

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



Type A, B en C



Aan deze artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



Inhoudsopgave

1.	Projectgegevens	3
2.	Inleiding.....	3
3.	Koopsom Vrij Op Naam (VON)	4
4.	Garantie- en waarborgregeling	4
5.	Koop- en aannemingsovereenkomst.....	5
6.	Verschuldigde termijnen.....	5
7.	Notaris.....	5
8.	Situatie	6
9.	Uitvoeringsduur en oplevering	6
10.	De 5%-regeling.....	7
11.	Onderhoudsperiode.....	7
12.	Verzekeringen.....	7
13.	Werkterrein	7
14.	Administratieve bepalingen	8
15.	Verdere voorschriften.....	8
16.	Volgorde van bouwen.....	8
17.	Woonbelevingscentrum LIV	8
18.	Aanvullende technische informatie	9
18.1	Algemeen	9
18.2	Grondwerken	9
18.3	Terreininrichting.....	10
18.4	Constructie	11
18.5	Gevel- en dakafwerking.....	12
18.6	Binneninrichting.....	13
18.7	Installaties	15
19.	Overig.....	20
20.	Technische afwerkstaat	21
21.	Kleur- en materiaalstaat	25

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



1. Projectgegevens

Type woning

Twee-onder-een kap, drie-onder-een kap

Opdrachtgever

KlokGroep Wonen B.V.
Postbus 40018
6504 AA Nijmegen

Architect

opZoom architecten bv
Willemsplein 5
6811 KA Arnhem

Inlichtingen en verkoop

BMV Makelaars
Fortunastraat 37
6846 XZ Arnhem
015-3552100

LIV Wooncoach
Verlengde Energieweg 50
6541 XX Nijmegen
085-0707700

2. Inleiding

Deze technische verkoopomschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen en is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door Nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moet er een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of Nutsbedrijven. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege cq. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.

Bij deze technische verkoopomschrijving treft u tekeningen aan. Hierop staan de gegevens weergegeven ten behoeve van de koop van de door u gekozen woning. De op tekening aangegeven apparatuur en inrichting zijn slechts indicatief en behoren niet tot de standaarduitrusting. Bij de woning behoort alleen hetgeen als zodanig in deze omschrijving en in de kopersmap is vermeld.

Verkoper behoudt zich het recht voor om woningen te verhuren. Op dit moment is nog niet bekend welke woningen dit mogelijk betreft. Daar waar in deze verkoopomschrijving wordt verwezen naar deze woningen/bouwnummers gelden alle rechten en plichten zoals deze hierin voor deze woningen omschreven zijn voor de eigenaar en/of huurder/bewoner.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



3. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

De koop- en aanneemsommen van de woningen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koop- aanneemsommen zijn begrepen, te weten:

- a. de grondkosten;
- b. de bouwkosten;
- c. honorarium architect en constructeur;
- d. honorarium notaris inzake transportkosten;
- e. makelaarscourtage;
- f. kosten Woningborg N.V.
- g. de gemeentelijke leges betreffende de bouwvergunning en welstandsbeoordeling;
- h. kadastrale rechten;
- i. aansluitkosten voor water, elektra, riolering;
- j. B.T.W. dan wel overdrachtsbelasting, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

Niet in de koop- en aanneemsommen begrepen zijn de kosten met betrekking tot de financiering van uw woning, zoals:

- a. het eventuele renteverlies over de grond (datum conform de koop- en aannemingsovereenkomst);
- b. de rente over eventueel reeds vervallen termijnen (koop- en aannemingsovereenkomst);
- c. de notariskosten voor het beschrijven van een hypotheekakte;
- d. de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek.

Voorts zijn niet inbegrepen:

- a. de aansluitkosten inzake de centrale antenne installatie (CAI) en telefoon (TEL) welke eventueel betaald moeten worden na oplevering aan de kabelexploitant bij afsluiting van een abonnement;
- b. eventuele droogstookkosten van de woning (na oplevering).

De VON-verkooprijzen worden door de makelaar aan u verstrekt. De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de ondernemer. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.

4. Garantie- en waarborgregeling

De in deze brochure beschreven woningen worden gebouwd en verkocht met de Woningborg garantieregeling. Ongeacht hetgeen in deze technische verkoopomschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Welke regeling van toepassing is, is afhankelijk van het moment waarop de koper de overeenkomst met de ondernemer heeft ondertekend. Ingeval enige bepalingen in deze technische verkoopomschrijving daarmee onverenigbaar mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekeningen en deze technische verkoopomschrijving, dan geldt dat deze technische verkoopomschrijving prevaleert boven de verkooptekeningen.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



Wat de Woningborg Garantie- en waarborgregeling betekent voor de koper, kan als volgt kort worden samengevat:

- In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd.
- Woningborg regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.
- Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen.
- Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de Woningborg garantie.
- Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar.
- Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.
- Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg doen:
 - a. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
 - b. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.
- Woningborg zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.
- Tevens geldt dat in geval van geschillen Woningborg kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt Woningborg Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.
- Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

5. Koop- en aannemingsovereenkomst

De koper en verkoper gaan een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de levering van de onderliggende c.q. daarbij behorende grond en tot de bouw van de woning. Nadat u deze koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend, ontvangt u op korte termijn van de makelaar of wooncoach de door de ondernemer mede ondertekende kopieën. De originele overeenkomst wordt naar de notaris verzonden, die dan de notariële eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

6. Verschuldigde termijnen

Mochten er voor datum van notariële eigendomsoverdracht reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de verkoper uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële eigendomsoverdracht met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u te wachten op de desbetreffende nota's.

De betalingstermijnen worden nader in de aannemingsovereenkomst bepaald.

7. Notaris

De notariële eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een akte van transport bij de notaris.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



Ruim voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totaal op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheekverstrekker en welk bedrag u eventueel (tijdig) zelf aan de notaris moet overmaken.

Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen, gaat men er meestal vanuit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Dit betekent dat u eerst uw eigen geld inbrengt voordat u van de hypotheek gebruik gaat maken. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- a. de akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van verkoper aan koper;
- b. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van uw geldverstrekker ontvangt.

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden op het kantoor van de in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde notaris. Zij kunnen u eventueel ook nader informeren omtrent testament en/of samenlevingsovereenkomst.

8. Situatie

De ligging van de kavels is aangegeven op de situatietekening, welke is opgenomen in de verkoopdocumentatie. De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkavelingsplan. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'ongeveer'. De aannemer zal bij de oplevering de erfgrenzen aangeven. Daar waar noodzakelijk worden de erfgrenzen door middel van korte perkoenpaaltjes aangegeven. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. De uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte geschiedt onder regie van de gemeente en/of projectontwikkelaar en overige overheden. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat er kleine verschillen tussen het ontwerp en de daadwerkelijke inrichting van de openbare ruimte ontstaan.

