

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Project Westhof 42 koopwoningen te Schuytgraaf Arnhem

tussen en hoekwoningen (beukmaat 4,8m) bouwnummers 14-15-16-17-18-19-20-21-22
tussen special en hoek special (beukmaat 5,7m) bouwnummers 23-24-25-26-27-28-29-30-31
levensloop woningen bouwnummers 58-59-60-61-62-63-64-65
tweekappers en vrijstaand bouwnummers 32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47

DEFINITIEF

DEELNEMENDE PARTIJEN

Aannemer:
Giesbers Ontwikkelen en Bouwen
Postbus 64
6600 AB Wijchen

Makelaar:
Willemsen Makelaars
Jim Smith en Roel Willemsen
Jansplaats 29
6811 GB Arnhem

INHOUD

1 PROCES 3

1.1	Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst	3
1.2	Vrij Op Naam	3
1.3	Woningborg	3
1.4	Eigendomsoverdracht	4
1.5	Opschortende voorwaarden	4
1.6	Hypotheek tijdens de bouw	4
1.7	Hypotheek en bijkomende kosten	4
1.8	Betalingen	4
1.9	Verzekering	5
1.10	Situatie	5
1.11	Duurzaam bouwen	5
1.12	Energie	5
1.13	Energielabel	6
1.14	Kopersopties	6
1.15	Oplevering en sleuteloverhandiging	7
1.16	5% regeling	7
1.17	Onderhoudsperiode	7
1.18	Werkzaamheden direct na oplevering	7
1.19	Veiligheid tijdens de uitvoering	8
1.20	Wijzigingen tijdens de bouw	8
1.21	Aansluitkosten	8
1.22	Van toepassing zijn de voorschriften	8

2 TECHNISCHE OMSCHRIJVING 10

2.1	Administratieve bepalingen	10
2.2	Nadere bepalingen	10
2.3	Peil en uitzetten	11
2.4	Grondwerk	11
2.5	Riolering	11
2.6	Bestrating	12
2.7	Erfafscheiding	12
2.8	Betonwerk	12
2.9	Metselwerk	13
2.10	Systeenvloeren	13
2.11	Metalen constructies	13
2.12	Kanalen	13
2.13	Kozijnen, ramen en deuren	14
2.14	Trappen en bordessen	15
2.15	Dakconstructie en dakbedekking	15
2.16	Buitenberging en garages	16
2.17	Hemelwaterafvoeren	16
2.18	Stukadoorswerk	16
2.19	Tegelwerk	16
2.20	Vloerafwerkingen	17
2.21	Metaal- en kunststof werken	17
2.22	Binnentimmerwerk en binneninrichting	18
2.23	Beglazing	18
2.24	Schilderwerk	18
2.25	Waterinstallatie en sanitair	19
2.26	Gasinstallatie	20

2.27	Verwarmingsinstallatie	20
2.28	Mechanische ventilatie	21
2.29	Elektrische installatie	21
3	<u>KLEURENSCHEMA</u>	23
4	<u>CONSUMENTENDOSSIER</u>	27
5	<u>TOT SLOT</u>	27

1 PROCES

U overweegt een nieuwbouwwoning te kopen. U wilt dan natuurlijk graag zoveel mogelijk informatie over de woning, weten waar u zoals rekening mee moet houden en welke mogelijkheden er zoal zijn. Dan is het goed deze omschrijving te lezen.

1.1 Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Indien u een keuze heeft kunnen maken voor een woning zult u met ons de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekenen. De koopovereenkomst sluit u af met BPD Ontwikkeling B.V. (hierna BPD) en de aannemingsovereenkomst met de Giesbers Ontwikkelen en Bouwen. De aannemingsovereenkomst wordt conform het Woningborg-model opgemaakt. In de koop- en aannemingsovereenkomst worden de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper en aannemer vastgelegd. Met andere woorden: in de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de verkoper en aannemer aan u dienen te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Wanneer voldaan is aan alle voorwaarden, zoals aangegeven in de koop- en aannemingsovereenkomst, kan gestart worden met de bouw van de woning.

Deze technische omschrijving behoort bij de aannemingsovereenkomst en wordt als contractstuk bijgevoegd. Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de totale koop- en aanneemsom, terwijl de verkoper zich door medeondertekening verplicht tot levering van het kavel, en de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door koper en verkoper respectievelijk koper en aannemer zijn getekend, ontvangt u hiervan één origineel exemplaar en één kopie per e-mail (pdf). Een kopie blijft in bewaring bij de verkoper en aannemer. Ook wordt een kopie door BPD naar de projectnotaris gezonden die vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht (= Akte van Levering) kan opmaken. De kopie die u per e-mail ontvangt kunt u doorsturen aan uw hypotheekverstrekker. Het originele exemplaar is voor uw eigen administratie.

1.2 Vrij Op Naam

De woning wordt 'Vrij Op Naam' aan u verkocht. Dat betekent dat in de koop- en aanneemsom zowel de grond- en bouwkosten zijn begrepen evenals alle bijkomende kosten (architect, projectnotaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, belastingen (btw of overdrachtsbelasting), kadastrale inmeting, de kosten voor het aanleggen van water-, riool-, en elektrischeleidingen en dergelijke). Een totaalprijs dus, echter exclusief de kosten die verband houden met uw financiering, grond- en eventuele bouwrente tijdens de bouw en ook exclusief de door koper aan te vragen aansluitingen voor gebruik van internet, telefoon en nutsbedrijven.

1.3 Woningborg

Het project 'Westhof' wordt gerealiseerd onder garantie van Woningborg. Deze instantie geeft garantie op de kwaliteit van uw woning maar ook op de afbouw. De afbouwgarantie zorgt ervoor dat bij een onverhoopt faillissement van de aannemer tijdens de bouw, de woning wordt afgebouwd zonder (directe) meerkosten voor de koper. De kwaliteitsgarantie geeft de koper de zekerheid dat de woning aan nauwkeurig omschreven kwaliteitseisen voldoen en ook na de oplevering blijven voldoen. De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg. Bij het tekenen van de overeenkomst ontvangt u een exemplaar van de 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling' waarin de volledige garantieregeling is opgenomen en uitvoerig wordt toegelicht.

De eventueel door de aannemer en/of gemeente aan te brengen groenvoorzieningen, hekwerken, terreininventaris, erfafscheidingen en dergelijke vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. Ongeacht hetgeen in de brochure of technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar met Woningborg mocht zijn, ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

1.4 Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de (eventuele) hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'Akte van Levering' bij de projectnotaris.

In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk moet plaatsvinden. De geldigheidsduur van de hypotheekofferte moet met minimaal dezelfde termijn rekening houden. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de projectnotaris een nota van afrekening waarop het totale, op de leveringsdatum verschuldigde, bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de projectnotaris 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'.

1.5 Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden (bijvoorbeeld het nog verkrijgen van een omgevingsvergunning) zijn opgenomen. Dit betekent dat bepaalde rechten en plichten van deze overeenkomsten pas definitief hun werking krijgen nadat aan deze voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt kunnen wij u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u er op om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, geen andere verplichtingen (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

1.6 Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële eigendomsoverdracht zal de aannemer, binnen de in de aannemingsovereenkomst opgenomen termijn, een aanvang nemen met de bouw van de woning. Tijdens de bouw ontvangt u, naar gelang de voortgang van de bouw, van de aannemer de termijnfacturen betreffende de vervallen bouwtermijnen. Een kopie hiervan stuurt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker die vervolgens zorg draagt voor betaling. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente (en aflossing) tijdens de bouw (aan uw hypotheekverstrekker). Deze is opgebouwd uit rente over het uitstaande hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de eventueel te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

1.7 Hypotheek en bijkomende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder andere de volgende kosten:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- afsluitprovisie voor de geldverstrekker;
- (eventuele) kosten aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- premie voor (eventuele) overlijdensrisicoverzekering;
- premie voor een te stellen bankgarantie;
- eventuele taxatiekosten eigen woning;
- eventuele verlengingskosten hypotheekofferte.

