m²K/W) is samengesteld uit een scharnier- of sporenkap, ter keuze van de ondernemer. De dakplaten zijn aan de onderzijde fabrieksmatig voorzien van een "bruine c.q. groene" zichtzijde. Om de dakplaten op te vangen dient er een constructief knieschot op de zolder te worden geplaatst. De ruimte achter het knieschot is bereikbaar via een demontabel luik. De hoogte van het knieschot zal circa 1,0 meter zijn.

Betonnen kaders

Daar waar op verkooptekening aangegeven worden betonnen kaders toegepast ter plaatse van kozijnen en voordeuren (Kleur conform kleur-/afwerkstaat bijlage 1). Het kan voorkomen dat er verbindingsnaden zichtbaar zijn.

Staalconstructie

Boven de kozijnen worden in het buitenblad daar waar nodig stalen lateien aangebracht, kleur conform kleuren- en materialenstaat bijlage 1. Op plaatsen waar de constructeur het noodzakelijk acht zullen stalen balken en raveelijzers in de vloeren worden aangebracht, welke aan de onderzijde zichtbaar kunnen zijn.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en ramen zijn van hardhout met hardhouten glaslatten en worden daar waar nodig aan de binnenzijde voorzien van een betimmering boven het kozijn. Daarnaast worden er ventilatieroosters in de voorgevel boven het gevelkozijn geplaatst en ter plaatse van de achtergevel op het glas conform de verkooptekening. De te openen ramen worden uitgevoerd als draaikiepramen of valramen, uitvoering en draairichting conform de verkooptekening.

Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen (met uitzondering van de buitenberging). De buitendeuren van de woningen zijn van hardhout.



De voordeuren van de woningen zijn samengestelde plaatdeuren, model conform verkooptekening.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

De buitendeuren van de woningen worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten en meerpuntssluitingen. Draaikiepramen worden voorzien met draaikiepbeslag. De scharnieren van de naar buiten draaiende deuren van de buitenkozijnen worden voorzien van dievenklauwen. Het hang- en sluitwerk van de te openen delen in de buitengevel voldoet aan de in het Bouwbesluit opgenomen NEN norm 5096 met een weerstandsklasse 2. De voordeur is aan de buitenzijde voorzien van een knop/greep en aan de binnenzijde van een deurkruk. In de voordeur wordt een aluminium brievenplaat aangebracht die is voorzien van een binnenplaat met valklep.

Alle buitendeuren en ramen zijn voorzien van aluminium beslag aan de binnenzijde.

Binnendeurkozijnen en binnendeuren

De woning wordt voorzien van stalen, fabrieksmatig afgelakte, binnendeurkozijnen met afgeslankte bovendorpel en bovenlicht. In het bovenlicht van de trapkast (indien aanwezig) en van de meterkast wordt een dichtpaneel aangebracht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren en zijn circa 231 centimeter hoog. De woning heeft vlakke binnendeuren. Onder de binnendeuren is ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie, waarbij rekening is gehouden met een later aan te brengen vloerafwerking van maximaal 15 mm. Het binnendeurkozijn van de meterkast is een standaard vlakke deur en wordt voorzien van ventilatievoorzieningen volgens de geldende voorschriften.

De binnendeurkozijnen en –deuren worden uitgevoerd in de kleur wit.

Hang- & sluitwerk binnendeuren

De binnendeuren worden afgemonteerd met beslag, fabricaat Buvalux OCS kortschilden, O-line deurkruk kleur F1.

Het hang- en sluitwerk zal o.a. bestaan uit:

- Toilet en badkamer: vrij- en bezet insteekslot, deurkrukken, vrij- en bezet kortschild en paumelles;
- Meterkast: kastslot, steutelrozet en paumelles;
- Overige binnendeuren: loopslot, deurkrukken, kortschild en paumelles.

Trappen, traphekken en muurleuning

Ter plaatse van bouwnummer 01, 02, 03, 06, 11, 13, 14 en 16 wordt de trap van de begane grond naar de 1^e verdieping uitgevoerd als een open vurenhouten trap. Ter plaatse van bouwnummer 04, 05, 07 t/m 10, 12, 15 en 17 t/m 20 wordt de trap van de begane grond naar 1e verdieping uitgevoerd als een gesloten vurenhouten trap. De stootborden van de gesloten trappen zijn van MDF.

De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap.



Aan de open zijden, bij trapgaten worden (trap)hekken met spijlen aangebracht. Deze traphekken zijn net als de trappen van vurenhout. De muurleuningen zijn van hardhout en worden aangebracht aan één zijde van de trap op metalen leuninghouders.

De traptreden en stootborden worden enkel fabrieksmatig gegrond. De trap- bomen, spillen, hekwerken, trapgatbetimmering in entree/woonkamer/overloop/zolder worden dekkend geschilderd m.u.v. de trapbomen in de indien aanwezige trapkast op de begane grond, deze worden enkel fabrieksmatig gegrond. De muurleuningen worden fabrieksmatig transparant gelakt.

Dakafwerking

Op de schuine dakvlakken worden keramische dakpannen met bijpassende hulpstukken aangebracht. Kleur conform kleur-/afwerkstaat bijlage 1. Daarnaast worden op het dak de beluchtingen en afvoeren van de installaties aangebracht.

