

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

29 woningen Wonen op de Enk te Zutphen

DEELNEMENDE PARTIJEN

Aannemer:
Giesbers Ontwikkelen en Bouwen
Postbus 64
6600 AB Wijchen

Ontwikkelaar:
Kalliste
Postbus 632
3430 CM Nieuwegein

Architect:
LOKO Architecten
Smitjesland 5
6663 KH Nijmegen

INHOUD

1	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	2
1.1	Administratieve bepalingen	2
1.2	Nadere bepalingen	3
1.3	Peil en uitzetten	3
1.4	Grondwerk	3
1.5	Riolering	3
1.6	Bestrating	4
1.7	Erfafscheiding	4
1.8	Betonwerk	4
1.9	Metselwerk	5
1.10	Systeenvloeren	5
1.11	Metalen constructies	5
1.12	Kanalen	5
1.13	Kozijnen, ramen en deuren	6
1.14	Trappen en bordessen	7
1.15	Dakconstructie en dakbedekking	7
1.16	Bergingen	7
1.17	Hemelwaterafvoeren	7
1.18	Stukadoorswerk	7
1.19	Tegelwerk	8
1.20	Vloerafwerkingen	8
1.21	Metaal- en kunststof werken	8
1.22	Binnentimmerwerk en binneninrichting	8
1.23	Beglazing	9
1.24	Schilderwerk	9
1.25	Waterinstallatie en sanitair	9
1.26	Gasinstallatie	10
1.27	Verwarmingsinstallatie	10
1.28	Mechanische ventilatie	11
1.29	Elektrische installatie	11
1.30	Algemeen	12
2	AFWERKSTAAT WONINGEN	14
2.1	Entree	14
2.2	Toilet	14
2.3	Woonkamer	14
2.4	Keuken (open)	14
2.5	Overloop	14
2.6	Slaapkamer(s)	14
2.7	Badkamer	14
2.8	Zolder	14
2.9	Berging	15
3	KLEURENSCHEMA	16
4	KOPERSPROCES	17
5	TOT SLOT	17

1 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

In Zutphen worden in het plan Wonen op de Enk 29 koopwoningen gebouwd. Het plan is een ontwerp van Loko Architecten.

Waar in deze technische omschrijving wordt gesproken over “woningen” worden de 29 koopwoningen bedoeld, tenzij anders is aangegeven. Met “tekeningen” worden de verkooptekeningen van de woningen bedoeld (zonder nadere uitwerking van de opties conform de individuele woonwensen, die in de depotakte zijn opgenomen).

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 technische omschrijving onverenigbaar met Woningborg mocht zijn, ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Van toepassing zijn de voorschriften:

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

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

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

1.2 Nadere bepalingen

Opleveringstermijn

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

Toegang tot het bouwterrein

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

Werkzaamheden derden

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

1.3 Peil en uitzetten

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

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden tussen de bovenkant van de dorpel en de bovenkant van de betonvloer, om problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels en parket) te voorkomen. Voor de vloerafwerking wordt een ruimte van ca. 15 mm gereserveerd. De ruimte tussen de onderkant van de voordeur tot aan de vloerafwerking is circa 25 mm.

1.4 Grondwerk

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

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

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

1.5 Riolering

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

Het regenwater wordt bovengronds afgevoerd door middel van een uitstroomput. De riolaansluiting op het gemeenteriool wordt volgens de normen en in overleg met de gemeente uitgevoerd en zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen.

Revisietekening

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

Wateroverlast

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

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

Giesbers 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

Niet van toepassing.

1.7 Erfafscheiding

De hoekpunten van het perceel worden aangegeven d.m.v. houten paaltjes, daar waar niet gemarkeerd door bergingen of erfafscheidingen. Daar waar op de situatietekening aangegeven worden erfafscheidingen bestaande uit een ligusterhaag met een hoogte van 600/800 mm aangebracht. Op de voor-, zij- en achtererfgrenzen alsmede de grenzen tussen de woningen onderling worden geen erfafscheidingen aangebracht, behoudens ter plaatse van de erfgrenzen van de zijpercelen grenzend aan het openbaar gebied van bouwnummers 01, 02, 07, 31 en 34. Op deze grenzen zal vanaf de lijn van de achtergevel van de woning richting de achtertuin een staafmathekwerk met begroeiing (plantgoed Hedera/klimplanten of gelijkwaardig) als erfafscheiding worden aangebracht. De hoogte van deze erfafscheiding (= hoogte staafmathekwerk) is circa 180 cm. Daar waar noodzakelijk worden de erfgrenzen door middel van korte perkoenpaaltjes aangegeven.

