

Technische omschrijving:

Project: Halfvrijstaande herenwoningen aan de Nijbroekseweg te Apeldoorn
Aantal woningen: 4
Datum: 13 december 2018

Omschrijving project

De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 4 halfvrijstaande herenwoningen aan de Nijbroekseweg in het project De Lanen te Apeldoorn.

Verkoper

De opdrachtgever is Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.

Ondernemer

De woningen worden gebouwd door Van Wijnen Deventer B.V.

Architect

De woningen zijn ontworpen door l'M Architecten, Deventer



Inhoudsopgave

Toelichting algemeen deel technische omschrijving	3
Koop- en aannemingsovereenkomsten.....	3
Ondertekening.....	3
Koopovereenkomst	3
Aannemingsovereenkomst	4
Notariële overdracht	4
Betalingen	5
Hypotheekrente	5
Kopersbegeleiding	5
Woonwensen	5
Sluitingsdata.....	5
Oplevering	5
Voorschouw.....	6
Betaling en depot.....	6
Bij de oplevering/sleuteloverdracht.....	6
Onderhoudsgegevens	6
Verzekeren van de woning	7
Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).....	7
Verkoopdocumentatie	8
Bouwnummers	8
Kadaster	8
2) Technische omschrijving	9
3) Ruimte-afwerkstaat woningen.....	17
4) Kleuren- en materiaalstaat.....	17
5) Overige bepalingen	17

Toelichting algemeen deel technische omschrijving

U staat op het punt om eigenaar te worden van een gloednieuwe woning in project De Lanen: “4 halfvrijstaande herenwoningen aan de Nijbroekseweg te Apeldoorn”. Daarmee feliciteren we u van harte! U mag zich met veel plezier gaan buigen over de inrichting, kleuren en materialen zodat u van dit huis uw eigen droomhuis maakt.

Een woning kopen is een grote stap. Deze gaat gepaard met tal van procedures en voorwaarden. Wij leggen u in deze Toelichting graag uit wat er formeel allemaal bij de koop komt kijken. Heeft u na het lezen van de Toelichting nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de makelaar.

Koop- en aannemingsovereenkomsten

In de koop- en aannemingsovereenkomsten zijn de rechten en plichten van de koper, de verkoper Van Wijnen Projectontwikkeling Oost en de ondernemer Van Wijnen Deventer geregeld.

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De koopovereenkomst regelt de aankoop van de grond waarop uw woning wordt gebouwd. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen u en de verkoper. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw woning. Deze overeenkomst sluit u als koper met de ondernemer.

Zowel in de koopovereenkomst als in de aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende voorwaarden en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomsten van toepassing zijn. Ook de technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen in deze verkoopdocumentatie maken deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Van Wijnen bouwt de woning volgens de bepalingen en voorwaarden van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Daarbij is Van Wijnen verplicht om gebruik te maken van een vastgesteld model voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst. Mochten enige bepalingen in de technische omschrijving en in de aannemingsovereenkomst nadelig zijn voor de koper, dan prevaleren steeds de bepalingen en voorwaarden van het SWK.

Ondertekening

Besluit u tot aankoop van de woning over te gaan, dan worden de koop- en aannemingsovereenkomst opgemaakt. Deze stukken worden door de makelaar met u doorgenomen. Hierna kunnen de stukken digitaal worden ondertekend. Denkt u er aan bij de tekenafpraak een geldig legitimatiebewijs (paspoort/Europese identiteitskaart) mee te nemen?

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van:

- de koopsom, volgens de navolgende opsomming;
- de aanneemsom, volgens de navolgende opsomming.

De betalingen van de gronden en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van levering van de woning bij de notaris.

Met het mede ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de verkoper (Van Wijnen Projectontwikkeling Oost) zich tot de levering van de grond aan u. De ondernemer (Van Wijnen Deventer) verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van uw woning.

Nadat koper, verkoper en ondernemer de koop- en aannemingsovereenkomst hebben getekend, wordt deze naar de notaris verzonden om de overdracht van de grond voor te bereiden. Als koper ontvangt u tevens de volledig ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst.

Koopovereenkomst

Koopsommen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen:

- Inclusief grondkosten;
- Inclusief rente over de grondkosten tot vervallen opschortende voorwaarden;

- Inclusief kosten van architect, constructeur en overige adviseurs;
- Inclusief aansluitkosten voor water, stadsverwarming (gasloos), elektriciteit en riolering;
- Inclusief aansluitpunt in de meterkast voor CAI en data;
- Inclusief notarishonorarium voor de akte van levering;
- Inclusief makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Inclusief gemeenteleges;
- Inclusief Omgevingsvergunning;
- Inclusief kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen;
- Inclusief btw (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:

- Rente over de grondkosten vanaf vervallen opschortende voorwaarden;
- Kosten voor de aanleg van tv, telefoon en/of data naar de woning;
- Kosten voor de aanleg van bedrading voor tv, telefoon en/of data vanaf de meterkast naar de aansluitpunten in de woning;
- Entree- en abonnementskosten van tv, telefoon en/of data;
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- Kosten van vervallen hypotheekofferte;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

Aannemingsovereenkomst

De aanneemsom van de woning is vrij op naam. Dat betekent:

- Inclusief bouwkosten;
- Inclusief sanitair en tegelwerk volgens omschrijving;
- Inclusief kosten van SWK;
- Inclusief btw (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de aanneemsom:

- Rente over de vervallen termijnen van de aanneemsom;
- Kosten van eventueel op te dragen meer- en minderwerk;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

Notariële overdracht

Met een 'akte van levering' bij de notaris vindt de overdracht van uw woning plaats. Dat gebeurt nadat eventuele ontbindende voorwaarden, zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan, niet meer kunnen worden ingeroepen en u overeenstemming heeft bereikt met uw eventuele hypotheekverstrekker.

Let op: houd rekening met de geldigheidsduur van uw hypotheekaanbieding.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de uiterste dag van de overdracht bepaald. Voordat de overdracht plaatsvindt, ontvangt u van de notaris eerst een (concept)nota van afrekening. Hierop staat het totale bedrag weergegeven dat u op de dag van de overdracht verschuldigd bent.

Op deze (concept) nota van afrekening staan de volgende posten vermeld:

- Grondkosten;
- Eventuele rente over de grondkosten;
- Eventuele vervallen bouwtermijnen;
- Eventuele bouwrente over de vervallen bouwtermijnen;
- Notariskosten met betrekking tot de opmaak van de hypotheekakte;
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, afsluitprovisie en taxatiekosten.

Tijdens de overdracht worden doorgaans twee akten getransporteerd:

- de akte van levering;
- de hypotheekakte.

Als de overdracht heeft plaats gevonden, moet het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit tenminste gelijk zijn aan de bouwtermijnen en bouwrente die u nog verschuldigd bent. Is dit niet het geval, dan bent u verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen uit eigen financiële middelen. Tijdens de overdracht moet u hierover zekerheid bieden, in overeenstemming met de voorwaarden zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan.

Betalingen

In de aannemingsovereenkomst is de verdeling van bouwtermijnen vastgelegd. Voor elke vervallen bouwtermijn ontvangt u een factuur met het verschuldigde bedrag. Deze factuur dient u voor akkoord te ondertekenen en zo spoedig mogelijk door te sturen naar uw hypotheekverstrekker.

Vervolgens dient uw hypotheekverstrekker te zorgen voor een rechtstreekse betaling vanuit het bouwdepot aan Van Wijnen. Als koper blijft u verantwoordelijk voor de tijdige betaling van de vervallen bouwtermijnen. Betaalt u niet op tijd, dan zal er rente in rekening worden gebracht. Deze bepaling is ook vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Hypotheekrente

Nadat de hypotheekakte is getransporteerd, betaalt u hypotheekrente. In principe is deze rente (kosten) over de hoofdsom (van de hypothecaire lening) verminderd met rente (opbrengst) over het bouwdepot.

Kopersbegeleiding

Tijdens de aankoop van uw woning heeft u voornamelijk contact met de makelaar. Na de koop van uw woning, zowel voor als tijdens de bouw, heeft u vooral contact met de afdeling kopersbegeleiding van Van Wijnen; gevestigd aan de Van Oldenbarneveldtstraat 117 in Arnhem. Voor alle vragen over en tijdens het bouwproces kunt u terecht bij de kopersbegeleider. Naast deze zaken verzorgt de kopersbegeleider bovendien regelmatige updates over de bouw, informatie over kijkdagen op de bouwplaats en de uitgifte van de onderhoudsmap.

Woonwensen

Wij trachten u een zo compleet mogelijke woning met een aanvullend pakket van meer- en minderwerken aan te kunnen aanbieden. De standaard kopersopties die binnen het project mogelijk zijn worden omschreven en afgeprijsd in een 'optiekeuzelijst'.

Wij attenderen u er op dat buiten de hierboven omschreven kopersopties in de optiekeuzelijst geen (individuele) wijzigingen mogelijk zijn, zoals:

- Gevelwijzigingen;
- Wijzigen van de positie van uw badkamer en toilet;
- Constructieve wijzigingen.

Sluitingsdata

Het realiseren van woningen van hoge kwaliteit vereist een goede voorbereiding en organisatie, welke valt of staat met het tijdig bij ons bekend zijn van uw persoonlijke woonwensen. Hiertoe bakenen wij de beslissingstermijn van uw wensen en keuzes strikt af met 'sluitingsdata'. Over de exacte sluitingsdata wordt u te zijner tijd geïnformeerd.

Oplevering

Ongetwijfeld kijkt u bij het moment van aankoop al uit naar het moment van oplevering. Van Wijnen geeft u gaandeweg de bouw een indicatie van de opleverdatum. In de aannemingsovereenkomst is bepaald, op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk gereed moet zijn. U ontvangt uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht over de definitieve opleverdatum. Samen met dit nieuws bieden wij u ook de laatste facturen aan, eventueel vermeerderd met de rente over de niet op tijd betaalde termijnen.

Heeft u aan al uw financiële verplichtingen tegenover Van Wijnen voldaan en heeft de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaatsgevonden, dan wordt op de afgesproken datum uw woning opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw gloednieuwe droomhuis.

Voorschouw

In de uitnodigingsbrief voor de oplevering staat naast de datum van oplevering tevens een datum waarop u van harte welkom bent op de bouwplaats voor de “voorschouw”.

Deze datum ligt circa een week voor de daadwerkelijke oplevering. Tijdens de voorschouw kunt u op uw gemak alleen de woning doorlopen en aangeven of er zaken zijn die niet juist en/of beschadigd zijn. Dan hebben wij nog enige tijd over om de eventuele punten indien mogelijk voor de daadwerkelijke oplevering te herstellen c.q. aan te passen.

Betaling en depot

Voordat uw woning wordt opgeleverd, moet u de gehele aanneemsom aan Van Wijnen hebben voldaan, inclusief de kosten voor het meer- en minderwerk en de verschuldigde rente. Van Wijnen draagt vóór de oplevering zorg voor het deponeren van een bankgarantie bij de notaris, in overeenstemming met 5% van de aanneemsom. Deze bankgarantie is geldig tot drie maanden na de dag van oplevering (conform de bepaling van het garantie-instituut van SWK).

Deze 5% komt pas ter beschikking aan Van Wijnen als alle eventuele onvolkomenheden en tekortkomingen zijn hersteld die bij de oplevering zijn vermeld op het Proces Verbaal van Oplevering.

Drie maanden na oplevering van de woning ontvangt u van ons een brief, waarin staat dat u eventuele nieuwe klachten kunt melden bij onze afdeling Nazorg. Van Wijnen zal de gebreken vervolgens beoordelen en waar nodig herstellen.

Drie maanden na de oplevering vindt nog een eindcontrole door u zelf plaats. Daarbij wordt gekeken naar eventuele onvolkomenheden die bij de oplevering (nog) niet zichtbaar waren. U ontvangt hiervoor een schriftelijk verzoek. Daarin wordt u gevraagd om de bedoelde onvolkomenheden per brief aan Van Wijnen afdeling Nazorg kenbaar te maken. Van Wijnen zal de (verborgen) gebreken vervolgens beoordelen en waar nodig herstellen.

Wij verzoeken u vriendelijk om met één belangrijk aspect rekening te houden: een woning is gebouwd uit natuurlijke materialen. Deze kunnen gaan ‘werken’ zoals dat in bouwtermen heet. Materialen kunnen bijvoorbeeld wat gaan uitzetten of juist krimpen onder invloed van temperaturen. Bij stucwerk bestaat de kans dat er kleine haarscheurtjes ontstaan door het drogen van de woning. Dit alles heeft geen ernstige gevolgen.

Bij de oplevering/sleuteloverdracht

Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die bij de oplevering worden geconstateerd, worden vermeld op het Proces Verbaal van Oplevering. Deze punten worden zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen drie maanden hersteld. Deze termijn kan worden overschreden bij onwerkbaar weer of wanneer het niet mogelijk is om door levertijden over de benodigde materialen te beschikken.

De oplevering van een woning is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u om te overwegen of u zich bij laat staan door bijvoorbeeld een deskundige van Vereniging Eigen Huis. Hiervoor dient u wel lid te zijn van Vereniging Eigen Huis. Deze kan namens u eventuele gebreken en onvolkomenheden opsporen en vastleggen.

Kijk voor meer informatie op www.eigenhuis.nl. Hier kunt u ook terecht als u lid wilt worden.

Onderhoudsgegevens

Bij de oplevering van de woning ontvangt u een USB-stick met onderhoudsgegevens. Daarop staat onder meer:

- Voorwoord;
- Onderhoudsadvies;
- Opdrachtbevestiging inclusief tekeningen;
- Kopie SWK Waarborgcertificaat;
- Aanwijzing voor ingebruikname van de woning;

- Instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
- Revisietekeningen van de technische installaties;
- Energielabel;
- Lijst van onderaannemers;
- Kleuren- en materialenlijst;
- Meldingsformulier;
- Meterkastbordje;
- Opstookprotocol.

Scheurvorming

Wij wijzen u erop dat scheurvorming in vloer- en wandafwerkingen in een nieuwbouwwoning niet te voorkomen is. Scheurvorming als gevolg van droog- of verhardingskrimp van het materiaal is uitgesloten van de SWK-garantie.

Om de kans op scheurvorming te beperken raden wij aan om zeker één stookseizoen te wachten met het aanbrengen van een wandafwerking of vaste vloerafwerking. Tevens adviseren wij u om na oplevering het "opstookprotocol voor vloerverwarming" uit te voeren. Dit opstookprotocol ontvangt u bij oplevering van uw woning. Met name gietvloeren zijn zéér gevoelig voor scheurvorming. Verder raadt Van Wijnen u aan om de periode na oplevering de woning royaal te ventileren en -afhankelijk van het seizoen- gelijkmatig te stoken. Zet hiervoor overdag en 's nachts de mechanische ventilatie in de hoogste stand en de verwarming op 18 á 20 °C.

Verder adviseren wij u om de leverancier van de wand- of vloerafwerking expliciet garantie te laten geven tegen scheurvorming. Voorafgaand aan de uitvoering moet de leverancier zich ervan verzekeren dat de juiste omstandigheden voor het aanbrengen van de wand- of vloerafwerking aanwezig zijn.

Verzekeren van de woning

Tijdens de bouw zijn alle woningen door Van Wijnen verzekerd met een Constructie Allrisk (CAR)-verzekering. Die verzekering stopt op de dag van oplevering.

Vanaf dat moment dient u zelf zorg te dragen voor de opstal- en inboedel verzekering van uw woning.

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Van Wijnen is aangesloten bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Deze verzorgt de 'SWK Garantie en Waarborgregeling' die de kwaliteit van uw woning waarborgt, maar u ook als consument beschermt.

Van Wijnen levert uw woning op met het officiële, door de overheid erkende waarborgcertificaat van het SWK. De volledige garantie- en waarborgregeling van de woning is opgenomen in de brochure 'SWK Garantie- en waarborgregeling 2014'. Deze brochure ligt ter inzage bij de makelaar en wordt bij koop vooraf aan u verstrekt het SWK-waarborgcertificaat waarborgt dat uw woning wordt afgebouwd en dat de garantieverplichtingen worden nagekomen mocht Van Wijnen hiertoe onverhoopt niet meer in staat zijn. De garantieregeling beschermt u ook gedurende vele jaren tegen eventuele technische- en financiële risico's die aan de bouw en aankoop van de woning verbonden kunnen zijn.

Onderdelen die niet door of via Van Wijnen worden uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld de keuken en eventueel minderwerk, vallen niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling. Ook valt, in verband met de externe levering van warmte (via stadsverwarming), de levering van warmte voor het opwarmen van uw woning en het opwarmen van tapwater buiten de SKW Garantie- en waarborgregeling.

Na het tekenen van de aannemersovereenkomst zal Van Wijnen het SWK Waarborgcertificaat voor u aanvragen. SWK geeft vervolgens het originele certificaat aan u af. Dit certificaat dient in uw bezit te zijn voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten. Zij onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door hun eigen kwaliteitsdienst. Een extern accountantskantoor onderzoekt jaarlijks de financiële positie van de bij SWK aangesloten ondernemingen. Een extern ingenieursbureau toetst periodiek de kwaliteit van de aangesloten ondernemingen en controleert steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen. SWK houdt zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Verkoopdocumentatie

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld. De op verkooptekeningen weergegeven maten zijn 'circa'-maten. Dat betekent dat u niet van deze tekeningen kunt meten.

Alle informatie in de verkoopstukken over het project is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven. De perspectieftekeningen en impressies in de verkoopbrochure geven u een indruk van de beleving van de architectuur. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens die bij ons bekend zijn. Inrichting daarvan wordt verzorgd door de gemeente Apeldoorn en valt buiten onze verantwoordelijkheid.

Het blijft mogelijk dat tijdens de bouwfase wijzigingen worden aangebracht als deze noodzakelijk of wenselijk zijn. Dit gebeurt alleen als ze geen ernstige afbreuk doen aan de functionele en esthetische waarde van de woning.

Ook maken wij een voorbehoud omtrent wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid, de architect of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven de partijen geen recht op verrekening van meer- of minderkosten. Wijzigingen worden schriftelijk of per e-mail aan u kenbaar gemaakt. Als u een woning koopt die al in aanbouw of gereed is en er is een verschil tussen de technische omschrijving en de uitvoering, dan geldt de uitvoering van de woning.

Bouwnummers

De nummers die vermeld staan op verkooptekeningen en andere correspondentie zijn bouwnummers. Deze bouwnummers worden tijdens de projectvoorbereiding en bouw door iedereen gehanteerd. Dit geldt ook voor alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De huisnummers worden door de gemeente vastgesteld en tijdig door Van Wijnen aan u bekend gemaakt.

Kadaster

Na oplevering zal het Kadaster de definitieve inmeting van de kavel verzorgen. Afwijkingen (meer of minder) in afmetingen zijn niet verrekenbaar en geven geen recht tot ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst. Maatafwijkingen in de situatie geven eveneens geen recht tot ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Alle informatie in de verkoopstukken is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven. De perspectieftekeningen, artist impressions evenals de verkoopbrochure geven u een indruk van de beleving van de architectuur. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen.

Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de woning. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens die bij ons bekend zijn. Wijzigingen daarvan vallen buiten onze verantwoordelijkheid.

2) Technische omschrijving

Bouwbesluit bepalingen

In het kader van het Bouwbesluit worden ruimten in de woning anders benoemd dan in de kopersinformatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

<i>Gewoonlijk bekend als:</i>	<i>Benaming volgens Bouwbesluit:</i>
Woonkamer / keuken / slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal / entree / gang / overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Bergingen	Onbenoemde ruimte
Meterkast	Onbenoemde ruimte

Peil

Het peil van de woningen bevindt zich aan de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de Afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerken

De bouw van de woningen gaat gepaard met grondwerk voor de bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand worden waar mogelijk hergebruikt. In de woningen krijgen de kruipruimten onder de begane grondvloer een bodemafluiting van zand. De tuinen worden ontdaan van bouwresten en op hoogte gebracht en geëgaliseerd met uitkomende gebiedseigen grond.

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van de woning eventuele bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de koper c.q. bewoner te worden uitgevoerd. Er wordt voor de tuinen geen extra grond aan- en afgevoerd.

Hoogteverschil

Tussen kavel 2 en 3 zit een klein hoogte verschil van maximaal 20cm. Deze zal worden opgevangen door betonnen palissade elementen kleur : antraciet.

Bestrating

Vanaf de erfgrens naar de voordeur wordt er een staptegelpad aangebracht, afmeting betontegels 60x40cm conform situatietekening. De bestrating en eventuele beplanting in het openbaar gebied rondom de kavel wordt aangelegd door de gemeente Apeldoorn en valt buiten deze technische omschrijving. Er wordt met uitzondering van de molgoten aan de voorgevelzijde verder geen bestrating in de tuinen aangebracht.

Terreininventaris en beplanting

De erfafscheiding wordt, waar noodzakelijk, aangegeven door middel van markeringen op de hoeken van de kavel. Zoals aangegeven op de situatietekening worden aan de voorzijde van de woning op de eigen grond tegen de erfgrens openbaar-privé hagen geplaatst. Het groen wordt in het eerste plantseizoen (november-april) na oplevering van de woning aangeplant. De beukenhagen zullen bij aanplant circa 80 cm hoog zijn. Bij bouwnummers 01 en 04 zal op de zijdelingse erfgrenzen gedeeltelijk een beukenhaag met een aanplanthoogte van circa 180 cm aangebracht worden conform de situatietekening. Bij kavel 01 wordt op de zijdelingse perceelsgrens de gemetselde poeren inclusief gepoedercoat stalen hekwerk doorgezet conform de naastgelegen woning aan de Laan van Zuidbroek. Bij kavel 02 en 03 zal een deel van de achtererfgrens voorzien worden van een gepoedercoat stalen gaashekwerk hoog 180 cm voorzien van hедера beplanting, aanplanthoogte 90 cm. De erfafscheidingen maken deel uit van het inrichtingsplan en dienen te worden gehandhaafd. De koper is vanaf aanplant

zelf verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud (o.a. snoeien en vervanging dode aanplant). Uitvoering conform de tekening 'Situatie verkaveling'.

Buitenrioleringen

De afvoer van hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) gebeurt in een gescheiden stelsel. Vuilwater wordt via kunststof leidingen ondergronds afgevoerd naar het gemeenteriool. Op de benodigde plaatsen worden deze leidingen voorzien van ontstoppingsstukken. De hemelwaterafvoeren van de woningen zijn van zink en opgenomen in het gevelmetselwerk. De hemelwaterafvoeren van de bergingen zijn van kunststof. De leidingen in de grond voor de hemelwaterafvoeren zijn van kunststof. De hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van de woning worden uitgevoerd met bladafscheiders en een zandvanger, aangesloten op de ondergrondse infiltratiekratten die in de achtertuin worden opgenomen. De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden tevens op de infiltratiekratten aangesloten. U krijgt bij oplevering een tekening met de positie van de infiltratiekratten in de achtertuin.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen (zoals toilet, wastafel, douche en vaatwasser) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De binnenriolering wordt middels een ontstoppingsstuk aangesloten op de buitenriolering.

Berging

De woning is voorzien van een vrijstaande houten berging conform de situatietekening. De wanden zijn uitgevoerd in geïmpregneerde houten rabatdelen, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De berging is voorzien van een ongeïsoleerde stalen kanteldeur. In de lange zijde van de berging wordt een hardhouten deurkozijn met deur aangebracht volgens de verkooptekening. Het platte dak bestaat uit een houten balklaag voorzien van beplating.. Het dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en een stalen afdekkap. De vloer is een ongeïsoleerde betonvloer op zand. De berging is niet voorzien van een kruipruimte.

Funderingen

Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Onder de woning bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik in de entreehal. Kruipruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

De fundering van de woningen bestaat uit betonnen palen met prefab betonnen fundatiebalken. De constructeur berekent de benodigde afmetingen, de betonkwaliteit en de wapeningshoeveelheden.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer ($R_c > 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$), aan de onderzijde voorzien van isolatie. De begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

De verdiepingsvloeren worden gemaakt van een prefab betonnen systeemvloer. Bij het toe te passen vloertype (kanaalplaatvloeren) blijven aan de onderzijde, ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht. Deze vloeren worden voorzien van een cementdekvloer van circa 6 cm dik. Achter de dragende knieschotten van de schuine daken wordt geen cementdekvloer aangebracht.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden aangehouden om problemen met de door u aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 1,5 cm kunt u overwegen een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen van minimaal 95 cm diep. De voordeur is namelijk circa 93 cm breed en draait de entree in.

Metselwerk, gevels en wanden

De buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met baksteen in wildverband in zogenoemd waalformaat (circa 200 x 50 mm), kleur conform kleur- en materiaalstaat. De voegen (doorgestreeken voeg) worden gelijktijdig met het verwerken van de bakstenen afgewerkt.

Het metselwerk tussen de diverse kozijnpartijen wordt conform de verkooptekeningen voorzien van staand metselwerk of voorzien van muurverf in een witte kleur.

De buitengevel van de woning heeft een isolatiewaarde ($R_c > 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) die voldoet aan de eisen die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden, volgens opgave van de fabrikant/constructeur, dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

De binnenspouwbladen van de woning en de woningscheidende wanden bestaan uit prefab beton. Deze wanden werken we behangklaar af. Onder de tot peil doorlopende buitenkozijnen en -puien brengen we kantplanken aan. Alle binnenwanden in de woningen, met uitzondering van de leidingkoker in de badkamer, worden uitgevoerd in 100 mm dikke lichte scheidingswanden/gasbetonelementen.

Houten draagconstructies en timmerwerken

De woningen zijn voorzien van diverse houten constructies en elementen. Zo bevatten onder meer de daken en dakranden het nodige timmerwerk.

De meterkast bestaat uit prefab houten frontpanelen.

De verticale betimmeringen van de erker van bouwnummer 01 voeren we uit met onderhoudsarme beplating.

De luifels nabij de voordeuren en de boeidelen van de erker worden in volschuim kunststof uitgevoerd.

Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Ook de omranding van kruipluiken is van onafgewerkt thermisch verzinkt staal.

Boven de gevelopeningen in het buitenspouwblad passen we, waar nodig, thermisch verzinkte stalen lateien toe.

Onder de kozijnen met een borstwering worden prefab betonnen raamdorpels toegepast welke zorgdragen voor een deugdelijke waterkering. De kozijnen welke tot op peil doorlopen worden voorzien van een kunststenen onderdorpel.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren zijn van kunststof welke gemonteerd worden op houten stelkozijnen. De draairichting van de deuren is vastgelegd op de tekeningen. Ook de draai- /kieprichting (naar binnen) van de ramen wordt uitgevoerd conform de geveltekeningen. Op het glas nemen we conform de voorschriften aluminium (op kleur gespoten) ventilatieroosters op. De entreedeur is, conform tekening een vlakke deur met gladde aluminium beplating aan de buitenzijde en een brievenbusopening.

Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met opdeksponning, een afgeslankte bovendorpel en bovenlichten. Er worden geen stofdorpels toegepast. De kozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdek deuren in de kleur wit.

De kozijnen ter plaatse van het toilet en de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels, kleur antraciet. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast, hierdoor komen de deuren circa 3,5 cm vrij van de afgewerkte vloer te hangen. Als onderdeel van de ventilatiebalans in de woning is, ook na aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 2 cm noodzakelijk. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen zijn voorzien van blank floatglas.

Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen voorzien we van hang- en sluitwerk volgens de richtlijnen van het bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2) en Politiekeurmerk Veilig Wonen. De buitendeuren van de woning en de berging krijgen gelijksluitende cilindersloten die met één sleutel te bedienen zijn.

De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten, toilet- en badkamerdeuren krijgen vrij- en bezetsloten en de (meter)kast wordt voorzien van een kastslot met sleutelplaatje. Deurkrukken en -schilden zijn van aluminium. De schilden worden uitgevoerd in een kort schild.

Keukeninrichting

Uw woning is standaard niet voorzien van een keukeninrichting. Door Voortman Keukens uit Apeldoorn is een keukenvoorstel inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. In de woning zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op de 0-tekening van de keuken is aangegeven. De keuken krijgt afzuigventilatieventielen van het ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een afzuigkap. U dient een recirculatie afzuigkap toe te passen. N.B.: de werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantieregeling en de voorschriften van het Bouwbesluit.

In het keuzetraject kunt u ervoor kiezen een keuken volgens uw eigen wens samen te stellen. Indien u meer aansluitpunten dan standaard kiest of op een andere positie kiest, dan ontvangt u hiervoor een offerte.

Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een keuken bij derden (en bij Voortman Keukens uit Apeldoorn) kunnen voor sluitingsdatum worden aangevraagd middels het indienen van een keuken installatietekening. Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de SWK-garantie!

Trappen en hekken

De woningen worden voorzien van een vuren houten trap. De trap naar de eerste verdieping is een 'open trap' (zonder stootborden). De trap naar de tweede verdieping is ook een 'open trap' (zonder stootborden). Daarnaast voorzien we de trap van de benodigde hekwerken, panelen en leuningen.

Binneninrichting en aftimmerwerken

Op de begane grond brengen we, conform de plaats op tekening, een geïsoleerd vloerluis aan. Waar nodig zullen leidingkokers worden afgetimmerd. In de meterkast monteren we achter- en zijwanden van hout. Alle kleine aftimmeringen die niet op tekening staan, worden ter plaatse uitgevoerd op een manier die het betreffende werk vereist.

De woningen zijn voorzien van diverse houten constructies en elementen.

Mechanische ventilatieleidingen, stand- en afvoerleidingen worden afgewerkt met plaatmateriaal, behoudens ten plaatse van de opstelplaats techniek op zolder en in de meterkast.

Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren

De hellende daken bestaan uit prefab doosdaken, voorzien van knieschotten. Tussen de sporen wordt minerale wol ($R_c > 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$) aangebracht. Over de dakelementen worden panlatten met keramische dakpannen aangebracht, compleet met alle hulpstukken zoals nokvorsten.–De kappen zijn aan de binnenzijde afgewerkt met een spaanplaat, kleur bruin.

De platte daken (berging en erker) zijn voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

Vloerafwerkingen en stucwerken

Alle vloeren van de ruimtes op de begane grond en de verdiepingen worden voorzien van een cementdekvloer.

De wanden in de woning zijn behangklaar met uitzondering van de betegelde wanden, de meterkast en onbenoemde ruimte (zolder). De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt:

- Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan;

- Behangklaar wil ook zeggen dat er van uitgegaan wordt dat na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden.

Betonplafonds die in het zicht komen (excl. meterkast) en wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur.

Tegelwerken en kunststeen

De wanden in het toilet en de badkamer zijn standaard uitgevoerd met wandtegels in de kleur wit glanzend en een vloertegel in de kleur antraciet. De afmeting van de wandtegels is 20x25 cm. De wandtegels worden standaard liggend aangebracht. De afmeting van de vloertegels is 20x20 cm. De tegels worden niet strokend aangebracht. Voegkleur is standaard zilvergrijs voor de wandtegels en grijs voor de vloertegels. Waar nodig worden kitvoegen aangebracht.

U heeft de mogelijkheid af te wijken van het standaard sanitair en het tegelwerk. Dit zal lopen via een digitale showroom Uw Huis Uw Wensen (www.uhuw.nl) voor het sanitair, en via De Wilde Tegels & Sanitair voor het tegelwerk. Meer- of minder kosten zullen met de koper worden verrekend. De periode waarbinnen deze keuzes gemaakt moeten zijn, de sluitdatum, wordt nader vastgesteld.

Wandtegels

- Kleur wit glanzend, afmeting 20 x 25 cm. liggend verwerkt;
- Stelpost aankoop € 20,00 incl. btw. per m²;
- Voegkleur zilvergrijs
- Het toilet tot circa 125 cm. boven de vloer;
- In badkamer tot plafond

Vloertegels

- Kleur antraciet, afmeting 20 x 20 cm.;
- Stelpost aankoop € 22,50 incl. btw. per m².;
- Voegkleur grijs

De vloer in de douchehoek (tegelveerdiept) voeren we onder afschot naar de doucheput uit. Bij de overgang naar het vloertegelwerk onder de binnendeuren van het toilet en badkamer brengen we een kunststenen binnendorpel in de kleur antraciet aan.

De vensterbanken op de borstwering onder de kozijnen zijn van kunststeen en steken circa 3 cm. over de binnenmuur heen. Op de borstwering onder het gevelkozijn van de badkamer brengen we geen vensterbank maar tegelwerk aan. De kozijnen, die doorlopen tot op vloerpeil, worden niet voorzien van vensterbanken.

Glas- en schilderwerken

Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen voorzien we van isolerende HR++ beglazing. Het deurkozijn in de berging is voorzien van gematteerde ongeïsoleerde beglazing.

Schilderwerk

Houtwerk dat in het zicht komt werken we af met een schildersysteem conform het kleurenschema. De afwerking van de trap is als volgt: hekwerken, panelen, trapbomen en spil worden standaard wit afgeschilderd. De boven- (en onderzijde) van de traptreden blijven onafgewerkt, standaard gegrond. De leuningen worden blank afgelakt.

Waterinstallatie

De woningen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel en uitgevoerd in kunststof. In de nabijheid van ieder watertappunt zal een kunststof binnenriolering worden aangebracht. Waar mogelijk worden de leidingen en het riool weggewerkt in wanden en / of vloeren.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);

- De mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- De douchemengkraan;

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De inbouwreservoir van het toilet;
- De fontein van het toilet op de begane grond;
- Eén tappunt ten behoeve van de wasmachine op zolder;
- Afgedopte aansluitpunt ten behoeve van de vaatwasser;

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen in combinatie met de vaatwasser op een standaard plaats afgedopt. Deze standaard plaats is aangegeven op de 0-tekening van de keuken.

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door middel van stadsverwarming. Hiervoor wordt een complete verwarmingsinstallatie-unit in de meterkast geplaatst. De woning wordt van warm tapwater voorzien door middel van een warmtewisselaar in de meterkast die is aangesloten op het stadsverwarmingsstelsel.

De begane grond wordt verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof buizen en op de verdieping aangesloten op fabrieksmatig gelakte radiatoren. De leidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloer opgenomen. De temperatuur op de begane grond wordt geregeld met een thermostaat in de woonkamer. Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken.

Temperaturen:

- Entree / hal	15°C
- Woonkamer /keuken / eetkamer	20°C
- Slaapkamers	20°C
- Badkamer	22°C
- Toilet	15°C (geen verwarming)
- Onbenoemde ruimte (zolder)	15°C (geen verwarming)
- Buiten berging	niet verwarmd

De fabrieksmatig in een lichte witte kleur gelakte plaatstalen radiatoren worden voorzien van thermostaatkranen en qua afmeting afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De lengtes en positie van de verwarmingselementen zijn ter indicatie op de verkooptekening aangegeven en kunnen in werkelijkheid hiervan afwijken. De verdeler van de vloerverwarming wordt in een stalen ombouwkast geplaatst onder de verdiepingstrap. Op de verdieping wordt een verdeler geplaatst in een ombouwkast nabij de trap.

Stadsverwarming

De woningen worden aangesloten op het stadswarmtenet van de gemeente Apeldoorn. Dit systeem draagt ook zorg voor het warm tapwater. U krijgt via een netwerk van waterleidingen warm water uit de kraan en warmte om uw huis te verwarmen. Het warme water van de stadsverwarming ontstaat veelal door restwarmte vanuit elektriciteitscentrales. Er is maar één partij die de warmte in de regio levert. Als afnemer van stadsverwarming kunt u dus niet overstappen naar een andere warmteleverancier. Door de toepassing van stadsverwarming is er geen gasleiding aanwezig in de wijk. De woning wordt dus niet aangesloten op het gasleidingnet.

Zonnepanelen

De woningen worden voorzien van zonnepanelen (op dak systeem) voor de opwekking van stroom voor de gebouw-gebonden installaties. Het benodigde aantal zonnepanelen wordt binnen de zone aangebracht als aangegeven op de verkooptekeningen. De aantallen zijn indicatief en het exacte aantal wordt berekend naar aanleiding van de gekozen extra wensen/opties.

Ventilatie

In uw woning wordt een Mechanisch Ventilatiesysteem (MV) geplaatst. Deze installatie zuigt in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine lucht af. Via zelfregelende (winddruk gestuurde) ventilatieroosters in de gevelkozijnen wordt buitenlucht aangevoerd. De lengtes en positie van de ventilatieroosters zijn ter indicatie op de verkooptekening aangegeven en kunnen in werkelijkheid hiervan afwijken.

In de woonkamer en hoofdslaapkamer worden CO2 bedienings- en ruimtesensoren geplaatst die de luchtkwaliteit meten en daarmee het systeem aansturen. De MV werkt op basis van een programma waarin de ventilatiehoeveelheid is afgestemd op het leefpatroon van de gebruikers. Via de standenschakelaar kan het systeem handmatig tijdelijk in een hogere of lagere stand worden gezet. De ventilatie-unit wordt op de 2^e verdieping aangebracht.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren en leidingschachten weggewerkt. De plaatsing van de afzuigpunten zullen op aanwijzing van de installateur worden bepaald. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zullen afzuigpunten ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst worden. De afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen.

De kruipruimte wordt geventileerd door muisdichte roosters in de voor- en achtergevel.

Op de daken worden (gecombineerde) dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van ventilatie, be- en ontluchting van de riolering.

De meterkast wordt geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte openingen/roosters in de meterkastdeur.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en is op de woningplattegronden aangegeven. De meterkast wordt voorzien van een groepenkast geschikt voor de benodigde groepen naast een hoofdschakelaar, beltrafo en aardlekschakelaars.

De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem.

Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de plattegrondtekeningen. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal in een witte kleur toegepast met uitzondering van de meterkast, berging en opstelplaats techniek op zolder, hier wordt opbouw materiaal in een witte kleur aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. Het inbouw materiaal wordt horizontaal uitgevoerd en het opbouw materiaal wordt verticaal uitgevoerd.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Wandcontactdozen en loze leidingen voor telefoon en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok;
- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos (entreehal en overloop) worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer;
- Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 115 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Voor de exacte maatvoering van de keukeninstallatie verwijzen wij u naar de 0-tekening van Voortman keukens.
- De bediening van de mechanische ventilatie en thermostaat worden op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Wandlichtpunten in de berging, badkamer, op zolder en aan de buitengevel worden op circa 180 cm boven de vloer c.q. het maaiveld aangebracht (De lichtpunten worden niet voorzien van een armatuur).

De aansluitpunten in de keuken staan aangegeven op de 0-tekening van de projectshowroom Voortman Keukens.

In verband met de brandveiligheid worden conform tekening rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan

zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd.

Er wordt een complete belinstallatie aangebracht. In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos op een bestaande groep uitgevoerd.

Er worden 4 enkele wandcontactdozen op een aparte groep geplaatst t.b.v. de wasmachine, wasdroger, vaatwasser en combimagnetron.

Van Wijnen Deventer zal bij de eigenaar/beheerder van het water- en elektranetwerk op de locatie de aansluiting en levering aanvragen zodat bij oplevering van uw woning water en elektriciteit beschikbaar is.

Televisie, Radio en telefoonaansluiting

Ten behoeve van televisie, radio en telefoon worden vanuit de meterkast loze aansluitpunten aangebracht naar de woonkamer en de hoofdslaapkamer.

Het aansluiten van deze loze aansluitpunten vraagt u zelf aan bij de betreffende bedrijven. Aansluitkosten voor telefoon, glasvezel en CAI zijn dan ook niet bij de koopsom inbegrepen. De woningen worden voorzien van een glasvezelaansluiting.

Meer mogelijkheden

Loze leidingen kunnen aan de hand van de meer- en minderwerklijst worden verplaatst of voorzien van bedrading. Ook extra groepen in de meterkast zijn mogelijk, eventueel in combinatie met uitbreiding van de meterkast.

Sanitair

Toilet

De closetcombinatie van het toilet hangt op een standaard hoogte van circa 42 cm. vanaf de vloer en bestaat uit:

- Villeroy & Boch O'Novo Compact, bestaande uit een diepspoelcloset, wandhangend met closetzitting en deksel;
- Frontbediening paneel Argos DF kleur wit.

De fonteincombinatie in het toilet bestaat uit:

- Villeroy & Boch O'Novo (36 x 27,5 cm)
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan chroom
- Viega chroom plugbekersifon met muurbuis

Badkamer

De closetcombinatie van het separate toilet hangt op een standaard hoogte van ca. 42 cm. vanaf de vloer en bestaat uit: Villeroy & Boch O'Novo Compact, bestaande uit een diepspoelcloset, wandhangend

- met closetzitting en deksel.
- Frontbediening paneel Argos DF kleur wit.

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O'Novo 60 x 49 cm.
- Grohe Eurosmart Cosmopolitan wastafelmengkraan met trekwaste.
- Viega chroom plugbekersifon met muurbuis.

De douchecombinatie bestaat uit:

- Grohtherm 1000 Cosmopolitan thermostatische douchemengkraan.
- Grohe handdoucheset met glijstang, type Crometta 85.
- Doucheput met roestvrijstalen rooster.

3) Ruimte-afwerkstaat woningen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entreehal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterkast	Vloerplaat	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer 1	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer 2	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer 3	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 125 cm	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels plafondhoog	Spuitwerk
Zolder	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Spaanplaat
Berging	Betonvloer op zand	Geïmpregneerde houten rabatdelen	Houten balklaag + spaanplaat

4) Kleuren- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Opmerking
Metselwerk, gevels bouwno. 1-2	Baksteen	Oranjerood genuanceerd	Wildverband
Metselwerk, gevels bouwno. 3-4	Baksteen	Bruinrood genuanceerd	Wildverband
Voegwerk, metselwerk	Doorstrijkmortel	Donkergrijs	Terugliggend
Gevelaccenten	Muurverf Staand metselwerk	Witachtig Idem als gevelsteen woning.	Voegwerk: platvol Terugliggend.
Kozijnen	Kunststof	RAL 1013, parelwit	Binnenzijde wit
Ramen en deuren	Kunststof	RAL 1013, parelwit	Binnenzijde wit
Voordeur	Kunststof	RAL 3004, purperrood	Binnenzijde wit
Ventilatierooster	Aluminium	RAL 1013, parelwit	
Raamdorpels	Prefab beton	Naturel	
Muurafdekkers topgevels	Zink	Naturel	
Afdekker tuitgevel	Zink	Naturel	
Hemelwaterafvoeren woning	Zink	Naturel	
Hemelwaterafvoeren berging	Pvc	Grijs	
Luifel tpv. voordeur	Kunststof	RAL 9001, cremewit	
Boeidelen erker	Kunststof	RAL 9001, cremewit	
Hoekbetimmering erker	Onderhoudsarme beplating	RAL 1013, parelwit	
Panelen tpv. kozijnen	Onderhoudsarme beplating	RAL 1013, parelwit	
Dakbedekking	Keramische dakpannen	Leizwart	
Lateien	Thermisch verzinkt	Naturel	
Dakbedekking plat dak	Bitumen	Zwart	
Berging	Geïmpregneerde houten delen.	RAL 7016, antraciet	
Kanteldeur in berging	Staal	RAL 7016, antraciet	
Kozijn met loopdeur in berging	Hout	RAL 7016, antraciet	

5) Overige bepalingen

Bouwbesluit

De daglicht- en ventilatievoorziening van de woning is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettig legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde 'verblijfsgebieden' (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn. De krijtstreepmethode is toegepast bij bouwnummer 01.

Aan het ontwerp van de woningen in het project liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) met aanvullingen en nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Apeldoorn.
- Bepalingen van de nutsbedrijven.

- Bepalingen in overeenstemming met SWK.

Energie Prestatie Norm

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geeft aan hoe energiezuinig een woning is (hoe lager de EPC score, hoe energiezuiniger de woning is). Bij de berekening van de EPC spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van de woning een rol. Door de isolatie en installatie halen de woningen in het project een EPC van 0,4 of lager.

Waterhuishouding

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin of in de vrijstaande bergingen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg, inrichting en onderhoud van uw tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan.
- Indien u toch een groot deel van uw tuin gaat bestraten adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen. Mogelijkheden zijn een waterdoorlatende bestrating of drainage.
- Leg geen waterdichte bestrating rondom uw (vrijstaande) bergingen maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras, grind of waterdoorlatende bestrating.
- Veelal zal de waterhuishouding binnen enkele jaren verbeteren door natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

Tot slot

De brochure en/of kopersinformatie is met de meeste nauwkeurigheid en zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en andere adviseurs die bij dit plan betrokken zijn. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van bijvoorbeeld overheden en nutsbedrijven. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven over en weer geen aanleiding tot enige verrekening. Wijzigingen in afwijking op de contractdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (erratum) of een informatiebrief.

De artist impressions geven een impressie van uw woning en omgeving. Het zijn met recht “artist impressions”, waarin de maker zich wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van materialen, de inrichting van uw woning, tuinaanleg en de inrichting van de woonomgeving is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend. Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er geen behang, plinten of losse kasten worden geleverd. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

Van Wijnen Deventer B.V.