Beglazing binnenkozijnen

Bovenlichten worden bezet met blank enkelglas, behoudens in de meterkast en de trapkast waar een dicht paneel wordt aangebracht.

Beglazing buitengevelkozijnen

De kozijnen, ramen en deuren van de woning worden voorzien van blank geïsoleerd HR++ (Hoog Rendement) dubbel glas. De buitendeuren van de buitenbergingen worden voorzien van enkel gelaagd blank glas.

Vanwege de sterk isolerende werking van het glas warmt de buitenzijde minder snel op. Hierdoor kan 's nachts en 's ochtends aan de buitenzijde condens optreden. Wanneer dat het geval is verdwijnt dat echter vanzelf.

Veiligheidsbeglazing

Daar waar volgens het bouwbesluit veiligheidsglas vereist is m.b.t. sterkte, windbelasting, windsterkte etc. is dit in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren meegenomen.

Er is in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning geen veiligheidsbeglazing volgens de NEN 3569 opgenomen. Deze norm (NEN 3569) wordt niet aangestuurd door het bouwbesluit (betreft letselwerende beglazing) en is voor de bouw van woningen niet vereist. (Eventueel kan deze NEN 3569 na schriftelijke aanvraag via het meer- minderwerk aangeboden worden)

Natuur- en kunststeen

Ter plaatse van de deuren naar toilet en badkamer worden kunststeen dorpels toegepast, zodanig dat de ventilatie onder de deur gegarandeerd blijft. Verder worden er geen binnendeurdorpels in de woning aangebracht.

De vensterbanken zijn van kunststeen en worden aangebracht onder de raamkozijnen waar een gemetselde borstwering aanwezig is. Bij betegelde wanden wordt geen vensterbank aangebracht, hier wordt het tegelwerk omgezet.



Betonelementen

Betonnen kaders conform verkooptekening.

Metaal- en kunststofwerk

Op de voorgevel worden huisnummerbordjes aangebracht. Plaats naast de voordeur, onder het wandlichtpunt, op een hoogte van ca. 170 cm. Materiaal aluminium geborsteld met zwarte cijfers, afmeting 10x10 cm.

Ter plaatse van bouwnummer(s) 01, 02, 03, 06, 07, 10, 11, 13, 14, 16, 17 en 20 worden de kopgevels en ter plaatse van bouwnummer(s) 05, 09, 15 en 19 worden de topgevels voorzien van zinkenmuurafdekkers met afwater strips.

De dakrand van de buitenbergingen worden rondom afgewerkt met een aluminium daktrim.

Stukadoorswerk

Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de plaats waar wandtegelwerk wordt aangebracht en met uitzondering van de ruimten die conform de afwerkstaat niet worden afgewerkt.

Behangklaar opleveren betekent dat de wanden niet worden voorzien van behang, maar dat deze vlak genoeg worden gemaakt om ze te kunnen behangen met dikker behang. Hierbij worden de grootste gaten in de wanden gedicht. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

De betonplafonds in de woningen worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat. De V-naden blijven in het zicht.

De schuine plafonds op de 2^e verdieping worden niet afgewerkt. De fabrieksmatig aangebrachte bruine c.q. groene evenals de eventueel aanwezige gordingen en eventuele slapers blijven onafgewerkt in het zicht.

Tegelwerk

De wandtegels en vloertegels conform standaard tegelpakket (zie bijlage 3) worden aangebracht in de ruimten conform de afwerkstaat in bijlage 1.

Het standaard tegelwerk zal te bezichtigen zijn in de projectshowroom. In de showroom kunt u eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar maken. Het door ons laten aanbrengen van andere afmetingen, andere tegels en motieven van vloertegels kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben. Indien er geen keuze kenbaar wordt gemaakt zullen de standaard vloer en wandtegels conform standaard tegelpakket (zie bijlage 3) worden aangebracht.

Al het wand- en vloertegelwerk wordt ingewassen en daar waar nodig voorzien van kitvoegen. De uitwendige hoeken worden voorzien van tegelhoekprofielen. Het aanbrengen van een andere kleur voeg kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben.



In ruimten met betegelde wanden wordt het tegelwerk ter plaatse van buitenkozijnen omgezet, ook op het horizontale vlak, er wordt dus geen vensterbank aangebracht. De betimmering boven het buitenkozijn wordt niet betegeld. De wand- en vloertegels worden niet-strokend aangebracht.

Vloerafwerkingen

De vloeren van de woning die niet voorzien zijn van tegelwerk worden voorzien van een dekvloer met uitzondering van de vloer achter het knieschot ter plaatse van de zolder, daar is de betonvloer onafgewerkt.

De vloer van de houten buitenberging van bouwnummer 04 t/m 12 en 15 t/m 20 worden voorzien van een prefab betonvloer.

Binnenbetimmering

Indien nodig wordt er bij de trapgaten, ter plaatse van de lepe hoeken (indien nodig) en de verdiepingvloeren een houten aftimmering aangebracht.

Boven de buitenkozijnen wordt een houten regelwerk met een houten aftimmering aangebracht. De in het zicht komende verwarmingsverdelers worden omtimmerd met uitzondering van de verdelers welke worden geplaatst in de trapkast en ter plaatse van de zolder.