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

1.8 Betonwerk

Fundering

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

1.9 Metselwerk

Buitenmetselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd in gevelstenen, conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. Dilatatievoegen worden niet nader afgewerkt. De gevels zijn voorzien van spouwisolatie en het metselverband wordt uitgevoerd in wildverband.

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door stalen lateien, kleur conform het kleurschema.

Het voegwerk wordt licht verdiept (doorstrijk) uitgevoerd met doorstrijkmortel, kleur conform het kleurschema.

Dragende binnenwanden en lichte scheidingswanden

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

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

1.10 Systeemvloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer, een rib-cassettevloer. Bij woningen met een berging is de vloer van deze berging ook uitgevoerd als een geïsoleerde rib-cassettevloer gelijkwaardig als aan de woningen.

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, eerste verdieping en zolder, met uitzondering van de ruimten met vloertegels en achter het knieschot, worden afgewerkt met een circa 70 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 volgens opgave van de constructeur.

1.12 Kanalen

Afvoerkanalen

Het mechanisch ventilatiesysteem wordt geplaatst op de zolder. De aan- en afvoer van de mechanische ventilatie en de riool ontluichtingsleidingen worden tot bovendaks doorgetrokken. In verband van de ligging van de woning kan het noodzakelijk zijn, dat de aanzuig van de mechanische ventilatie niet door de kap mag worden gevoerd. Bij deze woningen zal de aanzuig via de zijgevel gebeuren direct achter de opstelling van de mechanische ventilatie.

Ventilatie

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem in de vorm van een WTW-unit (WTW-unit staat voor Warmte Terug Winning unit). Hierbij vindt zowel inblazen als afzuiging van lucht middels wand- of plafondroosters plaats.

De afzuigventielen zullen volgens de geldende voorschriften berekend en geplaatst worden in het plafond in de keuken, toilet, badkamer geplaatst. Op de zolders wordt het ventiel nabij de mechanische ventilatiebox geplaatst.

Op de verkooptekening zijn de afzuig- en inblaaspunten indicatief aangegeven. Het exacte aantal en de exacte positie van de punten worden afhankelijk van de constructieve mogelijkheden/eisen installateur bepaald en kunnen niet verplaatst worden.

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 voorzien van een brievenbus. De tuindeur(en) wordt uitgevoerd in hardhout en isolerende HR++ beglazing.

Alle houten kozijnen, ramen en deuren zijn fabrieksmatig afgelakt. De binnenzijde van het kozijn heeft dezelfde kleur als de buitenzijde. De buitenkozijnen die doorlopen tot op peil worden voorzien van een kunststeen dorpel. De waterslagen onder de kozijnen worden uitgevoerd in Holonite conform het kleurschema.

In de berging wordt een stalen kanteldeur toegepast, fabrieksmatig in kleur gecoat, conform het kleurschema.

Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht met volle bovendorpel. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Deze worden afgehangen aan paumelles.

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

De meterkastdeur wordt overeenkomstig de eisen van de nutsbedrijven voorzien van ventilatieroosters boven en onder in de deur.

Vensterbanken

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

Hang- en sluitwerk

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

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

1.14 Trappen en bordessen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een fabrieksmatig gegronde dichte trap en wordt uitgevoerd in vurenhout. De fabrieksmatig gegronde open trap van de eerste verdieping naar de zolderverdieping wordt eveneens uitgevoerd in vurenhout. De onder- en bovenregels en de spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in hout. De vuren trap treden, eventueel stootborden, trapbomen, lepe hoeken, de spil, aftimmeringen en traphekken zijn fabrieksmatig gegronde en worden niet afgelakt.

