

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Park Paviljoens Wilgenvliet te Arnhem 33 Woningen

DEELNEMENDE PARTIJEN

Aannemer:
Giesbers Ontwikkelen en Bouwen
Postbus 64
6600 AB Wijchen

Ontwikkelaar:
BPD Ontwikkeling B.V.
Postbus 1, 3800 AA
Amersfoort

Architect:
Weusten Liedenbaum Architecten
Utrechtseweg 167
6812 AC Arnhem

Makelaar:
Willemssen Makelaars
Jansplaats 29
6811 Arnhem

Geachte,

Voor u ligt de algemene kopersinformatie, technische omschrijving en staat van afwerking van het project 'Park Paviljoens Wilgenvliet' te Arnhem.

Hierin staat informatie waar u rekening mee moet houden met betrekking tot de woning en tevens geeft het inzicht in de (technische) eigenschappen van de woning zelf. De informatie geeft op veel vragen antwoord. Een ruime ervaring en een uitstekende organisatie worden ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te bieden in de woning van uw keuze.

Wij kunnen ons voorstellen dat de informatie complex is. Daarom kunt u met al uw vragen bij ons terecht, wij staan graag voor u klaar. Wij kunnen u helpen met uw keuzes en de beantwoording van al uw vragen. Het laatste dat wij willen is dat u verdwaalt in de talloze mogelijkheden.

Wij wensen u veel plezier bij het samenstellen van uw woning

Projectteam 'Park Paviljoens Wilgenvliet'

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	3
1.5	Opschortende voorwaarden	4
1.6	Het appartemensrecht	4
1.7	Vereniging van eigenaren	5
1.8	Hypotheek tijdens de bouw	5
1.9	Hypotheek en bijkomende kosten	5
1.10	Betalingen	5
1.11	Verzekering	5
1.12	Situatie	6
1.13	Duurzaam bouwen	6
1.14	Energie	6
1.15	Energielabel	6
1.16	Kopersopties	6
1.17	Oplevering en sleuteloverhandiging	7
1.18	5% regeling	7
1.19	Onderhoudsperiode	7
1.20	Werkzaamheden direct na oplevering	8
1.21	Veiligheid tijdens de uitvoering	8
1.22	Wijzigingen tijdens de bouw	8
1.23	Aansluitkosten	8
1.24	Van toepassing zijn de voorschriften	8

2 TECHNISCHE OMSCHRIJVING **10**

2.1	Nadere bepalingen	10
2.2	Peil en uitzetten	10
2.3	Grondwerk	10
2.4	Riolering	10
2.5	Buitenruimte	10
2.6	Terreininrichting	10
2.7	Betonwerk	10
2.8	Metselwerk	11
2.9	Systeenvloeren	11
2.10	Metalen constructies	13
2.11	Kanalen	13
2.12	Kozijnen, ramen en deuren	13
2.13	Dakconstructie en dakbedekking	14
2.14	Hekwerken balkons	14
2.15	Berging/technische ruimte	14
2.16	Hemelwaterafvoeren	14
2.17	Stukadoorswerk	14
2.18	Tegelwerk	14
2.19	Vloerafwerkingen	15
2.20	Metaal- en kunststof werken	15
2.21	Binnentimmerwerk en binneninrichting	15
2.22	Keukeninrichting	15
2.23	Beglazing	16
2.24	Schilderwerk	16

2.25	Liftinstallatie	16	16
2.26	Waterinstallatie en sanitair		18
2.27	Verwarmingsinstallatie		19
2.28	WTW-ventilatiesysteem		19
2.29	Elektrische installatie		20
2.30	Trappen en bordessen		20
2.31	Binnenwanden bergingen begane grond		20
3	AFWERKSTAAT WONINGEN		21
3.1	Entree		21
3.2	Toilet		21
3.3	Woonkamer		21
3.4	Keuken (open)		21
3.5	Hal		21
3.6	Slaapkamer(s)		21
3.7	Badkamer		21
3.8	Berging/technische ruimte		22
4	AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTES		23
4.1	Gemeenschappelijke algemene ruimtes		23
4.2	Berging op de begane grond		23
5	KLEURENSCHEMA WONINGEN		24
6	ALGEMEEN		24
7	TOT SLOT		24

1 PROCES

U overweegt een nieuwbouwapartement 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 BV en de aannemingsovereenkomst met Giesbers Ontwikkelen en Bouwen (hierna Aannemer). 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 appartementsrecht, 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 Ontwikkeling BV 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 (tabblad 1 van de kopersmap).

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 elektraleidingen 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 'Park Paviljoens Wilgenvliet' te Arnhem 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 voldoet 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 (tabblad 7 van de kopersmap).

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 Het appartemensrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.

Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u denken aan de lift, het trappenhuis, de entree- en overige hallen en de gezamenlijke installaties.

Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw in juridische zin. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet de notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende splitsingstekeningen in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

De splitsingsakte

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder "afzonderlijk gedeelte", de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het helegebouw (het zogenaamde breukdeel);
- het splitsingsreglement.