9. Uitvoeringsduur en oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Deze opleverprognose is gebaseerd op de duur van de bouw inclusief marges waaronder die voor onwerkbaar weer. Denk hierbij aan vorst of hard wind, waardoor bepaalde werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden. In een later stadium van de bouw kunnen we een nauwkeurigere prognose geven. Deze aangescherpte prognose zal in de nieuwsbrief kenbaar gemaakt worden.

Daarnaast kan het zijn dat de start van de bouw afhankelijk is van gemeentelijke en/of provinciale procedures. Op het moment van verkoop van de woningen kan het zijn dat er nog bestemmingsplan- en/of omgevingsvergunningprocedures lopen. Op de doorlooptijd van deze procedures, alsmede de mogelijke wijzigingen die dit tot gevolg heeft, hebben wij geen invloed.

In geval van een opzegtermijn van een huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleverbrief van de aannemer af, alvorens u definitieve maatregelen treft. Om vervelende miscommunicaties te voorkomen, geldt dat alle afspraken met onze medewerkers, of de door de aannemer ingeschakelde derden over de datum van oplevering, de betaling, wijzigingen, etc. slechts geldig zijn na schriftelijke bevestiging hiervan door de aannemer.

De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en beglazing; deze worden schoon opgeleverd.

De in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen is bindend ten aanzien van het opleveringstijdstip.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



Tot en met de oplevering wordt door de aannemer de water en elektra aansluiting verzorgd. Om afsluiting te voorkomen adviseren we u om direct na oplevering bij een door u te kiezen leverancier water en elektra aan te vragen. Voor oplevering ontvangt u van ons een brochure waarin dit verder staat omschreven. Meters van elektra zullen worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen Nutsleverancier.

10. De 5%-regeling

De wettelijke 5%-regeling geeft u als koper zekerheid dat geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning verholpen zullen worden. Deze regeling werkt als volgt: u dient bij de oplevering van uw woning alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventuele koperswijzigingen) te hebben overgemaakt. Voor deze laatste 5% van de aanneemsom verstrekt de ondernemer via Woningborg een bankgarantie aan de notaris. Dat geeft u de zekerheid dat wij de geconstateerde onvolkomenheden c.q. gebreken zullen verhelpen. Zoals eerder omschreven moeten deze, in het algemeen, binnen een termijn van drie maanden zijn opgelost. Pas dan wordt de '5%-regeling', ofwel bankgarantie, opgeheven. Voor meer informatie zie; www.woningborg.nl

11. Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode duurt drie maanden na de oplevering. Tijdens deze periode kunt u schriftelijk nog melding maken van eventuele later geconstateerde onvolkomenheden waarna zo spoedig mogelijk tot herstel zal worden overgegaan.

Mocht u in de onderhoudsperiode slecht sluitende ramen en deuren hebben, kunt u dit melden voor het einde van deze periode. De aannemer zal dit in behandeling nemen en verhelpen. Voor overige zaken geldt de garantietermijn zoals voorgelegd in de garantievoorwaarden. Voor meer informatie zie; www.woningborg.nl

12. Verzekeringen

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Op datum van oplevering dient u een opstal- en inboedelverzekering te laten ingaan, u dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

13. Werkterrein

Op het werkterrein zullen tijdens de bouw de benodigde opslagloodsen en keten worden geplaatst. KlokGroep Wonen en zijn onderaannemers zijn gerechtigd een reclamebord te plaatsen.

Het is voor u als koper verboden om tijdens de bouw van de woning zich op het bouwterrein te begeven. Om u toch een beeld van de bouw te kunnen geven, zullen tijdens het bouwproces koperskijkdagen worden georganiseerd.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



14. Administratieve bepalingen

Van toepassing zijnde voorschriften:

- a. Model-Bouwverordening, Bouwbesluit 2012;
- b. De plaatselijke aanvullende voorschriften;
- c. De voorschriften en bepalingen van telefonie en het plaatselijk bedrijf voor de centrale antenne-inrichting;
- d. Bepalingen van Nutsbedrijven;
- e. Bepalingen Woningborg N.V.

15. Verdere voorschriften

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijvingen of tekeningen worden aangebracht na goedkeuring van de directie. De directie tijdens de bouw zal worden gevoerd door KlokGroep Wonen. Indien een dergelijke afwijking vanuit constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk wordt geacht en de kwaliteit hier niet ernstig door wordt beïnvloed, behoudt KlokGroep Wonen zich het recht wijzigingen aan te brengen in de tekeningen en omschrijvingen. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

In de wijk Arnhem Schuytgraaf is in overleg met de gemeente Arnhem besloten om natuurinclusief te ontwikkelen en bouwen. Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen maakt het mogelijk een prettige leefomgeving te creëren voor u en mede-stadsbewoners zoals de huismus, gierzwaluw, dwergvleermuis en solitaire bijen. Voor uw woning zijn diverse voorzieningen getroffen om de lokale biodiversiteit te waarborgen en te behouden.

16. Volgorde van bouwen

De volgorde van de uitvoering wordt bepaald in overleg tussen KlokGroep Wonen en de gemeente.

17. Woonbelevingscentrum LIV

In Woonbelevingscentrum LIV in Nijmegen doorloop je het hele keuzeproses van je nieuwbouwwoning met ondersteuning van een LIV Wooncoach. De LIV Wooncoach gaat jou begeleiden en adviseren in de te maken keuzes.

Met je nieuwe droomhuis bezig zijn geeft voldoening, maar kost ook veel tijd. Het is fijn als je niet afzonderlijk naar bijvoorbeeld een keukenshowroom, sanitairshowroom of tegelshowroom hoeft. Bij Woonbelevingscentrum LIV vind je alle betrokken partijen onder één (groot!) dak.

Voor de verdere werkwijze van Woonbelevingscentrum LIV en de LIV Wooncoach verwijzen we je naar de kopersprocedure in de digitale kopersmap.

Algemeen geldt dat alle wijzigingen die in opdracht van de koper worden uitgevoerd, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de koop- / aannemingsovereenkomst. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet mogelijk en zijn derhalve pas na oplevering toegestaan.

Uiteraard is KlokGroep Wonen met het vervullen van uw persoonlijke wensen afhankelijk van overheden, nutsvoorzieningen en van overheidswege voorgeschreven bouwvoorschriften zoals Bouwbesluit, de Bouwverordening, etc. Dit kan mogelijk een beperking opleveren voor de uitvoerbaarheid van uw persoonlijke wensen. Zo is bijvoorbeeld het verplaatsen van een binnenwand een op zichzelf eenvoudige wens, maar door het verplaatsen kan het zijn dat een ruimte niet meer voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan bijvoorbeeld daglichttoetreding of ventilatie. Ook kan het zijn dat uw persoonlijke wensen door de vorderingen van de bouw niet (meer) in te plannen zijn.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



18. Aanvullende technische informatie

18.1 Algemeen

Isolatie

Goede isolatie van een gebouw zorgt voor meer comfort en lagere energiekosten. Een gebouw zonder isolatie verliest veel warmte via ramen, buitenmuren, het dak en via de vloer van de begane grond. Het Bouwbesluit stelt eisen aan de thermische isolatie van een gebouw. Voor daken, gevels en vloeren worden verschillende thermische isolatie-eisen (Rc) gesteld:

- Dak: Rc-waarde minimaal 6,0 m²K/W
- Gevel: Rc-waarde minimaal 4,5 m²K/W
- Vloer: Rc-waarde minimaal 3,5 m²K/W

Luchtdichtheid

Het doel van luchtdicht bouwen is om de openingen in de 'schil' van het gebouw zoveel mogelijk te beperken. Door luchtdicht te bouwen voorkom je dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Naast energiebesparing is dit goed voor het wooncomfort en een goede geluidswering. In het Bouwbesluit wordt gesproken over luchtdichtheid qv;10 van 0,625 dm³/s.m². Dit is een vangneteis. Dat wil zeggen dat ongeacht de uitkomst van de EPC-berekening (Energie Prestatie Coëfficiënt), waarbij ook de luchtdoorlatendheid een rol speelt, de luchtdoorlatendheid niet groter mag zijn dan de in het Bouwbesluit aangegeven waarde. In de EPC berekening van de woning wordt uitgegaan van een maximale qv;10 waarde van 0,4dm³/s.m².

Energieprestatie

De woning voldoet aan de energieprestatienorm van 0,4 Daarmee is de woning goed geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van de woning een energielabel, dit betreft label A. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

Krijtstreepmethode

Het ontwerp van de gevels en de woningindeling kan van dien aard zijn dat er conform het bouwbesluit onvoldoende daglicht tot enkele verblijfsgebieden toetreedt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode. Dit is een wettelijk legitieme methode welke gebruikt wordt om gedeeltes verblijfsgebied niet als zodanig aan te merken, waardoor de ruimte toch voldoet aan de hiertoe geëigende norm. Indien gebruik gemaakt is van de krijtstreepmethode zal dit op de verkoopstukken kenbaar gemaakt worden.

18.2 Grondwerken

Peil- en uitzetten

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hal. Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooijlijnen (de erfrens aan de voorzijde van de woning grenzend aan openbaar gebied) en overige erf grenzen 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 ca. 35 mm worden aangehouden om problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels en parket) te voorkomen.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



Grondwerken

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen, bergingen en eventuele bestratingen worden de nodige grondwerken verricht. Grondaanvullingen worden indien mogelijk verricht met uitgekomen grond.

De tuinen worden afgewerkt conform de Tuinklaar brochure. Deze tuin is standaard bij de woning inbegrepen.

18.3 Terreinrichting

Erfafscheidingen

Daar waar op de situatietekening aangegeven worden erfafscheidingen aangebracht. Bij de voor- en/of zij-erfgrens grenzend aan openbaar gebied wordt een lage haag (circa 50 centimeter hoog, 5 stuks per meter) aangebracht.

Daar waar de achtertuin grenst aan het openbaar gebied wordt een zwart gaashekwerk aangebracht (circa 180 centimeter hoog) met bovenbuis voorzien van groenblijvende klimplant (circa 40-60cm hoog, 4 stuks per meter).

Tussen de woningen onderling worden geen erfafscheidingen aangebracht. Daar waar noodzakelijk worden de erfgrenzen na oplevering door middel van korte perkoenpaaltjes aangegeven.

Bestrating

De bestrating in de tuinen wordt conform de Tuinklaar brochure aangebracht. De bestrating in het openbaar gebied rondom uw woning wordt aangelegd door de gemeente en valt buiten deze kopersinformatie.

Gemetselde berging

De woningen, met uitzondering van bouwnummer 4, worden voorzien van een geïsoleerde berging met een spouwmuur en spouwisolatie. In de voorgevel worden dubbele deuren aangebracht en in de achtergevel een hardhout kozijn met glasdeur. Het dak wordt opgebouwd uit een betonnen systeemvloer voorzien van een isolatiepakket en bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt beëindigd met een aluminium daktrim.

De binnenwanden zijn conform de basis woning en worden behangklaar afgewerkt. Het plafond wordt voorzien van spuitwerk. De berging is onverwarmd.

De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd met een dakdoorvoer aan de voorzijde en een ventilatieglasrooster in de deur aan de achterzijde. De berging wordt zwak geventileerd en is derhalve niet geschikt voor het stallen van een gemotoriseerd voertuig, anders dan een elektrisch voertuig.

Houten berging bouwnummer 4

Bouwnummer 4 wordt conform de situatietekening voorzien van een berging met verduurzaamde houten rabatdelen. Deze berging wordt geplaatst op een (prefab) betonnen vloer.

De deur en deurkozijnen zijn van hardhout en de deur is voorzien van mat veiligheidsglas.

Het dak is opgebouwd uit een ongeïsoleerde houten balklaag met een dakbeschot voorzien van een bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim.

De houten berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd. In de buitenberging worden de elektraleidingen wandcontactdozen en schakelmateriaal als opbouw in het zicht gemonteerd.

Middels een PVC hemelwaterafvoer wordt het hemelwater geloosd op eigen terrein.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



Vuilwaterriolering

De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled of recyclebaar pvc en aan de voorzijde voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

Hemelwater

Het hemelwater van de woning wordt, conform de geldende voorschriften van de gemeente, aan de voorzijde bovengronds aangeboden middels een exfiltratievoorziening in de voortuin nabij de erfrens.

Achterpaden

Het achterpad van bouwnummer 4 en 5 wordt conform de situatietekening voorzien van waterpasserende betontegels met afmeting 30x30 centimeter. In het achterpad filtreert het water tussen de sleuven van de tegels in de ondergrond conform de eisen voor een infiltratievoorziening van de gemeente. Het is erg belangrijk dat er geen niet-afbreekbare stoffen zoals zeep in het betreffende achterpad wegspoelt, daar deze rechtstreeks in de bodem infiltreren en niet naar een waterzuiveringsinstallatie gaan.

Verlichting

De straten, trottoirs en parkeerplaatsen worden verlicht conform de inrichtingstekening van de gemeente en zijn overgenomen op de bijgevoegde situatietekening. De afmetingen en locatie van de verlichtingsvoorzieningen zijn indicatief en kunnen mogelijkerwijs worden aangepast door de gemeente.