1.8 Betalingen

De in de koopovereenkomst opgenomen koopsom bent u verschuldigd op de datum waarop de Akte van Levering wordt gepasseerd bij de projectnotaris. De termijnen van de aanneemsom worden, zoals eerder aangegeven, in rekening gebracht al naar gelang de bouw vordert. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de datum van eigendomsoverdracht bij de projectnotaris. Dit geldt zowel voor de in de koopovereenkomst opgenomen koopsom als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom van de grond aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met rente over deze uitgestelde betaling. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien ontvangen termijnfacturen door naar uw geldverstrekker zodat deze voor tijdige betaling kan zorgen.

1.9 Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tot de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van uw woning dient u zelf voor een opstal-, glas- en/of inboedelverzekering te zorgen.

1.10 Situatie

De nummers op de tekeningen bij 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. De straatnamen en huisnummers worden, vóór de oplevering van woningen, door de gemeente bepaald en bekend gemaakt.

De schaal van de situatieschets in de verkoopdocumentatie is niet bindend. Aan de hand van de aan u verstrekte terreintekeningen en gegevens worden met de grootste zorg de perceeloppervlakten opgemeten en berekend. De definitieve afmeting van uw perceel wordt ingemeten door het Kadaster en door hen in het Kadaster ingeschreven. U koopt een kavel met een globaal aangegeven oppervlakte. Daarom wordt in de koopovereenkomst opgenomen dat het verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van het perceel niet zal worden verrekend.

De bebouwing van het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, aanleg van openbaar groen, trottoirs, wegen en parkeergelegenheid zijn ontleend aan de gegevens van de gemeente. U dient er echter rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende bestaande bebouwing kunt u terecht bij de gemeente. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid 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 bouw personeel en bouwverkeer kan zich voordoen. De verkoper en aannemer aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

1.11 Duurzaam bouwen

De aandacht voor het milieu, en daarmee samenhangend de gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Als we het milieu voor de toekomst willen veiligstellen, dan moeten we daar ook met het bouwen van woningen rekening mee houden. We doen dat door duurzaam te ontwerpen en te bouwen.

Onder duurzaam bouwen verstaan wij onder meer beperking van afval en het gebruik van milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen. Door bewust bepaalde materialen toe te passen, kunnen we het milieu sparen en het comfort verhogen. Dit kan 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. Zo wordt de woning o.a. voorzien van uitstekende isolatie voor de vloeren, wanden, daken en beglazing, lage temperatuur verwarming, stadsverwarming en worden er zonnepanelen geplaatst op het dak. 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 een helm en/of beschermende kleding en het plaatsen van veiligheidsvoorzieningen is dan ook verplicht.

1.12 Energie

Om het energieverbruik terug te dringen geldt voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, dat de vergunningsaanvraag vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen. Deze norm bevat kengetallen voor alle energiefacetten van een gebouw zoals de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte /geveloppervlakte, de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties, enzovoorts. De 3 BENG-eisen dienen allemaal te voldoen aan de grenswaarde. Voor dit project geldt BENG 2 = 0. Uw woning voldoet aan deze grenswaarde. Daarbij zal de woning volledig gasloos worden uitgevoerd.

Omdat uw woning voldoet aan de BENG 2 = 0 eis en de aannemer een Groenverklaring (100% duurzaam houtgebruik) in bezit heeft, komt u in aanmerking voor een groenfinanciering.

1.13 Energielabel

Sinds 1 januari 2015 is het verplicht om over een energielabel te beschikken bij oplevering van een woning. De aannemer zal daarom het energielabel aan u verstrekken bij de oplevering van uw woning.

1.14 Kopersopties

Vanzelfsprekend proberen wij u zo goed mogelijk van dienst te zijn. Om die reden kunt u dan ook kiezen uit een aantal optiemogelijkheden, de zogenaamde kopersopties. De kopersopties zijn mogelijkheden bovenop de standaard afgewerkte woning. Een overzicht en tekeningen van de optiemogelijkheden wordt aan u verstrekt. Het is gezien de projectmatige bouw enkel mogelijk om kopersopties aan uw woning toe te voegen welke in de optielijst zijn omschreven. Om dezelfde garantie te kunnen geven op de optiemogelijkheden dienen alle opdrachten door de aannemer te worden uitgevoerd.

De procedure voor het in opdracht geven van kopersopties is als volgt: u wordt, na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst, door de kopersbegeleider van Giesbers uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Indien noodzakelijk wordt dit gesprek digitaal gehouden, denk bijvoorbeeld door corona. In dit gesprek geeft u uw verdere wensen en eventuele vragen door aan de kopersbegeleider en wordt het vervolgproces aan u toegelicht.

Vervolgens bezoekt u de showrooms (keuken, badkamer en toilet). Uw wensen worden, na goedkeuring van de offertes, verwerkt in een realisatietekening. De kopersbegeleider zal u informeren over het tijdstip waarop uw opdracht voor het verwerken van wijzigingen bij de aannemer bekend moet zijn (= sluitingsdatum) om deze nog mee te nemen in de bouw van uw woning. Door het terugsturen van de ondertekende realisatietekening met bijbehorende totaalofferte geeft u opdracht tot het uitvoeren van de door u gewenste opties.

De kopersopties worden conform de Woningborg-regeling aan u gefactureerd, afzonderlijk van de termijnen zoals overeengekomen in de aannemingsovereenkomst.

Bij de keuze 'optie uitbouw' is er als uitgangspunt voor gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor deze optie heeft gekozen, dan zal door de maat van het totaalpakket van 'bouwmuur, isolatie en buitengevel' de zijkant van de uitbouw, (afhankelijk van de bouwmethodiek), circa 20 tot 35 cm de hartlijn van de gezamenlijke bouwmuur overschrijden. Oftewel, uw uitbouw staat voor een deel op het terrein van de 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 standaard geen technische voorzieningen zijn opgenomen, in de toekomst alsnog gerealiseerd worden (binnen een termijn van 5 jaar na oplevering van de woning op het heersende erf). Ook dan geldt het gestelde onder 'erfdienstbaarheid'.

1.15 Oplevering en sleuteloverhandiging

Wanneer de woning nagenoeg gereed is, ontvangt u een uitnodiging voor een voorschouw. Tijdens deze voorschouw kunt u uw woning inspecteren vooruitlopend op de oplevering. U wordt minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de beglazing, dat wordt schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van het uit de bouw afkomstige bouwvuil en puinresten.

Tijdens de oplevering wordt de woning definitief overgedragen van aannemer naar koper. Hierbij worden tezamen met de koper en, indien u dit wenst, een deskundige van Vereniging Eigen Huis en de aannemer eventuele onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en zo mogelijk direct door de aannemer verholpen.

De aannemer dient er zorg voor te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen drie maanden worden hersteld. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Een dag voor oplevering dienen alle openstaande bedragen inclusief het meerwerk op rekening van de aannemer te zijn bijgeschreven. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de Akte van Levering van het huis en de eventuele hypotheekakte zijn gepasseerd, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw nieuwe woning.

1.16 5% regeling

De aannemer zal in het kader van de 5% regeling voor uw woning een bankgarantie afgeven bij de notaris ter hoogte van 5% van de aanneemsom van uw woning. Dit garandeert u dat de aannemer na oplevering van uw woning de nog openstaande opleveringspunten zo snel als mogelijk zal afwerken. Zodra de aannemer deze punten heeft uitgevoerd zal hij u verzoeken de opleverlijst voor de tweede maal voor akkoord te tekenen zodat de bankgarantie kan vrijvallen. Een en ander houdt in dat alle betalingen van de openstaande termijnen en het meerwerk vóór oplevering overgemaakt dienen te worden aan de aannemer.

1.17 Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen kunt u de aannemer 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 aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het huis gebouwd wordt van 'levende' materialen die kunnen 'werken'. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan. Deze randverschijnselen kunnen nooit voorkomen worden.

1.18 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt Giesbers niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Giesbers is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor deze krimpscheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet, hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen verkrijgbaar in de handel.

1.19 Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) 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 personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden en kan uitvoering van werkzaamheden door de kopers tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan.

Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen en dergelijke, zullen er door de aannemer kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws)brieven vanuit de aannemer zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden. Mede door onvoorziene zaken wordt hier een andere invulling aan gegeven, denk bijvoorbeeld door corona.

1.20 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen, die in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt Giesbers zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect. Hiervan zal in dit geval een erratum worden verzonden.

1.21 Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. Meter van elektra wordt geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen Nutsleverancier. U als koper bent vrij om vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een energieleverancier naar keuze, e.e.a. binnen de wettelijke regels daaromtrent.

1.22 Van toepassing zijn de voorschriften

De Algemene Voorwaarden die bij de koop- en de aannemingsovereenkomst behoren betreffen onder meer:

- Bepalingen van plaatselijke Nutsbedrijven, het Bouwbesluit en de nadere voorschriften en bepalingen van de gemeente Arnhem, zoals deze voor omgevingsvergunning luiden.
- Alle volgens het Bouwbesluit van toepassing zijnde normbladen, zoals gepubliceerd door de Stichting Nederlands Normalisatie Instituut.
- Deze technische omschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van onder andere gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceels grootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.
- De woonomgeving wordt ontworpen volgens de richtlijnen van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d., kunnen zich voordoen en vallen buiten de verantwoording van Giesbers.

Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in

aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming op de tekeningen

Hal - entree - overloop - gang
Meterkast - technische ruimte
Keuken - woonkamer - slaapkamer
Toilet
Badkamer
Kast - werkkast - hobbykamer
Zolder
Berging

Ruimtebenaming volgens Bouwbesluit

Verkeersruimte
Technische ruimte
Verblijfsruimte
Toiletruimte
Badruimte
Overige gebruiksfunctie
Onbenoemde ruimte
Bergruimte

2 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

In Arnhem worden in het plan Westhof in totaal 42 koopwoningen gebouwd. Het plan is een ontwerp van Architectenbureau SVP te Amersfoort.

Waar in deze technische omschrijving wordt gesproken over “woningen” worden de 42 koopwoningen bedoeld, tenzij anders is aangegeven. Met “tekeningen” worden de Verkooptekeningen van de woningen bedoeld (zonder nadere uitwerking van de opties conform de individuele woonwensen uit de optielijst).

2.1 Administratieve bepalingen

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door *Woningborg*.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar met Woningborg mocht zijn, ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van *Woningborg*.

Van toepassing zijn de voorschriften:

- Bepalingen van plaatselijke Nutsbedrijven, het Bouwbesluit en de nadere voorschriften en bepalingen van de gemeente Arnhem, zoals deze voor aanvraag omgevingsvergunning luiden.
- Alle volgens het Bouwbesluit van toepassing zijnde normbladen, zoals gepubliceerd door de Stichting Nederlands Normalisatie Instituut.
- Indien er tegenstrijdigheid is tussen de gevelbeelden en plattegronden in de verkoopbrochure, dan geldt dat deze technische omschrijving met bijbehorende losse verkooptekening prevaleert boven de gevelbeelden en tekeningen in de verkoopbrochure
- Deze technische omschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van onder andere gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelsgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd.
- De woonomgeving wordt ontworpen volgens de richtlijnen van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d., kunnen zich voordoen en vallen buiten de verantwoording van Giesbers.

2.2 Nadere bepalingen

Opleveringstermijn

De oplevering van de woningen zal plaatsvinden binnen een termijn, die nader in de aannemings-overeenkomst wordt genoemd.

Toegang tot het bouwterrein

Tijdens de bouw van uw woning wordt u als koper uitgenodigd om uw woning in aanbouw te bezoeken. Het is niet toegestaan het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden in verband met veiligheidsvoorschriften.

Werkzaamheden derden

Werkzaamheden door personeel en/of derden die niet werkzaam zijn voor Giesbers, zijn tijdens de bouw uitdrukkelijk niet toegestaan.

2.3 Peil en uitzetten

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grond vloer van de woning. De exacte peilmaat wordt bepaald in overleg met en op aanwijzing van de gemeente. Alle op tekening aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van deze peilmaat. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden (tot de bovenkant van de dopel) om problemen met vloerafwerkingen van ca. 15 mm (zoals tegels en parket) te voorkomen.

2.4 Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, leidingen, kabels, straatwerken e.d. wordt het nodige grondwerk verricht. Onder de bestratingen wordt een zandbed aangebracht.

De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond, zoals nu reeds op het terrein aanwezig. Eventuele straatzand, tuinaarde, compost en/of straatzand dient u zelf aan te brengen. Het is niet mogelijk om het kavel niet aan te vullen. Aanvullen gebeurt tot circa 100 mm onder vloerpeil.

Een juist afschot van uw tuin richting openbaar gebied is belangrijk. Giesbers is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

In samenwerking met Doeleman Buiteninrichters BV bieden wij u de mogelijkheid om een "tuinklaar" pakket te kiezen. Het "tuinklaar" pakket wordt vóór de oplevering van uw woning uitgevoerd. Kijk voor de mogelijkheden in de optielijst voor het meer- en minderwerk.

2.5 Riolering

De binnen- en de buitenriolering wordt samengesteld uit kunststof buizen met de nodige hulpstukken. Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, waarbij het vuilwater en het hemelwater afzonderlijk worden opgevangen en afgevoerd.

De vuilwaterrioleringen van de woningen wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. De hemelwaterafvoeren met de nodige hulpstukken worden samengesteld uit zinken buizen. Het regenwater wordt bovengronds afgevoerd d.m.v. een uitstrooimput. Deze uitstrooimputten dienen gehandhaafd te worden. De rioolaansluiting op het gemeenteriool wordt volgens de normen en in overleg met de gemeente uitgevoerd en zijn in de koop-aanneemsom begrepen.

Ten behoeve van de stadsverwarming liggen er leidingen in de beperkt toegankelijke kruipruimte van de woning. Onder deze leidingen, in het zandbed van de kruipruimte, wordt een drainage leiding aangebracht. Deze drainage leiding is aangesloten op de cunet drain van de gemeente. Bij de hoek- en tussenwoningen ligt het cunet aan het begin en einde van desbetreffend blok. U dient de drainage gezamenlijk te onderhouden. Bij de tweekappers en vrijstaande woningen is de drainage ook aanwezig en aangesloten op het cunet drain van de gemeente.

In de achterpaden wordt een drainage leiding geplaatst en aangesloten op de cunet drain van de gemeente. De achterpaden worden uitgevoerd met drain betontegels 300x300 mm.

Revisietekening

Informatie over de positie van uw buitenriolering wordt door de installateur op een revisietekening verwerkt en bij de oplevering aan u verstrekt.

Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender, water in de berging. Wateroverlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken, zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen. Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te

winnen bij een deskundige. Houd in ieder geval bij het ontwerp en de aanleg van uw tuin rekening met het volgende:

- Zorg voor afschot van de bestrating vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelsgrens of achterpad;
- Het wel of niet aanbrengen van waterdichte/doorlatende bestrating;
- Eventueel te nemen maatregelen in de grond (bijv. infiltratie);
- Vrijhouden van 'stroken grond' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen;
- (on)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport;
- Onderhoud aan eventueel aanwezige drainages, e.d.;

Giesbers Wijchen is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

2.6 Bestrating

Het pad naar de entree van de woning wordt uitgevoerd in staptetegels van betontegels. Bij de woningen met een garage worden opstelstroken voor de garage aangebracht. Indien er geen garage aanwezig is worden er enkel twee stuks staptetegels voor de voordeur gelegd. Allen uitgevoerd in betontegels 400x600 mm.

In de achterpaden wordt een drainage leiding geplaatst en aangesloten op de cunet drain van de gemeente. De achterpaden worden uitgevoerd met drain betontegels 300x300 mm.

2.7 Erfafscheiding

Groenvoorzieningen etc. zijn niet in de Garantie- en Waarborgregeling opgenomen.

De hoekpunten van het perceel worden aangegeven door middel van houten paaltjes, daar waar niet gemarkeerd door bergingen, garages of erfafscheidingen.

Daar waar op de situatietekening aangegeven worden erfafscheidingen aangebracht. Er komen uniforme erfafscheidingen, grenzend aan het openbare gebied en de privé-tuin. Conform de afspraken in de leveringsakte dienen de erfafscheidingen te worden gehandhaafd. Op al het aangeplante groen op eigen terrein wordt 1 jaar inboetgarantie gegeven.

Aan de voorzijde van de woning wordt een lage haag (circa 600-800 mm hoog, 5 stuks per meter) aangebracht. Een aantal woningen krijgen op de erfafscheiding met het openbaar gebied een hoge haag (circa 1.600-1.800 mm hoog) of gaashekwerk, conform de situatietekening.