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

1.15 Dakconstructie en dakbedekking

Hellend dak constructie

Het hellend dak van de woning wordt opgebouwd uit muurplaten en dragende knieschotten conform de berekeningen van de constructeur. Hierop worden prefab isolerende dakelementen, met keramische dakpannen in de kleur conform kleurschema aangebracht. Aan de binnenzijde van de tweede verdieping zijn de dakelementen afgewerkt met bruine spaanplaat. De elementnaden worden afgewerkt met een MDF plint.

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 aangebracht ten behoeve van de aan- en afvoer van de mechanische ventilatie en rioolbeluchting.

Platdakconstructie

De daken van de bergingen worden uitgevoerd in een houtenbalklaag op afschot met schimmelwerende plaat en 30mm isolatie en bitumen dakbedekking zonder ballastlaag.

Dakvenster(s)

De twee-onder-een-kap woningen worden aan de achterzijde voorzien van een dakraam, type Velux GGL afmeting 550x780 mm met dubbele beglazing, afgewerkt met beplating gelijk aan de binnenzijde van de dak elementen.

1.16 Bergingen

De woningen zijn voorzien van een ongeïsoleerde gemetselde berging uitgevoerd in halfsteens schoonmetselwerk met een platdak beschot met dakbedekking en daktrim, voorzien van een zinken hemelwaterafvoer. De vloer van de berging wordt uitgevoerd in een systeemvloer van rib-cassette. Het kozijn en de achterdeur van de berging worden uitgevoerd in hardhout en isolerend dubbel glas. In de berging wordt een stalen kanteldeur toegepast, fabrieksmatig in kleur gecoat, conform het kleurschema.

1.17 Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de woning en bergingen worden uitgevoerd in zink en bevestigd met de benodigde pijpbeugels. De woningen worden aan de voor- en achterzijde voorzien van zinken mastgoten.

1.18 Stukadoorswerk

De wanden worden, tenzij anders omschreven, behangklaar*, conform STABU, hfst. 40, Bijlage A, binnen groep 2 opgeleverd. Het schoon metselwerk van de wanden in de berging wordt niet verder afgewerkt.

De betonnen plafonds en de wanden boven het tegelwerk in het toilet en badkamer worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit. De V-naden in het plafond van de betonvloeren blijven in het zicht. Het plafond van de berging bestaat uit een onafgewerkte houten balklaag.

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

1.19 Tegelwerk

Wandtegels

De wandtegels, 250x400 mm, wit mat of glanzend, worden in een liggend patroon aangebracht. Het toilet wordt tot ca. 1,25 m hoog betegeld. De badkamer wordt tot aan het plafond betegeld. De wandtegels worden aangebracht met tegellijm en wit afgevoegd.

Vloertegels

De vloertegels worden geleverd en aangebracht op de vloeren van toilet en badkamer, niet strokend gelegd met de tegels van de wanden. De vloertegels zijn 300x600 mm, grijs en worden in de badkamer op afschot gelegd richting de douchedrain in de douche.. De vloertegels worden in de kleur grijs afgevoegd.

Ter plaatse van de overgang tussen vloer- en wandtegels en ter plaatse van de inwendige hoeken tussen de wandtegels onderling, worden de voegen afgekit in de kleur wit. Uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof jollyprofiel.

Indien u voor casco kiest ontvangt u een bedrag voor het sanitair en tegelwerk retour via het meer- en minderwerk. De retour bedragen vindt u in de optielijst voor het meer- en minderwerk.

Dorpels

De onderdorpels ten behoeve van de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd in hardsteen composiet, kleur donkergrijs/zwart. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van onderdorpels.

1.20 Vloerafwerkingen

De dekvloeren van de begane grond, eerste en tweede verdieping uitgevoerd als cementdekvloeren. Hierin worden de diverse leidingen ten behoeve van de installaties opgenomen. De dikte van de afwerkvloer bedraagt circa 70 mm op de begane grond, 1e verdieping en zolder. De vlakheidsklasse van de cementdekvloer is vloerbedekkingsgereed (klasse 4).

Achter de knieschotten op de zolder wordt geen cementdekvloer aangebracht.

1.21 Metaal- en kunststof werken

Huisnummers

Op de voorgevel word een RVS huisnummer aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekening. De op de verkooptekening aangegeven nummeringen zijn ter indicatie. Huisnummers worden later door de gemeente Zutphen toegewezen.

1.22 Binnentimmerwerk en binneninrichting

Meterkast

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

Keukeninrichting

De op de plattegrondtekening aangegeven keukenopstelling is indicatief en niet bij de koop- en aanneemsom inbegrepen. De op de verkooptekening aangegeven keukenopstellingen dienen als voorbeeld. Het standaard leidingwerk is gebaseerd op dit voorbeeld. Al deze ingetekende aansluitpunten zijn in principe naar eigen inzicht zonder betaling van meerkosten te plaatsen binnen

de keukenruimte voor sluitingsdatum. Uiteraard dient de woning wel te blijven voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving. U dient u er rekening mee te houden dat de keuken altijd na de oplevering gemonteerd en geïnstalleerd kan worden.

Plinten

De woning wordt niet voorzien van plinten.

1.23 Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevels worden voorzien van blank HR++ isolatieglas zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Alle beglazing wordt uitgevoerd in 'betrouwbaar glas' conform het Bouwbesluit

1.24 Schilderwerk

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

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

De trappen worden niet afgeschilderd, maar worden gegrond opgeleverd. 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.

1.25 Waterinstallatie en sanitair

Aansluitkosten / gebruikskosten.

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

Koudwaterleiding

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

- warmtepomp/boiler;
- fonteincombinatie in toilet;
- toiletcombinatie in het toilet;
- mengkraan in de keuken;
- wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan in badkamer;
- badmengkraan in badkamer (alleen van toepassing bij de vrijstaande woningen);
- toiletcombinatie in de badkamer;
- aansluitpunt wasmachine op de zolder.

Warmwaterleiding

Vanaf de boiler worden de volgende aansluitingen van warmwater voorzien:

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

De waterhoeveelheden zijn bepaald volgens de VEWIN werkbladen 2.1A pagina 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, conform de verkooptekening. sanitair

De woningen worden voorzien van standaard sanitair conform onderstaande specificatie.

Toiletruimte begane grond

- Toiletcombinatie
 - Villeroy & Boch Omnia Architectura wandclosetpot diepspoel en closetzitting met deksel wit (bovenzijde toilet wordt afgekit)
 - Wisa Argos afdekplaat met duaflush, wit
- Fonteincombinatie
 - Villeroy & Boch Architectura fontein, wit, 36x26cm
 - HansGrohe Logis fonteinkraan, chroom

Badkamer

- Wastafelcombinatie
 - Villeroy & Boch Architectura wastafel, wit, 60x47 cm
 - HansGrohe Logis wastafelmengkraan 100, chroom
 - Alterna Square spiegel, 57x45 cm
- Douchecombinatie
 - HansGrohe Grotherm 800 douchekraan thermostatisch
 - HansGrohe Crometta 100 vario glijstangset handdoucheslang met doucheslang en douchethermostaat, chroom
 - Easydrain Multi Fixt rooster 70 cm, geborsteld RVS met ACo ShowerStep
- Toiletcombinatie eerste verdieping
 - Villeroy & Boch Omnia Architectura wandclosetpot diepspoel en closetzitting met deksel wit (bovenzijde toilet wordt afgekit)
 - Wisa Argos afdekplaat met duaflush, wit
- Decorradiator
 - Vasco Bathline Bb-El, elektrische radiator, 50x1274 cm, wit

De badkamers van de vrijstaande woningen worden tevens voorzien van een badcombinatie.

- Badcombinatie
 - Villeroy & Boch Omnia Architectura bad rechthoekig, 170x75 cm
 - HansGrohe Ecostat S universele badthermostaat, chroom en HansGrohe Croma Select E badset, chroom

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

1.26 Gasinstallatie

Conform de nieuwe regelgeving worden bij nieuwbouw woningen na 1 juli 2018 geen gas meer de woning ingebracht.

1.27 Verwarmingsinstallatie

Voor verwarming wordt gebruik gemaakt van een luchtwarmtepomp. De binnenunit van de lucht-waterwarmtepomp met losse boiler wordt op de zolder gepositioneerd en de buitenunit wordt aan de achterzijde of zijkant van berging geplaatst. De netto inhoud van de boiler van twee-onder-een-kapwoningen is netto 185 L en bij de vrijstaande woningen netto 280 L.

De leidingen liggen zoveel mogelijk in de dekvloer en stijgt via schachten of lepe hoeken. Vanaf de stijgleidingen worden de kunststofleidingen in de vloer naar de vloerverwarming verdeler op de begane grond geleid. Positie van verdeler is onder de trap en wordt voorzien van omkasting.

De begane grondvloer wordt voorzien van vloerverwarming met uitzondering van de zone onder de trap en de opstelzone van de keuken. In de toilet op de begane grond wordt in verband met de beperkte ruimte een enkele lus aangebracht. De slaapkamers op de verdieping worden voorzien van

lage temperatuur wandconvectoren van het merk Jaga Tempo. De badkamer wordt verwarmd middels een elektrische radiator.

De regeling van de vloerverwarming op de begane grondvloer gaat via een draadloze digitale thermostaat. De convector van de slaapkamer 1 wordt ook aangestuurd middels een draadloze digitale thermostaat. De overige convectoren en de elektrische radiator zijn voorzien van een regelknop op de convector/radiator.

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

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

1.28 Mechanische ventilatie

De woningen worden in de keuken, het toilet, de badkamer en de zolder mechanisch afgezogen door een WTW-unit die op de zolder wordt geplaatst. De afvoer van lucht vindt plaats via afvoerventielen in de wand of het plafond. De bediening van deze unit wordt in de woonkamer geplaatst. De toevoer van verse lucht wordt verzorgd middels toevoerventielen in de woonkamer en slaapkamers. Op de verkooptekeningen staan de MVA (mechanische ventilatie afvoer) en MVI (mechanische ventilatie invoer) punten indicatief aangegeven. De exacte positie kan hier van afwijken.

1.29 Elektrische installatie

Aansluitkosten/gebruikskosten

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

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekeningen. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan normblad NEN 1010. De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een hoofdaansluiting van 3x25A.

De meterkast wordt uitgevoerd met 10 groepen, bestaande uit 4 lichtgroepen, 1 groep voor de warmtepomp, 1 kookgroep, 1 groep voor de PV-panelen, 1 groep voor een wasmachine, 1 groep voor een combi-oven en 1 groep voor een vaatwasser.

De woning wordt voorzien van belinstallatie, bestaande uit een draadloze beldrukker en zoomer.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw en van het merk Busch Jaeger Balance SI standaard wit (RAL9010). De elektra in de berging en op zolder ter plaatse van de installatiehoek worden uitgevoerd als opbouw.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen en loze en bedrade aansluitpunten voor bijvoorbeeld telefoon en centrale antenne op 30 cm + vloer;
- De schakelaars, combinatieschakelaars en wandcontactdozen op 105 cm + vloer;
- De kamerthermostaat in de woonkamer en slaapkamer 1 op 150 cm + vloer;
- De hoofdbediening WTW-unit op 150 cm + vloer;
- De aansluitpunten in de keuken worden op hoogte aangebracht conform de verkooptekening / nultekening keukenleverancier;
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 200 cm + vloer, behoudens in de badkamer, deze zit op 180 cm + vloer.

Centrale antenne- en/of telefoon-installatie

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

Het is in dit stadium nog niet bekend wie de netbeheerder wordt voor telefoon/TV/internet/glasvezel, maar er zal een aansluiting hiervoor in de meterkast aanwezig zijn. Het contract met een provider, de daadwerkelijke aansluiting dient door de koper zelf te worden afgesloten.

Branddetectie

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

PV-panelen

De daken worden gedeeltelijk voorzien van opdak PV-panelen. Deze PV-panelen wekken met behulp van zonlicht elektriciteit op. Het aantal, de positie en de formatie van de zonnepanelen kan per woning verschillen. Dit heeft mede te maken met de oriëntatie van de woningen ten opzichte van de zon, het type woning (vrijstaande woning of twee-onder-een-kapwoning), eventueel gekozen ruwbouwopties, alsmede de vorm van het dak en wordt op basis hiervan definitief per kavel bepaald. Het kan dus voorkomen dat door gekozen opties het toevoegen van een extra PV-paneel noodzakelijk is.