Bij bouwnummer 4 wordt op de hoek van de berging een verlichtingsarmatuur gemonteerd en geschakeld middels een schemerschakeling ten behoeve van verlichting van het achterpad. Indien de berging niet grenst aan het achterpad wordt de armatuur naast de deuropening gemonteerd. De armatuur wordt aangesloten op de meterkast van de bijbehorende woning.

18.4 Constructie

Fundering

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

De bergingen worden op staal (dat wil zeggen, zonder palen, maar op voldoende draagkrachtige grond) gefundeerd.

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerd prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer.

In de vloer wordt achter de voordeur een inspectieluik aangebracht waarmee de ruimte onder de hal toegankelijk is.

De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatieroosters.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer. Alle vloerdiktes en benodigde wapening komen overeen met de berekeningen, uitgevoerd door de constructeur.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met V-naden aan de plafondzijde en de bovenzijde wordt afgewerkt met een dekvloer. Ten behoeve van de stabiliteit van de woningen worden op enkele

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



posities koppelstaven met de naastgelegen woningen aangebracht. De uitvoering hiervan is conform de geldende geluidsisolatievoorschriften uit het Bouwbesluit.

Ter plaatse van de trapgaten zullen raveelijzers worden toegepast welke aan de onderzijde in het zicht blijven.

Wanden

De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in beton en zo nodig voorzien van dilataties.

De woning scheidende wanden worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit beton, isolatie, luchtspouw en een gemetseld buitenblad.

Kolommen en lateien

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzonken stalen lateien.

Ter plaatse van het binnenblad worden, indien constructief noodzakelijk, prefab betonlateien en/of stalen lateien-balken toegepast. Mocht dit niet noodzakelijk zijn dan zullen de kozijnen tot onderkant plafond afgetimmerd worden.

18.5 Gevel- en dakafwerking

Gevelmetselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd als schoon metselwerk in wildverband. De kleur(en) gevelsteen zijn conform de tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur.

Het gevelmetselwerk wordt voorzien van een voeg uitvoering en kleur conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat.

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzinkte stalen lateien of geveldragers in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Gevelbeplating

Daar waar op tekening aangegeven wordt een aluminium geperforeerde plaat toegepast met een patroon, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden vervaardigd van hardhout en worden, daar waar aangegeven op de verkooptekening, voorzien van draaiende delen. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde deur met brievenleuf, model deur zoals aangegeven op de verkooptekening.

Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Geschilderd worden alle houten gevelkozijnen, -ramen en deuren, tenzij deze reeds fabrieksmatig volledig zijn afgewerkt. De kleur van de afwerking kunt u vinden in de kleur- en materiaalstaat.

Waterslagen

Onder de raamkozijnen worden waterslagen aangebracht conform kleur- en materialenstaat.

Beglazing

Met uitzondering van de houten bergingen worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning uitgevoerd met isolerende hoog rendement (HR++) beglazing. Waar noodzakelijk wordt letselwerende beglazing toegepast.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



Hang- en sluitwerk

De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2. Daarnaast zijn alle cilinders met dezelfde sleutel te openen. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

Dakafwerking

De platte daken van de woning worden voorzien van een isolatiepakket en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een daktrim, conform kleur-materiaalstaat.

Ten behoeve van ontluchting riolering en de mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst.

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium.

Op de hemelwaterafvoeren worden loofafscheiders geplaatst.

De positie van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening is indicatief.

Natuurinclusieve voorzieningen

In de wijk Arnhem Schuytgraaf worden natuurinclusieve voorzieningen getroffen om de lokale biodiversiteit te waarborgen en te behouden. Dit betekent dat uw woning wordt voorzien van een inbouwnest voor huismussen. Bouwnummer 2, 5 tot en met 10 en 12 zal voorzien worden van geschakelde inbouwkasten ten behoeve van de dwergvleermuis. Op de houten berging van bouwnummer 4 wordt een voorziening voor solitaire bijen gemonteerd. De posities en kleuren van de genoemde voorzieningen zoals aangegeven op verkooptekening.

18.6 Binneninrichting

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton met een dikte van 100 mm.

Binnenkozijnen

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

De meterkast krijgt een afgelakt dicht paneel in het bovenlicht.

Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdek deuren, kleur wit. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en langschilden, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt zonder deurkruk of -knop opgeleverd. 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.

Trappen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een open trap. De trap van de eerste verdieping naar de zolderverdieping is een open trap. Beide trappen worden uitgevoerd in vurenhout en fabrieksmatig wit gegrond. De onder- en bovenregels en de spijlen van de traphekken worden

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



uitgevoerd in hout. Langs de wanden van de trap komt een houten leuning op aluminium leuningdragers.

Aftimmerwerken

Daar waar nodig worden bij trappen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. Leidingwerk op de zolder en eventueel leidingwerk in de trapkast wordt niet afgetimmerd. De woning wordt opgeleverd zonder plinten.

Dorpels en vensterbanken

Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht, kleur antraciet. Op de borstweringen van de buitenkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht. Vensterbanken kunnen in verband met het maximaal te hanteren gewicht uit 2 of meer delen bestaan. De naad tussen de verschillende delen wordt in dat geval afgewerkt met kit.

Binnenschilderwerk

Er zal geen binnenschilderwerk worden aangebracht in de woning. Behoudens de binnenzijde van de buitenkozijnen en binnenzijde van de buitendeuren/ ramen. Deze worden in dezelfde kleur als de buitenzijde geschilderd, tenzij deze reeds fabrieksmatig volledig zijn afgewerkt.

De trappen, -hekken, -boom en -spil en trapgatbetimmeringen worden fabrieksmatig gegrond. De bovenzijde van de traptreden en eventuele stootborden worden eveneens alleen fabrieksmatig gegrond en niet nader afgelakt. De houten trapleuning wordt fabrieksmatig transparant gelakt.

De radiatoren zijn fabrieksmatig afgelakt, kleur wit.

Stukadoorswerk

De grijze betonwanden en 'witte' binnenwanden van de woning worden behangklaar(*) (dus niet sausen of muurverf klaar) opgeleverd, m.u.v. de meterkast, deze wordt niet afgewerkt.

(*) 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. Bij het afwerken van de wanden dien je rekening te houden met het ontstaan van krimpscheuren. Krimpscheuren ontstaan doordat de grote hoeveelheid vocht die na oplevering in de woning aanwezig is, geleidelijk opdroogt. Krimpscheuren zullen ontstaan bij de overgang tussen twee verschillende materialen (bijvoorbeeld bij de aansluiting van niet-dragende binnenwand en plafonds), maar ook als gevolg van kruip van de vloeren die optreedt door temperatuurverschillen en extra belasting die aangebracht wordt na oplevering.

Op enkele plekken zijn zogeheten dilataties opgenomen in de wanden. Dit is een onderbreking van de wand waardoor de twee helften vrij van elkaar kunnen bewegen. Voorbeelden van plekken waar dilataties zijn opgenomen zijn: onder het kozijn, tussen de eventuele aanbouw en de hoofdwooning en boven binnendeurkozijnen indien de wand boven het kozijn doorloopt. Ook op vooraf gecreëerde dilataties in wanden kunnen bij droging scheuren ontstaan. Daar waar dilataties zijn toegepast dien je er rekening mee te houden dat de aangebrachte wandafwerking mogelijk kan gaan scheuren. Om dit te voorkomen kun je ervoor kiezen de dilatatie door te zetten in de definitieve wandafwerking, waardoor scheurvorming (in de eind afwerking) voorkomen wordt.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



De prefab betonnen plafonds van alle ruimten, m.u.v. de meterkast wordt afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht. De wanden boven het tegelwerk van het toilet worden ook afgewerkt met spuitwerk.

Tevens wordt het raveelijzer onder de 1^e en 2^e verdiepingvloer naast de trap afgewerkt met spuitwerk.

Dekvloeren

Met uitzondering van de badkamer en het toilet worden de dekvloeren van de begane grond, eerste en tweede verdieping uitgevoerd als cementdekvloeren. Achter het knieschot op zolder wordt geen cementdekvloer aangebracht. De vlakheidsklasse van de cementdekvloer is vloerbedekking gereed (klasse 4). Afhankelijk van de gewenste vloerafwerking kan een extra uitvlak laag benodigd zijn.

Ter plaatse van de badkamer kan de vloerdikte in verband met leidingwerk eventueel verhoogd zijn ten opzichte van de vloer op de overloop.

Keuken

De woning wordt standaard, na oplevering, voorzien van een keuken.

U ontvangt naast deze technische omschrijving een losse keukenbrochure met een omschrijving en impressie van de standaard keukeninrichting en -uitrusting. Daarnaast is het ook mogelijk deze keuze aan te passen naar uw wensen. De consequenties en procedure van een eventuele aanpassing staan toegelicht in de keukenbrochure.

De wanden boven het aanrechtblad worden standaard niet betegeld.

Sanitair

Het uitrustingsniveau voor het sanitair, welke standaard zijn meegenomen voor de woning staan weergegeven in de sanitair brochure. Daarnaast is het ook mogelijk het sanitair aan te passen naar uw wensen. De consequenties en procedure van een eventuele aanpassing staan toegelicht in de sanitair brochure.

Tegelwerk

Het uitrustingsniveau voor het tegelwerk, welke standaard zijn meegenomen voor de woning staan weergegeven in de tegel brochure. Daarnaast is het ook mogelijk het tegelwerk aan te passen naar uw wensen. De consequenties en procedure van een eventuele aanpassing staan toegelicht in de tegel brochure. De wanden van de badkamer worden tot het plafond betegeld.

De wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar verwerkt. Hiermee wordt bedoeld: het laten doorlopen van de voeg in de vloer en de wand. Zelfs bij toepassing van eenzelfde merk/type tegel op wand en vloer leent de indeling van de badkamer en/of toiletruimte hier zich niet voor.

Daar waar nodig, bijvoorbeeld bij een bouwkundige dilatatie in de dragende wanden of bij de overgang tussen twee verschillende materialen, zullen er dilataties in het tegel-, stuc- en spuitwerk worden aangebracht om scheurvorming te voorkomen.

Al het tegelwerk wordt voorzien van voegwerk en daar waar nodig voorzien van kitwerk.

18.7 Installaties

Verwarming

De woningen worden aangesloten op de stadverwarming van NUON (Vattenfall). Deze warmte wordt centraal op een energiezuinige en duurzame manier opgewekt. Dit geschiedt onder andere middels restwarmte. Restwarmte zal hierdoor niet in de lucht of oppervlaktewater verdwijnen, maar zal

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



hergebruikt worden voor het opwarmen van de woningen. Hierdoor is het mogelijk woningen zonder gas en cv-ketel te realiseren. Hiermee wordt de CO₂-uitstoot gereduceerd. Het warme water voor de verwarming komt vanuit het warmtenet uw woning binnen via een warmte-unit.

De stadsverwarming zal zorgen voor de verwarming van uw woning en uw warm tapwater. Via een warmtewisselaar in de aansluitunit wordt koud drinkwater verwarmd. Het opgewarmde water stroomt naar de kranen in de keuken of badkamer. Dit gebeurt via een gescheiden systeem, waardoor het drinkwater niet in contact komt met water van het warmtenet.

De stadsverwarming zal zorgen voor de verwarming van de woning en het warm tapwater. Er wordt een aansluitunit van de warmteleverancier geplaatst 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.

Voor de volgende ruimten, voor zover daarin een verwarmingselement is aangebracht, dient de te behalen en te handhaven temperatuur ten minste te zijn:

<u>Ruimte</u>	<u>Temp</u>
Verblijfsruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken	22°C
Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop	18°C
Toiletruimte	18°C
Bergruimte (onverwarmd)	
Douche- en/of badruimte	22°C
Zolder in open verbinding met een gemeenschappelijke verkeersruimte, zoals hal en overloop (onverwarmd)	

Om de ruimtetemperaturen zoals hierboven genoemd kunnen worden bereikt en behouden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.

De berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51 (warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen). Dit is een berekeningsmethode voor de berekening van het benodigde vermogen voor het verwarmen van een ruimte.

Verwarmingssysteem

De cv installatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming op de begane grond in combinatie met radiatoren op de 1^e verdieping.

Verwarmen met vloerverwarming noemen we 'lage temperatuur verwarming'.

Lage temperatuur verwarming kan alleen worden toegepast in woningen die goed geïsoleerd zijn.

Om een aangenaam binnenklimaat en een laag energieverbruik te verkrijgen is het van belang om anders om te gaan met dit verwarmingssysteem dan met de verwarming middels radiatoren.

Ten aanzien van lage temperatuur verwarming in de woning is het aan te raden om de thermostaat op een constante comforttemperatuur te laten staan. Wanneer je de woning te veel laat afkoelen, zal het enige tijd duren voordat het weer op temperatuur is. Er is geen sprake van een centrale nachtverlaging.

De vloerverwarming wordt in de woonkamer/keuken en het toilet aangelegd (m.u.v. onder het toekomstige keukenblok).

Met de kamerthermostaat in de woonkamer regel je de temperatuur op de begane grond.

De verdeler van de vloerverwarming wordt op de begane grond geplaatst onder de trap.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



Op de begane grond gelden vanwege de vloerverwarming voor een aantal vloerafwerkingen beperkingen. Vloerbedekking met een foam of isolerende laag kunnen de warmteoverdracht belemmeren. Voor een optimale werking van de vloerverwarming-installatie dient een vloerafwerking te worden toegepast met een maximale weerstand van Rc waarde 0.09 m²K/W.

Laat je vooraf informeren inlichten door de leverancier van de vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming.

Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan.

De radiatoren in de slaapkamers en badkamer hebben allemaal een thermostatische radiatorkraan, waarmee u de temperatuur in deze ruimtes kunt regelen. Er is geen sprake van een centrale nachtverlaging. De radiatoren worden uitgevoerd als paneelradiatoren in de kleur wit en voorzien van vloeraansluitingen. De leidingen voor de radiatoren worden aangelegd volgens het zogenaamde 2-pijpsysteem, waarbij de leidingen zoveel mogelijk in de dekvloer worden opgenomen. De getekende radiatoren zijn indicatief van grootte, de locatie staat vast. Afhankelijk van de benodigde capaciteit wordt de uiteindelijke grootte van de radiatoren bepaald.

Waterinstallaties

Ook zorgt de stadsverwarming NUON (Vattenfall) voor de warmte die nodig is voor uw warme tapwater. Via een warmtewisselaar in de aansluitunit wordt koud drinkwater verwarmd. Het opgewarmde water stroomt naar de kranen in keuken of badkamer. Dit gebeurt via een gescheiden systeem, waardoor het drinkwater niet in contact komt met water van het warmtenet.

De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften. De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden. Het warme water wordt geleverd door middel van de stadsverwarmingsunit in de meterkast. Via een warmtewisselaar in de aansluitunit wordt koud drinkwater verwarmd tot warm tapwater. Het drinkwater komt hierbij niet in contact met water van het warmtenet. De waterleidingen worden zoveel mogelijk in de wanden, onder en in vloeren weggewerkt. Ter plaatse van de installatieszones wordt het leidingwerk als opbouw uitgevoerd.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- aansluitpunt t.b.v. gootsteenmengkraan in de keuken (de leidingen worden in het zicht gemonteerd en afgedopt);
- mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- thermostatische douchemengkraan in de badkamer.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- closetcombinaties;
- fonteintje in het toilet;
- tappunt wasmachine zolder (de leiding naar deze kraan wordt in het zicht gemonteerd);
- tappunt vaatwasser keuken (de leiding naar deze kraan wordt in het zicht gemonteerd).

Rioleringswerkzaamheden

De binnenrioleringen zijn, voor zover mogelijk, van recyclebaar pvc en worden vanaf de lozingstoestellen aangesloten op de buitenriolering.

De rioolleidingen worden gedeeltelijk in de wanden, in de dekvloeren en onder de begane grondvloer weggewerkt. De afvoeren onder de wastafels en fonteintjes worden in de muur aangebracht. Ter plaatse van de installatie zone en in de keuken worden de rioolleidingen in het zicht gemonteerd. Ook de afvoerleiding voor de wasmachine wordt in het zicht gemonteerd. Het rioleringsstelsel wordt belucht door middel van een dakdoorvoer.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



Ventilatiesysteem

De woning wordt voorzien van ventilatiesysteem type C. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd door de ventilatie-unit en verse lucht op natuurlijke wijze wordt aangevoerd door de ventilatieroosters. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en in de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. In de keuken komen twee afzuigpunten.

De ventilatie-unit wordt in de op de zolder aangebracht. De afgezogen lucht wordt via afvoerkanalen vanaf de ventilatie-unit via de dakdoorvoer naar buiten afgevoerd.

Om de verspreiding van ventilatielucht mogelijk te maken wordt onder de binnendeuren ventilatieruimte opgehouden. Deze ruimte is noodzakelijk voor een goed binnenklimaat en mag daarom niet worden afgesloten.

Daar waar nodig zullen geluidswerende ventilatieroosters (suskasten of susroosters) worden toegepast. Deze geluidswerende ventilatieroosters kunnen voorbij de binnenmuren steken, hiermee dient rekening te worden gehouden met de plaatsing van (eventuele) raamdecoratie.

De op tekening aangegeven aantallen, afmetingen en posities van de afzuigpunten evenals de ventilatieroosters in de gevelkozijnen zijn indicatief en worden aan de hand van de definitieve berekeningen van de installateur vastgesteld. De plaats van de afzuigpunten worden door de installateur bepaald.

Om het ventilatiesysteem correct te laten werken, mag hierop geen afzuigkap aangesloten worden. Geadviseerd wordt om een recirculatie afzuigkap toe te passen.

Zet het ventilatiesysteem nooit uit, behalve bij een ramp in de buurt, bijvoorbeeld brand. Trek dan tijdelijk de stekker eruit.

Elektrische installaties

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening, de installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010.

De elektraleidingen worden in de wanden en vloeren opgenomen. In de meterkasten worden leidingen in het zicht gemonteerd. Achter de knieschotten kunnen leidingen in het zicht (over de ruwe betonvloer) worden aangebracht. Ook wordt de installatie in het zicht gemonteerd (opbouw), in de houten berging, op zolder ter plaatse van de installatiezone, schakelaar tegen de trap en eventuele wandcontactdozen op het knieschot.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A, uitbreidbaar tot maximaal 8 groepen. Het daadwerkelijk aantal geïnstalleerde groepen is afhankelijk van de gekozen meerwerkopties (zoals extra wandcontactdozen op aparte groep). De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

De woning wordt voorzien van belinstallatie, bestaande uit een draadloze beldrukker en schel. Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw. Het inbouw schakelmateriaal wordt uitgevoerd van het merk Busch-Jaeger, type Balance, kleur zuiver wit (nabij RAL 9010).

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen, voorbereiding voor bijvoorbeeld internet en centrale antenne op 30 cm + vloer;
- De schakelaars en combinatieschakelaars/ wandcontactdozen op 105 cm + vloer;

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



-
- De kamerthermostaat en bediening ventilatiesysteem op 150 cm + vloer;
 - De aansluitpunten in de keuken worden de hoogte aangebracht conform de nultekening;
 - Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 200 cm + vloer;
 - Het lichtpunt en de wandcontactdoos van de gemetselde berging (indien van toepassing) wordt als opbouw uitgevoerd;
 - De wandcontactdoos voor de wasmachineaansluiting/wasdroger op zolder wordt aangebracht op 105 cm + vloer.

Antenne en internet

In de woning worden voorbedrade leidingen aangebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer en slaapkamer 1. De leidingen zijn voorzien van een cai en utp kabel welke optioneel kunnen worden afgemonteerd. De aanvraag tot aansluiting van de woning op de kabelnetwerken van één of meerdere kabelexploitanten dient de verkrijger van de woning zelf te verzorgen. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper van de woning.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht

Branddetectie

In de woning worden er rookmelders aangebracht in de entree, overloop, woonkamer en zolder. De rookmelders zijn onderling door gekoppeld en worden aangesloten op het lichtnet. Tevens zijn de rookmelders voorzien van een back-up batterij, welke de werking waarborgt in geval van stroomuitval. De rookmelder geeft een piepsignaal af indien de batterij vervangen dient te worden.

Zonnepanelen

Het dak van de woningen is daar waar op tekening aangegeven voorzien van zonnepanelen met PV-cellen, waarmee u uw eigen stroom op een duurzame wijze opgewekt. De zonnepanelen worden aangesloten op een omvormer, geplaatst in de technische ruimte op de bovenste verdieping. De zonnestroominstallatie wordt aangesloten op een aparte groep van de elektrische installatie in de meterkast. Indien de zonnestroominstallatie meer elektriciteit opwekt dan op dat moment in de woning wordt verbruikt dan kan elektriciteit worden geleverd aan het elektranet van de nutsbedrijven. Eén en ander is afhankelijk van de daarvoor geldende regeling van de elektraleverancier en/of de netbeheerder van het elektriciteitsnetwerk. Het aantal, de positie en de maat van de zonnepanelen zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. De werkelijke plaats en afmetingen kunnen hiervan afwijken, indien dit op grond van de berekeningen noodzakelijk blijkt te zijn.

De energie-opbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen. Deze kan daarom niet gegarandeerd worden.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



19. Overig

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 de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische verkoopomschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de Nutsbedrijven;
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie. De reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen o.a. afwijken;
- Er worden geen revisie-/werktekeningen, berekeningen e.d. verstrekt aan kopers.
- Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.
- Bij oplevering is veelal 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 de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.
- Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen te verkrijgen.
- De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in de technische verkoopomschrijving, is ingevuld ter indicatie 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 situatietekening zijn kavelnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later moment 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 grootst mogelijke zorg is vervaardigd;
- Eventuele erfdiensbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de overeenkomst;
- 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 worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



20. Technische afwerkstaat

Terreininrichting

Tuinafwerking: Erfafscheidingen:	De tuin conform de Tuinklaar brochure. Hagen en/of gaashekwerken voorzien van Hedera beplanting conform situatietekening. Voor- en/of zijerfgrens grenzend aan openbaar gebied wordt een lage liguster haag (circa 50 centimeter hoog, 5 stuks per meter) aangebracht. Waar achtertuin grenst aan het openbaar gebied wordt een gaashekwerk aangebracht (circa 160-180 centimeter hoog) met bovenbuis voorzien van groenblijvende klimplant. (circa 40-60cm hoog, 4 stuks per meter).
Houten berging bouwnummer 4:	Fundering en vloer prefab beton Bekleding verduurzaamde houten rabatdelen Kozijn en deur uitgevoerd in hardhout voorzien van veiligheidsglas Houten balk balklaag met schimmelwerend plaatmateriaal en bitumineuze dakbedekking. Hemelwater middels stadsuitloop op eigen terrein.
Achterpad bouwnummer 4 en 5:	Waterpasserende betontegels met de afmeting 30x30 centimeter inclusief opsluitband.
Hemelwater:	Exfiltratiekolk in de voortuin nabij de erfgrrens. De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening zijn indicatief.

Hal / Entree

Vloer:	Cementdekvloer.
Matomranding:	Matomranding zonder inspectieluik.
Plinten:	Niet van toepassing.
Wanden:	Behangklaar opgeleverd. M.u.v. de meterkast.
Binnenschilderwerk:	Niet van toepassing.
Binnenkozijnen:	Plaatstalen binnenkozijnen, kleur wit, voorzien van bovenlicht met floatglas. De meterkast krijgt een afgelakt dicht paneel in het bovenlicht.
Binnendeuren:	Vlakke opdekdeur, kleur wit.
Plafond:	Voorzien van spuitwerk, m.u.v. de meterkast.
Installatie:	Elektra conform verkooptekening. Plafond voorzien van een rookmelder.

Toiletruimte

Vloer	Cementdekvloer + vloertegels.
Dorpels / vensterbank:	Kunststeen dorpel onder de deur, kleur antraciet.
Wanden:	Tegelwerk conform de sanitairbrochure. Hoogte tegelwerk tot circa 150 cm boven de vloer. Overige wandgedeelten voorzien van spuitwerk.
Binnenkozijnen:	Plaatstalen binnenkozijnen, kleur wit, voorzien van bovenlicht met floatglas.
Binnendeuren:	Vlakke opdekdeur inclusief vrij- en bezetslot, kleur wit.
Plafond:	Voorzien van spuitwerk.
Installatie:	Elektra en W-installatie conform verkooptekening.
Sanitair:	Sanitair conform de sanitairbrochure.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



Woonkamer

Vloer:	Cementdekvloer.
Plinten:	Niet van toepassing.
Wanden:	Behangklaar opgeleverd, voor zover deze niet betegeld worden.
Binnenschilderwerk:	Alle in de ruimte aanwezige betimmeringen, trappen en hekwerken gegrond.
Binnenkozijnen:	Plaatstalen binnenkozijnen, kleur wit, voorzien van bovenlicht met floatglas.
Binnendeuren:	Vlakke opdekdeur, kleur wit.
Trappen:	De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een open trap, uitgevoerd in vurenhout. De verdeler (voorzien van bouwkundige omkasting) voor de vloerverwarming wordt onder de trap geplaatst.
Plafond:	Voorzien van spuitwerk.
Installatie:	Elektra conform verkooptekening. Plafond voorzien van een rookmelder.

Keuken

Vloer:	Cementdekvloer.
Plinten:	Niet van toepassing.
Wanden:	Behangklaar opgeleverd, voor zover deze niet betegeld worden.
Binnenschilderwerk:	Niet van toepassing.
Plafond:	Voorzien van spuitwerk.
Keukeninrichting:	Keuken conform keukenbrochure. De op de verkooptekening aangegeven keuken is indicatief. De keuken wordt standaard na oplevering gemonteerd. <i>Bij aanschaf van een keuken in LIV samen met een LIV Woonklaarpakket (vloer én wandafwerking) is het mogelijk uw keuken voor oplevering te laten plaatsen.</i>
Installatie	Elektra en W-installatie conform nul-tekening keuken.

Overloop

Vloer:	Cementdekvloer.
Plinten:	Niet van toepassing.
Wanden:	Behangklaar opgeleverd.
Binnenschilderwerk:	Niet van toepassing. Alle in de ruimte aanwezige betimmeringen, trappen en hekwerken gegrond.
Binnenkozijnen:	Plaatstalen binnenkozijnen, kleur wit, voorzien van bovenlicht met floatglas.
Binnendeuren:	Vlakke opdekdeur, kleur wit.
Trappen:	De trap van de eerste verdieping naar de zolderverdieping is een open trap, uitgevoerd in vurenhout.
Plafond:	Voorzien van spuitwerk.
Installatie	Elektra conform verkooptekening. Plafond voorzien van een rookmelder.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



Slaapkamer(s)

Vloer:	Cementdekvloer.
Plinten:	Niet van toepassing.
Wanden:	Behangklaar opgeleverd.
Binnenschilderwerk:	Niet van toepassing.
Binnenkozijnen:	Plaatstalen binnenkozijnen, kleur wit, voorzien van bovenlicht met floatglas.
Binnendeuren:	Vlakke opdekdeur, kleur wit.
Plafond:	Voorzien van spuitwerk.
Installatie:	Elektra conform verkooptekening.

Badkamer

Vloer:	Cementdekvloer + vloertegels.
Wanden:	Tegelwerk conform de sanitairbrochure. Hoogte tegelwerk tot plafond.
Dorpels:	Kunststeen dorpel onder de deur, kleur antraciet.
Binnenkozijnen:	Plaatstalen binnenkozijnen, kleur wit, voorzien van bovenlicht met floatglas.
Binnendeuren:	Vlakke opdekdeur inclusief vrij- en bezetslot, kleur wit.
Plafond:	Voorzien van spuitwerk.
Installatie:	Elektra en W-installatie conform verkooptekening.
Sanitair:	Sanitair conform de sanitairbrochure.

Zolder

Vloer:	Cementdekvloer.
Plinten:	Niet van toepassing.
Wanden:	Behangklaar opgeleverd.
Binnenschilderwerk:	Niet van toepassing. Alle overige in de ruimte aanwezige betimmeringen, trappen en hekwerken gegrond.
Installatie:	Elektra conform verkooptekening. Afvoer van lucht middels een mechanische ventilatie-unit. Positie conform tekening. Plafond voorzien van een rookmelder.
Sanitair:	Wasmachinekraan op positie opstelplaats wasmachine.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING





Gemetselde berging / garage* (m.u.v. bouwnummer 04)

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Indien uw woning conform verkooptekening wordt uitgevoerd met gemetselde berging, dan wordt deze uitgevoerd als spouwmuur met isolatie.
Deur:	Dubbele deuren voorzien van gelijksluitend cilinderslot.
Plafond:	Onafgewerkt (dakbeschoot / balklaag in het zicht), dak voorzien van bitumineuze dakbedekking.
Installatie:	Elektra conform verkooptekening. De garage wordt op een natuurlijke wijze geventileerd. Onverwarmd. * Een garage (stallingsruimte) is geschikt voor het stallen van motorvoertuigen en dient daarom sterk geventileerd te worden. Indien deze geïsoleerd en verwarmd wordt is sterk ventileren niet meer mogelijk en heeft dit als gevolg dat de ruimte niet meer geschikt is voor het stallen van gemotoriseerde voertuigen en noemen we het een berging.

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



21. Kleur- en materiaalstaat

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
BLOK 1 (A1, A2 B, C) <i> twee/drie-onder een kapwon, 3 lagen plat bouwnummers 1 t/m 5</i>		
		
gevels		
metselwerk basis	baksteen	donkerbruin gemeleerd
- voegwerk	doorstrijkmortel	antraciet
panelen (voor- en zijgevels)	aluminium beplating	paarsbruin
- kader	stalen(hoek)profiel	ombergrijs
kozijnen		
kozijn voordeur	hardhout	ombergrijs
- voordeur	hardhout	ombergrijs
- paneel naast voordeur	hardhout	ombergrijs
kozijn garagedeur (voor)	hardhout	ombergrijs
- garagedeuren (voor)	hardhout	ombergrijs
- paneel naast garagedeur (voor)	hardhout	ombergrijs
kozijn achterpui (woonkamer)	hardhout	ombergrijs
- deuren achterpui	hardhout	ombergrijs
kozijnen overig	hardhout	ombergrijs
- draaiende delen	hardhout	ombergrijs
algemeen		
- geveldraggers	staal	kleur benadering mw
- waterslagen	aluminium	ombergrijs
- ventilatieroosters	aluminium	ombergrijs
- dorpels deuren	hardsteen/kunststeen	d.grijs / antraciet
dak		
daktrim	aluminium	ombergrijs
hwa voorgevels	aluminium	zinkkleur
hwa achtergevels	aluminium	zinkkleur
pv panelen		
natuurinclusieve voorzieningen		
inbouwkasten, -nesten en overige voorzieningen conform tekening.		
BLOK 2 (A3, A4) <i> twee/drie-onder een kapwon, 3 lagen plat bouwnummers 6 t/m 13</i>		
		
gevels		
metselwerk basis	baksteen	beigebruin gemeleerd
- voegwerk	doorstrijkmortel	lichtgrijs
panelen (voor- en zijgevels)	aluminium beplating	olijfgrijs
- kader	stalen (hoek)profiel	ombergrijs

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING



kozijnen		
kozijn voordeur	hardhout	olijfgrijs
- voordeur	hardhout	olijfgrijs
- paneel naast voordeur	hardhout	olijfgrijs
kozijn garagedeur (voor)	hardhout	olijfgrijs
- garagedeuren (voor)	hardhout	olijfgrijs
- paneel naast garagedeur (voor)	hardhout	olijfgrijs
kozijn achterpui (woonkamer)	hardhout	ombergrijs
- deuren achterpui	hardhout	ombergrijs
kozijnen overig	hardhout	ombergrijs
- draaiende delen	hardhout	ombergrijs
algemeen		
- geveldraggers	staal	kleur benadering mw
- waterslagen	aluminium	ombergrijs
- ventilatieroosters	aluminium	ombergrijs
- dorpels deuren	hardsteen/kunststeen	d.grijs / antraciet
dak		
daktrim	aluminium	ombergrijs
hwa voorgevels	aluminium	zinkkleur
hwa achtergevels	aluminium	zinkkleur
pv panelen		
natuurinclusieve voorzieningen		
inbouwkasten, -nesten en overige voorzieningen conform tekening.		
Algemeen		
houten berging		
bouwnummer 4		
wanden	rabatdelen, hout	
kozijn	hout	
deur	hout	
Dak	Bitumen	
Daktrim	Aluminium blank	