Meterkasten

De meterkast wordt uitgevoerd en ingericht conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf.

Schilderwerk

Buitenschilderwerk:

Alle gevelkozijnen, -ramen, deuren worden in het werk dekkend geschilderd volgens kleur- en materialenstaat in bijlage 1.

Binnenschilderwerk:

De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden in dezelfde kleur uitgevoerd als de buitenzijde. De traptreden en stootborden van de trap naar de 1^e verdieping en de traptreden van de vaste trap naar de 2^e verdieping worden enkel fabrieksmatig gegrond. De trap- bomen, spillen, hekwerken en de trapgatbetimmering worden dekkend geschilderd m.u.v. de trapbomen in de trapkast op de begane grond (bouwnummer 04, 05, 07 t/m 10, 12, 15 en 17 t/m 20), deze worden enkel fabrieksmatig gegrond. De muurleuningen worden fabrieksmatig transparant gelakt.

Alle overige voorkomende binnenaftimmeringen worden in het werk geschilderd, kleur wit.

Niet geschilderd worden:

- fabrieksmatig geschilderde houtwerken;
- fabrieksmatig gegronde traptreden en stootborden van de trap naar de eerste verdieping trapbomen ter plaatse van de trapkast van bouwnummers 04, 05, 07 t/m 10, 12, 15 en 17 t/m 20;
- fabrieksmatig gegronde traptreden van de vaste trap naar de tweede verdieping;



- houten kapconstructie en hellende dakplaten ter plaatse van de zolder;
- houten balklaag en onderzijde dakplaten ter plaatse van de buitenberging;
- houten stijl- en regelwerk, en de rabatdelen aan de binnenzijde van de buitenberging;
- meterplaat, water-, riool en warmte-leidingen.

Keuken

Omschrijving van de keukeninrichting welke door de project keukenleverancier na oplevering van uw woning zal worden geleverd en gemonteerd:

- In de keuken te plaatsen een standaard keukenopstelling conform de separate keukenbrochure.
- In het geval dat u een luxere keuken koopt bij de project keukenleverancier zal de volledige verrekenpost van de standaard keuken in mindering worden gebracht op de prijs van uw luxere keuken;
- In het geval u kiest voor een eigen leverancier, dan geldt het volgende:
 - U ontvangt 80% van de keuken verrekenpost retour;
 - Al het installatiewerk t.b.v. de keuken wordt standaard afgedopt uitgevoerd;
 - Hierbij wordt uitgegaan van standaard keukenopstelling;
 - De keuring en aansluiting van het water en elektra dient u zelf te regelen en te verzorgen bij de betreffende installateur;
 - De plaatsing van de keuken moet na oplevering plaats vinden;
 - Maken digitale tekening toegeleverde installatietekening € 300,- inclusief BTW;
 - De door derden te plaatsen keuken is uitgesloten van de garantie- en waarborgregeling.



Installaties

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren aan de voorzijde/ grenzend aan de openbare ruimte van de woning en gemetselde berging zijn van zink. De overige hemelwaterafvoeren van de woningen en buitenbergingen zijn van recyclebaar p.v.c. in de kleur grijs. Het hemelwater wordt verzameld en aan de perceelsgrens aangeboden.

Het hemelwater wordt via natuurlijk verloop naar het oppervlaktewater afgevoerd. Daartoe worden in de tuinen, grenzend aan de openbare ruimte, middels een ondergrondse riolering aangesloten op een exfiltratiekolk (conform verkooptekening) het oppervlaktewater geloosd. Tijdens regen zal deze exfiltratiekolk het hemelwater bovengronds lozen op de openbare straat. Deze exfiltratiekolken dienen regulier te worden onderhouden door de bewoner om het functioneren te behouden. De hemelwaterafvoer van de houten bergingen loost op het gemeenschappelijke achterpad.

De woningblokken worden voorzien van een drainagesysteem door middel van één drainage streng in het midden van het woningblok. Het drainagesysteem wordt aangesloten op de riolering.

Het achterpad wordt voorzien van een drain met waterpasserende bestrating. De riolering wordt eveneens aangesloten op het hemelwaterstelsel van de gemeente. Het achterpad valt buiten de Woningborggarantie en dient regulier te worden onderhouden door de bewoners van de aangrenzende woningen om het functioneren te waarborgen.

Dakgoten

De dakgoten worden uitgevoerd als zinken bakgoot.

Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten alsmede de kosten van ingebruikstelling zijn in de koop/aanneemsom opgenomen.

Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meter(kast)-ruimte. De waterinstallatie wordt geheel uitgevoerd in kunststof leidingen.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- De mengkraan in de keuken;
- Vaatwasser in de keuken;
- De closetcombinatie in de toiletruimte, begane grond;
- De fontein in de toiletruimte, begane grond;
- De closetcombinatie in de badkamer;
- De mengkraan van de wastafel(s) in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer;
- De badmengkraan in de badkamer (bouwnummer 01 en 02);
- Aansluiting voor een wasmachine;
- Buitenkraan op achtergevel.