Het splitsingsreglement

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van belang. Hierin staat namelijk omschreven: welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;

- hoe de jaarlijkse begroting (exploitatie rekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de "servicekosten" moeten worden betaald;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn;
- hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren;
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

1.7 Vereniging van eigenaren

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaren.

Om deze band een juridisch jasje te geven moet bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaren worden opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een Vereniging van Eigenaren moet voldoen. Zo moet de vereniging een ledenvergadering hebben, de zogeheten “vergadering van eigenaren”. De wet schrijft voor dat deze vergadering tenminste éénmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering.

Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaren neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. BPD Ontwikkeling B.V. zal een deskundige aanwijzen die, op kosten van de vereniging, het eerste jaar de vereniging zal adviseren op het gebied van het beheer van het gebouw en een voorstel zal doen voor de te betalen maandelijkse bijdrage.

1.8 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.

1.9 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.

1.10 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.

1.11 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.

1.12 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.

De bebouwing van het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, aanleg van openbaar groen, trottoirs, speelvoorzieningen, 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 en een beperkte bereikbaarheid kan zich voordoen. De Aannemer aanvaard hiervoor geen aansprakelijkheid.

1.13 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 de woning 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 isolatie voor de vloeren, wanden en daken, lage temperatuur verwarming 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.

1.14 Energie

Om het energieverbruik terug te dringen, heeft de overheid in het verleden in de bouwregelgeving de Energie Prestatie Norm ingevoerd. 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 combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De wettelijke eis voor deze EPC is maximaal 0,4. Uw woning heeft een EPC van 0,26 en voldoet derhalve ruim aan deze maximale EPC-eis. Daarbij zal de woning volledig gasloos worden uitgevoerd.

1.15 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.

1.16 Kopersopties

Vanzelfsprekend proberen wij u zo goed mogelijk van dienst te zijn. Om die reden kunt u dan ook kiezen uit een aantal standaard optiemogelijkheden, de zogenaamde kopersopties. De kopersopties zijn mogelijkheden bovenop de standaard afgewerkte woning. Om dezelfde garantie te kunnen geven

op de optiemogelijkheden dienen alle opdrachten door de Aannemer te worden uitgevoerd. Buiten deze standaard keuzelijst zijn er geen individuele wensen mogelijk i.v.m. projectmatige appartementsbouw

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 de Aannemer uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. In dit gesprek geeft u 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.

1.17 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.

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.

1.18 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.

1.19 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. Beschadigingen kunnen niet meer gemeld worden aangezien we NA oplevering niet meer kunnen constateren wie deze beschadiging heeft veroorzaakt. 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 en deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze randverschijnselen kunnen nooit voorkomen worden.

1.20 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 de Aannemer 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. De Aannemer 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.

1.21 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 een tweetal 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.

1.22 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 en bouwbesluit. Tevens behoudt de Aannemer 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.

1.23 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 Aannemer. Meters van elektra zullen worden 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, een en ander binnen de wettelijke regels daaromtrent.

1.24 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 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 visualisaties op de verkoop webpagina, 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 cq. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.
- De perspectieftekeningen op de verkoop webpagina geven een impressie, de reële kleuren van onder andere gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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	Ruimtebenaming volgens Bouwbesluit
Hal - entree - gang	Verkeersruimte
Meterkast - technische ruimte	Technische ruimte
Keuken - woonkamer - slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Kast - werkkast - berging - hobbykamer	Overige gebruiksfunctie
Berging- technische ruimte	Bergruimte/Technische ruimte

2 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

In Arnhem worden in het plan Park Paviljoens Wilgenvliet, 2 paviljoens gebouwd van ieder 33 appartementen. Er is sprake van één middel dure huur complex en één koop complex. Het plan is een ontwerp van Hugo Liedenbaum, Architectenbureau Weusten Liedenbaum Architecten. Waar in deze technische omschrijving wordt gesproken over “woningen” worden de 33 koopappartementen bedoeld, tenzij anders is aangegeven. Met “tekeningen” worden de verkooptekeningen van de woningen bedoeld.

2.1 Nadere bepalingen

Werkzaamheden derden

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

2.2 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.

2.3 Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, leidingen, kabels, straatwerken e.d. wordt het nodige grondwerk verricht.

De te ontgraven grond die vrijkomt tijdens de bouw zal voor oplevering gebruikt worden om het maaiveld te egaliseren en waar nodig om de grond op te hogen rondom het woongebouw.

2.4 Riolering

De binnen- en de buitenriolering wordt samengesteld uit kunststof buizen met de nodige hulpstukken en aangesloten op het gemeenteriool. Diameter van de verschillende rioleringsbuizen is volgens de voorschriften.

Het hemelwater op het platte dak zal worden afgevoerd middels een Pluvia hemelwaterafvoer systeem (in pandig via schachten). Het water in de buitenruimte zal worden afgevoerd middels hemelwaterafvoeren met de nodige hulpstukken. Deze zullen worden samengesteld uit kunststof/PVC buizen.

De riolaansluiting op het gemeenteriool wordt volgens de normen en in overleg met de gemeente uitgevoerd en zijn in de koop-aanneemsom begrepen.

De hemelwaterafvoeren met de nodige hulpstukken worden samengesteld uit kunststof/PVC buizen.

2.5 Buitenruimte

De privé-gedeelte zijn voorzien van een (in pandige) buitenruimte. De buitenruimtes zijn uitgevoerd in prefab beton. De afwerking van het loopvlak van de bovenzijde is voorzien van een wafelmotief.

2.6 Terreinrichting

Straatwerk en groenvoorzieningen op openbaar gebied wordt aangelegd door en in opdracht van de gemeente Arnhem.

2.7 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 op de begane grond worden uitgevoerd met kruipruimte i.v.m. de toegankelijkheid van de stadsverwarming, conform de voorschriften van Nuon Warmte. In de ruimte onder de begane grondvloer is als bodemafluiting grond opgebracht, met uitzondering van de ruimte rondom het leidingwerk van de stadsverwarming.

2.8 Metselwerk

Buitenmetselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd in 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.

Het voegwerk wordt verdiept (doorstrijk) uitgevoerd met doorstrijkmortel, kleur conform kleur- en materialenstaat.

Dragende binnenwanden en lichte scheidingswanden

De binnenspouwbladen en/of constructieve binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen en voorzien van dilatatievoegen volgens het dilatatieadvies van de constructeur.

De woningscheidende wanden bestaan uit kalkzandsteenwanden.

De wanden t.p.v. de bergingen op de begane grondvloer bestaan uit kalkzandsteen vellingblokken.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in een licht binnenwandsysteem van gipspanelen, met een dikte van 70 of 100 mm.

De kalkzandsteen en gipspanelen in de woning worden behangklaar afgewerkt m.u.v. daar waar tegelwerk/spuitwerk is voorzien.

2.9 Systeemvloeren

De begane grondvloer van het wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer. 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, worden afgewerkt met een circa 70 mm dikke cementdekvloer met hieronder een isolatielaag, de zogeheten zwevende dekvloer.

Op deze dekvloer gaat u uw eigen vloerafwerking aanbrengen. Houd bij het kiezen van uw vloerafwerking rekening met de opgenomen vloerverwarming. Zie ter verduidelijking onderstaande toelichting.

Toelichting vloerafwerking op zwevende dekvloer

Parkpaviljoens Wilgenvliet - Arnhem

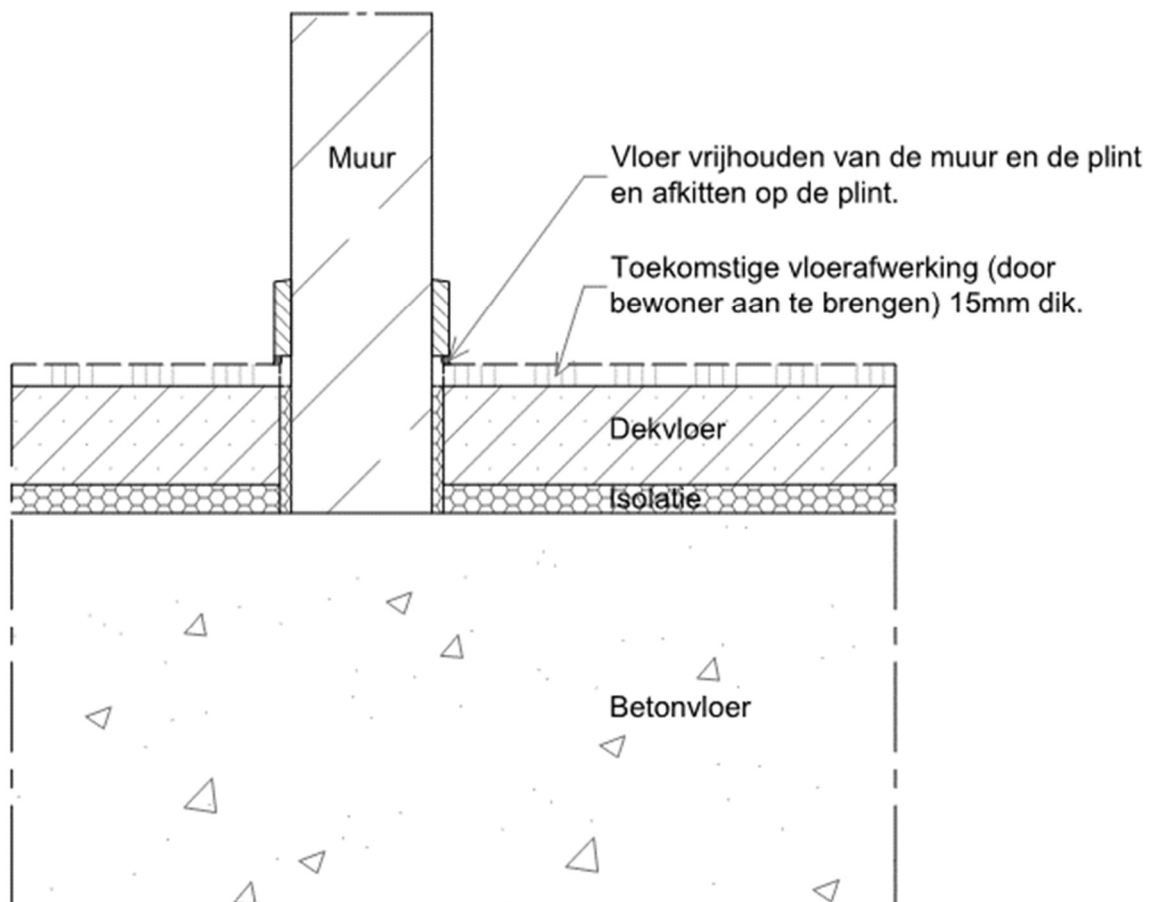
Bijgevoegd detail laat zien hoe de akoestische kwaliteit wordt ondersteund.

Wanneer het appartement wordt opgeleverd loopt u uw appartement binnen op een betonnen vloer, dit is de dekvloer. Hierin zit de vloerverwarming opgenomen. Onder en naast deze laag beton ziet u in bijgevoegde tekening een isolatielaag die als het ware de totale dekvloer aan de onderzijde en zijkanten los maakt van de constructie. Dit zorgt ervoor dat het contact dat u maakt met deze vloer niet wordt overgedragen aan de constructie en daardoor gedempt wordt richting de burens.

Op deze dekvloer gaat u uw eigen vloer aanbrengen, dit mag zowel harde als zachte vloerafwerking zijn. Houd bij het kiezen van uw vloerafwerking rekening met de vloerverwarming. U hoeft geen extra akoestische maatregelen te nemen, een extra isolatielaag onder uw eigen vloerafwerking is dus niet nodig. Dit zou juist negatieve werking hebben op zowel de akoestiek, als de vloerverwarming.

Bij het leggen van uw vloerafwerking dient u ervoor te zorgen dat de afwerking niet in direct contact komt met de muren. Houd de vloerafwerking dus enkele millimeters verwijderd van alle wanden. Plaats tevens de plint enkele millimeters boven uw vloerafwerking, zodat deze ook geen direct contact hebben. Dit zou namelijk betekenen dat de trilling van lopen of ander contact met de vloer naar de muur kan worden overgedragen, in de constructie terecht komt en vervolgens hoorbaar is voor uw burens.

Tot slot kunt u de naad tussen plint en vloerafwerking afwerken met kit.



2.10 Metalen constructies

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

2.11 Kanalen

Ventilatie/kanalen

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. De aan- en afzuigventielen zullen volgens de geldende voorschriften berekend en geplaatst worden.

De WTW unit van het mechanisch ventilatiesysteem wordt geplaatst in de technische ruimte/berging.

Op de verkooptekening zijn de aan- en afzuigpunten indicatief aangegeven. De exacte positie van de punten worden afhankelijk van de constructieve mogelijkheden/eisen installateur bepaald en kunnen niet verplaatst worden.

2.12 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

- De gevelkozijnen worden uitgevoerd in aluminium geïsoleerd profielsysteem met isolerende HR ++ beglazing.
- De draairamen als aangegeven op de tekeningen worden uitgevoerd als naar binnendraaiende, draai-/kiepramen van aluminium.
- De entree van de woning wordt uitgevoerd in een houten kozijn met een houten vlakke deur incl. spionoog conform verkooptekening.

Alle aluminium kozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig behandeld door middel van een poedercoating.

Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering worden aluminium waterslagen met antidreun folie toegepast.

Binnenkozijnen en deuren

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 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 nutsbedrijven voorzien van de benodigde ventilatievoorzieningen.

Vensterbanken

Op de steenachtige borstweringen onder de gevelkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken in kunststeen aangebracht (in de kleur gemêleerd wit), dikte 20 mm. I.v.m. de maximale lengte kan de vensterbank opgedeeld worden in meerdere delen. De vensterbank zal ca. 20 mm ten opzichte van de binnenmuur uitsteken.

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 wordt uitgevoerd met een meerpuntssluiting en een spionoog, alle buitendeuren worden voorzien van cilindersloten. Met één sleutel zijn alle cilinders in de deuren van de woning, inclusief de deur van de berging te openen (gelijksluitend). Bij de woning worden 6 sleutels afgegeven.

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

2.13 Dakconstructie en dakbedekking

Platdakconstructie

De bovenste betonvloeren dienen tevens als dakconstructie en worden voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking. De benodigde dakdoorvoeren worden waterdicht ingeplakt. Het platte dak wordt voorzien van een nood overstort. Daarnaast zal het platte dak voorzien worden van ankerpunten om veilig werken op het dak mogelijk te maken.

2.14 Hekwerken balkons

De hekwerken ter plaatse van de balkons worden uitgevoerd in staal, conform de verkooptekeningen. De hekwerken worden gepoedercoat afgewerkt in de kleur conform het kleur- en materialenschema.

2.15 Berging/technische ruimte

De woning wordt voorzien van een technische ruimte/berging. In deze ruimte worden de benodigde installatieonderdelen geplaatst, conform de verkooptekeningen.

2.16 Hemelwaterafvoeren

Het regenwater van het plat dak wordt afgevoerd conform het zogeheten pluvia systeem. Dit houdt in dat het regenwater op het platte dak via afvoeren in de schachten wordt afgevoerd. De in het zicht zijnde hemelwaterafvoeren ten behoeve van balkons worden uitgevoerd in kunststof en bevestigd met de benodigde pijpbeugels.

2.17 Stukadoorswerk

De wanden worden, tenzij anders omschreven, behangklaar*, conform STABU, hfst. 40, Bijlage A, binnen groep 3. 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.*

Algemene ruimtes

De betonnen plafonds en de wanden worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit. Daar waar nodig wordt het plafond voorzien van akoestisch spuitwerk. Omdat het een systeemvloer betreft zullen de aansluitnaden in het plafond zichtbaar zijn.

2.18 Tegelwerk

Wandtegels woningen

De wandtegels worden uitgevoerd in wit glanzend, afmeting 250 mm x 400 mm liggend, wit.

De wandtegels worden geplaatst in:

- het toilet tot circa 1.200 mm+ vloer;
- de badkamers tot het plafond

De tegels worden aangebracht met tegellijm en zilvergrijs afgevoegd. Ter plaatse van de overgang tussen vloer- en wandtegels en ter plaatse van de inwendige hoeken tussen de wandtegels onderling, worden de voegen zilvergrijs afgekit. Uitwendige hoeken worden voorzien van aluminium (Rondec-Pro) jollyprofiel.

Vloertegels woningen

De vloertegels worden uitgevoerd in de afmeting 450 mm x 450 mm antraciet.

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 zilvergrijs 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 indien mogelijk niet toegepast.

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. De retour bedragen vind u in de koperskeuzelijst voor het meer- en minderwerk.

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

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.

Vloertegels algemene ruimtes

De vloertegels worden uitgevoerd in antraciet, afmeting 300 mm x 300 mm antraciet met bijhorende plintstroken. Bij de aansluiting vloer-wand worden plinttegels toegepast.

2.19 Vloerafwerkingen

Woningen

De dekvloeren worden uitgevoerd als cementdekvloeren.

Hierin worden de diverse leidingen ten behoeve van de installaties opgenomen.

Vlakheidklasse van de cementdekvloer is vloerbedekkingsgereed (klasse 4).

Indien u een vloerafwerking wilt aanbrengen als: giet- troffel – coatingvloeren – PVC vloeren of iets dergelijks dient u rekening te houden met het aanbrengen van een egalisatie laag.

2.20 Metaal- en kunststof werken

Huisnummering

Naast de entredeuren van de woningen worden huisnummers aangebracht op de gevel.

2.21 Binnentimmerwerk en binneninrichting

Meterkast

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

Plinten

De woning wordt niet voorzien van plinten.

2.22 Keukeninrichting

Keukeninrichting

Uw woning is standaard voorzien van een basic keukeninrichting. Door Voortman Keukens uit Elst is een luxe keuken inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt, conform de tekeningen en omschrijving van Voortman Keukens, exclusief tegelwerk. In de keuken zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op nultekening aangegeven. Bij de aankoop van de woning ontvangt u een waardecertificaat ter waarde van € 6.582,- incl. BTW. Deze is te verzilveren is bij Voortman Keukens in Elst.

De keuken krijgt twee afzuigventilatieventielen van het ventilatiesysteem . Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een afzuigkap keuken. De afzuiging van de keuken dient te gebeuren middels een recirculatiekap.

N.B.: de werking van de afzuigventielen moet namelijk gewaarborgd zijn in verband met de Garantierogeling van Woningborg en de voorschriften van het Bouwbesluit.

In het keuzetraject kunt u ervoor kiezen een keuken volgens uw eigen wens bij Voortman Keukens uit Elst samen te stellen. Indien u meer aansluitpunten dan standaard kiest, dan ontvangt u hiervoor een offerte van de showroom, welke de Aannemer via het meer- en minderwerk bij u in rekening brengt. Hierbij is het verplaatsen van de elektra in de keuken kostenneutraal. Voor het verplaatsen van de standaard aansluitpunten binnen de keukenzone vóór de sluitingsdatum van het meerwerk zal in geval van een keuken via Voortman Keukens geen extra kosten in rekening worden gebracht.

Indien u er voor kiest om geen keuken bij Voortman Keukens te kopen, dan worden de standaard aansluitpunten afgedopt geplaatst zoals op de nultekening is aangegeven. In dit geval krijgt u via het meer- en minderwerk van de Aannemer bovengenoemde bedragen het vervallen van de keukeninrichting retour.

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

Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een keuken bij derden worden in behandeling genomen tegen een coördinatievergoeding van € 225,- incl. btw 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.

Plinten

De woning wordt niet voorzien van plinten.

2.23 Beglazing

Alle beglazing word uitgevoerd in beglazing conform het Bouwbesluit.

2.24 Schilderwerk

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

Alle materialen welke fabrieksmatig worden behandeld, worden voorzien van eindafwerking, zoals aluminium gevelkozijnen, (binnendeur) kozijnen en deuren, etc.. Deze materialen worden na montage niet nader behandeld/afgewerkt.

2.25 Liftinstallatie

In het woongebouw wordt een liftinstallatie geplaatst met 6 stopplaatsen. De lift is voorzien van interieurverlichting, wandsteun en bedieningstableau.

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

- fonteincombinatie in toilet;
- wandclosetcombinaties
- mengkraan in de keuken; voorzien van hoekstopkraan
- wastafel in de badkamer;
- douchecombinatie in badkamer;
- vaatwasmachineaansluiting; afgedopt
- aansluitpunt wasmachine
- vulpunt voor de CV-installatie

Warmwaterleiding

Vanaf de stadsverwarmingsunit in de meterkast worden de volgende aansluitingen van warmwater voorzien:

- mengkraan in de keuken; voorzien van hoekstopkraan
- wastafel in de badkamer;
- douchecombinatie

Riolering

- toilet
- fontein
- keukenafvoer; gootsteen en vaatwasser
- douchecombinatie in badkamer
- wastafel in de badkamer;
- toilet in de badkamer

Waterhoeveelheden volgens de VEWIN werkbladen 2.1A pagina 2

Leidingkokers

Voor het wegwerken van leidingen worden (indien nodig) verticale leidingkokers aangebracht, conform de verkooptekening

Sanitair

De woningen worden voorzien van standaard sanitair conform onderstaande specificatie:

Toiletruimte:

- Toiletcombinatie
 - Villeroy & Boch O.novo wandcloset diepspoel wit
 - Villeroy & Boch O.novo closetzitting m. deksel m. softclose en quick release wit
 - Wisa XT WC-element frontbediening H112cm incl. isolatieset
 - Wisa XT bedieningsplaat Kantos DF 20.8x11.1cm kunststof wit
- Fonteincombinatie
 - Villeroy & Boch O.novo hoekfontein 32x32cm m. kraangat m. overloop wit
 - Bevestigingsset voor fontein M8x90mm
 - Plugbekersifon m. muurbuis 5/4" m. rozet chroom
 - Hansgrohe Logis toiletkraan z. waste chroom
 - Schell Comfort hoekstopkraan m. rozet m. comfort greep 1/2"x10mm m. zelfdichtend
 - Schell aansluitpijp met 2 kragen 3/8"/1/2"x30cm chroom
 - Schell klemschroefkoppeling 1/2"x10mm chroom
 - De Beer sifonmanchet gummi 40x32mm zwart

Badkamer:

- Wastafelcombinatie
 - Villeroy & Boch Memento wastafel voor handdoekhouders 120x47cm/ m. overloop m. 2 kraangaten
 - WT&S bevestigingsset voor wastafel M10x110mm
 - Hansgrohe Logis 1-gats wastafelkraan 70 CoolStart m. waste chroom
 - Schell Comfort hoekstopkraan m. rozet m. comfort greep 1/2"x10mm m. zelfdichtend
 - Bekersifon m. muurbuis 5/4" m. rozet chroom
 - De Beer sifonmanchet gummi 40x32mm zwart
 - Spiegel rechthoekig 5mm 120x60cm
 - Verdekte ophangset voor spiegel 160x80mm max. 12 kilo
 - Design afvoerplug vlak m. overloop 5/4" pop-up chroom PU-120

In verband met de beperkte ruimte in sommige badkamers worden de badkamers van bouwnummers 3, 6, 9, 12, 15, 18, 21, 24, 27, 30 en 33 voorzien van een smallere wastafel:

- Villeroy & Boch Memento wastafel voor handdoekhouders 100x47cm m. overloop m. 2 kraangaten
- Spiegel rechthoekig 5mm 100x60cm

- Douchecombinatie
 - Hansgrohe Crometta therm douchekraan met glijstangset
 - Easydraingoot 70 cm - stankslot 50mm incl sealset - met RVS sleufrooster
 - Maatwerk douchewand 100x200 cm incl stabilisatiestang (incl. uitsparing voor toilet)

- Toilet combinatie verdieping/badkamer
 - Villeroy & Boch O.novo wandcloset diepspoel wit
 - Villeroy & Boch O.novo closetzitting m. deksel m. softclose en quick release wit
 - Wisa XT WC-element frontbediening H112cm incl. isolatieset
 - Toilet combinatie verdieping/badkamer
 - Wisa XT bedieningsplaat Kantos DF 20.8x11.1cm kunststof wit

- Decorradiator
 - Palermo-EL III/Fischio elektrische designradiator horizontaal 1702x600mm 900W wit (RAL9016)

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 van de aanpassingen badkamer/toilet vind u in de koperskeuzelijst voor het meer- en minderwerk.

Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een badkamer/toilet bij derden worden in behandeling genomen tegen een coördinatievergoeding van € 225,- incl. btw bovenop de eventuele kosten voor verplaatsingen en extra aansluitpunten.

In de algemene technische ruimte zal een hydrofoor geplaatst worden.

2.27 Verwarmingsinstallatie

Voor verwarming wordt gebruik gemaakt van stadsverwarming.

Op veel plekken is warmte beschikbaar. Een warmtenet wordt verwarmd met warm water dat komt van een warmtebron in de buurt. Denk bijvoorbeeld aan een biomassacentrale, aardwarmte of restwarmte uit de industrie. Het warme water komt uiteindelijk via een afleverset binnen bij woningen in de meterkast en zorgt voor warmte (verwarming) en warm kraanwater om bijvoorbeeld te douchen of schoon te maken. Woningen die zijn aangesloten op een warmtenet hebben dus geen c.v. ketel meer en hebben geen gasaansluiting meer nodig. Via een warmtenet kunnen we dus hele straten en wijken aardgasvrij maken.

Vloerverwarming:

In vergelijking met gewone warm water verwarmingssystemen zoals radiatoren of convectoren geeft vloerverwarming een gelijkmatige, behaaglijke warmte over het gehele vloeroppervlak.

Een groter en meer verspreid verwarmend oppervlak bij een lagere warmte afgiftemtemperatuur schept een behaaglijkheid gevoel.

het temperatuurverschil tussen vloer en plafond bedraagt, gemeten op ca. 20cm boven de vloer en ca. 20 cm onder het plafond, bij vloerverwarming slechts 1 à 2°C. Bij verwarming door middel van radiatoren en convectoren zijn verschillen van 4-7°C mogelijk. Aandachtspunt is dat vloerverwarming trager reageert dan radiatoren. Het duurt dus langer voor een ruimte op temperatuur is.

De verdeler is het hart van het systeem. De verdeler pompt het water in het systeem door de verschillende groepen cq. ruimten en bepaald, aan de hand van doorstroming en watertemperatuur, de uiteindelijke temperatuur in de ruimte.

De vloer van de woning wordt voorzien van vloerverwarming met uitzondering van de zone onder de opstelzone van de keuken. In de toilet wordt in verband met de beperkte ruimte een enkele lus aangebracht. De badkamer wordt extra verwarmd middels een elektrische radiator i.v.m. de eisen van Woningborg dit heeft te maken met de opwarmtijd van de woning.

De leidingen liggen zoveel mogelijk in de dekvloer en stijgt via schachten. Vanaf de stijgleidingen worden de kunststofleidingen in de vloer naar de vloerverwarming verdeler geleid. Positie van verdeler is conform verkooptekening.

De regeling van de vloerverwarming gaat via een draadloze digitale thermostaat met individuele naregeling in slaapkamers en badkamer.

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 20 °C,
- Hal 18 °C;
- Toilet 18 °C;
- Slaapkamers 20 °C,
- Badkamer 22 °C.

2.28 WTW-ventilatiesysteem

Uw nieuwbouwhuis is voorzien van een Warmte-Terug-Win ventilatiesysteem. Er is een mechanische ventilatie unit toegepast, die de warmte van de afgezogen gebruikte lucht langs de nieuwe schone, inkomende koude lucht leidt (WTW unit) waardoor warmte overdracht plaatsvindt. Dit bespaart energie. De inblaasventielen blazen de schone lucht in. Kieren onder de deuren zorgen ervoor dat de lucht afgezogen kan worden uit de ruimtes via de afzuigventielen. Zorg er daarom voor dat deze kieren niet afgedicht worden door hoog tapijt of dorpels, ze hebben immers een functie. Voor het gebruik van de mechanische ventilatie verwijzen we u naar de handleiding die bij de installatie is geleverd. Zet dit systeem op een verhoogde stand in de periode dat u nog niet in het huis woont. Let op: in de eerste maanden zal er veel bouwstof in het systeem komen. Maak het systeem daarom na twee maanden schoon; reinig de ventielen. Let daarbij op dat u de ventielen in dezelfde stand terug plaatst.

Op de verkooptekeningen staan de MVA (mechanische ventilatie afvoer) en MVI (mechanische ventilatie invoer) punten indicatief aangegeven. De exacte positie kan hier van afwijken.

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 norm NEN 1010. De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een hoofdaansluiting van 3x25A.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met 8 groepen (3 lichtgroepen, 5 groepen voor de wasmachine, wasdroger, vaatwasser, combimagnetron en kookplaat) op de benodigde aardlekschakelaars.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning horizontaal geplaatst zijn geheel inbouw en van het merk Jung AS alpine wit.

Het verplaatsen van de elektra in de badkamer en toilet is kostenneutraal.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor bijvoorbeeld telefoon en centrale antenne op 30 cm + vloer.
- De schakelaars en combinatieschakelaars/ wandcontactdozen op 105 cm + vloer.
- De kamerthermostaat, hoofdbediening mv-box en videofoon op 150 cm + vloer.
- De aansluitpunten in de keuken worden op hoogte aangebracht conform de nultekening keuken.
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 200 cm + vloer.

Centrale antenne- en/of telefoon-installatie

Ten behoeve van de antenne- en/of telefoon installatie worden in diverse ruimten, conform de verkooptekeningen, inbouwdozen met utp aansluiting en loze leidingen aangebracht.

Branddetectie

In de woning worden de benodigde rookmelders conform de geldende regelgeving aangebracht. Indien er meerdere rookmelders aanwezig zijn, worden deze onderling doorgekoppeld en worden ze aangesloten op het lichtnet. Ook zijn deze voorzien van een noodbatterij.

PV-panelen

De daken worden gedeeltelijk voorzien van PV-panelen. Deze PV-panelen wekken met behulp van zonlicht elektriciteit op t.b.v. algemene voorzieningen

2.30 Trappen en bordessen

In de algemene ruimte worden betontrappen en betonnen bordessen gemonteerd. Deze trappen en bordessen worden voorzien van een wafelmotief.

De leuningen worden uitgevoerd als een buis leuning van gepoedercoat staal. Langs het schalmgat zal een stalen hekwerk met spijlen worden toegepast, eveneens gepoedercoat.

2.31 Binnenwanden bergingen begane grond

De binnenwanden van de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd in de zogenoemde kalkzandsteen vellingblokken.

De vellingblokken worden niet verder afgewerkt. De wanden zullen vrij van het plafond gemonteerd worden i.v.m. de benodigde ventilatie.

3 AFWERKSTAAT WONINGEN

De afwerkstaat geeft inzicht in de afwerking. Doordat er verschillende woningtypen zijn, kan het gebeuren dat de omschrijving van voorzieningen in geringe mate afwijken met wat op verkooptekening aangegeven is. Uitgangspunt is dan de verkoopcontracttekening; dit in tegenstelling tot hetgeen bepaald is onder 1.1.

3.1 Entree

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| Vloer | - Zandcement afwerkvloer. |
| Wanden | - Behangklaar |
| Plafond | - Structuurspuitwerk. |
| Elektrische installatie | - Conform verkooptekening. |

3.2 Toilet

- | | |
|-------------------------|--|
| Vloeren | - Vloertegels (circa 450x450 mm). |
| Wanden | - Wandtegels tot circa 1200 mm + vloerpeil in de kleur wit (circa 250x400 mm liggend). |
| | - Structuurspuitwerk boven tegels. |
| Plafond | - Structuurspuitwerk. |
| Elektrische installatie | - Conform verkooptekening. |
| Sanitair | - Conform omschrijving. |

3.3 Woonkamer

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| Vloer | - Zandcement afwerkvloer. |
| Wanden | - Behangklaar. |
| Plafond | - Structuurspuitwerk. |
| Elektrische installatie | - Conform verkooptekening. |

3.4 Keuken (open)

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| Vloer | - Zandcement afwerkvloer. |
| Wanden | - Behangklaar. |
| Plafond | - Structuurspuitwerk. |
| Elektrische installatie | - Conform verkooptekening |

3.5 Hal

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| Vloer | - Zandcement afwerkvloer. |
| Wanden | - Behangklaar. |
| Plafond | - Structuurspuitwerk. |
| Elektrische installatie | - Conform verkooptekening |

3.6 Slaapkamer(s)

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| Vloer | - Zandcement afwerkvloer. |
| Wanden | - Behangklaar. |
| Plafond | - Structuurspuitwerk. |
| Elektrische installatie | - Conform verkooptekening |

3.7 Badkamer

- | | |
|--------|---|
| Vloer | - vloertegels (circa 450x450 mm) |
| Wanden | - wandtegels 250x400 mm liggend tot plafond |

- Plafond - Structuurspuitwerk.
- Elektrische installatie - Conform verkooptekening

3.8 Berging/technische ruimte

- Vloer - Zandcement afwerkvloer
- Wanden - Behangklaar.
- Plafond - Structuurspuitwerk.
- Elektrische installatie - Conform verkooptekening

4 AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTES

4.1 Gemeenschappelijke algemene ruimtes

- | | |
|-------------------------|--|
| Vloer | - Zandcement afwerkvloer. |
| | - Vloertegels 300x 300 mm, kleur antraciet voorzien van een plinttegel |
| Wanden | - Structuurspuitwerk. |
| Plafond | - Structuurspuitwerk. |
| Elektrische installatie | - Conform verkooptekening |

4.2 Berging op de begane grond

- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Vloer | - Zandcement afwerkvloer. |
| Wanden | - Kalkzandsteen vellingblokken |
| Plafond | - Heraklith plafond |
| Elektrische installatie | - Conform verkooptekening |

5 KLEURENSCHEMA WONINGEN

Onderdeel	Materiaal	Kleur
gevel (opgaand werk)	baksteen	zandkleur
voegwerk (opgaand werk)	doorstrijkmortel	antraciet
vlakken tussen kozijnen	baksteen	zandkleur
voegwerk	doorstrijkmortel	lichtgrijs
buitenkozijnen	aluminium	bronskleur
waterslag	aluminium	bronskleur
kaders / vlakvulling	aluminium / composiet	bronskleur
hekwerken	staal	bronskleur
lateien/gevel dragers	staal	bronskleur
dakrand	aluminium	bronskleur
hwa balkons	pvc	grijs
plafond hoofdentree	aluminium / composiet	bronskleur
dakbedekking	bitumen o.g.	zwart
ventilatie roosters bergingen	aluminium	bronskleur
trappen	Prefab beton wafelmotief	Grijs
hekwerk	Staal gepoedercoat	

6 ALGEMEEN

- 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.

7 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.
- 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 appartement nummers, 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.