De beplanting zal in het plantseizoen worden aangebracht. Mocht de oplevering van de woning buiten het plantseizoen plaatsvinden en de beplanting derhalve nog niet kan worden aangebracht, dient u bij de inrichting van uw tuin een strook van circa 400 mm vrij te houden, zodat de beplanting later (in het plantseizoen) kan worden geplaatst.

Op de achtererfgrenzen (tenzij aangegeven op de situatietekening) alsmede de grenzen tussen de woningen onderling worden geen erfafscheidingen aangebracht. Daar waar noodzakelijk worden de erfgrenzen door middel van korte perkoenpaaltjes aangegeven.

Indien noodzakelijk wordt er achter de reguliere erfafscheiding een extra gesloten scherm geplaatst om te voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente Arnhem.

2.8 Betonwerk

Fundering

De fundering van de woning wordt uitgevoerd in een betonnen fundering aangebracht op betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

De woningen worden gebouwd met beperkt toegankelijke inspectieruimte conform de voorschriften van Nuon Warmte / Vattenfall. In de ruimte onder de begane grondvloer is deels als bodemafsluiting grond opgebracht, met uitzondering van de ruimte rondom het leidingwerk van de stadsverwarming.

2.9 Metselwerk

Buitenmetselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd in een kleur gevelstenen, conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. Dilatatievoegen worden niet nader afgewerkt. De gevels zijn voorzien van spouwisolatie en het metselverband wordt uitgevoerd in wildverband. Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door stalen lateien, conform kleur- en materiaalstaat. Het voegwerk wordt licht verdiept (doorgestroken) uitgevoerd met doorstrijkmortel, kleur conform kleur- en materialenstaat.

Dragende binnenwanden en lichte scheidingswanden

De binnenspouwbladen en/of constructieve binnenmuren worden uitgevoerd in beton en voorzien van dilatatievoegen volgens het dilatatieadvies van de constructeur. De woningscheidende wanden bestaan uit een ankerloze spouwmuur van beton.

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in een licht binnenwandsysteem van gipsblokken, met een dikte van 70 mm. De binnenwand van de badkamer waar de wastafel aan gemonteerd wordt, wordt uitgevoerd met een dikte van 100 mm. De binnenwanden worden behangklaar afgewerkt m.u.v. daar waar tegelwerk is voorzien.

Gevelbekleding

De gevels worden conform verkooptekening voorzien van Cembrit Sidings o.g.. Dit is een gevelbekleding gemaakt van vezelcement, uitgevoerd in een houtlook in kleur conform kleur- en materiaalstaat.

De gevelkozijnen worden afgewerkt met aluminium zetwerk conform verkooptekening. Indien er geen screens aanwezig zijn, wordt het zetwerk uitgevoerd met een demontabel deel voor toekomstige zonwering na oplevering. Ook de overstekken worden bekleed met aluminium zetwerk. Beide in kleur conform kleur- en materiaalstaat.

2.10 Systeenvloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeenvloer, een rib-cassettevloer. Bij woningen met een garage is de vloer van deze garage ook uitgevoerd als een geïsoleerde ribcassettevloer gelijkwaardig als de woning.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaatvloer. De V-naden aan de onderzijde blijven in het zicht. In verband met plaatindelingen kan een gelijke verdeling van V-naden over de woning niet worden gegarandeerd.

Alle betonvloeren, m.u.v. de ruimten met vloertegels en ruimten achter knieschot, worden afgewerkt met een circa 70 mm dikke cementdekvloer. De ruimte onder de begane grondvloer is deels toegankelijk via een inspectieluik in de entreehal.

Wij raden u af om in de dekvloeren te boren en/of te spijkeren gezien de hoeveelheid leidingen die in de dekvloeren verwerkt zijn.

2.11 Metalen constructies

Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, lateien, kolommen, liggers en spanten, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht, e.e.a. volgens opgave van de constructeur.

2.12 Kanalen

Afvoerkanalen

De unit van het mechanisch ventilatiesysteem wordt geplaatst conform verkooptekening. De afvoer van de mechanische ventilatie en de riool ontluchtingsleidingen worden tot bovendaks doorgetrokken.

Ventilatie

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. De afzuigventielen zullen volgens de geldende voorschriften worden berekend en geplaatst in de keuken, toilet en badkamer. Op de verkooptekeningen zijn de afzuigpunten indicatief aangegeven. Het exacte aantal en de exacte positie van de punten worden, afhankelijk van de constructieve mogelijkheden en eisen, ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst en kunnen niet worden verplaatst.

In de keukens is/zijn een afzuigpunt(en) (ventiel(en)) aanwezig. Dit/deze ventiel(en) is/zijn bedoeld voor de afvoer van lucht vanuit de ruimte. Er is geen ventiel voor de afzuigkap, omdat er een recirculatieafzuigkap dient te worden toegepast. Op bovengenoemd systeem mag geen afzuigkap met motor worden aangesloten.

De toevoer van verse lucht vindt plaats via de roosters. Deze zijn boven de gevelkozijnen (vanaf de buitenzijde) verborgen geplaatst. Ter plaatse van de erkers worden de roosters niet verborgen (vanaf buitenzijde) geplaatst.

De 'hoofdbediening' voor de regeling van het toerental van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer. Voor de badkamer wordt een draadloze afstandstandbediening geleverd.

2.13 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststof (profielserie K-Vision Trend o.g.) voorzien van een structuurnerf en een houtverbinding (rechte hoekverbinding) aan de buitenzijde en isolerende HR++ beglazing. De buitenkozijnen en ramen worden voorzien van de benodigde betimmeringen, spouwlaten en folies. Daar waar aangegeven op de verkooptekening wordt Wienersprossen inclusief plakroeden toegepast. Indien noodzakelijk wordt de beglazing van de buitengevelkozijnen uitgevoerd in zonwerende beglazing (licht getint) en/of worden er screens toegepast om de geldende eisen te behalen. Indien er geen screens aanwezig zijn, wordt het zetwerk uitgevoerd met een demontabel deel voor toekomstige zonwering na oplevering.

De draai(kiep)ramen als aangegeven op de tekeningen worden uitgevoerd als naar binnendraaiende, draai-/kiepramen van kunststof. De zijgevelkozijnen van bouwnummer 61 en 62 worden brandwerend, niet te openen en in melkglas uitgevoerd om de geldende eisen te behalen.

Alle entreedeuken worden uitgevoerd in hardhout inclusief houten kozijn met glasopening conform tekening. De houten entreekozijnen en -deuren zijn fabrieksmatig afgelakt, conform kleur- en materiaalstaat.

De tuindeur(en) wordt uitgevoerd als een kunststof kaderdeur met geïsoleerd HR++ beglazing. Indien noodzakelijk uitgevoerd in zonwerende beglazing (licht getint) en/of worden er screens toegepast om de geldende eisen te behalen.

Alle kunststof kozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig behandeld. De binnenzijde van het kozijn heeft een witte kleur en is afwijkend t.o.v. buitenzijde van het kozijn. Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering worden aluminium waterslagen toegepast. De buitenkozijnen die doorlopen tot op peil worden voorzien van een kunststeen dorpel.

Bij de woningen met garage wordt in de garage een stalen kanteldeur toegepast, fabrieksmatig in kleur gecoat, conform kleur- en materialenstaat.

Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen, kleur wit (Alpine). De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht met afgeslankte bovendorpel en voorzien van enkel floatglas (doorzichtig).

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Deze worden afgehangen aan paumelles.

Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en langsschilden, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt voorzien van knop in plaats van een deurkruk. De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.

De meterkastdeur wordt overeenkomstig de eisen van de nuts met glasopening conform tekening bedrijven voorzien van ventilatieroosters boven en onder in de deur en daarnaast voorzien van een blind paneel als bovenlicht. Indien er een trapkast wordt gerealiseerd, wordt het kozijn voorzien van een blind paneel.

Indien de woning op zolder (voor de seniorenwoningen de 1^e verdieping) wordt uitgevoerd met een slaapkamer en/of bergruimte worden de standaard stalen kozijnen zonder bovenlicht uitgevoerd.

Bij de rijwoningen met een open verbinding vanuit de woonkamer naar de bovenverdieping, bouwnummer 14 t/m 22, worden de binnendeuren van de slaapkamers voorzien van een valdorpel, tochtprofiel en een ventilatierooster.

Vensterbanken

Op de steenachtige borstweringen onder de gevelkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken in kunststeen aangebracht (in de kleur wit), dikte 20 mm. In verband met de maximale lengte kan de vensterbank opgedeeld worden in meerdere delen. De vensterbanken steken circa 20 mm voor de wand uit.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk aangebracht. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen voldoet aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit met betrekking tot inbraakwerendheid en het Politie Keurmerk Veilig Wonen. De voordeur en de tuindeuren worden uitgevoerd met een meerpuntssluiting, alle buitendeuren worden voorzien van cilindersloten. Met één sleutel zijn alle cilinders in de deuren van de woning, inclusief de deur van de berging en garage, te openen (gelijksluitend). Bij de woning worden 6 sleutels afgegeven.

De uitvoering van al het hang- en sluitwerk in de woning is aluminium.

De kanteldeur van de garage (onbenoemde ruimte) bestaat uit een stalen frame met stalen beplating. De deur wordt voorzien van een aan buitenzijde te bedienen cilinder welke gelijksluitend is met de overige buitendeuren.

2.14 Trappen en bordessen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een fabrieksmatig gegronde dichte trap en wordt uitgevoerd in vurenhout. De fabrieksmatig gegronde open trap van de eerste verdieping naar de zolder wordt, indien aanwezig, eveneens uitgevoerd in vurenhout. De onder- en bovenregels en de spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in hout. De vuren traptreden (dus ook de onderzijde), eventueel stootborden, trapbomen, lepe hoek(en), de spil, aftimmeringen en traphekken zijn fabrieksmatig gegronde en worden niet afgelakt. Enkel de trapbomen en hekwerken worden eenmaal wit geschilderd.

Langs de wanden van de trap komt een houten leuning op aluminium leuningdragers, de leuning wordt blank afgelakt.

2.15 Dakconstructie en dakbedekking

Hellend dak constructie (scharnierkap)

Het hellend dak van de woning wordt opgebouwd uit muurplaten en dragende knieschotten conform de berekeningen van de constructeur. Hierop worden prefab isolerende dakelementen, met keramische dakpannen aangebracht in de kleur conform kleur- en materiaalstaat. Aan de binnenzijde zijn de dak elementen afgewerkt met bruine spaanplaat.

Ter plekke van de knieschotten wordt, waar mogelijk, aan beide zijden van de woning één afschroefbaar luik aangebracht. De overige beplating van knieschotten is constructief en mag niet worden verwijderd. Op de schuine dakvlakken worden dakdoorvoeren aangebracht t.b.v. de afvoer van de mechanische ventilatie en de rioolbeluchting.

Plat dak constructie

Bij de woningen met een platte dak wordt deze uitgevoerd als een kanaalplaatvloer voorzien van afschot(isolatie) en dakbedekking. Deze dakconstructie wordt voorzien van sedum met een strook van grind langs de gevel.

Dakkapel(en):

Een aantal woningen worden voorzien van een dakkapel met kunststof kozijnen, HR++ beglazing uitgevoerd in vast glas en aan de binnenzijde (zijwangen) afgewerkt met beplating gelijk aan de binnenzijde van de dak elementen. Het plafond is voorzien van gipsbeplating. De buitenzijde is voorzien van Cembrit Sidings o.g., Dit is een gevelbekleding gemaakt van vezelcement, uitgevoerd in een houtlook, gelijk aan de rest van de woning. Positie conform de verkooptekening.

2.16 Buitenberging en garages

De rijwoningen zonder garage worden in de achtertuin voorzien van een berging met verduurzaamde houten rabatdelen, conform verkooptekening.

Het dak is opgebouwd uit een houten balklaag afgewerkt met schimmelwerend plaatmateriaal en een bitumineuze dakbedekking incl. sedum afgewerkt met een aluminium daktrim en een stadsuitloop. Middels een PVC hemelwaterafvoer wordt het hemelwater afgevoerd op eigen perceel.

De deur en het deurkozijn zijn van hardhout. De deur is tevens voorzien van veiligheidsglas. De lichtpunten en wandcontactdoos van de berging worden opbouw uitgevoerd en aangesloten op de meterkast van de woning. De vloer van de berging wordt uitgevoerd als een prefab betonplaat.

De tweekappers, bouwnummer 32 t/m 37-39-40-42 t/m 47, vrijstaande woningen, bouwnummer 38-41, en een viertal hoekwoningen, bouwnummer 23-26-27-31, worden voorzien van een ongeïsoleerde garage en uitgevoerd in halfsteens schoonmetselwerk met een plat dakbeschot en houten balklaag in het zicht, met dakbedekking voorzien van sedum en aluminium daktrim, voorzien van een zinken hemelwaterafvoer. De vloer van de ongeïsoleerde garage wordt uitgevoerd in een systeemvloer van ribcassette. De deur en deurkozijn zijn van kunststof, kleur conform kleur- en materiaalstaat, en voorzien van isolerend HR++ glas. De kanteldeur is van staal en fabrieksmatig aan de buitenzijde op kleur afgewerkt, conform kleur- en materiaalstaat.

2.17 Hemelwaterafvoeren

De schuine daken worden voorzien van zinken mastgoten en bevestigd met de benodigde gootbeugels. De hemelwaterafvoeren worden met de nodige hulpstukken aan kopgevels bevestigd samengesteld uit zink. Deze worden bevestigd met de benodigde pijpbeugels. De hemelwaterafvoeren worden niet aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het regenwater wordt bovengronds afgevoerd door middel van een uitstroompuit. Deze uitstroompuitputten dienen gehandhaafd te worden. De hemelwaterafvoer van de, indien aanwezige, berging wordt uitgevoerd in grijs kunststof.

2.18 Stukadoorswerk

De wanden worden, tenzij anders omschreven, behangklaar*, conform STABU, hfst. 40, Bijlage A, binnen groep 2. opgeleverd.

De betonnen plafonds en de wanden boven het tegelwerk in het toilet worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit. De V-naden in het plafond van de betonvloeren blijven in het zicht.

** Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse, eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.*

2.19 Tegelwerk

Wandtegels

Uw woning is standaard voorzien van standaard wandtegels, 200 mm x 330 mm, in de kleur wit.

De wandtegels worden liggend geplaatst in:

- het toilet tot circa 1.500 mm+ vloer;
- de badkamers plafond hoog;
- eventuele vensterbanken en dagkanten worden in het toilet en de badkamer mee betegeld.

De tegels worden aangebracht met tegelijm en wit afgevoegd. Ter plaatse van de overgang tussen vloer- en wandtegels en ter plaatse van de inwendige hoeken tussen de wandtegels onderling, worden de voegen afgekit in de kleur wit. Uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof jollyprofiel. Het inbouwreservoir wordt zowel op de begane grond als op de 1^e verdieping voorzien van zwart natuursteen in plaats van tegelwerk.

Vloertegels

Uw woning wordt standaard voorzien van standaard vloertegels, 300 mm x 300 mm, in de kleur grijs, gelegd in specie. De vloertegels worden geleverd en aangebracht op de vloeren van toilet en badkamer, niet strokend gelegd met de tegels van de wanden. De vloertegels worden in de kleur grijs afgevoegd.

Voor de basistegel is rekening gehouden met snijverlies. Snijverlies houdt bijvoorbeeld het volgende in. Als een wand betegeld wordt, wordt de tegelmaat verdeeld over een wand. In de hoeken worden de tegels op maat gesneden. Kleiner dan een halve tegel wordt hier niet toegepast. Globaal geldt:

- grotere tegel: meer snijverlies, kleinere tegel: minder snijverlies
- grotere vlakken: minder snijverlies, kleinere vlakken: meer snijverlies
- meer hoeken en wandjes: meer snijverlies, rechtere vlakken: minder snijverlies

Kortom: een andere tegel of indeling kan een ander snijverlies tot gevolg hebben. Meer snijverlies betekent dat er meer materiaal benodigd is.

Bovenstaande wordt met u verrekend in de showroom als u niet voor het standaard tegelwerk kiest, maar andere tegels uitzoekt. Indien u voor casco kiest ontvangt u een bedrag voor het sanitair en tegelwerk retour via het meer- en minderwerk via uw kopersbegeleider. De retour bedragen vindt u in de optielijst voor het meer- en minderwerk.

Dorpels

De onderdorpels t.b.v. de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd in hardsteen, kleur donkergrijs/zwart. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van onderdorpels.

2.20 Vloerafwerkingen

De dekvloeren van de begane grond, eerste en tweede verdieping uitgevoerd als cementdekvloeren. Hierin worden de diverse leidingen ten behoeve van de installaties opgenomen.

De dikte van de afwerkvloer bedraagt circa 70 mm. Achter de knieschotten wordt geen cementdekvloer aangebracht. Vlakheidsklasse van de cementdekvloer is vloerbedekkingsgereed (klasse 4).

Indien het wenselijk is om NA oplevering een harde afwerking aan te brengen, adviseren wij om in de optielijst voor het meer- en minderwerk de kiezen voor het leveren en aanbrengen van een krimpnet in de dekvloer. Het toepassen van een krimpnet in de dekvloer, in combinatie met vloerverwarming, vermindert de kans op scheurvorming van een harde vloerafwerking (bijv. gietvloer, tegels of natuursteen). Wij kunnen niet garanderen dat er geen scheurvorming optreedt.

2.21 Metaal- en kunststof werken

Huisnummering

De huisnummers van de woningen worden los geleverd bij oplevering.

Aluminium luifels

Ter plaatse van de voordeur van de seniorenwoning wordt een aluminium luifel gerealiseerd, conform de verkooptekening.

Buitenverlichting

Er worden verlichtingsarmaturen geplaatst, conform de verkooptekening.

2.22 Binnentimmerwerk en binneninrichting

Meterkast

In de woningen worden meterkasten geplaatst volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

Keukeninrichting

De woning wordt voorzien van een keuken met apparatuur. In de keuken zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen, zoals op de 0-tekening aangegeven. In het koperstraject kunt u ervoor kiezen een keuken volgens uw eigen wens bij de projectpartner Voortman Keukens uit Elst samen te stellen. Indien u meer aansluitpunten elektra en/of loodgieters werkzaamheden dan standaard kiest, dan ontvangt u hiervoor een offerte van de showroom, welke uw kopersbegeleider via het meer- en minderwerk bij u in rekening brengt. Er worden geen extra kosten in rekening gebracht voor het verplaatsen van het elektra en loodgieterswerk in de keukenzone, mits dit vóór de gecommuniceerde sluitingsdatum wordt aangegeven en bij de projectpartner een keuken wordt gekocht.

Indien u er voor kiest om geen keuken bij Voortman Keukens te kopen, dan worden de standaard aansluitpunten afgedopt (met hoekstopfilterkraan) geplaatst, zoals op de 0-tekening aangegeven. In dit geval krijgt u via het meer- en minderwerk desbetreffende stelpost van de keukeninrichting retour. Indien de keuken elders wordt gekocht en men de installatie aangepast wil hebben dan brengt Giesbers hiervoor € 225,- incl. btw coördinatievergoeding in rekening, bovenop de eventuele kosten voor verplaatsingen en extra aansluitpunten.

Let erop dat u in dit project geen gasaansluiting heeft in verband met de aanwezigheid van stadsverwarming en dus elektrisch moet koken. Daarnaast dient er een recirculatieafzuigkap te worden toegepast. Er mag geen afzuigkap met motor worden aangesloten op de mechanische ventilatie.

De op de plattegrondtekening aangegeven keukenopstelling en afzuigventielen t.b.v. het ventilatiesysteem zijn indicatief. De op de verkooptekening aangegeven keukenopstelling dient als voorbeeld van wat mogelijk is. Hierop is ook het standaard leidingwerk gebaseerd. Het verplaatsen van de ventilatieventielen is niet mogelijk.

Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woningen plaats te vinden en valt buiten de Woningborg-garantie.

Plinten

De woning wordt niet voorzien van plinten.

2.23 Beglazing

Alle beglazing in de buitengevels worden uitgevoerd conform het Bouwbesluit en NEN 3569. Daar waar aangegeven op de verkooptekening wordt Wienersprossen inclusief plakroeden toegepast.

2.24 Schilderwerk

Al het binnenschilderwerk wordt volgens de ARBO-wet, uitgevoerd met een verf op waterbasis.

Het te verrichten buitenschilderwerk, waar van toepassing, zal zo mogelijk voor de oplevering plaatsvinden, of indien dit niet mogelijk is, binnen een termijn van 12 maanden daarna. Een en ander afhankelijk van het jaargetijde waarin de oplevering plaatsvindt.

De houten trappen worden niet afgeschilderd, maar worden gegrond opgeleverd. Enkel de trapbomen en hekwerken worden eenmaal wit geschilderd.

Alle materialen welke fabrieksmatig worden behandeld, zoals (binnendeur)kozijnen en deuren, etc., worden na montage niet nader behandeld.

Op de zolder (voor de seniorenwoningen op de 1^e verdieping) wordt, voor zover niet anders omschreven, geen schilderwerk toegepast.

Alle kleuren van schilderwerk conform hoofdstuk 4 kleurenschema.

2.25 Waterinstallatie en sanitair

Aansluitkosten / gebruikskosten.

De aanlegkosten, de aansluitkosten en de kosten voor ingebruikstelling van de waterinstallatie zijn bij de koopsom inbegrepen. De kosten voor het leveren van water zijn vanaf oplevering voor rekening van de koper.

Koudwaterleiding

In de woningen wordt, vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter in de meterkast, een koudwaterleiding gelegd naar de volgende aansluitpunten:

- fonteincombinatie in toilet;
- toiletcombinatie in het toilet;
- mengkraan in de keuken voorzien van hoekstopfilterkraan;
- wastafel(s) in de badkamer;
- douchemengkraan in badkamer;
- badmengkraan in badkamer (alleen van toepassing bij tweekappers en vrijstaande woningen)
- toiletcombinatie in de badkamer;
- aansluitpunt wasmachine op de zolder (voor de seniorenwoningen op de 1^e verdieping) voorzien van wasmachinekraan.

Warmwaterleiding

Vanaf de stadsverwarming unit in de meterkast worden de volgende aansluitingen van warmwater voorzien:

- mengkraan in de keuken;
- wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan in badkamer;
- badmengkraan in badkamer (alleen van toepassing bij tweekappers en vrijstaande woningen).

Waterhoeveelheden volgens de VEWIN werkbladen 2.1A pagina 2. Het warmwater wordt geleverd door de stadsverwarming. Levering door derden van warmte en/of warm tapwater vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd. De warmwaterhoeveelheid is niet afgestemd op het gelijktijdig gebruik van twee warmwater tappunten.

Leidingkokers

Voor het wegwerken van leidingen op de begane grond en 1^e verdieping van de woning worden (indien nodig) verticale leidingkokers / schachten en lepe hoek(en) in beide trappen aangebracht conform de verkooptekening.

Sanitair

De woningen worden voorzien van standaard sanitair conform onderstaande specificatie.

Toiletruimte begane grond

- Toiletcombinatie
 - Villeroy & Boch O.Novo wandclosetpot diepspoel wit (bovenzijde toilet wordt afgekit)
 - Villeroy & Boch O Novo closetzitting met deksel wit
 - Wisa Argos afdekplaat met dualflush wit
- Fonteincombinatie
 - Villeroy & Boch O.Novo Compact fontein, wit, 36x27,5 cm
 - Ideal Standard Ceraplus toiletkraan chroom

Badkamer

- Wastafelcombinatie
 - Villeroy & Boch O.Novo wastafel, wit, 60x49 cm
 - Ideal Standard Nimbus Blue wastafelkraan chroom
 - Spiegel rechthoekig, 40x57 cm
- Douchecombinatie
 - Ideal Standard CeraTherm douchekraan thermostatisch
 - Ideal Standard Idealrain glijstangcombinatie 60 cm met 3 functies en zeepschaal chroom
 - Aco FlexDrain E ShowerDrain RVS douchegoot 70 cm
- Toiletcombinatie 1^e verdieping
 - Villeroy & Boch O.Novo wandclosetpot diepspoel (bovenzijde toilet wordt afgekit)
 - Villeroy & Boch O Novo closetzitting met deksel wit
 - Wisa Argos afdekplaat met duaflush wit
- Decorradiator
 - Masterwatt Calor White, elektrische radiator, 50x132 cm, wit

Voor de tweekappers en vrijstaande woningen aangevuld met een badcombinatie en één extra wastafelcombinatie in de badkamer.

- Badcombinatie
 - Villeroy & Boch O.Novo bad rechthoekig, 180x80 cm
 - Ideal Standard T25 badthermostaat chroom en Ideal Standard Idealrain Badset S1 met 1 functie handdouche chroom
- Wastafelcombinatie
 - Villeroy & Boch O.Novo wastafel, wit, 60x49 cm
 - Ideal Standard Nimbus Blue wastafelkraan chroom
 - Spiegel rechthoekig, 60x80 cm i.p.v. 40x57 cm

Het overige sanitair:

- Wasmachineaansluiting met kraan op zolder (voor de seniorenwoningen op de 1^e verdieping).

Bovenstaande wordt met u verrekend in de showroom als u niet voor het standaard sanitair kiest, maar ander sanitair uitzoekt. Indien u voor casco kiest ontvangt u een bedrag voor het sanitair en tegelwerk retour via het meer- en minderwerk. De retour bedragen en omschrijvingen aanpassingen badkamer/toilet vindt u in de optielijst voor het meer- en minderwerk. Dit is afhankelijk van het type woning.

2.26 Gasinstallatie

De woning wordt verwarmd door middel van een stadsverwarmingsinstallatie. Dit betekent dat de woning géén aansluiting heeft ten behoeve van gas.

2.27 Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door middel van een stadsverwarmingsinstallatie in de meterkast. Levering door derden van warmte en/of warm tapwater vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

De leidingen liggen zoveel mogelijk in de dekvloer en stijgen via schachten of lepe hoek(en). Vanaf de stijgleidingen worden de kunststofleidingen in de vloer naar de vloerverwarming verdeler op de begane grond en de radiatoren op de verdiepingen geleid. De posities van de verdeler en de radiatoren zijn ter indicatie op verkooptekening aangegeven en zijn niet maatgevend. Indien deze verdeler in het zicht staat wordt de verdeler voorzien van een omkasting. Het kan benodigd zijn om een extra verdeler op de zolderverdieping te plaatsen. Dit wordt bepaald door de installateur.

De regeling van de warmteafgifte bestaat uit één digitale thermostaat van Honeywell o.g. in de woonkamer. Door middel van deze centrale thermostaat wordt de warmtebron aangestuurd (stadsverwarming). Met andere woorden, bij warmtevraag in de woonkamer wordt er warmte geleverd aan de gehele woning. Afhankelijk of de radiatoren of vloerverwarmingsgroepen open staan, wordt er in de vertrekken warmte geleverd.

Alle niet geregelde vertrekken zullen over het algemeen de gegarandeerde temperaturen bereiken.

Er zijn omstandigheden (zowel extern, zon en/of harde wind, als intern, bijvoorbeeld de aanwezigheid van veel personen en/of activiteiten, zoals intensief koken) waarbij de woonkamer niet representatief is voor alle vertrekken. Er kunnen dan verschillen in temperatuur ontstaan tussen de verschillende vertrekken. De warmtebron wordt immers aangestuurd door de thermostaat in de woonkamer en indien er geen vraag is in de woonkamer zal er ook geen warmte geleverd worden aan de overige vertrekken.

De woning is op de begane grond voorzien van een laag-temperatuur-vloerverwarming. Het toepassen van een nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt afgeraden bij vloerverwarming. Door de traagheid van het systeem, levert dit nagenoeg geen besparing op, maar kan het wel tot comfortproblemen leiden.

De 1^e verdieping is voorzien van radiatoren van fabrieksmatig gelakt plaatstaal, voorzien van thermostaatkranen. Aantal, afmetingen en plaats van de radiatoren zijn afhankelijk van de capaciteitsberekening die wordt gemaakt door de installateur. Derhalve zijn de op tekening aangegeven radiatoren ter indicatie en niet maatgevend.

De vloerverwarming op de begane grond wordt gespaard ter plaatse van het keukenblok, meterkast en nabij het fontein in het toilet.

De hieronder te noemen vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een bepaalde buitentemperatuur en windsnelheid in overeenstemming met de normbladen:

- Woonkamer/keuken	22 °C;
- Hal	18 °C;
- Toilet	18 °C;
- Overloop	18 °C;
- Slaapkamers	22 °C;
- Badkamer	22 °C;
- Zolder (voor de seniorenwoningen de 1 ^e verdieping)	18 °C;
- Onbenoemde ruimte	18 °C;
- Berging niet verwarmd.	
- Technische ruimte niet verwarmd.	

De keuze van vloerafwerking is van belang voor bovenstaande vertrektemperaturen. Bij verschillende vloerafwerkingen in de verschillende ruimten (verschillende warmteweerstand) kunnen er temperatuurverschillen optreden. Tegels/plavuizen, eiken parket direct verlijmd, laminaat (zonder ondervloer) zijn bijvoorbeeld standaard geschikt. De leverancier van uw vloerafwerking kan u nader informeren.

2.28 Mechanische ventilatie

De woningen worden in de keuken, het toilet, de badkamer en opstelplaats wasmachine mechanisch afgezogen door een unit die wordt geplaatst conform verkooptekening. De hoofdbediening van deze unit wordt in de woonkamer geplaatst. In de badkamer wordt de radiografische 'badkamerbediening' geplaatst. De CO₂ sensor bevindt zich op de begane grond en in slaapkamer 1.

De toevoer van verse lucht vindt plaats via verborgen roosters (vanaf buitenzijde) conform de berekeningen van de installateur. Deze worden boven de gevelkozijnen gerealiseerd. Aan de binnenzijde zijn deze roosters wel zichtbaar. Ter plaatse van de erkers worden de roosters niet verborgen (vanaf buitenzijde) geplaatst.

2.29 Elektrische installatie

Aansluitkosten/gebruikskosten

De aanlegkosten, de aansluitkosten en de ingebruikstelling van de elektra-installatie zijn bij de koopprijs inbegrepen. De kosten voor het leveren van elektra zijn vanaf oplevering voor rekening van de koper.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekeningen. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan normblad NEN 1010. De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een hoofdaansluiting van 3x25A. De meterkast wordt standaard uitgevoerd met 8 groepen (3 lichtgroepen, 1 groep voor elektrisch koken (2x16A, 7,3 kWh) en 3 groepen voor de wasmachine, vaatwasser en magnetron of oven) op de benodigde aardlekschakelaars. De pv-panelen worden op een aparte groep aangesloten.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning worden horizontaal geplaatst, zijn geheel inbouw en van het merk Busch Jaeger Balance SI wit (RAL 9010) o.g.. Het elektra in de meterkasten, bergingen en op de zolders ter plaatse van de installatiehoek worden uitgevoerd als opbouw. Ten behoeve van de thermostaat van de centrale verwarmingsinstallatie wordt een bedrade leiding van de stadsverwarmingsunit naar de woonkamer aangebracht.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor bijvoorbeeld telefoon en centrale antenne op 300 cm + vloer.
- De schakelaars en combinatieschakelaars/ wandcontactdozen op 105 cm + vloer.
- De kamerthermostaat en hoofdbediening MV op 150 cm + vloer.
- De aansluitpunten in de keuken worden de hoogte aangebracht conform de 0-tekening keukenleverancier.
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 200 cm + vloer.

Ter plaatse van de voordeur en achter-/terrasdeuren alsook op de garage en vrijstaande bergingen wordt er conform verkooptekening een armatuur voor buitenverlichting aangebracht.

PV-panelen

De daken worden gedeeltelijk voorzien van PV-panelen, welke benodigd zijn voor het behalen van de BENG eis/omgevingsvergunning. Deze PV-panelen wekken met behulp van zonlicht elektriciteit op. Het aantal, de positie en de formatie van de zonnepanelen kan per woning verschillen. Dit heeft mede te maken met de oriëntatie van de woningen ten opzichte van de zon, het type woning (vrijstaand, tweekapper, hoek of tussenwoning), eventueel gekozen ruwbouwopties, alsmede de vorm van het dak en wordt op basis hiervan definitief per kavel bepaald. Het kan dus voorkomen dat door gekozen opties het toevoegen van een extra PV-paneel noodzakelijk is. Deze extra kosten zijn opgenomen in de ruwbouwopties. De panelen worden geïntegreerd in het dakvlak, oftewel een indak PV-systeem. De positie van de omvormer van het PV-systeem wordt conform verkooptekening uitgevoerd.

Centrale antenne- en/of telefoon-installatie

Ten behoeve van de antenne- en/of telefoon installatie worden in diverse ruimten, conform de verkooptekeningen, inbouwdozen (loze leidingen) aangebracht. Deze leidingen zijn niet bedraad.

Het is in dit stadium nog niet bekend wie de netbeheerder wordt voor telefoon/TV/internet, ook niet of dat dit glasvezel en/of coax wordt, maar er zal een aansluiting hiervoor in de meterkast aanwezig zijn. De aanvraag voor aansluiting centrale antenne-, glasvezel- en/of de telefooninstallatie en bijbehorende contract dient door de koper zelf te worden verzorgd. De eventuele kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Deurbelinstallatie

De woning wordt voorzien van deurbelinstallatie nabij de voordeur, bestaande uit een beldrukker en schel.

Rookmelder

In de woning worden de benodigde rookmelders conform de geldende regelgeving aangebracht. De rookmelders zijn onderling doorgekoppeld en worden aangesloten op het lichtnet. Ook zijn deze voorzien van een noodbatterij.

3 KLEURENSCHEMA

Plaats	Onderdeel	Materiaal	Kleur	Code
EXTERIEUR				
Buitengevels				
	Metselwerk	Gebakken steen, waalformaat, wildverband	Nelissen, Ferro	
	Voegwerk	Doorstrijkmortel, 5 mm terugliggend, glad gestreken	Zwartgrijs	
	Bepaling gevels	Vezelcementplanken, met houtlook, verticaal geplaatst	Cembrit - lichtblauw (bnr 14-15-16-17-18-19-20-21-22-32-33-42-43) Cembrit - donkerrood (bnr 23-24-25-26-34-35-39-40-41-46-47) Cembrit - donkerblauw (bnr 27-28-29-30-31-36-37-44-45) Cembrit - wit (bnr 38-58-59-60-61-62-63-64-65)	S4020-B10G S5040-Y80R S6020-B10G CP 210C
	Bepaling naast voordeur	Vezelcementplanken, met houtlook, horizontaal geplaatst	Cembrit - wit (bnr 14 t/m 47) Cembrit - grijs (bnr 58-59-60-61-62-63-64-65)	CP 210C CP 040
	Kaders rondom de kozijnen	Aluminium zetwerk, gepoedercoat	Wit	RAL 9003
	Waterslagen kaders	Aluminium, gepoedercoat	Wit	RAL 9003
	Zonweringsbakken in de kaders boven de kozijnen (indien aanwezig)	Aluminium, gepoedercoat	Wit	RAL 9003
	Lateien	Staal, thermisch verzinkt en gepoedercoat	Zwartgrijs	RAL 7021
	HWA	Zink (waar genoemd in TO)	Naturel	

	Luifel t.p.v. voordeur (bnr 14-15-16-17-18-19-20-21-22-24-25-28-29-30-58-59-60-61-62-63-64-65)	Aluminium, Meilof Riks type LA	Wit	RAL 9003
Buitenkozijnen				
	Kozijnen en draaiende delen	Kumij Trend - kunststof, structuurnerf	Wit	
	Wienersprossen inclusief plakroeden	Kumij Trend - kunststof, structuurnerf	Wit	
	Kozijn voordeur	FSC hout	Wit	RAL 9003
	Voordeur	FSC hout	Grijs (bnr 14 t/m 47) Grijs (bnr 58-59-60-61-62-63-64-65)	Sikkens ON.00.64 Sikkens ON.00.26
	Waterslagprofiel onder de raamkozijnen	Aluminium, gepoedercoat	Wit	RAL 9003
	Scharnieren	Kumij Trend, staal	Blank	
	Scharnieren (afdekkapje)	Kumij Trend, kunststof	Wit	
	Beglazing	HR++ glas, volgens NEN 3569 (indien noodzakelijk zonwerend uitgevoerd)	Blank (indien noodzakelijk licht getint en/of in melkglas)	
	Beglazing onder de 850mm +vloer	HR++ glas, volgens NEN 3569, gelaagd (indien noodzakelijk zonwerend uitgevoerd)	Blank (indien noodzakelijk licht getint en/of in melkglas)	
	Onderdorpels bij deuren	DTS	Zwart	Basic Black
	Erker	Dakrand, aluminium zetwerk, gepoedercoat	Wit	RAL 9003
	Ventilatioeroosters	Verborgen (vanaf buitenzijde)	Zwartgrijs (indien niet verborgen)	
	Zonwering (indien noodzakelijk)	Omkasting aluminium, gepoedercoat Geleiding Doek	Wit Wit Wit / lichtgrijs	RAL 9003 RAL 9003
Dak				
	Mastgoot met beugels	Zink (waar genoemd in TO)	Naturel	
	Dakpannen	Keramische pan, Nelskamp, Nibra OVH pan H-10	Matzwart engobe	239

	Boeideel / overstek	Aluminium zetwerk, gepoedercoat, verholen bevestiging	Wit	RAL 9003
	Installatie uitloop bovendaks		Matzwart	
Dakkapel - optie				
	Beplating	Vezelcementplanken, met houtlook, verticaal geplaatst	Cembrit - lichtblauw (bnr 14-15-16-17-18-19-20-21-22-32-33-42-43) Cembrit - donkerrood (bnr 23-24-25-26-34-35-39-40-41-46-47) Cembrit - donkerblauw (bnr 27-28-29-30-31-36-37-44-45) Cembrit - wit (bnr 38-58-59-60-61-62-63-64-65)	S4020-B10G S5040-Y80R S6020-B10G CP 210C
	Kozijnen en draaiende delen	Kumij Trend - kunststof, structuurnerf	Wit	
	Beglazing	HR++ glas, volgens NEN 3569 (indien noodzakelijk zonwerend uitgevoerd)	Blank (indien noodzakelijk licht getint)	
	Waterslagprofiel onder de raamkozijnen	Aluminium, gepoedercoat	Wit	RAL 9003
	Daktrim	Aluminium, gepoedercoat	Wit	RAL 9003
Garage				
	Metselwerk	Gebakken steen, waalformaat, wildverband	Nelissen, Ferro	
	Voegwerk	Doorstrijkmortel, 5 mm terugliggend, glad gestreken	Zwartgrijs	
	Daktrim	Aluminium, gepoedercoat	Zwartgrijs	RAL 7021
	Garagedeuren	Staal	Zwartgrijs	RAL 7021
	Kozijnen achterdeur garage	Kumij Trend - kunststof, structuurnerf	Wit	
	Achterdeur	Kumij Trend - kunststof, structuurnerf	Wit	
Erfafscheiding				
	Kozijnen deur berging	FSC hout, geschilderd	Zwartgrijs	RAL 7021
	Deur berging	FSC hout, geschilderd	Zwartgrijs	RAL 7021

	Erfafscheiding voor en zij-tuin, grenzend aan openbaar gebied	Lage haag	Beukhaag	
	Erfafscheiding voor en zij-tuin, grenzend aan openbaar gebied	Hoge haag	Beukhaag	
	Erfafscheiding voor en zij-tuin, grenzend aan openbaar gebied	Staalmathekwerk in combinatie met klimplant		

4 CONSUMENTENDOSSIER

Bij of na oplevering ontvangt u een consumentendossier, ook wel genoemd: oplevermap. Dit consumentendossier bevat (zover voor uw woning van toepassing) het volgende:

- Aanwijzingen en tips voor de ingebruikname en inrichting van uw woning.
- Gebruiks- en onderhoudsinstructies voor verschillende onderdelen van de woning.
- De te volgen procedure bij eventuele klachten.
- Informatie over de waarborgregeling van Woningborg.
- De kleuren- en materialenlijst
- De lijst met contactgegevens voor melding van storingen en lekkages.
- De EAN-codes voor de energielevering.
- Het energielabel van de woning.
- Revisietekeningen van de vloerverwarming en de buitenriolering.
- Het opleverformulier en het huissleutelformulier.
- De checklist voor afgifte van documenten en onderdelen.

5 TOT SLOT

Aangezien er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken is de kans aanwezig dat u iets over het hoofd ziet. Daarom willen we u uitdrukkelijk wijzen op onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Arnhem, alsmede de Nutsbedrijven.
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de koopovereenkomst.
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa" maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen.
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen veranderen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.
- De tuinafwerking inclusief verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
- De aangegeven nummers op de situatie zijn kavelnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelsgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd.