

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Vierslag “De Strook”

10 woningen

te Elst

DEELNEMENDE PARTIJEN

Aannemer	GiesbersWijchen bouw B.V. Postbus 64 6600 AB Wijchen
Ontwikkelaar	BPD Ontwikkeling B.V. Postbus 1 3800AA Amersfoort
Architect	Architectenbureau Aantjes B.V. Postweg 5 3941 KA Doorn
Makelaar	Heezen & Jansen Makelaardij Dorpsstraat 86 6661 EP ELST

Inhoud

1	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	3
1.1	Administratieve bepalingen	3
1.2	Nadere bepalingen	4
1.3	Peil en uitzetten	4
1.4	Grondwerk	4
1.5	Riolering	4
1.6	Bestrating	5
1.7	Erfafscheiding	5
1.8	Betonwerk	5
1.9	Metselwerk	5
1.10	Systeenvloeren	6
1.11	Metalen constructies	6
1.12	Kanalen	6
1.13	Kozijnen, ramen en deuren	6
1.14	Trappen en bordessen	7
1.15	Dakconstructie en dakbedekking	7
1.16	Buitenberging en garages	7
1.17	Goten en hemelwaterafvoeren	7
1.18	Stukadoorswerk	7
1.19	Tegelwerk	8
1.20	Vloerafwerkingen	8
1.21	Metaal- en kunststof werken	8
1.22	Plafonds	8
1.23	Binnentimmerwerk en binneninrichting	9
1.24	Beglazing	9
1.25	Schilderwerk	9
1.26	Waterinstallatie en sanitair	9
1.27	Gasinstallatie	11
1.28	Verwarmingsinstallatie	11
1.29	Mechanische ventilatie	11
1.30	Elektrische installatie	12
1.31	Algemeen	13
2	AFWERKSTAAT WONINGEN	14
	Entree	14
	Toilet	14
	Woonkamer	14
	Keuken (open)	14
	Overloop	15
	Slaapkamer(s)	15
	Badkamer	15
	Zolder	15
4	KLEURENSCHEMA	16

1 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

In Elst Westeraam worden in het deelplan Vierslag Zuid 10 koopwoningen gebouwd. Het plan is een ontwerp van Architectenbureau Aantjes b.v. uit Doorn.

Waar in deze technische omschrijving wordt gesproken over “woningen” worden de 10 koopwoningen bedoeld, tenzij anders is aangegeven. Met “tekeningen” worden de verkooptekeningen van de woningen bedoeld.

1.1 Administratieve bepalingen

Voorrang Woningborg bepalingen

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

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

Van toepassing zijn de voorschriften:

- Uniforme Administratieve Voorwaarden (U.A.V.).
- Bepalingen van plaatselijke nutsbedrijven, het bouwbesluit en de nadere voorschriften en bepalingen van de gemeente Elst, zoals deze voor aanvraag omgevingsvergunning luiden.
- Alle volgens het bouwbesluit van toepassing zijnde normbladen, zoals gepubliceerd door de Stichting Nederlands Normalisatie Instituut.
- Bij tegenstrijdigheden tussen deze technische omschrijving en de tekeningen, prevaleert de technische omschrijving.
- 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 in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.
- De woonomgeving wordt ontworpen volgens de richtlijnen van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.

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

1.2 Nadere bepalingen

Opleveringstermijn

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

Toegang tot het bouwterrein

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

Werkzaamheden derden

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw uitdrukkelijk niet toegestaan.

1.3 Peil en uitzetten

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

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 30 mm worden aangehouden (tot de bovenkant van de dopel) om problemen met later aan te brengen vloerafwerkingen (zoals tegels en parket) te voorkomen.

1.4 Grondwerk

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

Het op de verkooptekeningen aangegeven perceel wordt geëgaliseerd met uitkomende grond. Het perceel wordt niet voorzien van teelaarde en/of zand. Het is niet mogelijk om het kavel niet aan te vullen. Aanvullen gebeurt tot circa 10 cm onder het vloerpeil. Ook de ruimte onder de begane grondvloer wordt grotendeels gevuld met uitkomende grond.

1.5 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.

De hemelwaterafvoeren met de nodige hulpstukken worden samengesteld uit kunststof buizen. De rioolaansluiting op het gemeenteriool wordt volgens de normen en in overleg met de gemeente uitgevoerd en zijn in de koop-aanneemsom begrepen.

Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender, water in de berging. Wateroverlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating.

Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder

geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken, zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen. Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te winnen bij een deskundige. Houd in ieder geval bij het ontwerp en de aanleg van uw tuin rekening met het volgende:

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

Neem hiervoor afdoende maatregelen.

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

1.6 Bestrating

Het pad naar de entree van de woning wordt uitgevoerd in staptegels van betontegels gecombineerd met de opstelstroken voor de garage. Alle uitgevoerd in betontegels 400x600 mm.

Tussen de garages van bouwnummers 4 t/m 9 komt een gedeeld tussenpad (met recht van overpad) van betontegels 500x500 mm.

1.7 Erfafscheiding

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

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

Er komt een uniforme erfafscheiding aan de voorzijde. Er wordt een ligusterhaag met een hoogte van 600/800 mm aangebracht tussen metselwerk penanten.

Door GEM Westeraam wordt er op een nader te bepalen tijdstip langs de achterzijde van uw perceel een zwart hekwerk van ca. 1 m hoogte geplaatst. Dit valt buiten de verantwoording van GiesbersWijchen en BPD Ontwikkeling.

1.8 Betonwerk

Fundering

De fundering zal geheel volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur worden aangelegd. De woningen worden gebouwd zonder kruipruimte.

1.9 Metselwerk

Buitenmetselwerk

Het gevelmetselwerk van de woning wordt uitgevoerd in baksteen (kleur en type conform kleurenschema). De voor- en (een deel van de) zijgevel van de woning met een dwarskap (bnr. 9 in situatietekening), wordt boven de plint voorzien van muurverf in een wit tint.

Tussen de binnen- en de buitenspouwbladen wordt een luchtsponw aangebracht met daarin isolatie (isolatie van de totale spouwmuur bedraagt Rc-waarde 5,0 m² K/W).

Het gevelmetselwerk wordt voorzien van dilatatievoegen volgens het dilatatieadvies van de baksteenindustrie en de constructeur. Dilatatievoegen worden niet nader afgewerkt.

Boven de buitenkozijnen komen, waar vereist, stalen lateien op kleur. Het voegwerk wordt licht verdiept uitgevoerd met (doorstrijk) voegmortel, kleur conform kleur- en materialenstaat.

Dragende binnenwanden en lichte scheidingswanden

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

De woningscheidende wanden bestaan uit een ankerloze spouwmuur van beton. Deze betonwanden worden behangklaar afgewerkt.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in een licht binnenwandsysteem, met een dikte van 70 of 100 mm. Ook deze binnenwanden worden behangklaar afgewerkt.

1.10 Systeenvloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeenvloer, een rib-cassettevloer. Ook de garagevloer is uitgevoerd als een geïsoleerde rib-cassettevloer. De Rc-waarde van deze vloerconstructie bedraagt 4,0 m² K/W.

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

Alle betonvloeren op de begane grond, 1^e verdieping en zolder, m.u.v. de ruimten met vloertegels en de ruimte achter de knieschotten, worden afgewerkt met een circa 60 mm dikke cementdekvloer.

1.11 Metalen constructies

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

1.12 Kanalen

Afvoerkanalen

De C.V. combiketel en de unit van het mechanisch ventilatiesysteem wordt geplaatst op de zolder. De rookgasafvoer van de C.V. combiketel is volgens opgave en berekening van de installateur. De beluchting van de C.V. combiketel, de afvoer van de mechanische ventilatie en de riool ontluichtingsleidingen worden tot bovendaks doorgetrokken.

Ventilatie

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

De toevoer van verse lucht vindt plaats via roosters. In de voor- en zijgevel zijn deze boven de gevelkozijnen, in de achtgevel in het glas, geplaatst.

1.13 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout met isolerende HR++ beglazing. De buitenkozijnen en ramen worden voorzien van de benodigde betimmeringen, spouwlaten en folies.

De draai(kiep)ramen als aangegeven op de tekeningen worden uitgevoerd als naar binnendraaiende draai/kiepramen van hardhout.

De entreedeur van de woning wordt uitgevoerd als vlakke geïsoleerde deur met glasopening.

De tuindeur(en) wordt uitgevoerd in hardhout en isolerende HR++ beglazing.

Alle houten kozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig behandeld. De binnenzijde van de kozijnen, ramen en deuren hebben dezelfde kleur als de buitenzijde.

De buitenkozijnen die doorlopen tot op de begane grondvloer worden voorzien van een kunststof dorpel.

In de garage wordt een stalen kanteldeur toegepast, fabrieksmatig in kleur afgelakt, conform kleurenschema.

Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering worden keramische raamdorpels toegepast. Door het metselwerk loopt eveneens een keramische spekbands.

Binnenkozijnen en deuren

Alle stalen binnendeurenkozijnen zijn van het Merk Svedex, type Match en kleur Alpine wit, met bovenlicht. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren van het merk Svedex, type SL en kleur Alpine wit. Deze worden afgehangen aan paumelles.

Het meterkastkozijn heeft een bovenlicht met dicht paneel in de kleur Alpine wit, De meterkastdeur is voorzien van een ventilatievoorziening aan de boven- en onderzijde, conform de voorschriften.

Vensterbanken

Op de steenachtige borstweringen onder de gevelkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken in kunststeen aangebracht van type Bianco C (kleur wit), dikte 20 mm. In verband met de maximale lengte kan de vensterbank opgedeeld worden in meerdere delen.

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 en het Politie Keurmerk Veilig Wonen met betrekking tot inbraakwerendheid. De voordeur en de tuindeuren worden uitgevoerd met een meerpuntssluiting, alle buitendeuren worden voorzien van cilindersloten. Met één sleutel zijn alle cilinders in de deuren van de woning, inclusief de deur van de garage te openen. Bij de woning worden 6 sleutels afgegeven.

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

De binnendeuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten. De overige binnendeuren van de woningen worden voorzien van een loopslot. De meterkast is voorzien van een kastslot.

1.14 Trappen en bordessen

Zowel tussen de begane grondvloer en 1^e verdieping als tussen de 1^e verdieping en de zolder wordt een open vurenhouten trap toegepast.

Langs de vrije zijden van de trap op de verdiepingen van de woning wordt waar nodig een houten traphek geplaatst. Aan de muurzijde van de trap wordt een houten leuning aangebracht op aluminium leuningdragers, de leuning wordt blank afgelakt. Waar deze leuning op het traphek gemonteerd wordt, wordt dit traphek voorzien van een dichte plaat in plaats van spijlen.

1.15 Dakconstructie en dakbedekking

Hellenddakconstructie

Het hellend dak van de woning wordt opgebouwd uit muurplaten en dragende knieschotten conform de berekeningen van de constructeur. Hierop worden prefab isolerende dakelementen, Rc-waarde 6,0 m² K/W met keramische dakpannen aangebracht in de kleur conform kleurschema. Aan de binnenzijde van de 2^e verdieping zijn de dakelementen afgewerkt met bruine spaanplaat.

Ter plekke van de knieschotten wordt, waar mogelijk, één afschroefbaar luik aangebracht, overige beplating van knieschotten is constructief en mag niet worden verwijderd.

Op de schuine dakvlakken worden dakdoorvoeren, in de kleur van het dakvlak aangebracht t.b.v. de afvoer van de mechanische ventilatie, rioolbeluchting en de beluchting- en rookgasafvoer van de centrale verwarmingsketel.

Luifels

De woningen worden voorzien van een luifel boven de voordeuren. Deze bestaat uit een plat dakbeschot met dakbedekking en daktrim. Uitgezonderd bouwnummer 9 waar deze gecombineerd uitgevoerd wordt met de dakgoot.

1.16 Buitenberging en garages

De woningen zijn voorzien van een ongeïsoleerde gemetselde garage uitgevoerd in halfsteens schoonmetselwerk met een platdak beschot met dakbedekking en daktrim, voorzien van een hemelwaterafvoer. De vloer van de garage wordt uitgevoerd in een systeemvloer van rib-cassette. Het kozijn en de achterdeur van de garage worden uitgevoerd in hardhout en isolerend dubbel glas. De kanteldeur is van staal en fabrieksmatig aan de buitenzijde op kleur afgewerkt.

1.17 Goten en hemelwaterafvoeren

De schuine daken worden aan de voor-, zij- en achterzijde voorzien van getimmerde goten. De hemelwaterafvoeren van de woning worden uitgevoerd in grijs kunststof en bevestigd met de benodigde pijpbeugels.

De hemelwaterafvoer van de garage wordt eveneens uitgevoerd in grijs kunststof.

1.18 Stukadoorswerk

De wanden worden, tenzij anders omschreven, behangklaar, conform STABU, hfst. 40, Bijlage A, binnen groep 2 opgeleverd. De betonnen plafonds en de wanden boven het tegelwerk in het toilet worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit. De V-plaatnaden in het plafond van de betonvloeren blijven in het zicht.

1.19 Tegelwerk

Wandtegels

De badkamer en toilet van de woningen zijn standaard voorzien van wandtegels, 200 mm x 250 mm, in de kleur glans wit of mat wit.

De wandtegels worden staand verwerkt in:

- het toilet tot 1.500 mm+ vloer;
- de badkamers tot 1.800 mm+ vloer en douchehoek tot 2.100 mm+ vloer;
- eventuele vensterbanken en dagkanten worden mee betegeld.

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

Vloertegels

De badkamer en toilet van de woningen zijn standaard voorzien van vloertegels, 200 mm x 200 mm, grijs, gelegd in specie.

De vloertegels worden geleverd en aangebracht op de vloeren van toilet en badkamer, niet strokend met de tegels van de wanden. De vloertegels worden in de kleur grijs afgevoegd.

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

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.

Indien u voor casco kiest ontvangt u onderstaand bedrag voor het sanitair en tegelwerk totaal retour via het meer- en minderwerk:

€ 3.935,- inclusief BTW.

1.20 Vloerafwerkingen

De vloeren worden afgewerkt door middel van een cementdekvloer (kwaliteit conform NEN 2741/A1 (nl), CW12, met vlakheidsklasse 4). Hierin worden de diverse leidingen ten behoeve van de installaties opgenomen. De dikte van de afwerkvloer bedraagt circa 60 mm op de begane grond, 1e verdieping en zolder. In de ruimte achter de knieschotten wordt geen cementdekvloer aangebracht en blijft de ruwe vloer onafgewerkt.

In de badkamer en het toilet wordt deze dekvloer ook aangebracht, waarop dan de vloertegels aangebracht worden.

1.21 Metaal- en kunststof werken

Huisnummering

Vanuit de gemeente ontvangt u een huisnummerbordje dat u kunt aanbrengen op de gevel naast de entredeur van de woning.

1.22 Plafonds

De plafonds van de woningen op de begane grond en 1^e verdieping bestaan uit de onderzijde van de betonvloer van de bovenliggende verdieping, deze plafonds worden voorzien van structuurspuitwerk, met uitzondering van de meterkast. De V-naden tussen de vloerplaten aan de onderzijde van de verdiepingvloeren worden niet dichtgezet.

1.23 Binnentimmerwerk en binneninrichting

Meterkast

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

Keukeninrichting

Uw woning is standaard voorzien van een keukeninrichting. Door Voortman Keukens uit Elst is een keuken inclusief Siemens apparatuur en montagekosten uitgewerkt, conform de tekeningen en omschrijving van Voortman, exclusief tegelwerk. In de keuken zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op 0-tekening aangegeven. Bij de aankoop van de woning ontvangt u een waardecertificaat van € 4.405,- incl. btw.

Deze is te verzilveren bij Voortman Keukens in Elst bij een minimale aanschafwaarde van € 4.405,- incl. btw.

De keuken krijgt twee afzuigventilatieventielen van het ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een wasemkap. U dient een recirculatie afzuigkap toe te passen.

N.B.: de werking van de afzuigventielen moet namelijk gewaarborgd zijn in verband met de Garantieregeling 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 Giesbers Wijchen via het meer- en minderwerk bij u in rekening brengt. Voor het verplaatsen van de standaard aansluitpunten binnen de keukenzone vóór de sluitingsdatum van het meerwerk zullen 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 worden de standaard aansluitpunten afgedopt geplaatst zoals op de 0-tekening aangegeven is. In dit geval krijgt u via het meer- en minderwerk van Giesbers Wijchen bovengenoemd bedrag voor het vervallen van de keukeninrichting retour.

Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden. Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een keuken bij derden kunnen wij niet in behandeling nemen.

Plinten

De woning wordt standaard niet voorzien van plinten.

1.24 Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevels worden voorzien van blank HR++ -isolatieglas zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

1.25 Schilderwerk

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

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

De houten trapbomen, traphekken en aftimmeringen worden dekkend wit geschilderd. De traptreden en eventuele stootborden worden fabrieksmatig gegrond maar niet afgeschilderd. De muurleuningn worden transparant gelakt.

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

Op de zolder wordt, voor zover niet anders omschreven, geen schilderwerk toegepast.

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

- Cv-combiketel;
- fonteintje in toilet;
- closetcombinatie in het toilet;
- mengkraan in de keuken;
- wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan in badkamer;
- badmengkraan in badkamer;
- closetcombinatie in de badkamer;
- aansluitpunt wasmachine op de zolder.

Warmwaterleiding

Vanaf de Cv-combiketel worden de volgende aansluitingen van warmwater voorzien:

- mengkraan in de keuken;
- wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan in badkamer;
- badmengkraan in badkamer.

Water hoeveelheden volgens de VEWIN werkbladen 2.1A pag 2

Leidingkokers

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

Sanitair

De woningen worden voorzien van sanitair conform onderstaande specificatie:

Toiletruimte begane grond

- Villeroy & Boch Onovo wandclosetpot diepspoel
- Villeroy & Boch Onovo Compact fontein
- Grohe Costa-L toiletkraan

Badkamer

- Villeroy & Boch Onovo wastafel 60x49cm
- Grohe Eurosmart wastafelkraan
- Plancet keramisch 60cm
- Basic 4 mm spiegel 60x45cm
- Grohe Grotherm-800 thermostatische douchekraan
- Grohe Tempesta glijstangset handdouche met 3 standen en doucheslang
- Villeroy & Boch Onovo wandclosetpot diepspoel
- Hotline New kunststof bad acryl rechthoekig 170x75x39 cm
- Grohe Grotherm-800 thermostatische badkraan

Bovenstaande wordt met u verrekend in de showroom als u niet voor het standaard tegelwerk en sanitair kiest, maar in onze showrooms andere tegels en sanitair uitzoekt.

De bovenzijde van het vrijhangend toilet wordt afgekit.

Het overige sanitair:

Wasmachineaansluiting met kraan, deze is tevens het vulpunt voor de C.V.-installatie.

Bij keuze voor casco wordt:

- Geen tegelwerk aangebracht;
- Geen sanitair geplaatst;
- Elektra op de standaard positie aangebracht;

- Geen cementdekvloer in de badkamer aangebracht;
- Leidingsleuven in de vloer worden wel aangewerkt;
- Spuitwerk wordt alleen op het plafond aangebracht;
- Wanden rondom de schacht in de badkamer vervallen i.v.m. later aan te sluiten leidingwerk door koper;
- Water- en CV-leidingen worden op overlengte bij entree badkamer afgedopt;
- Rioolaansluitingen worden op standaard posities afgedopt.
- Hardstenen dorpels bij entree badkamer en toilet worden wel aangebracht;
- Er wordt geen vensterbank aangebracht.

Indien u voor casco kiest ontvangt u onderstaand bedrag voor het sanitair en tegelwerk totaal retour via het meer- en minderwerk:
€ 3.935,- inclusief BTW.

1.27 Gasinstallatie

Aansluitkosten/gebruikskosten

De aanlegkosten, de aansluitkosten en de ingebruikstelling van de gasinstallatie zijn bij de koopsom inbegrepen.

De kosten voor het leveren van gas zijn vanaf oplevering voor rekening van de koper.

Gasleidingen

Ten behoeve van de C.V.-installatie wordt vanaf de gasmeter een leiding conform regelgeving aangelegd en aangesloten.

In de keuken is een aansluiting aanwezig waarop de gaskookplaat kan worden aangesloten.

1.28 Verwarmingsinstallatie

De woningen worden opgeleverd met een gasgestookte C.V. combiketel, Intergas Xtreme36, (CW5).

De regeling bestaat uit een digitale thermostaat van Honeywell o.g. in de woonkamer. De woning is op de begane grond en 1^e verdieping voorzien van een laag-temperatuur-vloerverwarming. Indien u de temperatuur op de verdiepingen onafhankelijk wil kunnen regelen van de thermostaat op de begane grond adviseren wij u om via de kopersbegeleider onafhankelijke zoneregeling op de verdieping(en) aan te vragen.

De badkamer is voorzien van een elektrische radiator als bijverwarming. Daarnaast wordt er vloerverwarming gelegd m.u.v. de zones waar waterleidingen lopen, zoals douchehoek, wastafel, bad en langs de wanden. In het toilet op de begane grond wordt alleen een lus gelegd. De zolder is een onverwarmde ruimte.

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 15 °C;
- Toilet 15 °C;
- Overloop 15 °C
- Slaapkamers 20 °C,
- Badkamer 22 °C.

1.29 Mechanische ventilatie

De woningen worden in de keuken, het toilet, de badkamer en de zolder/wasruimte mechanisch afgezogen door een unit die op de zolder wordt geplaatst, type Duco CO2 System GG o.g. met badkamerschakelaar. De hoofdbediening van deze unit wordt in de keuken/woonkamer geplaatst. De toevoer van verse lucht vindt plaats via roosters conform de berekeningen van de installateur. In de voor- en zijgevel zijn deze boven de gevelkozijnen, in de achtergevel in het glas, geplaatst.

1.30 Elektrische installatie

Aansluitkosten/gebruikskosten

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

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem en volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010. De meterkast wordt standaard uitgevoerd met 7 groepen op de benodigde aardlekschakelaars (3 lichtgroepen, 1 groep voor PV-panelen en 3 groepen voor de wasmachine, vaatwasser en magnetron of oven).

Het aantal lichtpunten, schakelaars, loze leidingen etc. zijn op de afwerkstaat omschreven en op verkooptekening aangegeven.

Tenzij anders vermeld zijn inbouw-wandcontactdozen in de woning verticaal geplaatst en is de hoogte van de wandcontactdozen circa 300 mm en van de schakelaars circa 1050 mm boven het vloerpeil.

In de keuken boven het keukenblad, is de hoogte van de wandcontactdozen circa 1250 mm en t.b.v. afzuigkap op circa 2250 mm boven vloerpeil.

De thermostaat en de bediening van de mechanische ventilatie op circa 1500 mm boven het vloerpeil.

De schakelaars en wandcontactdozen zijn van Busch Jaeger o.g. wit (RAL 9010) inbouw, met uitzondering van die op de zolder en in de meterkast en garage, die als opbouw worden uitgevoerd. Ten behoeve van de thermostaat van de centrale verwarmingsinstallatie wordt een bedrade leiding van de C.V. combiketel naar de woonkamer aangebracht.

Ter plaatse van de voordeur en achter-/terrasdeuren wordt er conform tekening een armatuur voor buitenverlichting aangebracht.

PV-panelen

In basis zijn er meer PV-panelen op het dak van de woning opgenomen dan noodzakelijk voor de energieprestatie eis van 0,4 in het bouwbesluit. In totaal zijn er 8 panelen op de woning voorzien, de (5) extra panelen zijn door BPD Ontwikkeling toegevoegd, omdat dit onderdeel is van de BPD bedrijfsfilosofie met betrekking tot energetische duurzaamheid.

Een andere reden voor deze extra panelen is de fraaiere uitstraling die met twee rijen van vier stuks wordt bereikt. De positie van de PV-panelen op het dak van de woning is conform de verkooptekeningen per bouwnummer.

Wel kunnen eventueel gekozen opties deze EPC nadelig beïnvloeden of wellicht wenst u een nóg energiezuinigere woning. U kunt daarom als koper via de meer- en minderwerklijst kiezen voor nog meer PV-panelen.

Alle PV-panelen worden op de dakpannen gemonteerd en uitgevoerd als "Full-black", passend bij de kleur van de dakpannen.

Centrale antenne- en/of telefoon-installatie

Ten behoeve van de antenne- en/of telefoon installatie wordt in de woonkamer conform de tekening één inbouwdoos met onbedrade leiding aangebracht. In de hoofdslaapkamer wordt ook één inbouwdoos met een onbedrade leiding aangebracht. De aanvraag voor aansluiting centrale antenne- en/of de telefooninstallatie dient door de koper zelf te worden verzorgd. De eventuele kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Deurbelinstallatie

Geleverd en aangebracht wordt een deurbelinstallatie nabij de voordeur in de entree.

Rookmelders

In de woning worden de benodigde rookmelders conform de geldende regelgeving aangebracht.

Deze zijn op het lichtnet geschakeld en voorzien van een noodbatterij.

1.31 Algemeen

Schoonmaken

De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de beglazing, dat wordt schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van het uit de bouw afkomstige bouwvuil en puinresten. Afvalmateriaal van derden wordt niet meegenomen en/of afgevoerd.

Oplevering

U wordt minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en tijdstip van oplevering.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen, die in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt Giesbers zich het recht voor om wijzigingen op de tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructief 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 aan koper een erratum worden verzonden.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt Giesbers niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Verzekering

De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen alle schades (denk aan brand- en stormschade etc.).

2 AFWERKSTAAT WONINGEN

De afwerkstaat geeft inzicht in de afwerking. Het kan gebeuren dat de omschrijving van de elektrische installaties en overige installaties / voorzieningen in geringe mate afwijken van wat op verkooptekening aangegeven is. Uitgangspunt is dan de verkoopcontracttekening; dit in tegenstelling tot hetgeen bepaald is onder 1.1.

Entree

- Vloer - zandcement afwerkvloer.
- Wand - behangklaar.
- Plafond - structuurspuitwerk.
- Elektrische installatie - 1 lichtpunt bediend door serieschakelaar.
 - 1 enkelvoudige wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar.
 - 1 rookmelder aangesloten op lichtnet.
 - 1 buitenlichtpunt op serieschakelaar binnen.
- Overige voorzieningen - 1 meterkast volgens afmetingen en uitvoering van de nutsbedrijven met:
 - 1 verdeelinrichting met 7 groepen.
 - 1 groepenkaart.
 - 1 belinstallatie.
 - Verdeler vloerverwarming onder trap t.b.v. verwarming

Toilet

- Vloer - vloertegels (circa 200x200 mm).
- Wand - wandtegels tot 1.500 mm + vloerpeil in de kleur wit (circa 200x250 mm staand).
 - structuurspuitwerk boven tegels.
- Plafond - structuurspuitwerk.
- Elektrische installatie - 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar.
- Sanitair - conform omschrijving.
- Overige voorzieningen: - 1 afzuigpunt mechanische ruimteventilatie.

Woonkamer

- Vloer - zandcement afwerkvloer.
- Wand - behangklaar.
- Plafond - structuurspuitwerk.
- Elektrische installatie - 2 lichtpunten op serieschakelaar.
 - 5 dubbele wandcontactdozen.
 - 1 onbedrade leiding ten behoeve van telefoon of CAI.
 - 1 thermostaat.
 - 1 hoofdbediening mechanische ventilatie.

Keuken (open)

- Vloer - zandcement afwerkvloer.
- Wand - behangklaar.
- Plafond - structuurspuitwerk.
- Elektrische installatie - 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar.
 - 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht.
 - 1 dubbele wandcontactdoos tegenover aanrecht.
 - 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de afzuigkap.
 - 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van koelkast.
 - 1 loze leiding ten behoeve van boiler/elektrisch koken.
 - 1 enkele wandcontactdoos op aparte groep ten behoeven van de combimagnetron
 - 1 enkele wandcontactdoos op aparte groep ten behoeven van de vaatwasser.
 - 1 buitenlichtpunt op schakelaar binnen.

Overige voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - 2 afzuigpunten mechanische ruimteventilatie; - 1 gasaansluitpunt t.b.v. koken.
Overloop	
Vloer	- zandcement afwerkvloer.
Wand	- behangklaar.
Plafond	- structuurspuitwerk.
Elektrische installatie	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt bediend door wisselschakelaar. - 1 enkelvoudige wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar. - 1 rookmelder aangesloten op lichtnet.
Slaapkamer(s)	
Vloer	- zandcement afwerkvloer.
Wand	- behangklaar.
Plafond	- structuurspuitwerk.
Elektrische installatie	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar. - slaapkamer 1: 3 dubbele wandcontactdozen. - slaapkamer 2 en 3: 2 dubbele wandcontactdozen. - slaapkamer 1: 1 onbedrade leiding ten behoeve van telefoon of CAI.
Badkamer	
Vloer	- vloertegels (circa 200x200 mm).
Wand	- wandtegels tot 1.800 mm +vloerpeil en in de douchehoek tot 2.100 mm +vloerpeil (circa 200x250 mm staand).
	- structuurspuitwerk boven tegels.
Plafond	- structuurspuitwerk.
Elektrische installatie	<ul style="list-style-type: none"> - 2 lichtpunten op serie schakelaar (waarvan 1 boven de wastafel). - 1 centraal aardingspunt.
Sanitair	- conform omschrijving.
Overige voorzieningen:	- 1 afzuigpunt mechanische ruimteventilatie.
Zolder	
Vloer	- zandcement afwerkvloer.
Wand	- behangklaar.
Plafond	- onafgewerkt.
Elektrische installatie	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt op wisselschakelaar. - 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van C.V. combiketel. - 1 enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar. - 1 enkele wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van wasautomaat. - aansluitpunt ten behoeve van de mechanische ventilatie. - 1 rookmelder aangesloten op lichtnet.
Overige voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - C.V. combiketel; - mechanische ventilatieunit; - een tapkraan t.b.v. wasmachineaansluiting/vulpunt C.V.-installatie. - Verdeler vloerverwarming t.b.v. verwarming.
Garage	
Vloer	- Geïsoleerde systeemvloer van beton afgewerkt met een zandcement afwerkvloer.
Wand	- halfsteens metselwerk.
Plafond	- hout.
Elektrische installatie	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar opbouw. - 1 dubbele wandcontactdoos opbouw.

4 KLEURENSCHEMA

Onderdeel	Kleur
Gevel metselwerk bouwnr. 1 t/m 10	Donkerbruin
Gevel metselwerk bouwnr. 9	Voor- en zijgevel boven plint muurverf wit tint
Rollaag op ca. 2400+P	Donkergrijs
Voegwerk	Verdiept donkergrijs
Raamdorpels	Zwart verglaasd
Speklagen	Zwart verglaasd
Kozijnen in de gevels	Lichtblauw
Draaiende delen in de gevels	Lichtblauw
Rabatdelen in gevelkozijnen	Lichtblauw
Achterdeuren	Lichtblauw
Voordeuren	Violetblauw
Garagekanteldeuren	Violetblauw
Lateien/geveldraggers	Donkergrijs
Daktrimmen	Blank aluminium
Dakpannen	Antraciet
Dakranden en dakoverstekken	Gebroken wit
Panelen boven kozijnen garages	Gebroken wit
HWA (hemelwaterafvoer)	Grijs PVC