Stadsverwarming

Voor stadswarmte is een ondergronds leidingnet nodig. Door dit leidingnet wordt warm water, via overdrachtsstations, naar de woonwijk gepompt. Ter plaatse van de meterkast wordt een warmteafleverset geplaatst. Via dit apparaat komt de warmte de woning binnen. De warmteafleverset verdeelt de warmte over de waterleidingen, vloerverwarming en radiatoren. Nadat de woning is verwarmd, stroomt het afgekoelde water terug naar het overdrachtsstation. Het water wordt opnieuw verwarmd. De woningen hebben een hoeveelheid warmtapwater tot hun beschikking overeenkomstig de toepassingsklasse van Gaskeur: CW-klasse 4.

De warmwaterleiding in de woning wordt aangesloten op de warmte-afleverset in de meterkast. De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- De wastafel in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer;
- De badmengkraan in de badkamer (bouwnummer 01 en 02);
- De keukenmengkraan in de keuken.

Op de warmte- / warmwatertoelevering voor de verwarming en warmwatervoorziening is de Woningborg-garantie niet van toepassing. Bij stadsverwarming zijn de energieprestaties uitgesloten van de Woningborg-garantie.

Sanitair

Het te leveren sanitair in witte uitvoering volgens monster, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

Toe te passen materialen in:

Woningtype A en B (bnr. 01 en 02):

Toiletruimte:

- Closetcombinatie
 - wandcloset Villeroy&Boch Subway 2.0, diepspoel, kleur wit;
 - closetzitting met softclosedeksel, kleur wit;
 - closetrolhouder.
- Fonteincombinatie
 - fontein Villeroy&Boch Subway 2.0, kleur wit;
 - fonteinkraan Grohe Costa, chroom.

Badkamer:

- Closetcombinatie
 - wandcloset Villeroy&Boch Subway 2.0, diepspoel, kleur wit;
 - closetzitting met softclosedeksel, kleur wit.
- Wastafelcombinatie
 - wastafel Villeroy&Boch Subway 2.0, 60 cm, kleur wit;
 - wastafelmengkraan Grohe Eurosmart Cosmopolitan, verchromd met waste, verchromde plugbekersifon met muurbuis;
 - glazen planchet en spiegel afgestemd op breedte wastafel.



- Douchecombinatie
 - douchemengkraan Groheterm 1000 Cosmopolitan, verchromd en thermostatisch, verchroomde waterbesparende handdouche met glijstang;
 - douchedrain met RVS rooster.
- Badcombinatie
 - ligbad Villeroy&Boch 180x80cm., kleur wit;
 - badmengkraan Grohe, thermostatisch met badset (handdouche).

Woningtype C t/m H (bnr. 03 t/m 20):

Toiletruimte:

- Closetcombinatie
 - wandcloset Villeroy&Boch O-novo, diepspoel, kleur wit;
 - closetzitting met softclosedeksel, kleur wit;
 - closetrolhouder.
- Fonteincombinatie
 - fontein Villeroy&Boch O-novo, kleur wit;
 - fonteinkraan Grohe Costa, chroom.

Badkamer:

- Closetcombinatie
 - wandcloset Villeroy&Boch O-novo, diepspoel, kleur wit;
 - closetzitting met softclosedeksel, kleur wit.
- Wastafelcombinatie
 - wastafel Villeroy&Boch O-novo, 60 cm, kleur wit;
 - wastafelmengkraan Grohe Eurosmart Cosmopolitan, verchromd met waste, verchroomde plugbekersifon met muurbuis;
 - glazen planchet en spiegel afgestemd op breedte wastafel.
- Douchecombinatie
 - douchemengkraan Groheterm 1000 Cosmopolitan, verchromd en thermostatisch, verchroomde waterbesparende handdouche met glijstang;
 - douchedrain met RVS rooster.

Overige sanitaire voorzieningen

- een tapkraan t.b.v. wasautomaat;
- de keukenmengkraan is opgenomen in de stelpost van de keuken.

Er kunnen zich geringe kleurverschillen voordoen tussen kunststof en keramische materialen. Wij adviseren om ter plaatse van de douchehoek (douchegedeelte) een hoekinstap/deur met zijwand te plaatsen welke geheel is voorzien van profielen e.d. Wanneer de douchehoek (douchegedeelte) niet wordt afgesloten met bovengenoemde voorzieningen is de kans groot dat er spatwater op de vlakke vloer in de badkamer terecht kan komen.

In de kopersinformatiemap is informatie ten aanzien van het sanitair gevoegd waarin het sanitair staat aangegeven welke standaard in uw woning zal worden aangebracht. De inrichting van de sanitaire ruimtes is zoals op verkooptekening is aangegeven.



Het standaard sanitair zal eveneens te bezichtigen zijn in de projectshowroom. Ook hier kunt u eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar maken. Eventuele wijzigingen op het sanitair worden tezamen met eventuele aanpassingen van het standaard leidingwerk in het koperskeuzetraject verrekend.

Indien u onverhoopt geen keuze in de projectshowroom kan maken, dan bestaat de mogelijkheid om het sanitair en tegelwerk achterwege te laten. Het sanitair kan namelijk alleen worden betrokken bij de door ons geselecteerde projectleverancier vanwege de woningborg garantiebepalingen. De materiaalkosten en de montage / arbeid worden dan met u verrekend via het koperskeuzetraject. Daarbij dient een verklaring van beperkte garantie te worden ondertekend. De kopersadviseur zal deze mogelijkheid voorafgaand uitgebreid met u bespreken om de voor- en nadelen van deze keuze met u te bespreken.

Verwarmingsinstallatie

De woningen worden verwarmd middels stadsverwarming. Vanaf de warmte-afleverzet in de meterkast wordt het warme verwarmingswater via een 2-pijps leidingsysteem, en een verdeler per verdieping, gevoerd naar de verwarmingselementen.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt als een tweezonesysteem uitgevoerd:

- Lage temperatuur vloerverwarming ter plaatse van de begane grond, op de kopers contracttekeningen staat aangegeven welke ruimten voorzien zijn van vloerverwarming (v.v.).
- Hoge temperatuur radiatoren verwarming ter plaatse van de verdiepingen. In de te verwarmen vertrekken worden fabrieksmatig wit afgelakte plaatradiatoren gemonteerd.

De temperatuurregeling van de vloerverwarming ter plaatse van de begane grond vindt plaats door middel van een kamerthermostaat, welke is geplaatst in de woonkamer. De radiatoren op de verdiepingen zijn standaard uitgerust met een thermostaatknop, hierdoor kunt u de temperatuur per vertrek afzonderlijk regelen.

De paneelradiatoren worden aangesloten middels een vloeraansluiting, de leidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloer opgenomen, (stijg)leidingen en verdekers komen, indien noodzakelijk, in het zicht. Alle in het zicht komende leidingdoorvoeren in plafonds en wanden worden afgewerkt met kunststof rozetten.

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

- | | |
|--|---------------|
| • entree / overloop /zolder (in open verbinding) | 15 °C |
| • toilet | niet verwarmd |
| • woonkamer / keuken | 20 °C |
| • trapkast | niet verwarmd |
| • slaapkamers | 20 °C |



- badkamer 22 °C
- berging niet verwarmd

De plaats, het aantal en de afmetingen van de verwarmingselementen en de verdelers zoals weergegeven op de verkooptekening zijn indicatief. Na start bouw worden de definitieve plaatsen, aantallen en afmetingen van de verwarmingselementen en verdeelunits door de installateur bepaald.

De toepassing van vloerverwarming op de begane grond impliceert dat u rekening dient te houden met het gegeven dat vloerverwarming een traag reagerend systeem is, waarbij het optimale comfort en energieverbruik verkregen wordt door zo min mogelijk de temperatuur te wijzigen, dus geen of minimale nachtverlaging instellen.

De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Ten aanzien van vloerverwarming zijn niet alle vloerafwerkingen geschikt. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerafwerking, daar anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. In principe kunt u nog steeds kiezen voor plavuizen, vloertegels, steen, hout, tapijt en linoleum, maar niet ieder merk en type is geschikt. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming en vloerkoeling. De isolatiewaarde van de vloerafwerking mag **maximaal 0,09 m²K/W zijn**. Laat u door uw vloerbedekking leverancier goed informeren of u de juiste vloerbedekking aanschaft.

Ventilatievoorzieningen

De ventilatie van deze woningen vindt plaats door middel van mechanische ventilatie bestaande uit een metalen buizensysteem met afzuigventilator-unit en plafondventielen. In de woonkamer wordt een sensor geplaatst (plaats conform verkooptekening) die de CO²-concentratie meet. Hoe hoger de gemeten CO², hoe hoger het ventilatiedebiet. Daarnaast wordt er in de badkamer een Radiofrequent bediening (RF-bediening) geplaatst. Met deze RF-bediening kan de ventilator tijdelijk in een hogere stand gezet worden, bijvoorbeeld tijdens het douchen.

In de woon- en slaapkamers wordt d.m.v. ventilatieroosters lucht aangevoerd en in de volgende ruimtes wordt lucht afgevoerd;

- keuken (in open verbinding met de woonkamer) 2 x 75 m³ per uur;
- toiletruimte 25 m³ per uur;
- badruimte 50 m³ per uur;
- opstelplaats wasmachine 50 m³ per uur.

De buitenlucht wordt aangevoerd door middel van zogenaamde zelfregelende ventilatieroosters, deze worden in de voorgevel boven het gevelkozijn geplaatst en ter plaatse van de achtergevel op het glas aangebracht. De plaats van de ventilatieroosters zijn ter indicatie op de gevels van de verkooptekeningen aangegeven (vr). De ventilatieroosters zijn vanuit de woning zichtbaar en te bedienen middels een hendel op het rooster (exclusief koord- of stangbediening).



In uw woning worden leidingkokers aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen, de kanalen van de mechanische ventilatie zijn in de leidingkokers uit het zicht weggewerkt en leiden naar de ventilatie-unit welke opgesteld staat ter plaatse van de zolder, locatie schematisch weergegeven op de verkooptekening. Leidingwerk op de zolder zal als opbouw uitgevoerd worden naar de dakdoorvoeren.

Algemene ventilatievoorzieningen

Op het hellende dak van de woningen is een aantal dakdoorvoeren aanwezig ten behoeve van:

- de mechanische ventilatie;
- de beluchting van de riolering.

Deze zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen, de definitieve posities worden bepaald door de installateur.

De buitenbergingen worden op natuurlijke wijze geventileerd door middel van voldoende ventilatieopeningen.

De natuurlijke- en mechanische ventilatievoorzieningen worden uitgevoerd volgens voorschriften zoals vermeld in het bouwbesluit en zijn tevens goedgekeurd door het gemeentelijk bevoegd gezag.

De overige ruimten/constructie-onderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- De meterruimte: In de meterkast wordt zowel aan de bovenzijde als aan de onderzijde een ventilatierooster/sleuf opgenomen met een vrije doorlaat van tenminste 200 cm².
- De binnendeur van het toilet: vrije ruimte onder de deur
- De binnendeur van de badkamer: vrije ruimte onder de deur
- De binnendeuren naar de slaapkamers: vrije ruimte onder de deur
- De binnendeur naar de woonkamer: vrije ruimte onder de deur
- De gevelconstructie: open stootvoegen
- De houten kozijnen: ventilatieroosters voorgevel boven het kozijn en ter plaatse van de achtergevel op het glas

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

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er standaard en ruimte van circa 1 à 1,5 cm onder de deuren gehandhaafd blijft.

In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

Dakdoorvoeren

In/op het dak en/of de muren worden noodzakelijke doorvoeren gemaakt voor de aan- en afvoer van lucht, damp en gassen. Deze doorvoeren en de uitvoering respectievelijk afwerking daarvan zijn indicatief in de verkooptekeningen en deze technische omschrijving opgenomen. Doorgaans bevinden deze doorvoeren zich in de nabijheid van de opstelplaats van apparatuur respectievelijk leidingschachten in de woning. Het aantal, de locatie, materiaalgebruik en uitvoering daarvan worden



op basis van functionaliteit en in overleg met de betreffende instanties en architect bepaald. Ook kan dit ten gevolge van overeengekomen meer- en minder werk wijzigen. Tenzij anders aangegeven hebben bakstenen, op schoorstenen gelijkende, uitbouwen op het dak slechts een ornamentele functie en worden deze niet als doorvoer gebruikt.

Elektrische installatie

De individuele elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen met installatieautomaten en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn op de verkooptekening aangegeven. De aanleg- en aansluitkosten, alsmede de kosten voor ingebruikstelling met betrekking tot de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen.

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozen systeem. In het plafond worden daarvoor de verdeeldozen aangebracht, deze verdeeldozen dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting. De verdeeldozen zijn voorzien van deksel met lamphaak. De groepen verdeelkast wordt geplaatst in de meterkast van de woning.

Alle wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw materiaal met uitzondering van de meterkast, de buitenberging, lichtpunten en de rookmelders ter plaatse van de ruimten welke zich direct onder de hellende kapconstructie bevinden. Hier worden de leidingen en het elektramateriaal als opbouw uitgevoerd. De dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd door middel van een inbouwdoos.

Alle wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in de kleur wit. De hoogte van het schakelmateriaal ten opzichte van de afgewerkte vloer is:

- | | |
|--|---|
| • Schakelaars | + 105 cm* |
| • Wandcontactdozen | + 30 cm in woonkamer en slaapkamers;
+ 105 cm in onbenoemde ruimten;
+ 120 cm** t.b.v. wasmachine en droger;
+ diverse hoogten in keuken conform apart schema. |
| • Loze leidingen telefoon-televisie-internet | + 30 cm |
| • Kamerthermostaat (woonkamer) | + 150 cm hoogte |
| • Hoofdbediening ventilatie (woonkamer) | + 150 cm hoogte |
| • Wandlichtpunt in badkamer | + 180 cm hoogte |
| • Buitenlichtpunt naast voordeur | + 220 cm hoogte |
| • Buitenlichtpunt naast achterdeur | + 220 cm hoogte |
| • Buitenlichtpunt (met armatuur) houten tuinberging*** | + 240 cm hoogte |

Genoemde hoogtes zijn circa hoogtes vanaf vloerpeil.

* Schakelaars bij trapleuningen en inbouwreservoirs toiletten worden op afwijkende hoogte aangebracht;

** Wandcontactdoos wasmachine en droger op een aparte groep, hoogte circa 120 cm ter plaatse van kalkzandsteenmuur, hoogte circa 90 cm ter plaatse van knieschot;



*** Ten behoeve van de verlichting van het achterpad geldt er een instandhoudingsplicht van de buitenlichtpunten

Ten behoeve van de standaard keukens worden in de woningen de aansluitpunten aangebracht volgens het leidingschema van de project keukenleverancier.

Niet bedrade (loze) leidingen in de woning, en het aardpunt in de badkamer worden voorzien van een afdekraam met afdekplaat (blindplaat), overeenkomstig met het schakelmateriaal in de woning. In loze aansluitingen is een controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling.

De woningen zijn voorzien van rookmelders welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet conform geldende normen. Deze rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij als noodvoorziening en moeten periodiek getest worden. De plaats van deze rookmelders is aangegeven op de verkooptekening. Daar waar nodig wordt conform regelgeving de rookmelder aan een pendel bevestigd.

Zonnepanelen

Naar aanleiding van de energetische berekening zijn er geen zonnepanelen voorzien.

Levering elektriciteit

De ondernemer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk uit de regio vóór oplevering de aansluiting van elektriciteit aanvragen zodat dit bij oplevering van de woning aan u beschikbaar is. Vanaf 1 juli 2004 heeft iedere consument in Nederland het recht om zelf een leverancier voor elektriciteit te kiezen. U bent daarom vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

Zwakstroom installatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit:

- Een deurbelknop naast de voordeur;
- Een schel in de entreehal;
- Een transformator in de meterkast/groepenkast.

Telecommunicatievoorzieningen

De aanleg van de aansluiting voor telefoon, televisie en internet is niet in de koopsom inbegrepen. Wel worden in de woonkamer en de ouderslaapkamer loze leidingen ten behoeve van telefoon-, televisie of internet aansluitingen opgenomen (conform verkooptekening). De loze leiding wordt voorzien van een controledraad, deze draad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. De loze aansluitpunten worden met inbouwdoos op een hoogte van circa 30 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht en voorzien van een afdekraam met afdekplaat (blindplaat), overeenkomstig met het schakelmateriaal in de woning.



Datum
25-06-2019
Referentie
VERKOOP
Blad
34 van 42

De individuele (aansluit)kosten voor telefoon, televisie en internet voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten (aanlegkosten) apart door kan berekenen.



Enkele aandachtspunten Woningborg

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.



Datum
25-06-2019
Referentie
VERKOOP
Blad
36 van 42

Bijlagen



Bijlage 1: Kleuren- en materialenstaat interieur

ONDERDEEL	MATERIAAL/AFWERKING	KLEUR
Vensterbanken	kunststeen	gebroken wit
Binnendeurdorpel (toilet en badkamer)	kunststeen	antraciet
Vloertegels toilet/badkamer	zie "standaard tegelpakket"	
Wandtegels toilet/badkamer	zie "standaard tegelpakket"	
Sanitair	zie omschrijving "Sanitair"	
Structuurspuitwerk	spackspuitwerk met fijne korrelstructuur	wit
Binnenkozijnen	plaatstaal	wit
Binnendeuren	hardboard met vulling	wit
Binnendeurbeslag	aluminium	naturel
Binnenzijde buitenkozijnen	zie kleur- en materialenstaat exterieur	als buitenzijde
Binnenzijde buitendeuren en -ramen	hout	als buitenzijde
Aftimmeringen	hout	wit
Binnenzijde ventilatieroosters	aluminium	naturel
Ventilatieventielen	kunststof	wit
Schakelmateriaal	kunststof	wit

Aandachtspunt: kleur wit kan tussen de verschillende onderdelen van elkaar afwijken in verband met verschillende materialen / leveranciers.



Bijlage 2: Staat van afwerking

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

Vertrek	Vloeren	Wanden	Plafonds	Sanitair/Diversen (elektra zie verkooptekeningen)
Entree (verkeersruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	vurenhouten trap naar 1 ^e verdieping meterkast
Toilet (toilet ruimte)	vloertegels volgens standaard tegelpakket	wandtegels volgens standaard tegelpakket (ca. 1.500 mm hoog) en fijn structuur spuitwerk boven tegelwerk	fijn structuur spuitwerk	closetcombinatie fonteincombinatie
Keuken (verblijfsruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	(keukeninrichting volgens keukendocumentatie)
Woonkamer (verblijfsruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	
Trapkast (onbenoemde ruimte) (bnr. 04, 05, 07 t/m 10, 12, 15 en 17 t/m 20)	dekvloer	behangklaar	onderzijde trap fabrieksmatig gegrond	
Overloop 1 ^e verdieping (verkeersruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	open vurenhouten trap naar 2 ^e verdieping
Slaapkamers 1 ^e verdieping (verblijfsruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	



Badkamer (badruimte)	vloertegels volgens standaard tegelpakket	wandtegels volgens standaard tegelpakket (tot plafond)	fijn structuur spuitwerk	wastafelcombinatie closetcombinatie douchecombinatie badcombinatie (bnr. 01 en 02)
Zolder (onbenoemde ruimte)	dekvloer m.u.v. ruimte achter het knieschot betonvloer onafgewerkt	behangklaar m.u.v. het knieschot en de ruimte achter het knieschot wandconstructie "in het zicht"	dakconstructie "in het zicht"	tapkraan wasmachine ventilatie installatie
Gemetselde berging (bergruimte) (bnr. 01, 02, 03, 13 en 14)	betonvloer	schoon gevelmetselwerk, wand tussen de gemetselde berging onderling kalkzandsteen lijmwerk behangklaar afgewerkt	dakconstructie "in het zicht"	
Houten berging (bergruimte) (bnr. 04 t/m 12 en 15 t/m 20)	betonvloer onafgewerkt	wandconstructie "in het zicht"	dakconstructie "in het zicht"	



Bijlage 3: Standaard tegelpakket (toilet en badkamer)

Standaard wandtegels:

Merk	Type	Afm.	Code	Kleur	Lever eenheid per doos in m2
Cinca	Brancos	20x45	3001	Glossy white	10 st. = 1,12
Cinca	Brancos	20x45	3000	Matt white	10 st. = 1,12
Cinca	Factory	20x45	6112	Cloud white	10 st. = 1,12
Cinca	Factory	20x45	6113	White	10 st. = 1,12
Cinca	Factory	20x45	6114	Concrete	10 st. = 1,12
Cinca	Factory	20x45	6115	Taupe	10 st. = 1,12

Verrekenbedrag standaard wandtegels € 18,50 inclusief BTW per m² naar koper indien alternatieve keuze via project-tegelleverancier. Het betreft tegelprijs exclusief arbeidsloon en materiaal.

Standaard uitwendige hoeken:

Merk	Type	Materiaal	Artikelnummer	Kleur	Lever eenheid in m1 / st
Schlüter	SCHIENE-AE80300	aluminium	6597300433	alu geanod	2,50 / 3,00

Verrekenbedrag standaard hoekprofiel € 14,00 inclusief BTW per stuk naar koper indien alternatieve keuze via project-tegelleverancier. Het betreft tegelprijs exclusief arbeidsloon en materiaal.

Standaard vloertegels:

Merk	Type	Afm.	Code	Kleur
Cinca	Factory	50x50	8819	Cloud white
Cinca	Factory	50x50	8820	White
Cinca	Factory	50x50	8821	Taupe
Cinca	Factory	50x50	8822	Concrete
Cinca	Factory	50x50	8823	Anthracite

Verrekenbedrag standaard vloertegels € 25,50 inclusief BTW per m² naar koper indien alternatieve keuze via project-tegelleverancier. Het betreft tegelprijs exclusief arbeidsloon en materiaal.

Algemeen

- standaard badkamer tot plafond hoogte tegelen;
- standaard toilet tot ca. 1,5 m hoogte tegelen;
- voegen standaardwandtegels wit of zilvergrijs;
- voegen standaardvloertegels grijs (WD);
- standaard wandtegels worden liggend verwerkt;
- standaard vloertegels worden recht verwerkt;
- standaard uitwendige hoeken voorzien van Schlüter alu-profielen;
- de wanden boven het tegelwerk worden afgewerkt met structuur spuitwerk wit;
- de plafonds worden afgewerkt met structuur spuitwerk wit;
- de betimmering boven het buitenkozijn wordt niet getegeld;
- douchedrain met RVS rooster;
- standaard tegels worden NIET strokend verwerkt.



Bijlage 4: Kleuren- en materialenstaat exterieur

Woningen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk A (bnr. 07 t/m 10 en 14 t/m 16)	Baksteen handvorm Waalformaat Wild metselwerkverband	Wijnbergen
Voeg	ca. 2-3 mm terugliggend doorgestreken	Antracietgrijs
Metselwerkondersteuning	Stalen lateien	Ombergrijs
Gevelmetselwerk B (bnr. 01, 02, 11, 12 en 13)	Baksteen handvorm Waalformaat Wild metselwerkverband	Tiffany
Voeg	ca. 2-3 mm terugliggend doorgestreken	Antracietgrijs
Metselwerkondersteuning	Stalen lateien	Ombergrijs
Gevelmetselwerk C (bnr. 03 t/m 06 en 17 t/m 20)	Baksteen handvorm Waalformaat Wild metselwerkverband	Camarque carrara
Voeg	ca. 2-3 mm terugliggend doorgesteken	Lichtgrijs
Metselwerkondersteuning	Stalen lateien	Zijdegrijs
Buitenkozijnen, ramen en deuren (m.u.v. voordeur)	Hardhout, dekkend geschilderd	Beige grijs RAL 7006
Voordeur	Vlakke plaatdeur met brievenleuf, weldorpel en glasopening, model conform verkooptekening, dekkend geschilderd.	Beige grijs
Kader rondom kozijn en voordeur (daar waar op verkooptekening is aangegeven)	Prefab beton	Wit
Onderdorpels	Holonite	Antraciet
Waterslagen	Prefab beton	Grijs
Ventilatieroosters in glas achtergevel	Aluminium	Beige grijs
Ventilatieroosters boven kozijn	Aluminium	Zuiver wit
Dakpannen	Keramische dakpan	Kwartsgrijs
Dakgoten	Zinken bakgoot	Naturel
Doorgemetselde kopgevel	Zinken muurafdekker	Naturel



Hemelwaterafvoeren (straat- en kopgevels)	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren (achterzijde)	PVC	Grijs

Houten berging

EXTERIEUR	Materiaal	Kleur
Vloer	Prefab betonplaat	-
Bergingsdeur	Hardhout	Beige grijs RAL 7006
Bergingskozijn	Hardhout, dekkend geschilderd	Beige grijs RAL 7006
Dakrand	Aluminium daktrim	-
Gevelbekleding berging	Houten rabatdelen, gebeitst	Antraciet
Hemelwaterafvoer	Pvc	Grijs
Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking	Zwart

Gemetselde berging

EXTERIEUR	Materiaal	Kleur
Bergingsdeur	Stalen kanteldeur	Beige grijs RAL 7006
Deur van de berging naar tuin	Massief hardhouten glasdeur model conform verkooptekening, dekkend geschilderd	Beige grijs RAL 7006
Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking	Zwart
Dakrand	Aluminium daktrim	-

Erfafscheidingen

EXTERIEUR	Materiaal	Kleur
Haagbeplanting laag	Gemixte haag (h = 600 mm)	-
Haagbeplanting hoog	Gemixte haag (h = 1.800 mm)	-
Achterpaden	Heras Pallas licht staalroosterwerk begroeid met Hedera (h = 1.800 mm) en voorzien van een stalen looppoort (tussen de houten bergingen)	-

Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect c.q. gemeente nog worden aangepast.