De omvormer van de PV-panelen wordt op de zolder geplaatst.

1.30 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.

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 te tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect. Hiervan zal in dit geval een erratum worden verzonden.

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

Krimp

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

Verzekering

De door de Giesbers afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

Aansluitkosten

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

2 AFWERKSTAAT WONINGEN

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

2.1 Entree

Vloer	- zandcement afwerkvloer
Wanden	- behangklaar
Plafond	- structuurspuitwerk

2.2 Toilet

Vloeren	- vloertegels (circa 300x600 mm)
Wanden	- wandtegels tot circa 1230 mm + vloerpeil in de kleur wit (circa 250x400 mm) liggend aangebracht
	- structuurspuitwerk boven tegels
Plafond	- structuurspuitwerk
Sanitair	- conform omschrijving

2.3 Woonkamer

Vloer	- zandcement afwerkvloer
Wanden	- behangklaar
Plafond	- structuurspuitwerk

2.4 Keuken (open)

Vloer	- zandcement afwerkvloer
Wanden	- behangklaar
Plafond	- structuurspuitwerk

2.5 Overloop

Vloer	- zandcement afwerkvloer
Wanden	- behangklaar
Plafond	- structuurspuitwerk

2.6 Slaapkamer(s)

Vloer	- zandcement afwerkvloer
Wanden	- behangklaar
Plafond	- structuurspuitwerk

2.7 Badkamer

Vloer	- vloertegels (circa 300x600 mm) in de kleur grijs
Wanden	- wandtegels (circa 250x400 mm) tot plafond in de kleur wit, liggend aangebracht
	- structuurspuitwerk boven tegels
Plafond	- structuurspuitwerk

2.8 Zolder

Vloer	- zandcement afwerkvloer
Wanden	- behangklaar
Plafond	- onafgewerkt

2.9 Berging

Vloer

- geïsoleerde systeemvloer van beton afgewerkt met een zandcement afwerkvloer

Wanden

- metselwerk

Plafond

- hout

3 KLEURENSCHEMA

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel metselwerk	Baksteen	Beige/grijs genuanceerd
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Blanc wit
Raamdorpels	Holonite	Natura bruingrijs
Buitenkozijnen	Hout	Ombergrijs RAL 7022
Draaiende delen buitenkozijnen	Hout	Ombergrijs RAL 7022
Voordeur	Hout	Kwartsgrijs RAL 7039
Achterdeur/puien	Hout	Ombergrijs RAL 7022
Berging kozijn	Hout	Ombergrijs RAL 7022
Berging deur	Hout	Ombergrijs RAL 7022
Paneel tussen kozijnen	Hout	Ombergrijs RAL 7022
Paneelvulling kozijnen	Geëmailleerd glas	Zwartbruin RAL 8022
Luifel voordeur	Staal	Ombergrijs RAL 7022
Frans balkon	Staal	Ombergrijs RAL 7022
Garagekanteldeuren	Staal	Kwartsgrijs RAL 7039
Buitendeur berging	Hout	Ombergrijs RAL 7022
Boeiboord carport	Rockpanel	Steengrijs RAL 7030
Onderzijde carport	Hout	Steengrijs RAL 7030
Kolom carport	Staal	Steengrijs RAL 7030
Lateien/geveldragers	Staal	Steengrijs RAL 7030
Daktrimmen	Aluminium	Steengrijs RAL 7030
Dakpannen	Keramisch, vlak	Antraciet
Dakranden en dakoverstekken	Rockpanel	Steengrijs RAL 7030
Dakdoorvoer	Kunststof	Antraciet
HWA (hemelwaterafvoer)	Zink	Naturel
Goten	Zink, mastgoot	Naturel

4 KOPERSPROCES

- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de koopovereenkomst.
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen.
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen veranderen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

5 TOT SLOT

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

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Zutphen, alsmede de Nutsbedrijven.
- De tuinafwerking inclusief verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
- De aangegeven nummers op de situatie zijn kavelnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceels grootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd.