

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

20 HOEK- EN TUSSENWONINGEN
EN 6 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN

15 JUNI 2023



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave.....	1
1. Inleiding en algemene informatie	2
2. Infra	3
3. Natuurinclusiviteit.....	5
4. Ruwbouw	5
5. Gevelkozijnen, ramen en deuren	6
6. Binnendeurkozijnen en -deuren.....	6
7. Hang- en sluitwerk	7
8. Trappen	7
9. Goten en hemelwaterafvoer.....	7
10. Afwerking	7
11. Keukeninrichting	9
12. W-installatie	9
13. E-installatie.....	13
14. Ruimte / afwerkstaat	15
15. Kleurenstaat	16
16. Schoonmaken.....	17
17. Opleverdossier	17
18. Herberekening bouwbesluittoetsing.....	18
19. Wegwijzer bij aankoop van de woning	19
20. Projectdocumentatie	19
21. Artists's impressions	19
22. SWK Garantie- en Waarborgregeling	20
23. Slotbepalingen	21

1. INLEIDING EN ALGEMENE INFORMATIE

Deze technische omschrijving is van toepassing op de nieuw te bouwen woningen in project “Overbos” Schuytgraaf te Arnhem. Hierin vindt u de technische informatie over de woning. Het doel is in eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast hebben de technische omschrijving en verkooptekeningen een contractuele waarde. Deze technische omschrijving maakt deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van deze overeenkomsten wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze technische omschrijving. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen, dan prevaleert de Technische Omschrijving.

1.1 INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN

Uw woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. In deze technische omschrijving en op de bijbehorende verkooptekeningen worden niet de benamingen van de vertrekken gebruikt zoals deze in het Bouwbesluit gehanteerd worden. Dit is om de leesbaarheid ervan voor u te vergroten. Zo wordt er gesproken over woonkamer, slaapkamer, keuken, hal of zolder en bijvoorbeeld niet over verblijfs-, verkeers- en onbenoemde ruimte. Deze benamingen dienen als volgt te worden gelezen:

- > Woonkamer/keuken : verblijfsruimte
- > Slaapkamer : verblijfsruimte
- > Hal/Entree/overloop : verkeersruimte
- > Toilet : toiletruimte
- > Badkamer : badruimte
- > Meterkast : technische ruimte
- > Technische ruimte : technische ruimte
- > Zolder : overige gebruiksfunctie
- > Gemetselde berging : bergruimte : zie situatietekening
- > Berging in tuin : bergruimte : zie situatietekening

1.2 KRIJTSTREEPMETHODE

Bij een aantal woningen is de krijtstreepmethode toegepast. De aard, de afmetingen en de locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten wordt dan de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte wordt aangemerkt als onbenoemde ruimte. Ook bij het toepassen van de krijtstreepmethode voldoen de woningen aan het Bouwbesluit en overige geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding en oppervlakte verhoudingen. Hieronder een overzicht bij welke woningen dit van toepassing is, tevens is aangeduid in welk verblijfsgebied dit van toepassing is.

bouwnummer	oppervlak (m2)	Verdieping	verblijfsruimte
13/16	0,32	1 ^e verdieping	Slaapkamer 1-2-3
18/22/23/26	2,23	1 ^e verdieping	Slaapkamer 1-2-3
19/20	8,33	1 ^e verdieping	Slaapkamer 1-2-3
21/24/25	6,18	1 ^e verdieping	Slaapkamer 1-2-3
43/47/48/53	5,5	1 ^e verdieping	Slaapkamer 1-2-3
44/45/46/49/50/51/52	2,79	1 ^e verdieping	Slaapkamer 1-2-3

2. INFRA

2.1 PEIL VAN DE WONING

Het peil (P), van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (cementdekvloer, excl. vloerbedekking). De juiste maat wordt bepaald in overleg met Bouwen Woningtoezicht van de gemeente Arnhem.

Vanwege hoogteverschillen in het terrein én om een goede afwatering te verkrijgen, kunnen een aantal tuinen en/of woningtoegangspaden enigszins hellend worden aangelegd.

2.2 GRONDWERK

Voor de aanleg van de fundering, leidingen, het op hoogte brengen van het terrein en de aanleg van woningtoegangspaden worden de benodigde grondwerken verricht. Onder de vrijdragende begane grondvloer van de woning worden kruipsleuven aangebracht vanaf het kruipluik ten behoeve van inspectie mogelijkheid en onderhoud aan het leidingwerk van de stadswarmte. Het overige gedeelte wordt aangevuld met grond. De bodem van deze ruimte wordt voorzien van een bodemafluiting van ca. 100 mm schoon zand.

De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond. Uitkomende grond betreft grond welke afkomstig is van het plangebied zelf.

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 (bijvoorbeeld infiltratiekratten) op te nemen voor het infiltreren van het hemelwater in de bodem.

2.3 RIOLERING- EN DRAINAGE

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. De afvoer van het vuilwater wordt via de buitenriolering aangesloten op het openbare rioelstelsel. Het hemelwater van de woningen, veranda (bouwnummers 43, 44, 51, 52 en 53) en de gemetselde berging wordt afgevoerd middels een ondergrondse riolering en aangesloten op een exfiltratiespuwer of exfiltratiekolk welke geplaatst is in de voortuin. Tijdens regen zal het hemelwater bovengronds worden geloosd op de openbare straat. Deze exfiltratiespuwers dienen in stand te blijven en regelmatig te worden onderhouden door de bewoner om het functioneren te behouden. Hemelwater vanaf de daken van de bergingen wordt bovengronds afgevoerd. Dit hemelwater wordt geloosd op het achterpad/parkeercoffer. Het achterpad wordt voorzien van een waterpasserende bestrating met daaronder een drainageleiding aangesloten op het hemelwaterstelsel / drainagesstelsel van de gemeente. Het achterpad valt buiten de SWKgarantie en dient regelmatig te worden onderhouden door de bewoners van de aangrenzende woningen om het functioneren te waarborgen.

In de woningen worden afvoerleidingen aangelegd naar de lozingstoestellen in de keuken, toilet, badkamer en naar de opstelplaats voor de wasmachine. Ten behoeve van de wasdroger wordt een t-stuk aangebracht op de afvoer van de wasmachine. Het rioleringssysteem wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoerleidingen worden op de zolder in het zicht aangebracht.

Drainage

De woningblokken worden voorzien van een drainagesysteem door middel van één drainagestreng in het midden van het woningblok, positie conform situatietekening. De tuinen of achterpaden worden voorzien van een drainagesysteem door middel van een drainage streng. Beide drainagesystemen worden aangesloten op het hemelwaterstelsel / drainagesstelsel van de gemeente.

Voor een goed functionerend drainagesysteem is periodiek onderhoud noodzakelijk. De bewoner dient zelf voor dit onderhoud zorg te dragen. Om dit onderhoud uit te kunnen voeren worden er in de tuinen, op de door de gemeente aangewezen locatie doorspuitpunten aangebracht.

De doorspuitpunten 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 SWK garantie- en waarborgregeling. De positie van de op de verkooptekeningen weergegeven drainageleidingen, doorspuitpunten, inspectieputten en exfiltratiespuwers en kolken zijn indicatief.

2.4 BESTRATING, BEPLANTING EN ERFAFSCHEIDING

Bestrating

Het pad van de openbare weg naar de voordeur wordt uitgevoerd met (grijze) betontegels van 400x600 mm. De totale breedte van het pad bedraagt ca. 800 mm. In geval van een eigen parkeerplaats naast de woning, dan bestaat deze uit twee rijen betontegels van 400x600 mm. Vanaf de parkeerplaats wordt een looppad van 600 mm breed naar de voordeur gerealiseerd bestaande uit betontegels 400x600 mm.

In het plan is geen bestrating opgenomen voor paden en terrassen aan de achterzijde van de woning en zijn geen hekwerken, beplanting of andere erfafscheidingen anders dan hieronder beschreven opgenomen.

De bestrating in de gemeenschappelijke achterpaden bestaan uit waterpasserende betontegels 300x300 mm (onder afschot) en worden aan de vrije zijde voorzien van betonnen opsluitbanden.

Beplanting en erfafscheidingen

Gemixte haag laag

Ter plaatse van de voortuinen en zijtuinen tot aan de achtergevel die aan het openbaar gebied grenzen wordt een gemixte haag (50% beukenhaag en 50% Gelderse roos) aangeplant (aanplanthoogte ca. 600 mm). De aanplant van de beplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan.

Staalmathekwerk met hederabeplanting en tuinpoort

Ter plaatse van de achter en/of zijtuinen van de woningen grenzend aan het achterpad/parkeerkoffer wordt een stalen schuttingpoort met houten delen, voorzien van hang- en sluitwerk (cilinderslot), aangebracht. De poort is ca. 1000 mm breed en ca. 1800 mm hoog. Ter plaatse van de achter/zijperceelgrens grenzend aan het achterpad wordt een staalmathekwerk met een hoogte van ca. 1800 mm geplaatst. Tegen het hekwerk zal een hederabeplanting worden aangebracht, aanplanthoogte ca. 1500 mm. De aanplant van de hederabeplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan.

Bovengenoemde onderdelen zijn weergegeven op de situatietekening.

2.5 PREFAB BERGINGEN

Bij de woningen met bouwnummer 19 t/m 21, 24, 25 en 43 t/m 53 wordt een geprefabriceerde ongeïsoleerde houten buitenberging geplaatst. Deze berging is opgebouwd uit prefab houten schotten met verduurzaamde en antraciet geschilderde houten rabatdelen voorzien van een platdak met bitumineuze dakbedekking welke wordt voorzien van een groendak (sedum). De vloer van de houten buitenberging wordt uitgevoerd als een ongeïsoleerde prefab betonvloer. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening. De berging is van binnen uitgerust met een verlichtingsarmatuur, schakelaar en dubbele wandcontactdoos.

2.6 GEMETSELDE BERGINGEN

Bij de hoekwoningen bouwnummer 18, 22, 23 en 26 en de twee-onder-één kap woningen zal een ongeïsoleerde gemetselde berging geplaatst worden. De wanden bestaan uit gevelmetselwerk. Aan de voor- en achterzijde wordt een houten deurkozijn aangebracht. De voor- en achterdeur wordt uitgevoerd met een dorpel. Aan de voorzijde wordt de gevel afgewerkt met een gevelafwerking in houten planken. Deze planken worden verticaal toegepast. De vloer bestaat uit een geïsoleerde betonnen systeembloer die met een zandcementdekvloer wordt afgewerkt. Het platdak wordt uitgevoerd door middel van een houten balklaag met bitumineuze dakbedekking welke wordt voorzien van een groendak (sedum) en een zinken daktrim als randafwerking.

3. NATUURINCLUSIVITEIT

Nestkasten

Bij diverse woningen worden in het metselwerk nestkasten verwerkt. Deze voorzieningen zijn weergegeven op de verkooptekeningen.

Vleermuizen nestkast:

Bouwnummers: 22 en 26

De staanders van de houten veranda's worden voorzien van klimmend groen. Tegen de staanders zal een kamperfoelie beplanting (soort die groen blijft in de winter) worden aangebracht, aanplanthoogte ca. 1500 mm. De aanplant van de beplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan.

Daarnaast worden de aanwezige daken van de prefab houten bergingen en de gemetselde bergingen voorzien van mos sedum (groendak).

4. RUWBOUW

4.1 FUNDERING

De fundering van de woningen en de gemetselde bergingen worden uitgevoerd middels betonnen balken en palen. De houten bergingen staan op een prefab betonnen vloer. Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met Bouw- en Woningtoezicht gemeente Arnhem.

De ruimte onder de begane grondvloer (kruipsleuf) wordt licht geventileerd door middel van muisdichte roosters in de voor- en achtergevel en is deels toegankelijk via een geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog ter plaatse van de voordeur.

4.2 VLOEREN

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een vrijdragend geïsoleerde betonnen systeembloer. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaatvloer. De afwerkvloer op de begane grond en verdiepingen worden uitgevoerd als een zandcementdekvloer met uitzondering van de meterkast en de delen op zolder achter de knieschotten.

Het is mogelijk dat er bij of na oplevering, ten gevolge van het onttrekken van vocht uit de vloer en/of de constructie, krimpscheuren in de dekvloer aanwezig kunnen zijn. U dient er rekening mee te houden dat bij het aanbrengen van linoleum, het verlijmen van vloertegels, parket en dergelijke vloerafwerkingen, het nodig kan zijn om de vloer te egaliseren. Uw leverancier kan u hierover adviseren.

4.3 WANDCONSTRUCTIES

De binnenspouwbladen van de voor-, achter- en zijgevels en de bouwmuren (woning scheidende wanden), zijn uitgevoerd in geprefabriceerd beton. De niet-dragende binnenwanden (lichte scheidingswanden) worden uitgevoerd in cellenbeton. Afhankelijk van de betreffende ruimte worden deze behangklaar, betegeld, met spuitwerk of onafgewerkt opgeleverd, zoals vermeld in de afwerkstaat.

De buitengevel van de woning wordt uitgevoerd in metselwerk. Hierin worden de nader te bepalen dilataties aangebracht. Een dilatatie is een verticale aansluitnaad. Deze naad heeft als functie dat het metselwerk kan 'werken'.

Daar waar op tekening weergegeven bij de bouwnummers 45 t/m 47 en 51 t/m 53, wordt de gevelbekleding uitgevoerd in houten planken. Deze planken worden verticaal toegepast.

In de gevels van de bouwnummers 43 t/m 53 wordt conform geveltekening een aluminium gevelband aangebracht.

In de gevels van de bouwnummers 12 t/m 26 worden ca. 2 cm uitstekende rollagen aangebracht (staand metselwerk), een en ander conform geveltekening.

Daar waar nodig worden boven de gevelopeningen, stalen lateien aangebracht. Bestaande uit een stalen L-profiel welke aan de spouwzijde van het metselwerk geplaatst wordt.

4.4 DAKCONSTRUCTIE HELLEND DAK

De kapconstructie bestaat uit geïsoleerde prefab dak elementen, welke aan de onderzijde afgewerkt is met een bruine spaanplaat. Indien dit constructief noodzakelijk is, wordt er een dragend knieschot toegepast. Let op: het knieschot mag niet verwijderd worden. In het knieschot wordt aan beide zijden een afschroefbaar bereikbaarheidsluik opgenomen. De hellende dakvlakken worden voorzien van keramische dakpannen. Op het dak worden enkele dakdoorvoeren aangebracht. Bij de woningen waar in basis geen daglicht op zolder aanwezig is wordt een 4-pans dakraam opgenomen.

5. GEVELKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hout. De draaiende delen (met uitzondering van de toegangsdeuren en het badkamerraam) in de kozijnen worden uitgevoerd als draaikiep met draaikiepbeslag, het badkamerraam is een kiepraam. De beglazing in de buitengevel van de woning wordt uitgevoerd in warmte werende drievoudige beglazing (triple glas). Onder de kozijnen die niet doorlopen tot het maaiveld worden aluminium waterslagen aangebracht. De voor- en achterdeur wordt uitgevoerd met een dorpel. De voordeur van de woning wordt voorzien van een weldorpel en voordeurgarnituur.

Daar waar op tekening is weergegeven worden ter plaatse van enkele kozijnen houten lamellen aangebracht.

Nabij de voordeur wordt een huisnummer aangebracht conform bijgaande afbeelding.



6. BINNENDEURKOZIJNEN EN -DEUREN

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig gelakte metalen montagekozijnen met bovenlicht, voorzien van enkel glas. Bij het kozijn van de meterkast wordt het bovenlicht voorzien van een dicht paneel. In de deur van de meterkast wordt boven en onderin een rooster geplaatst. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte dichte vlakke opdekdeuren. De onderzijde van de deuren zijn niet afgelakt.

In de meer- en minderwerk procedure bestaat via een online deurenportaal de mogelijkheid de binnenkozijnen en -deuren te wijzigen. Kozijnen kan men zonder bovenlicht laten uitvoeren, wijzigen naar houten montagekozijnen of de kleur wijzigen naar zwart. Er is een ruime keuze uit Paneel- en glasdeuren, al dan niet met gewijzigd hang- en sluitwerk. Hiervoor verwijzen wij u naar de bijlage.

7. HANG- EN SLUITWERK

De voor- en achterdeur van de woning, inclusief de deur van de berging of de deur van de gemetselde berging en de eventuele tuinpoort, worden voorzien van sloten met gelijksluitende cilinders. Hierdoor kunnen alle deuren met dezelfde sleutel geopend worden. Alle gevelementen (bijvoorbeeld ramen en deuren) voldoen aan weerstandsklasse 2. De weerstandsklasse beschrijft de inbraakwerendheid van het hang- en sluitwerk. De toilet- en badkamerdeur worden voorzien van vrij- en bezetsloten. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot. Overige binnendeuren zijn uitgevoerd als loopdeur.

8. TRAPPEN

De rijwoningen worden van de begane grond naar de eerste verdieping voorzien van een dichte vurenhouten trap. De twee-onder-een-kapwoningen (bouwnummer 12 t/m 17) en de hoekwoningen (bouwnummer 18, 22, 23 en 26) worden voorzien van een open trap van de begane grond naar de eerste verdieping. Alle woningen worden voorzien van een open vurenhouten trap van de eerste verdieping naar de zolder. Tevens worden bij de trappen leuning en indien noodzakelijk, traphekken aangebracht. Waar nodig in verband met valgevaar door een opstapmogelijkheid, wordt een dichte plaat in plaats van een spijlenhekwerk aangebracht. Het is raadzaam om in verband met geluid en stroefheid de traptreden verder af te werken met een bekleding.

9. GOTEN EN HEMELWATERAFVOER

De goten van de woningen worden uitgevoerd in aluminium. De hemelwaterafvoeren van de woningen en gemetselde bergingen worden uitgevoerd in aluminium. De hemelwaterafvoeren van de prefab berging wordt in pvc uitgevoerd.

10. AFWERKING

10.1 PLAFONDAFWERKING

Plafonds worden voorzien van structuurspuitwerk, met uitzondering van de meterkast, de buitenberging, de gemetselde berging en de onderzijde van de dakplaten. Hierbij blijven de vellingkanten c.q. naden zichtbaar. Het plafond van de meterkast, de buitenberging en gemetselde berging blijft onafgewerkt, evenals de binnenzijde van de dakplaten en knieschotten van de hellende daken op zolder.

10.2 WANDAFWERKING

De wanden worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de wanden in de meterkast, buitenberging en gemetselde berging. De wanden worden niet voorzien van behang. U dient er rekening mee te houden dat alvorens u kan behangen, voorbereidende werkzaamheden moeten verrichten. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van structuurspuitwerk.

10.3 AFWERKVLOEREN

De vloeren van de woning worden voorzien van een cementdekvloer met uitzondering van de meterkast, buitenberging en achter de knieschotten op zolder. In de dekvloer lopen leidingen en vloerverwarming (begane grond). Voor toepassing van een vloerbedekking, zoals bijvoorbeeld plavuizen, laminaat of tapijt, op een vloer met vloerverwarming is het advies een vloerbedekking toe te passen met de warmteweerstand van $\leq 0,05 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$. Om de minimale eis van verwarming te behalen is de maximale grens een warmteweerstand van $0,10 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$. Uw vloerspecialist kan u hierover adviseren.

10.4 AFBOUWTIMMERWERK

Al het afbouw-timmerwerk wordt uitgevoerd in plaatmateriaal. In de meterkast wordt tegen de achterwand een meterbord aangebracht. Er worden geen plinten langs de wand- en vloeraansluiting aangebracht.

10.5 TEGELWERK

RIJWONINGEN EN HOEKWONINGEN

Bouwnummers:

18 t/m 26 en 43 t/m 53

Vloertegels

De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels, afmetingen 300x300 mm. De vloer wordt gevoegd in de kleur grijs. Vloertegels in de douchehoek worden verdiept en 1-zijdig op afschot aangebracht. Het afschot start vlak met de badkamervloer. U hebt keuze uit diverse kleuren.

Wandtegels

Tegen de wanden van het toilet worden wandtegels aangebracht tot een hoogte van ca. 1500 mm boven de vloer. De wanden van de badkamer worden voorzien van wandtegels tot aan het plafond. De wandtegels hebben de afmeting 250x330 mm en worden liggend verwerkt. Ter plaatste van het buitenkozijn worden wandtegels in de dagkanten aangebracht. U hebt keuze uit de kleuren glanzend wit of mat wit. Deze vindt u in de lijst met kopersopties. De voegen van de wandtegels zijn in de kleur wit.

De toilet en badkamer worden voorzien van gelijke kleur vloer- en wandtegels en worden niet strokend verwerkt. Bij de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden kunststenen onderdorpels aangebracht. Er wordt een kitvoeg aangebracht bij de aansluiting van de wand- op de vloertegels, inwendige hoeken en kozijnstijlen. Uitwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van hoekstrips.

TWEE-ONDER-EEN-KAP WONINGEN

Bouwnummers: 12 t/m 17

Vloertegels

De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels, afmetingen 600x600 mm. De vloer wordt gevoegd in de kleur grijs. Vloertegels in de douchehoek worden verdiept en 1-zijdig op afschot aangebracht. Het afschot start vlak met de badkamervloer. U hebt keuze uit diverse kleuren.

Wandtegels

Tegen de wanden van het toilet worden wandtegels aangebracht tot een hoogte van ca. 1500 mm boven de vloer. De wanden van de badkamer worden voorzien van wandtegels tot aan het plafond. In het toilet loopt de vloertegel door op de achterwand van het reservoir. In de badkamer loopt de vloertegel door op de wand achter de wastafel, vloertegel loopt tevens door op het reservoir van het toilet. De wandtegels hebben de afmeting 300x600 mm en worden liggend verwerkt. Ter plaatste van het buitenkozijn worden wandtegels in de dagkanten aangebracht. U hebt keuze uit de kleuren glanzend wit of mat wit. De voegen van de wandtegels zijn in de kleur wit.

De toilet en badkamer worden voorzien van gelijke kleur vloer- en wandtegels en worden niet strokend verwerkt. Bij de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden kunststenen onderdorpels aangebracht. Er wordt een kitvoeg aangebracht bij de aansluiting van de wand- op de vloertegels, inwendige hoeken en kozijnstijlen. Uitwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van hoekstrips.

10.6 VENSTERBANKEN

De buitenkozijnen die niet doorlopen tot het maaiveld worden aan de binnenzijde voorzien van kunststeen vensterbanken in een lichte kleur. De vensterbank in de badkamer wordt betegeld met wandtegels.

10.7 BEGLAZING EN SCHILDERWERK

De glasopeningen van de buitenkozijnen, buitendeuren en ramen bij de woningen worden voorzien van triple glas (NEN 3569 standaard van toepassing). De kozijnen worden fabrieksmatig dekkend geschilderd. De vuren houten trap wordt standaard wit gegrond opgeleverd en eventuele beschadigingen worden niet hersteld. De muurleuning wordt fabrieksmatig transparant gelakt.

11. KEUKENINRICHTING

Er wordt bij de woning geen keukeninrichting geleverd.

Er is een mogelijkheid de standaard opstelling te wijzigen en/of uit te breiden, inclusief de eventueel daarbij behorende elektra en/of loodgieters punten. In de keuken zijn aansluitmogelijkheden op standaard posities voorzien ten behoeve van (conform 0-tekening keuken):

- > 1 opstelplaats koelkast;
- > 1 gootsteen;
- > 1 opstelplaats vaatwasser;
- > 1 opstelplaats inductie kookplaat;
- > 1 recirculatiekap;
- > 1 opstelplaats oven;
- > 2x dubbel wandcontactdoos huishoudelijk boven aanrechtblad.

Ondanks dat er standaard geen keuken in opgenomen, bestaat uiteraard de mogelijkheid een keuken naar eigen keuze samen te stellen. U kunt hiervoor een afspraak maken in de showroom van Bruynzeel Keukens te Duiven. Bruynzeel Keukens biedt voor dit project een projectvoorstel aan. Uiteraard staat het u vrij een externe keukenshowsroom te kiezen indien u niet bij Bruynzeel Keukens kunt slagen. In de kopershandleiding wordt de procedure hieromtrent toegelicht.

12. W-INSTALLATIE

12.1 VENTILATIE EN LUCHTBEHANDELING

In de woningen wordt een mechanisch ventilatiesysteem toegepast, waardoor de lucht in de woning continu ververs wordt. De verse buitenlucht wordt aangevoerd door middel van zogenaamde zelfregelende ventilatieroosters, deze worden op het glas aangebracht. De ventilatieroosters zijn vanuit de woning zichtbaar en te bedienen middels een hendel op het rooster.

De vervuilde lucht wordt via luchtafvoerventielen in de toiletruimte, badkamer, keuken en opstelplaats van de wasmachine (zolder) afgevoerd. De positie van de op tekening weergegeven ventilatieventielen en dakdoorvoeren is indicatief. De ventilatie-unit wordt op zolder geplaatst.

Het systeem werkt op basis van CO₂-meting in de woonkamer en hoofdslaapkamer, met een extra bedieningsschakelaar in de badkamer. Het luchtuitblaaskanaal van de unit wordt aangesloten op een dakdoorvoer.

De ventilatiekanalen op de zolder worden in het zicht aangebracht.

12.2 SANITAIR

In de aankoop prijs van uw woning is het noodzakelijke leidingwerk, de montage en de levering van het op tekening aangegeven sanitair opgenomen.

RIJWONINGEN EN HOEKWONINGEN

Bouwnummers: 18 t/m 26 en 43 t/m 53

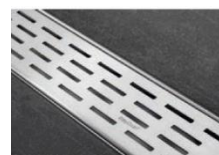
Toilet begane grond

- Wandclosetcombinatie Villeroy & Boch O.novo compact kleur wit
- Zitting met deksel en softclose
- Bedieningsplaat Wisa Argos kunststof kleur wit
- Fontein Villeroy & Boch O.novo wit 36 cm (bekersifon wit kunststof)
- Fonteinkraan Hansgrohe Logis chrom



Badkamer verdieping

- Wandclosetcombinatie Villeroy & Boch O.novo compact kleur wit
- Zitting met deksel en softclose
- Bedieningsplaat Wisa Argos kunststof kleur wit
- Wastafel Villeroy & Boch O.novo wit 60x49 cm (bekersifon wit kunststof)
- Wastafelmengkraan Hansgrohe Logis 70 CoolStart chrom
- Spiegel Swallow langwerpig 57 x 40 cm
- Douchecombinatie Hansgrohe Crometta Vario met glijstang en Ecostat 1001CL (glijstangset, handdouche en douchethermostaatkraan)
- Douchegoot: Easy Drain Multi 70 x 9.8 x 2 cm



TWEE-ONDER-EEN-KAP

Bouwnummers: 12 t/m 17

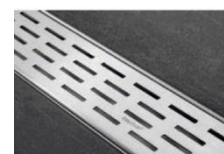
Toilet begane grond

- Wandclosetcombinatie Villeroy & Boch Architectura kleur wit
- Zitting met deksel en softclose
- Bedieningsplaat Wisa Argos kunststof kleur chroom
- Fontein Villeroy & Boch Architectura wit 36,5 cm (sifon chroom)
- Fonteinkraan Hansgrohe Logis chroom



Badkamer verdieping

- Wandclosetcombinatie Villeroy & Boch Architectura kleur wit
- Bedieningsplaat Wisa Argos kunststof kleur chroom
- Wastafel Villeroy & Boch Memento wit 100x47 cm (sifon chroom)
- Wastafelmengkraan Hansgrohe Logis S100, chroom
- Spiegel Silcline rond 60 cm
- Douchecombinatie Hansgrohe Croma Select S Vario en Ecostat Comfort (glijstangset, handdouche en douchethermostaatkraan).
- Douchegoot: Easy Drain Multi 70 x 9.8 x 2 cm
- Bad Villeroy & Boch O.novo Cassandra 80x180 cm



MONTAGEHOOGTES

De volgende standaard montage hoogtes zijn van toepassing:

- Wandclosetcombinatie : ca. 43 cm
- Fonteincombinatie met muurbuis : ca. 90 cm
- Inbouwreservoir : ca. 120 cm (diepte ca. 20 cm)
- Wastafelcombinatie : ca. 90 cm
- Douchemengkraan : ca. 110 cm en bovenkant glijstang ca. 220 cm , 45 cm uit de hoek
- Spiegel : onderkant op ca. 140 cm

OVERIG

- > Keuken : Aansluitpunt water wordt afgedopt (opbouw), deze is standaard voorzien van een hoekstop kraan
- > Zolder : Tapkraan ten behoeve van de wasmachine

12.3 WATERINSTALLATIE

De woning wordt voorzien van een koud- en warmwateraansluiting. In de koudwateraansluiting wordt een hoofdafsluiter met aftapkraan aangebracht nabij de watermeter.

Koudwateraansluitingen worden gelegd naar:

- > closetcombinaties
- > fontein in het toilet
- > vaatwasser
- > tappunt voor de wasmachine

Koud- en warmwateraansluitingen worden gelegd naar:

- > keukenkraan
- > douche- en wastafelmengkraan
- > badmengkraan (van toepassing bij de twee-onder-een-kapwoningen)

De waterinstallatie leidingen worden op de zolder zichtbaar aangebracht.

12.4 CENTRALE VERWARMING

De verwarming en het warme water wordt verzorgd door middel van een collectief stadsverwarmingssysteem. Dit systeem wordt beheerd door een energieleverancier voor de hele wijk, onder toezicht van de gemeente Arnhem.

Vanaf de afleverset worden er hoofdleidingen aangebracht naar de verdeler. De verdeler voorziet in de distributie van vloerverwarming op de begane grond en de radiatoren op de eerste verdieping. Er wordt geen verwarming op de zolder gerealiseerd.

De verdeler van de vloerverwarming op de begane grond wordt onder de trap geplaatst. Bij de twee-onder-een-kapwoningen (bouwnummer 12 t/m 17) en de hoekwoningen (bouwnummer 18, 22, 23 en 26) wordt deze voorzien van een omkasting. Bij de rijwoningen wordt deze achter een demontabel luik onder de trap geplaatst. De woningen hebben een hoeveelheid warmtapwater tot hun beschikking overeenkomstig de toepassingsklasse van Gaskeur: CW-klasse 4.

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 eerste verdieping zijn standaard uitgerust met een thermostaatknop. De radiatoren worden aangesloten middels een vloeraansluiting, de leidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloer opgenomen. Stijgleidingen komen indien noodzakelijk, in het zicht. Alle in het zicht komende leidingdoorvoeren in plafonds en wanden worden afgewerkt met kunststof rozetten.

Op de badkamer wordt een designradiator geplaatst, aangesloten op de stadsverwarming, om de ruimtetemperatuur te garanderen. Naar aanleiding van de nader te bepalen warmteverlies berekening wordt de definitieve afmeting (vermogen) van de radiatoren bepaald.

De volgende ruimtetemperaturen worden gegarandeerd:

- > Hal/overloop 18°C
- > Toilet 18°C
- > Woonkamer/keuken* 22°C
- > Slaapkamers** 22°C
- > Badkamer 22°C

* De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een ruimtethermostaat in deze ruimte.

** De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaatkraan op de radiator.

12.5 GASINSTALLATIE

De woningen worden gasloos uitgevoerd, er worden dus geen gasleidingen aangebracht en geen gasaansluiting gerealiseerd door de nutsbedrijven.

13. E-INSTALLATIE

Uw woning wordt voorzien van een individuele elektra aansluiting, die door de nutsbedrijven geleverd en geplaatst wordt. Het aantal lichtpunten, wandcontactdozen en aansluitpunten zijn conform verkoopteekeningen.

De elektrische installatie wordt vanuit de meterkast naar de, op verkooptekening, aangegeven aansluitpunten aangelegd.

In de meterkast zijn 3 aardlekschakelaars en 9 groepen aanwezig, waarvan 3 lichtgroepen, 1 groep voor de pv-panelen, 1 groep voor de wasmachine, 1 groep voor de wasdroger, 1 groep voor de vaatwasser, 1 groep voor de oven en 1 groep voor het elektrisch koken.

Op de zolder wordt een wandcontactdoos geplaatst ten behoeve van de wasmachine en een wandcontactdoos ten behoeve van de wasdroger.

Ter plaatse van de voor- en achtergevel wordt een aansluitpunt opgenomen (binnen bedienbaar). Aan de voorzijde van de woning wordt een armatuur aangebracht (zie afbeelding hiernaast), aan de achterzijde van de woning wordt een aansluitpunt aangebracht en geen armatuur. Indien de berging grenst aan het achterpad/parkeerkoffer zal er ten behoeve van het Politiekeurwerk Veilig Wonen een verlichting voor het achterpad nodig zijn, een armatuur op vaste spanning met schemerschakeling wordt aangebracht op de berging. Hoogte circa 2400 mm. Hiervoor geldt een instandhoudingsplicht.



De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden zoveel mogelijk uitgevoerd als inbouw en in de kleur wit. In de meterkast, op zolder, in de berging en in de gemetselde berging wordt gebruik gemaakt van opbouw materiaal. De wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde. De plaats van de diverse aansluitpunten, wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke kan afwijken van wat op verkooptekening staat aangegeven.

De elektra wordt (gemeten t.o.v. de afgewerkte vloer) op de onderstaande hoogtes aangebracht:

- > schakelaars op ca. 1050 mm;
- > wandcontactdozen en loze leidingen op ca. 300 mm;
- > wandcontactdozen en schakelaars boven het aanrecht op ca. 1200 mm;
- > ter plaatse van opstelplaats voor een afzuigkap ca. 2300 mm;
- > wandcontactdozen in combinatie met schakelaars op ca. 1050 mm;
- > dubbele wandcontactdoos in de meterkast op ca. 1750 mm;
- > aansluitpunten voor de ruimtethermostaat op ca. 1500 mm.



De belinstallatie bestaat uit een RVS drukknop naast de voordeur, een schel in de entree en een transformator in de meterkast.

De woning wordt standaard voorzien van 3 voorgeschreven rookmelders welke zijn aangesloten op het lichtnet. Op de begane grond is de rookmelder in de hal gesitueerd, op de eerste verdieping is de rookmelder op de overloop gesitueerd en de derde rookmelder bevindt zich op de zolder.

De woning is voorzien van voorbereiding voor toekomstige aansluit mogelijkheden voor bijvoorbeeld telefoon en/of centraal antenne-installatie (CAI en UTP). Hier zijn al voorbedrade leidingen (geribbelde buis) aangebracht met daarin zowel CAI en UTP kabels, deze worden in de onderstaande verblijfsruimten blind afgemonteerd (zie afbeelding 1).

- > 2x in de woonkamer
- > 1x slaapkamer 1
- > 1x slaapkamer 2
- > 1x slaapkamer 3

Deze leidingen (geribbelde buis) verbinden de meterkast en de desbetreffende ruimte met elkaar. Wij willen u erop wijzen dat u voor de media en/of communicatie (televisie, telefoon en internet) zelf de aanleg van de woningaansluiting dient aan te vragen bij een van de diverse aanbieders.

OPTIEMOGELIJKHEDEN

In de kopersoptielijst kunt u kiezen voor het afmonteren van één of meerdere van de hierboven opgesomde leidingen. De blinde afdekplaat (zie afbeelding 1) zal dan worden vervangen voor een afdekplaat ten behoeve van de CAI en UTP (afbeelding 2).

Met onderstaande afbeeldingen is het verschil in de basis afwerking (afbeelding 1) en de optionele afwerking (afbeeldingen 2) toegelicht.



1



2

13.2 PV-PANELEN

De woningen worden standaard voorzien van pv-panelen, conform aanduiding op de verkooptekeningen. Met het op de verkooptekening aangeduide aantal pv-panelen is de woning gebouwgebonden energieneutraal. Dit betekent dat BENG indicator 3 – 100% is, dit is gelijkwaardig aan het begrip “EPC=0” uit het verleden. De pv-panelen worden uitgevoerd in de kleur zwart en worden over de dakpannen heen aangebracht. Op zolder wordt een omvormer geplaatst om de opgewerkte gelijkstroom (DC) om te zetten naar de gewenste wisselstroom (AC), de pv-panelen worden in serie geschakeld. De positie van de omvormer is vastgelegd op de verkooptekening.

De architect heeft de positie van de pv-panelen zorgvuldig bepaald, om die reden is het dan ook niet mogelijk de oriëntatie en plaatsing van deze panelen aan te passen. Mocht het toch gewenst zijn om extra pv panelen te plaatsen, een dakraam en of dakkapel te plaatsen op de betreffende gevel of een andere wijziging door te voeren met betrekking tot de pv-panelen, dan moet dit eerst worden afgestemd met de architect. Hierbij is het uitgangspunt dat de panelen alleen aaneensluitend en in rechte vlakken worden geplaatst.

14. RUIMTE / AFWERKSTAAT

Vertrek	Afwerking	
Hal	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
Toilet	Vloer	Vloertegels
	Wanden	Wandtegels tot ca. 1500 mm hoogte, overig spuitwerk
	Plafond	Spuitwerk
Woonkamer	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
Keuken	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
Overloop	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
Badkamer	Vloer	Vloertegels
	Wanden	Wandtegels tot plafond
	Plafond	Spuitwerk
Slaapkamers	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
Zolder (hellend dak)	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar (knieschotten onafgewerkt, bruine spaanplaat)
	Plafond	Onderkant dakplaat onafgewerkt, bruine spaanplaat
Berging	Vloer	Betonvloer
	Wanden	Niet nader afgewerkt
	Plafond	Niet nader afgewerkt
Gemetselde berging	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Niet nader afgewerkt
	Plafond	Niet nader afgewerkt

15. KLEURENSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk (<i>bouwnr. 12 t/m 26</i>)	Baksteen (halfsteensverband)	Donker gemêleerd
Metselwerk rollaag (<i>bouwnr. 12 t/m 26</i>)	Baksteen (staand)	Donker gemêleerd
Voegwerk metselwerk (<i>bouwnr. 12 t/m 26</i>)	Doorstrijkmortel (verdiept en doorgestroken)	Antraciet
Metselwerk (<i>bouwnr. 43 t/m 53</i>)	Baksteen (halfsteensverband)	Licht beige gemêleerd
Voegwerk metselwerk (<i>bouwnr. 43 t/m 53</i>)	Doorstrijkmortel (verdiept en doorgestroken)	Licht grijs
Gevelbekleding	Hout – verticaal aangebracht – in verschillende breedtes - wildverband	Voorvergrijsd
Dakbedekking woning (<i>bouwnr. 12 t/m 26</i>)	Keramische dakpan	Antraciet
Dakbedekking woning (<i>bouwnr. 43 t/m 53</i>)	Keramische dakpan	Antraciet
Buitenkozijnen, draaiende delen en achterdeur (<i>bouwnr. 12 t/m 26</i>)	Hout	Kakigrijs
Buitenkozijnen, draaiende delen en achterdeur (<i>bouwnr. 43 t/m 53</i>)	Hout	Kiezelgrijs
Voordeur (<i>bouwnr. 12 t/m 26</i>)	Hout	Rietgroen
Voordeur (<i>bouwnr. 43 t/m 53</i>)	Hout	Kiezelgrijs
Armatuur t.p.v. voordeur (<i>ETK licht Hof 1 – up en down wandarmatuur o.g.</i>)	Glasvast polycarbonaat	Zwart
Waterslag onder kozijnen (<i>bouwnr. 12 t/m 26</i>)	Aluminium	Kakigrijs
Waterslag onder kozijnen (<i>bouwnr. 43 t/m 53</i>)	Aluminium	Kiezelgrijs
Lamellen	Hout	Voorvergrijsd
Gevelband	Aluminium	Rietgroen
Dakkapel/opbouw - voorzijde en zijwangen	Hout – verticaal aangebracht – in verschillende breedtes - wildverband	Voorvergrijsd
Dakkapel/opbouw - daktrim (<i>bouwnr. 12 t/m 26</i>)	Aluminium	Kakigrijs
Dakkapel/opbouw - daktrim (<i>bouwnr. 43 t/m 53</i>)	Aluminium	Kiezelgrijs
Lateien (<i>bouwnr. 12 t/m 26</i>)	Staal	Kakigrijs
Lateien (<i>bouwnr. 43 t/m 53</i>)	Staal	Kiezelgrijs
Hemelwaterafvoer woning en gemetselde berging (<i>bouwnr. 12 t/m 26</i>)	Aluminium	Antraciet
Goot (<i>bouwnr. 12 t/m 26</i>)	Aluminium	Antraciet
Hemelwaterafvoer woning (<i>bouwnr. 43 t/m 53</i>)	Aluminium	Kiezelgrijs
Goot (<i>bouwnr. 43 t/m 53</i>)	Aluminium	Kiezelgrijs

Hemelwaterafvoer berging	PVC	Grijs
Veranda	Hout	Voorvergrijsd
Veranda – rand	Aluminium	Rietgroen
Veranda – beplating onderzijde	Plaatmateriaal	Rietgroen
Veranda - daktrim	Aluminium	Rietgroen
Veranda - dakbedekking	Bitumen	Zwart
Berging	Hout	Antraciet
Berging - bergingsdeur	Hout	Antraciet
Berging - kozijn bergingsdeur	Hout	Antraciet
Berging - dakbedekking	Bitumen met groendak	Zwart
Berging - hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs
Gemetselde berging - dakbedekking	Bitumen met groendak	Zwart
Gemetselde berging - daktrim	Aluminium	Grijs (gelijkend met kleurstelling houten delen)
Gemetselde berging - voorgevel	Hout – verticaal aangebracht – in verschillende breedtes - wildverband	Voorvergrijsd
Gemetselde berging – overige gevels	Gelijk aan woning	
Erfafscheiding achterpaden	Staalmat hekwerk	Antraciet
Houten delen poorten	Houten delen (op stalen frame)	Antraciet

16. SCHOONMAKEN

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden nat afgenomen voor de oplevering. Dit om tijdens de oplevering de eventuele tekortkomingen te kunnen zien. Krassen in het glas, beschadigingen in sanitair en tegels moeten tijdens de oplevering gemeld worden. Na de oplevering geconstateerde bovenstaande tekortkomingen worden niet meer in behandeling genomen. Let vanwege deze reden tijdens de oplevering goed op bovenstaande punten.

17. OPLEVERDOSSIER

Bij oplevering van de woning wordt in het kader van de Wet Kwaliteitsborging een opleverdossier verstrekt met ten minste de volgende inhoud:

1. Verkoop- en eventuele meer/minderwerk tekeningen
2. Tekeningen van:
 - Installaties
 - Riool
 - Sanitair
3. Gebruiks- en onderhoudsvoorschriften van:
 - Installaties
 - Riool
 - Sanitair
 - Kozijnen
4. Toegepaste producten, inclusief kleur- en materialenstaat
5. Proces-verbaal van oplevering

18. HERBEREKENING BOUWBESLUITTOETSING

Als gevolg van de door u eventueel gekozen opties zoals onder andere een uitbouw, dakraam, dakkapel, indelingswijziging of wijziging in de gevel zal er naderhand een herberekening van de bouwbesluittoetsing moeten worden gemaakt. De kosten hiervan dienen in de optielijst separaat verplicht te worden gekozen.

In deze herberekening zal er onder andere worden gekeken naar de invloed van de gekozen koperoptie(s) op de energieprestatie en TO-juli (temperatuuroverschrijding) van de woning.

Energieprestatie

Ten gevolge van de energieprestatie is het mogelijk dat er net niet meer wordt voldaan aan de eisen voor een gebouwgebonden energieneutrale woning, oftewel BENG indicator 2 = 0 kWh/m²/jaar en BENG indicator 3 = 100%. Houdt hier dus rekening mee. Door de hoge duurzaamheidsambitie zal er nog wel ruimschoots worden voldaan aan de wet- en regelgeving (het bouwbesluit).

TO-juli

Wanneer er ten gevolge van de eventueel gekozen koperopties blijkt dat er ten aanzien van de TO-juli (temperatuuroverschrijding) blijkt dat er aanvullende maatregelen moeten worden getroffen, zullen deze naderhand in rekening moeten worden gebracht. Een voorbeeld hiervan is dat wanneer er meer gevelopeningen worden toegevoegd (dakkapel/dakraam/uitbouw) het heel aannemelijk is dat er op bepaalde kozijnen buitenzonwering moeten worden geplaatst om te blijven voldoen aan de TO-juli eis. Of dit daadwerkelijk nodig is zal blijken uit de herberekening en is niet op voorhand aan te geven.

Omdat het in verband met de vele mogelijke combinatie van opties en de aanwezige verschillende oriëntaties, niet mogelijk is dit vooraf te berekenen, zijn de eventuele kosten van deze mogelijke maatregelen niet onnodig in de opties verdisconteerd.

Wanneer het bovengenoemde zich voordoet zal dit aan u worden medegedeeld en via het meer- en minderwerk in rekening gebracht. Houdt er dus rekening mee dat er aanvullende kosten in rekening kunnen worden gebracht om te blijven voldoen aan deze wettelijke eis. Het is niet mogelijk om hier van af te zien in verband met wet- en regelgeving waaraan moet worden voldaan.

Afhankelijk van de gekozen opties die invloed hebben op warmtetoetreding in de woning, zoals bijvoorbeeld een dakraam, een dakkapel en een achtergevel pui met meer glas zoals een schuifpui, of die invloed hebben op de warmteopvang door een gewijzigde indeling, kunnen de benodigde verplichte voorzieningen afhankelijk van de gevel en oriëntatie de consequenties variëren. Dit kan betekenen dat er bijvoorbeeld zonwering op de begane grond nodig is. Uitgedrukt in kosten is dat gemiddeld gezien € 2.500,00. Uiteraard zullen wij onze uiterste best doen om hier wat techniek en kosten betreft, zo efficiënt mogelijk mee om te gaan.

19. WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN DE WONING

Indien u besluit een woning te kopen, sluit u met de ontwikkelaar een koopovereenkomst en met de bouwer een aannemingsovereenkomst af. Het ondertekenen van deze twee overeenkomsten brengt drie verplichtingen met zich mee. Ten eerste bent u verplicht de koop- en aanneemsom te betalen. Ten tweede is de ontwikkelaar verplicht tot de levering van de grond. En ten derde is de bouwer verplicht tot het bouwen van de woning, tenzij eventuele ontbindende en opschortende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst worden ingeroepen.

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst gaat de bedenktijd in. Tijdens de bedenktijd kunt u zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomsten ontbinden.

In de koop- en aannemingsovereenkomst worden een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop de ontwikkelaar en bouwer verwachten dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw(voorbereiding) te kunnen beginnen. Vóór het verstrijken van de opschortingsdatum krijgt u bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn deze vervuld, dan zijn de overeenkomsten definitief en bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, dan stellen wij u een nieuwe opschortingsdatum voor.

Nadat de ontbindende en opschortende voorwaarden als genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden, zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaatsvinden.

20. PROJECTDOCUMENTATIE

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of belanghebbenden/betrokken partijen en/of nutsbedrijven en/of ontwikkelaars van plannen in de directe omgeving, ook na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Relevante wijzigingen in afwijking op de verkoopdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen in de vorm van een erratum of een nieuwsbrief. De hier bedoelde wijzigingen geven geen van beide partijen enige aanleiding tot verrekening.

De op de verkooptekening aangegeven maten worden door de aannemer vooraf aan de uitvoering gecontroleerd. Alle maten zijn om en nabij maten. Wijzigingen voorbehouden. Kleine afwijkingen geven geen recht op verrekening. De door middel van een stippellijn aangegeven apparatuur zoals een wasmachine en keuken zijn niet in de koopsom inbegrepen.

Het leidingenverloop is op het moment van het maken van deze brochure nog niet geheel bekend. Dit geldt ook voor de precieze positie, aantallen en afmetingen van de nodige ventilatievoorzieningen. Wel is duidelijk dat er leidingen in de dekvloeren worden opgenomen.

21. ARTISTS'S IMPRESSIONS

De artist's impressions (perspectief beelden) in de verkoopbrochure geven een impressie. Het zijn met recht "artist's impressions", waarin de "artist" artistieke vrijheden kent. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en de inrichting van de openbare ruimte is in veel gevallen naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze impressies kunnen ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

22. SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

U wilt er zeker van zijn dat wij uw woning in perfecte staat en zoals met u overeengekomen is aan u opleveren. Om u die extra zekerheid te geven is op uw woning de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020 van toepassing. Dit houdt in grote lijnen in dat wij ons garant stellen dat uw woning voldoet aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden en kwaliteitsnormen. Indien de woning technische mankementen vertoont, dan kunt u een beroep doen op de SWK Garantie- en Waarborgregeling en zijn wij, indien deze mankementen onder de garantie vallen, verplicht deze te verhelpen. U ontvangt hiervoor een waarborgcertificaat van SWK.

Wanneer u een woning met SWK Garantie- en Waarborgregeling van ons koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- > Met de afgifte van het waarborgcertificaat stelt Veluwezoom Verkerk zich garant voor de technische kwaliteit van uw woning. Alles over de Garantie- en Waarborgregeling (onderdelen van de garantie en garantietermijnen) vindt u in de brochure van SWK die u van ons ontvangt bij het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst;
- > De tekst van de koop-/aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model dat door SWK is vastgesteld. Dat biedt u de zekerheid dat de afspraken tussen u als koper en Veluwezoom Verkerk duidelijk zijn vastgelegd;
- > In de Garantie- en Waarborgregeling is een klachtenprocedure opgenomen in het geval er een geschil ontstaat over de technische kwaliteit van de woning;
- > U krijgt een “afbouwgarantie”. Dit betekent dat, als er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met Veluwezoom Verkerk, de woning zal worden afgebouwd. Via bemiddeling van SWK bouwt een andere onderneming uw huis af, waarbij de schade tot een bepaald maximum door SWK wordt gedragen. Als afbouw niet mogelijk is, keert SWK tot een bepaald maximum een schadevergoeding uit.

Ongeacht wat in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Indien enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren de wettelijke regelingen, daarna de bovengenoemde bepalingen van SWK en daarna deze technische omschrijving.

23. SLOTBEPALINGEN

Er wordt voortdurend gestreefd naar het verbeteren van de uitvoering van woningen. Wij laten daarom de mogelijkheid open, dat er nadat deze technische omschrijving gedrukt is, nog kleine wijzigingen kunnen worden aangebracht. Dit zal uiteraard voor de verkrijger geen financiële gevolgen hebben. Tevens moeten wij voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De op tekening weergegeven plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen etc. zijn indicatief. De juiste plaats wordt tijdens het bouwproces bepaald. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels et cetera.

De op de tekeningen aangegeven inrichtingen en apparaten zoals losse kasten in woonkamer en slaapkamers, wasmachine, kooktoestel, koelkast en huishoudelijke apparaten, vallen niet onder de levering binnen de koop- en /aannemingsovereenkomst.

NB. Aan de artist impressies (ingekleurde gevels) kunnen geen rechten worden ontleend en deze zijn dus niet bindend voor de (koop-/aannemingsovereenkomst).

Ten einde de bouw haar verloop te kunnen geven, is het nodig bezoek aan de bouwplaats te beperken. Hoewel wij ons kunnen voorstellen dat u graag de vorderingen dagelijks wilt volgen, kunnen wij uw aanwezigheid alleen toestaan op een nader te bepalen middag. Vanzelfsprekend kunnen wij geen enkel risico voor uw aanwezigheid op de bouwplaats aanvaarden.

Rondom de bouwplaats hebben wij afrasteringen geplaatst, dit ter voorkoming van betreding van de bouwplaats door anderen dan personeel, dit om de veiligheid te bevorderen.

Om geen onnodige veiligheidsrisico's te laten ontstaan is het verboden om buiten de vastgestelde momenten van bezichtiging de bouwplaats te betreden. Aanwijzingen van het verantwoordelijke bouwpersoneel dienen te worden opgevolgd.

Mededelingen van uitvoerders of andere afspraken met hen gemaakt met betrekking tot de datum van oplevering, betalingsaangelegenheden, wijzigingen en/of verrekeningen en alle overige aangelegenheden betreffende de bouw zijn slechts dan geldig nadat schriftelijke bevestiging is verkregen.

Uw woning wordt eerder opgeleverd dan de civieltechnische werkzaamheden, zoals bestrating, trottoirs, etc. Voor een tijdelijk slechte of problematische bereikbaarheid van uw woning na oplevering kan geen enkele aansprakelijkheid aanvaard worden. Bouwkundige afscheidingen op de zichtbepalende punten zijn niet toegestaan anders dan met toestemming van de gemeente.