



De Bomenweide

Twée onder een kapwoningen

Melkweide/Heteren



PROPER
STOK

Opdrachtgever

Proper-Stok Woningen B.V.
Maasboulevard 148
Postbus 22050
3003 DB Rotterdam

Architect

Ag Nova architecten
Terminalweg 11
3821 AJ Amersfoort

Verkoop

Proper-Stok Woningen B.V.
Eusebiusbuitensingel 3
6828 HS Arnhem
026 - 3892158
www.proper-stok.nl

**NEPROM**

De op de voorzijde afgebeelde tekening is slechts een impressie.

Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze tekening is bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de woningen. De inrichting van het groengebied, openbare weg en de uitvoering in detail van de woningen kunnen t.o.v. deze impressie bij de uiteindelijke totstandkoming afwijkingen vertonen.



gemeente Heteren

Heteren ontleent haar kwaliteit, net als veel andere dorpen langs de dijk, aan haar ligging aan de rivier. De Neder-Rijn is de natuurlijke noordgrens. Aan de noordzijde grenst de gemeente Heteren aan de gemeenten Wageningen en Renkum, aan de oostzijde aan de gemeente Arnhem, aan de zuidzijde aan de gemeenten Elst, Valburg en Dodewaard en aan de westzijde tenslotte aan de gemeente Kesteren. Vanwege de gunstige ligging aan de A50 is een goede ontsluiting in alle windrichtingen mogelijk. Met de doortrekking van de N837 zal ook een directe aansluiting worden gemaakt met het hart van het stedelijke knooppunt Arnhem/Nijmegen.

Het unieke landelijke karakter van de omgeving en de goede infrastructurele verbindingen zorgen voor de uitgesproken centrale, gunstige en mooie ligging.

Rijgend over de dijk kan men genieten van het fraaie dorpsgezicht en het uitbreidingsplan "De Melkweide". Vanaf deze dijk heeft men een goed overzicht over de steenfabriek en de beboste heuvelruggen. Vanuit de lager gelegen Uiterwaarden kan men genieten van het zicht op de dijk en de O.L. Vrouwekerk. Hierdoor liggen het recreëren door middel van wandelen en fietstochten door de schitterende natuurlijke zetting, het maken van uitstapjes naar de diverse bezienswaardigheden en het winkelen in de nabije plaatsen binnen handbereik.

Ook met het oog op de bedrijvigheid is Heteren een actieve gemeente. Ten zuiden van het dorp is het bedrijventerrein "de Poort van Midden-Gelderland" gevestigd. De aantrekkelijke lokatie en ligging maakt het terrein tot een gewilde vestigingsplaats voor diverse ondernemingen. Tevens bestaan er plannen om dit terrein nog verder te revitaliseren en uit te breiden.

De gemeente Heteren telde per 1 januari 1998 circa 8.700 inwoners verdeeld over de drie dorpen: Heteren, Driel en Randwijk.

Aan het wonen wordt in Heteren veel aandacht geschonken. In samenwerking met de gemeente Heteren is een plan van ca. 480 woningen vervaardigd voor de westelijke uitbreiding van de kern Heteren. Er is hierbij gezocht naar een integrale planvisie, waarbij aansluiting op de reeds aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige elementen een grote rol hebben gespeeld.

Dit nieuwe plan "De Melkweide" is dan ook heel nadrukkelijk vervat in de landelijke context die zo karakteristiek zijn voor de omgeving. Aan de zijde van het bestaande dorp is voor een heldere, directe aansluiting gekozen. Kleine hoven met aaneengesloten bebouwing maken een zachte overgang van oud naar nieuw. Het nieuwe plan heeft een speelse, vriendelijke uitstraling door de aanwezigheid van boomgaarden met bijzondere fruitsoorten.

Ook voor de woningen in de 2e fase van "De Melkweide" is bij het uitwerken van de woningontwerpen veel aandacht besteed aan aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen en gebruik. Duurzame ruimtelijke inrichting moet mens- en milieuvriendelijk zijn. Met betrekking tot de materialen en kleur is gekozen voor een traditionele benadering. Door deze traditionele benadering blijft er ondanks de diversiteit aan woningtypen toch sprake van een heldere eenheid. Qua architectuur en vormgeving zullen de woningen nauw op elkaar aansluiten en een perfecte eenheid vormen met de omgeving.

"De Bomenweide"

Aan de noordzijde van het plan "De Melkweide", gelegen tegen de Rijndijk, worden de 36 vrijstaande twee onder één kapwoningen van "De Bomenweide" gerealiseerd. De zorgvuldig toegepaste architectuur zorgt ervoor dat "De Bomenweide" als de kroon van het gehele plan mag worden beschouwd. De torens zullen worden gesitueerd in een prachtige, groene woonomgeving, welke zal bestaan uit, met diverse fruitboomsoorten voorziene graslanden. Vanuit de slanke torens zal het mogelijk zijn een uniek uitzicht te verkrijgen over zowel de Rijn met haar uiterwaarden, als de ecologische zone welke centraal in het plan zal zijn gelegen.

Naast de opstelplaats van de auto welke is gesitueerd voor de woning, bevindt zich op de begane grond tevens de inpandige garage. Daarnaast treffen we op de begane grond een royale entree en het toilet aan.

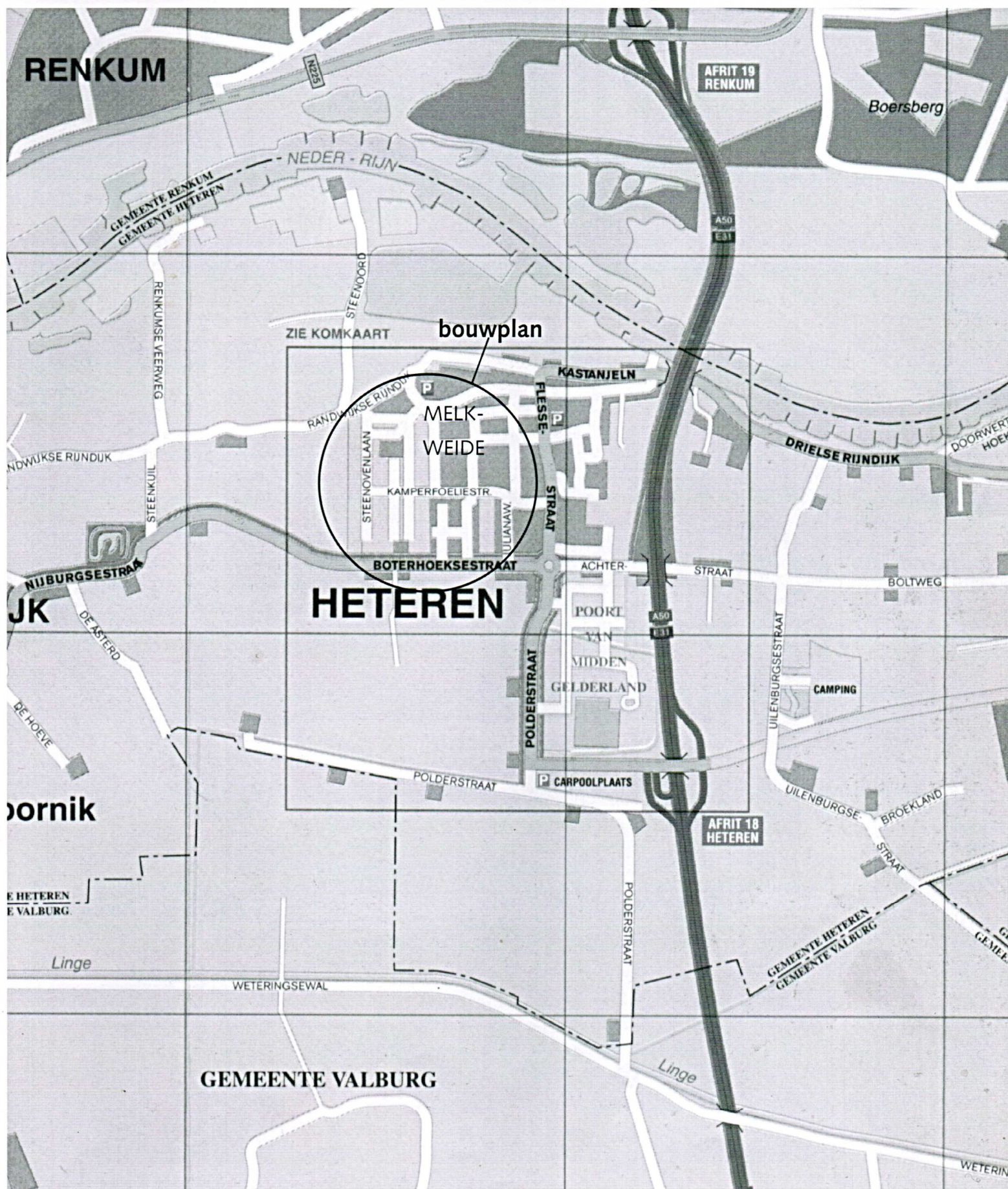
Vanuit de entree betreden we, middels een trap, de ruime eetkeuken welke zich op ca. 1 meter boven het entreeniveau bevindt. De keuken biedt toegang tot het riante, zonnige terras.

Vanuit de keuken hebben we een directe kijk op de ca. 1,5 meter hoger aanwezige woonkamer. Door deze split-level-werking zal de hoogte van de keuken (ca. 3,90 meter hoog), een uitermate ruimtelijke werking geven aan de woning.

Middels enorme glaspuen aan de achtergevel van de woning, is het mogelijk om vanuit de woonkamer een prachtig uitzicht te verkrijgen op het groene buitengebied.

Op de eerste verdieping treffen we naast drie royale slaapkamers en de uiterst complete en luxe afgewerkte badkamer, een separaat (tweede) toilet aan.

De vaste trap leidt ons naar de veelzijdige studio. Deze studio biedt ruimte voor diverse invullingen, en een spectaculair uitzicht op de omgeving.



Situatie



- : Woningentree
- : later te verkrijgen grond

De situatie is zorgvuldig samengesteld; desalniettemin bestaat de mogelijkheid dat de definitieve situatie afwijkt van bovenstaande tekening, door verdere benodigde ontwikkelingen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden.

12000 +

9700 +

7900 +

5200 +

2500 +

1000 +

peil = 0



A Algemeen verlichtingspunt

Achtergevel

12000 +

9700 +

7900 +

5200 +

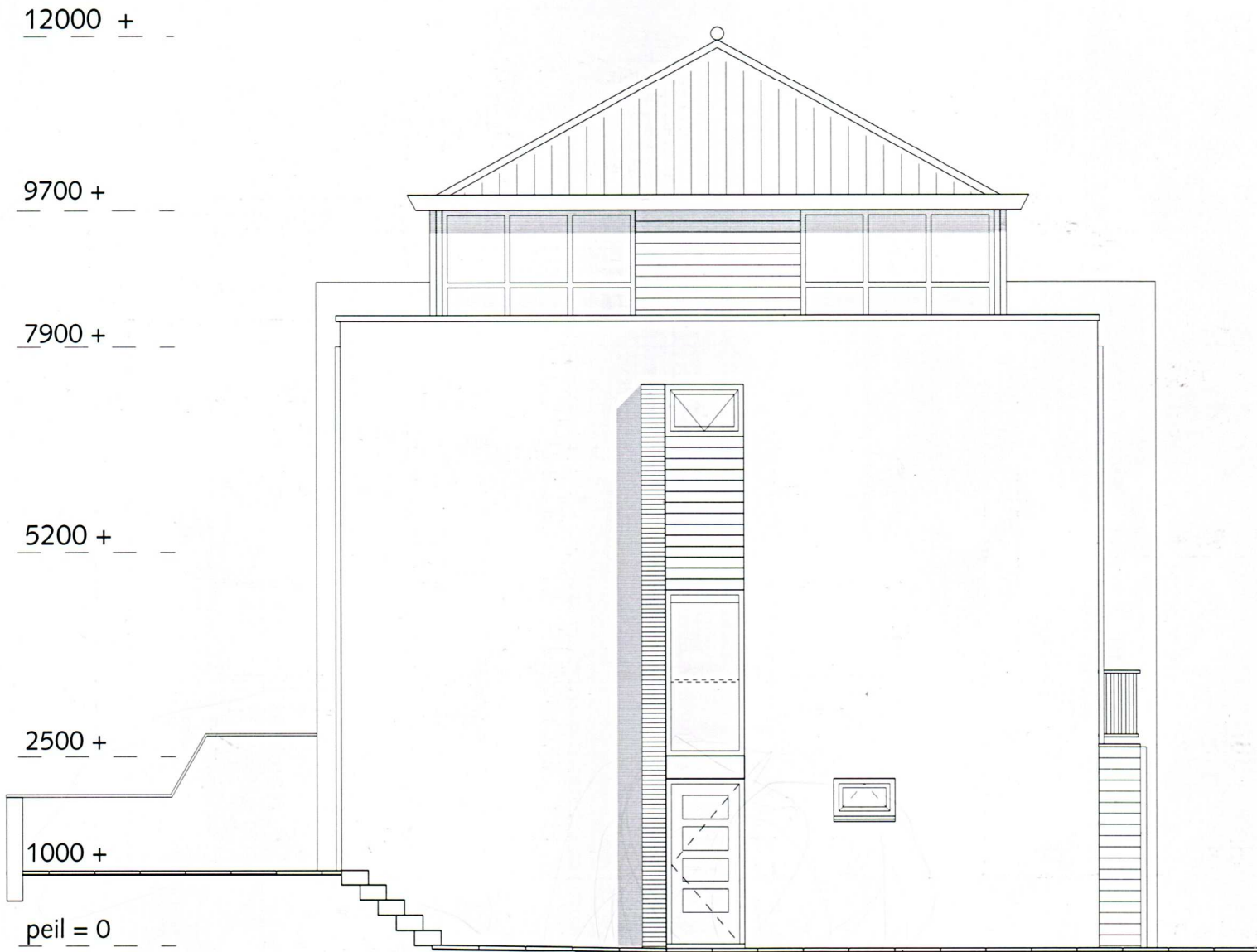
2500 +

1000 +

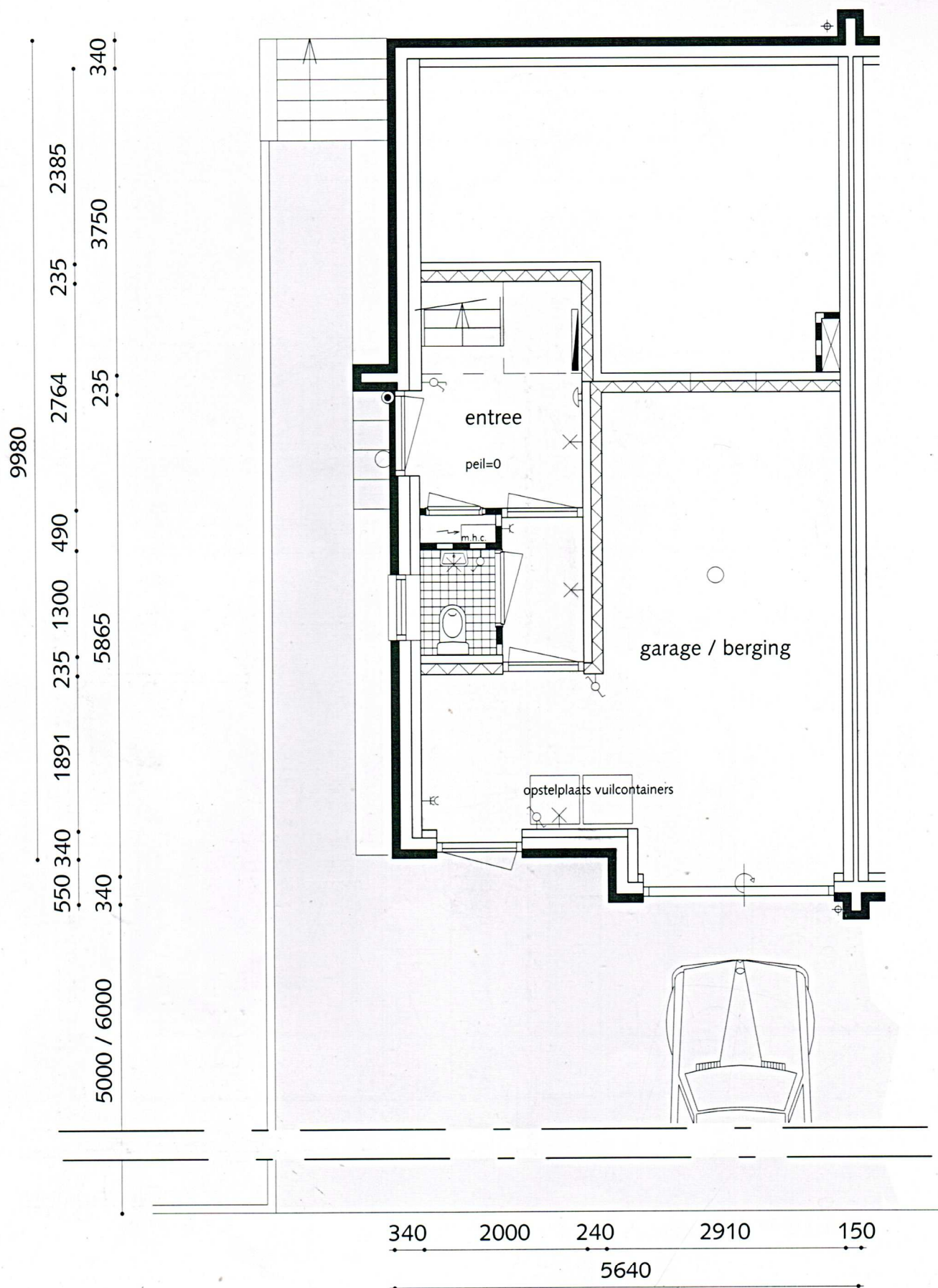
peil = 0



① optionele gevelwijziging met dubbele terrasdeuren

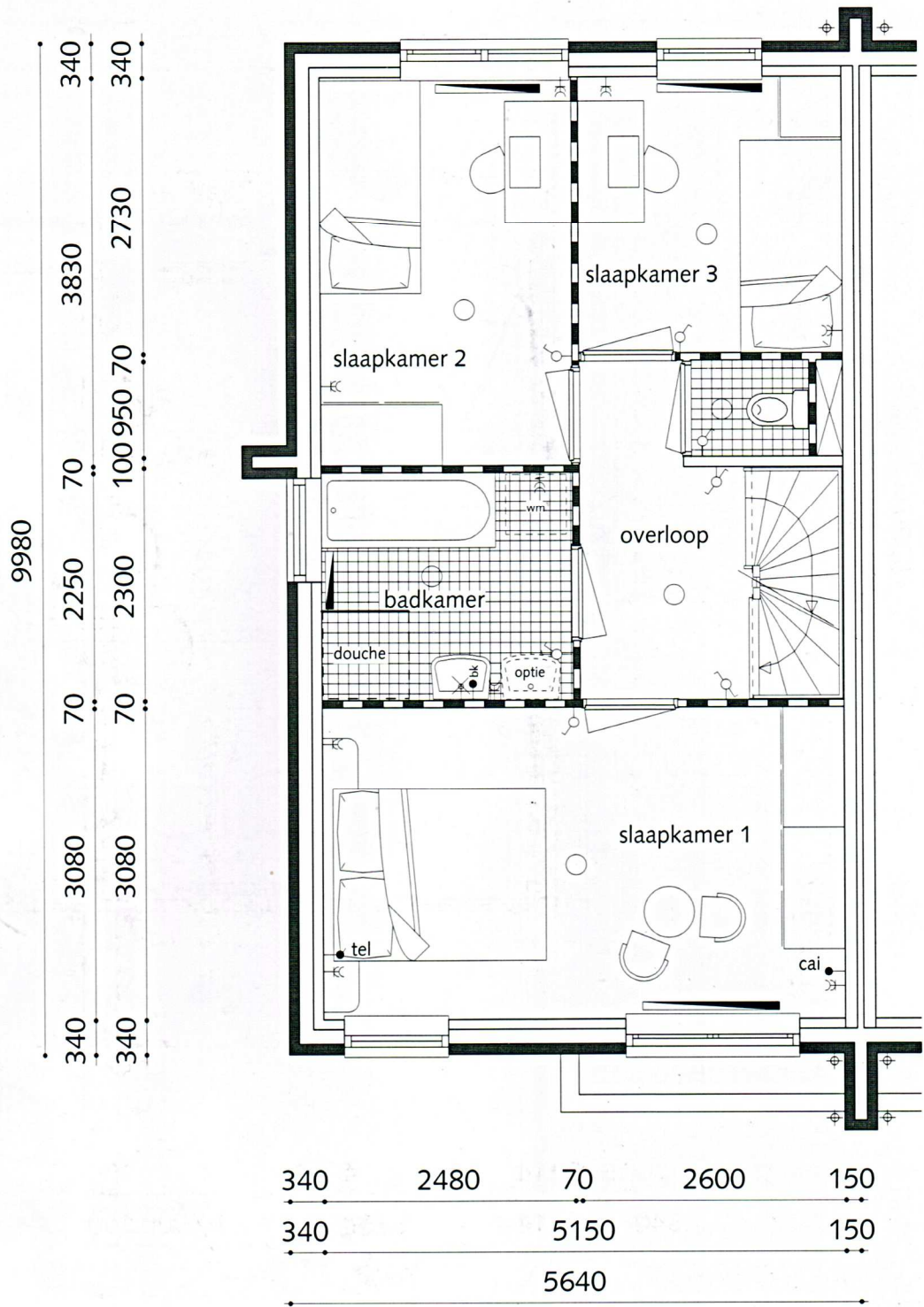


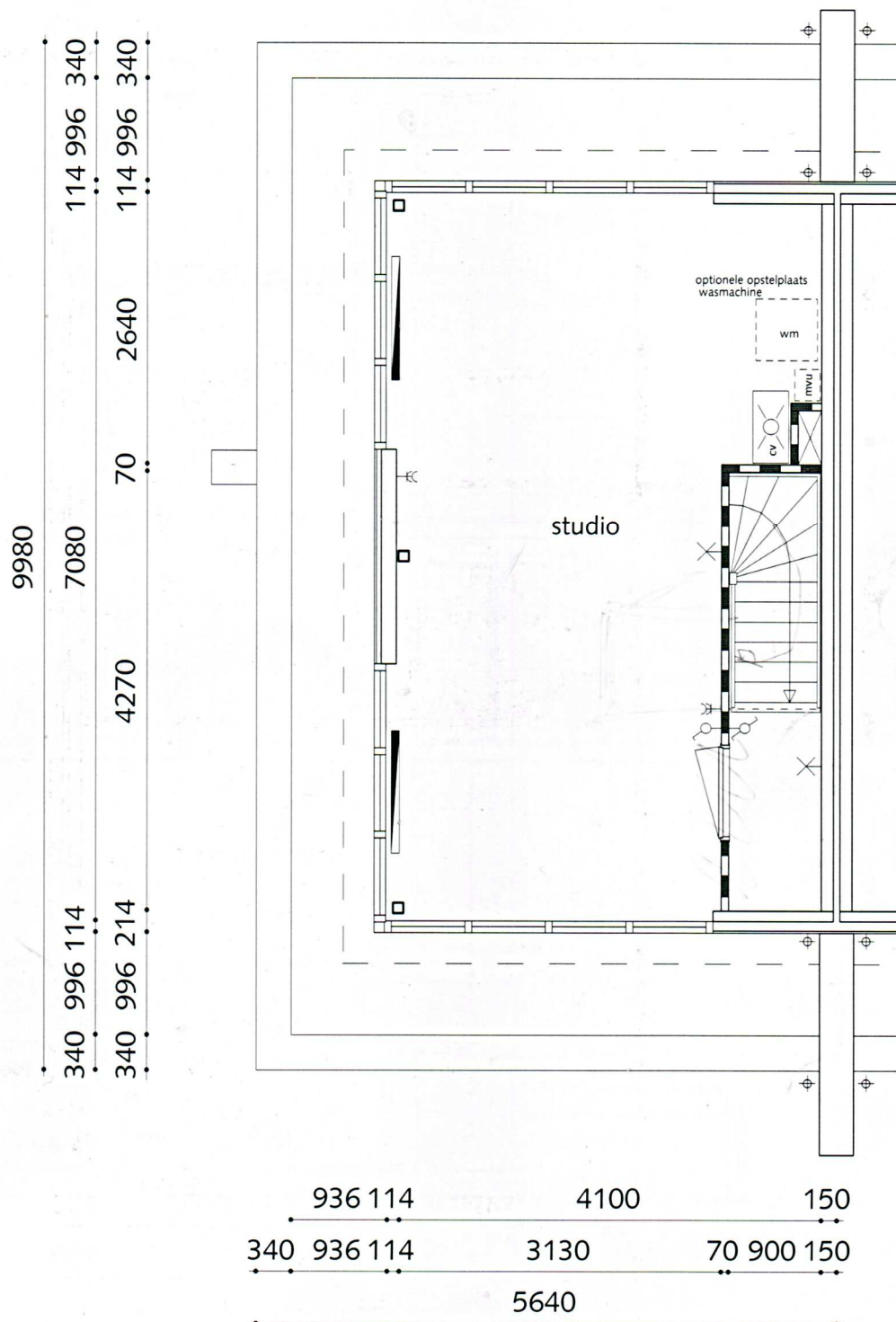
Entree niveau

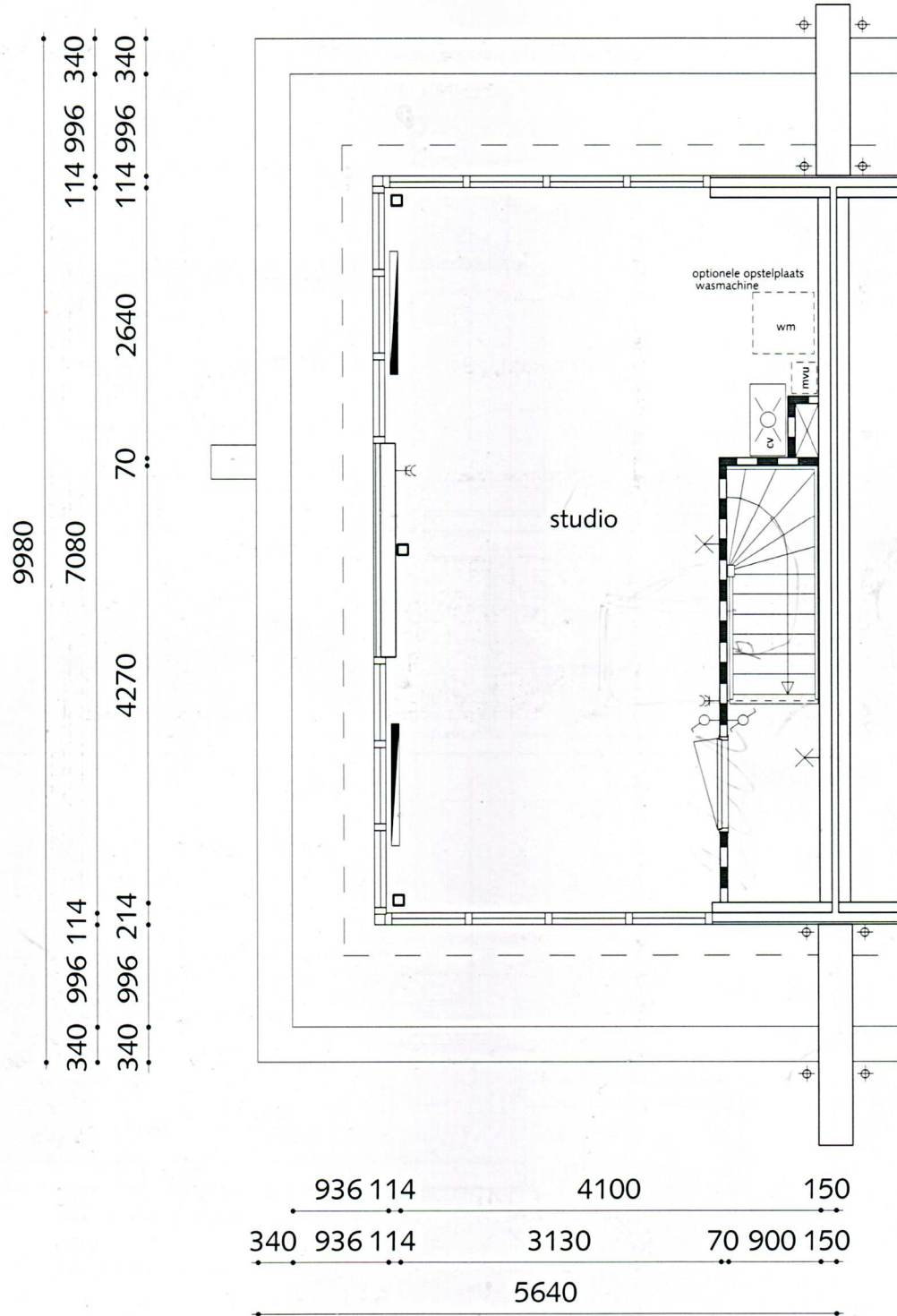




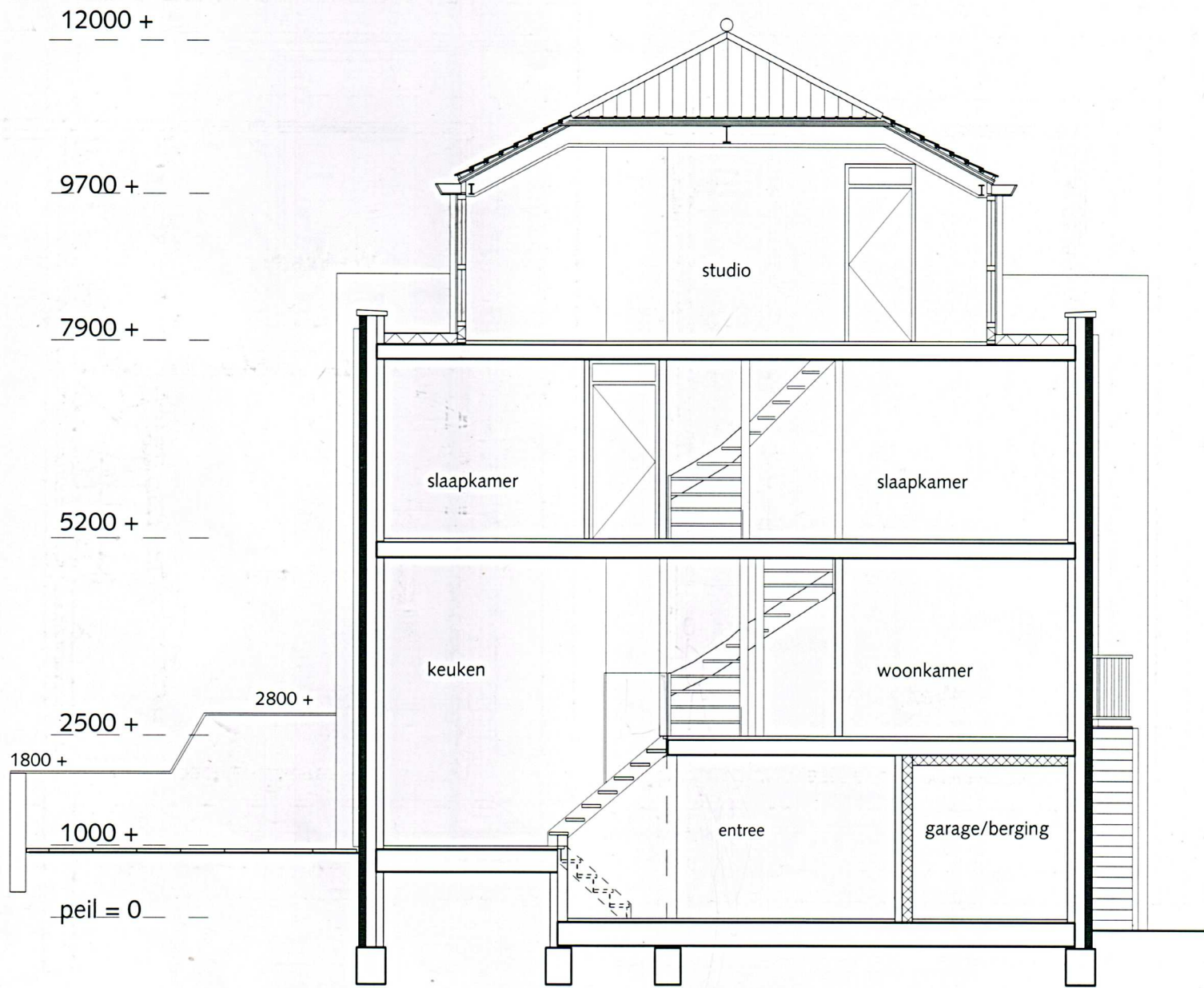
Slaapverdieping

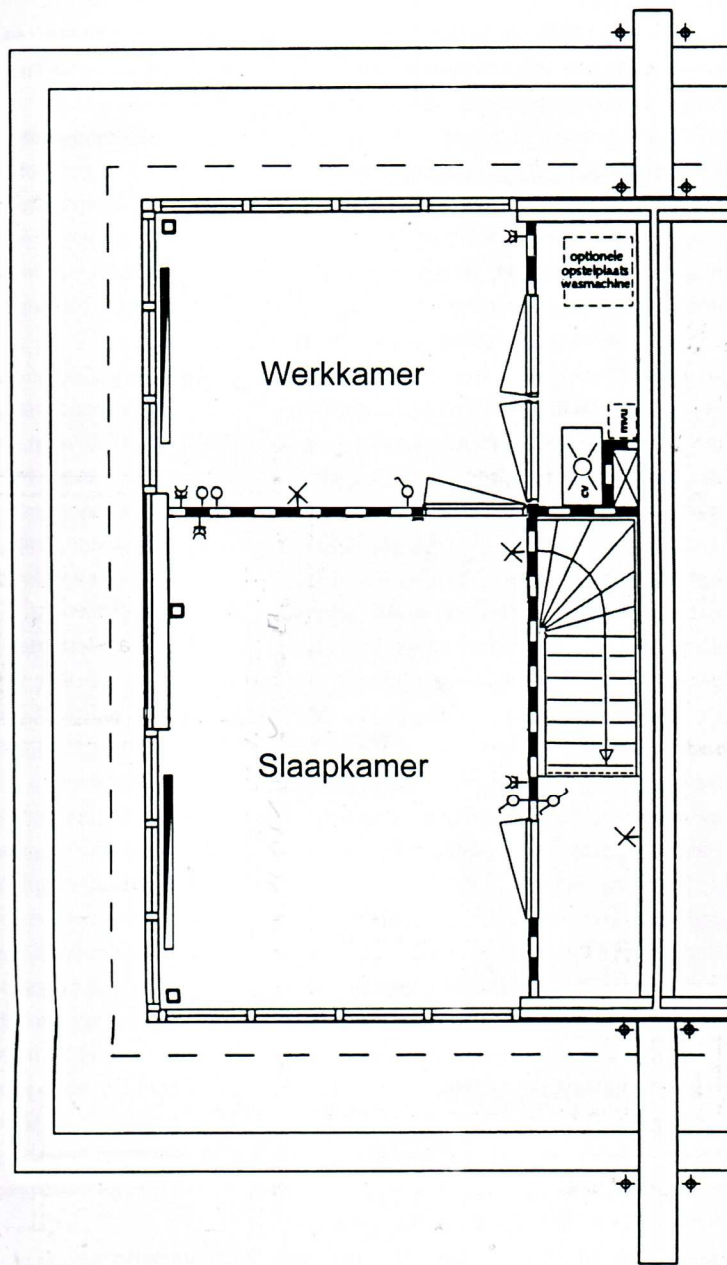
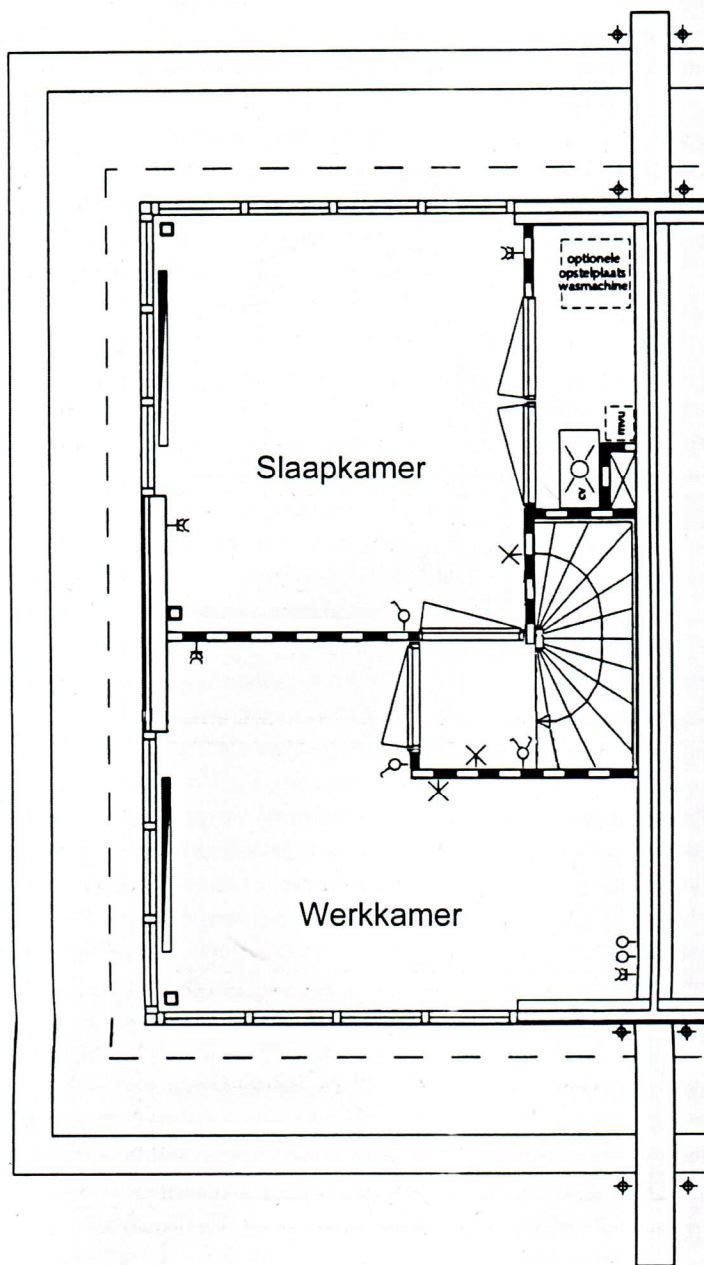






Doorsnede





Technische omschrijving

Van toepassing zijn de administratieve bepalingen

1. Algemene bepalingen voor het uitvoeren van bouwwerken (UAV 1989).
2. De op de materialen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen.
3. Het bouwbesluit en de modelbouwverordening.
4. De bepalingen van het Garantie Instituut Woningbouw.
5. De gewapend beton voorschriften.
6. De voorschriften van de nutsbedrijven.
7. De gemeentelijke verordeningen.
8. De bepalingen van de arbeidsinspectie. (Voor zover betrekking hebbend op de burgerlijke bouw).
9. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door het G.I.W. gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het G.I.W.

Hoogteligging

1. Het peil (P) is bovenkant afgewerkte vloer van de garage/berging en wordt door de gemeentelijke dienst nader vastgesteld.

Grondwerken

1. De bouwput wordt tot voldoende diepte ontgraven.
2. Het terrein wordt, waarnodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen, paden en terrassen.
3. De tuinen en de terrassen worden aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning.
4. Onder het achterterras, het pad langs de zijgevel en de oprit / opstelplaats auto van de woning wordt een zandbed aangebracht.

Terreininventaris

1. Het terras van de woning wordt in gladde betontegels 40 x 60 cm uitgevoerd, volgens tekening. Het nivo verschil tussen het zijpad en het terras wordt uitgevoerd in betonnen traptreden.
2. De terrasmuur en het privacy scherm wordt in metselwerk uitgevoerd, volgens tekening. De terrasmuur wordt afgedekt met een betonnen afdekband. Tegen de buitenzijde van deze terrasmuur worden diverse soorten fruitbomen gepland. Voor deze fruitbomen

geldt een instandhoudings- en onderhoudsverplichting.

3. De oprit / opstelplaats auto en het zijpad van de woning worden uitgevoerd in halfverharding / bestrating.
4. De directe omgeving rond de woningen wordt aangelegd als een algemeen gazon met willekeurig aan te planten fruitbomen. Deze grond wordt gedurende 12 jaar door de gemeente onderhouden en daarna overgedragen aan de eigenaren van de woning. Voor het gazon met fruitbomen geldt een instandhoudings- en onderhoudsverplichting.
5. Bestratingen, tuinafscheidingen en groenvoorzieningen vallen niet onder het gewaarborgde van de garantie- en waarborgregeling E 1992 van Stichting Garantie Instituut Woningbouw.

Riolering

1. De buitenriolering en hemelwaterafvoeren worden tot aan het gemeenteriool uitgevoerd volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente.
2. De binnenriolering van de woningen omvat de volgende aansluitpunten:
 - a. de toiletten;
 - b. de toiletfontein;te;
 - c. de spoelbak van de keuken;
 - d. de wastafel;
 - e. het bad;
 - f. de douche;
 - g. een afgedopte aansluiting voor een eventuele wasautomaat;
 - h. een afgedopte aansluiting voor een eventuele vaatwasmachine;
 - i. de overloop van de centrale verwarmingsinstallatie;
3. De leidingen worden voorzien van de noodzakelijke hulp-, onstopnings-, verloop, aansluit- en expansiestukken alsmede de noodzakelijke sifons en ontluchtingen.
4. De aansluitkosten zijn voor rekening van Proper Stok Woningen B.V.

Fundering

1. De fundering van de woning wordt als een gewapende betonfundering uitgevoerd, waaronder betonpalen, een en ander volgens de door bouwtoezicht goedgekeurde tekeningen van de constructeur.
2. Voor zover de fundering niet in het zicht komt wordt deze uitgevoerd als zogenaamde vuilwerk.

Vloeren

1. De vloeren de eetkeuken, woonkamer, entree en garage/berging worden als een geïsoleerde betonvloer uitgevoerd. $R_c > 3,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
2. De eerste en tweede verdiepingsvloer worden in gewapend beton uitgevoerd. De vloeren die met de buitenlucht in aanraking komen hebben een R_c -waarde van minimaal $3,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Gevels

1. Het gevelmetselwerk van de woningen wordt in baksteen uitgevoerd, volgens monsters.
2. Het geïsoleerde gevelmetselwerk heeft een R_c -waarde $> 3,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
3. Tussen de kozijnen worden, volgens tekening, houten geveldelen opgenomen.
4. De uitbouw van de garage/berging wordt met een houten betimmering afgewerkt. Op de uitbouw wordt een houten balkonhek gemonteerd.
5. Bij de gemetselde borstwering onder de kozijnen worden raamdorpels o.g. aangebracht.
6. Boven de kozijnen in de gevels worden de noodzakelijke lateien aangebracht.
7. In het gevelmetselwerk worden de noodzakelijke dilataties aangebracht.
8. De noodzakelijke lood- en kunststofstroken worden aangebracht voor een goede water- en tochtichte afwerking.
9. Boven de entreedeur wordt een houten luifel aangebracht.
10. De gemetselde dakrand bij de studio wordt met een betonnen afdekband afgewerkt.
11. De binnenspouwbladen van de woning worden in kalkzandsteen en/of als gevelsluitende elementen (hout/beton) uitgevoerd.

Daken

1. De platte daken van de woning wordt voorzien van isolatieplaten, $R_c > 3,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$, waarover bitumineuze dakbedekking zal worden aangebracht. Op de platte daken wordt grof grind aangebracht. Het platte dak boven de garage/berging wordt afgewerkt met een rij betontegels.
2. De schuine daken worden constructief ondersteund met een staalconstructie en de kap in geïsoleerde dakplaten uitgevoerd, $R_c > 3,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De schuine daken worden bedekt met keramische dakpannen.
3. De dakgoten wordt met timmerwerk afgewerkt.

Wanden

1. De woningscheidende binnenwand wordt uitgevoerd als een ankerloze kalkzandsteenwand.
2. De separatiewanden worden als volgips- of cellenbeton uitgevoerd in een dikte van 7 of 10 cm, de constructieve wand naast de trap in kalkzandsteen van 10 cm dik.
3. Onder de ramen waar een borstwering aanwezig is, worden vensterbanken aangebracht.

Ventilatievoorzieningen

1. De eetkeuken, toiletten, badkamer en garage/berging worden mechanisch afgezogen door middel van een mechanische ventilatie unit. De afzuigrozetten worden uitgevoerd in kunststof.
2. In de buitenkozijnen en/of ramen worden de noodzakelijke afsluitbare ventilatieroosters in geïsoleerde uitvoering aangebracht.
3. De ruimte onder de eetkeuken wordt geventileerd door middel van muisdichte ventilatieroosters in de gevels.
4. De open stootvoegen in het gevelmetselwerk ventileren de spouwmuuren.

Wandafwerking

1. Er kan een keuze worden gemaakt uit een samengestelde collectie wandtegels (zie standaard tegelkeuzelijst). Voor de te betegelen wanden geldt het volgende:
 - a. het wandgedeelte boven het aanrechtblad, tot onderkant van de bovenkastjes;
 - b. de wanden van de toiletten tot ca. 150 cm boven de vloer;
 - c. de wanden van de badkamer tot ca. 210 cm boven de vloer.
 - d. de wanden van de toiletten en de badkamer worden in de inwendige hoeken van kitvoegen voorzien.
2. De wanden boven het tegelwerk in de toiletten en de badkamer worden uitgevoerd in structuurspuitwerk.
3. Alle wanden van de woning, voor zover niet betegeld of gespoten, worden behangen, met uitzondering van de garage/berging, meterkast en de studio.
4. De binnenwanden van de garage/berging worden afgewerkt met isolatie en beplating, volgens tekening.
5. De wanden van de studio worden onafgewerkt, maar behangklaar opgeleverd.

Vloerafwerking

1. Er kan een keuze worden gemaakt uit een samengestelde collectie vloertegels (zie standaard tegelkeuzelijst). De volgende vloeren worden betegeld:
 - a. de vloeren van het toiletten;
 - b. de vloer van de badkamer;
 - c. de vloeren van de toiletten en de badkamer worden in de hoeken van kitvoegen voorzien.
2. De overige vloeren van de woning incl. de garage/berging worden voorzien van een afwerkvloer.
3. In de vloer achter de voordeur wordt een stalen matomranding aangebracht.
4. Ter plaatse van de badkamer en de toiletten worden onder de deur kunststenen dorpels aangebracht.

Plafondafwerking

1. De betonplafonds in de woning worden afgewerkt met structuurspuitwerk, met uitzondering van de meterkast en de garage/berging. Het plafond van de garage/berging wordt met isolatie afgewerkt.
2. De schuine dakplaten van de studio zijn wit en worden niet afgewerkt.

Timmerwerken

1. Buitenkozijnen:
 - a. De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hout.
 - b. De woningtoegangsdeur wordt als houten deur met glasopeningen uitgevoerd.
2. De borstwering van de buitenkozijnen van de studio worden uitgevoerd in geïsoleerde houten panelen.
3. In de woning wordt, langs de wanden van alle ruimten waar geen tegels zijn aangebracht, houten plinten aangebracht. Met uitzondering van de meterkast.
4. De trappen worden uitgevoerd als open vurenhouten trappen. De trap naar de eetkeuken als een gesloten vurenhouten trap.
6. De houten muurleuning worden bevestigd op leuninghouders.
7. Het houten hek tussen de eetkeuken / woonkamer en de traphekken bestaan uit onder- en bovenregels waartussen houten spijlen, bevestigd tegen de nodige stijlen respectievelijk spijlen.
8. De binnendeuren zijn op de fabriek afgelakte dichte opdekdeuren, in metalen kozijnen.
9. Het meubilair, de kasten en de apparatuur als interieursuggesties in de tekeningen, worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld.

Keuken

1. In de woning wordt een compleet afgewerkt keuken aangebracht. Zie hiervoor de separate keukendocumentatie.

Sanitair

Toiletten

Duoblok closetcombinatie Sphinx Milano type 41 in de kleur wit en voorzien van closetzitting met deksel Sphinx Milano in de kleur wit.
Fontein (begane grond) Sphinx Milano 45x26 cm kleur wit voorzien van een sifon met vloerbuis (chrom).
Fonteinkraan (begane grond) Grohe Atlanta Treflor nr. 20155.

Badkamer

Ligbad 170x75 cm, acryl merk Ucosan type V 1751 in de kleur wit en voorzien van een badwaste.
Badmengkraan Grohe Euroeco nr. 33405
Relaxa Plus douchegarnituur "Exquisit 1/2" chrom. Bestaande uit handdouche 28217 waterbesparend, wandhouder 28605 en Relaxaflex 28151 doucheslang.
Douchevloer verdiept 90x90 cm met rvs vloerpunt.
Douchemengkraan Grohe Euroeco 33602 chrom
Grohe Relaxa Exquisit glijstangcombinatie nr.28675 inclusief waterbesparende handdouche 28217.
Douche scherm.
Wastafel sphinx Milano 60x49,5 cm in de kleur wit en voorzien van een sifon met vloerbuis (chrom).
Wastafelkraan Grohe Euroeco met wasteinrichting 33035.
Planchet keramisch Sphinx 60x16 cm in de kleur wit en een ronde spiegel 60 cm.
Een verchromde tapkraan met beluchter en terugslagkeerklep en slang wartel t.b.v. eventueel wasautomaat.
Voor mengkraan in de keuken, zie separate keukenspecificatie.

Waterleiding

1. De installatie voldoet aan de eisen van het Nutsbedrijf.
2. De aansluitkosten zijn voor rekening van Proper Stok Woningen B.V.

Binneninstallatie koudwaterleiding

- 1. Vanaf de wateraansluiting de koudwaterleiding met de nodige stop- en aftapkranen aanleggen naar de in principe op tekening aangegeven plaats van:
 - a. het spoelwaterreservoir van het toiletten;
 - b. het toiletfonteinje;
 - c. de bad- en douche mengkraan;
 - d. de mengkraan van de wastafel;
 - e. de mengkraan van de keuken;
 - f. de aansluiting voor een eventuele wasmachine;
 - g. het warmwaterapparaat;
 - h. een afgedopte aansluitpunt ten behoeve van een eventuele vaatwasmachine in de keuken.

Binneninstallatie warmwaterleidingen

- 1. Vanaf het aansluitpunt op het warmwaterapparaat de warmwaterleiding met de nodige stop- en aftapkranen naar de in principe op tekening aangegeven plaats van:
 - a. de mengkraan in de keuken;
 - b. de bad- en douche mengkraan;
 - c. de mengkraan van de wastafel.

Gasfitterswerk

- 1. De gasleiding wordt vanaf de plaats van de gasmeter gelegd naar de navolgende aansluitpunten:
 - a. kooktoestel in de keuken (afgedopt);
 - b. C.V.-ketel/warmwaterapparaat.
- 2. De aansluitkosten zijn voor rekening van Proper Stok Woningen B.V.

Elektrische installaties

Algemeen

- 1. De installatie voldoet aan de eisen gesteld in NEN 1010 en het Bouwbesluit, alsmede aan de eisen van het Nutsbedrijf.
- 2. Lichtpunten en wandcontactdozen worden aangebracht volgens geldende voorschriften.
- 3. Schakelaars en wandcontactdozen zijn inbouw en in de kleur wit.
- 4. Plaatsing schakelaar circa 105 cm boven de vloer.
- 5. Plaatsing wandcontactdozen in de keuken (boven aanrecht) circa 125 cm, in de woonkamer en overige ruimten ca. 30 cm boven de vloer.
- 6. In de meterkast wordt, volgens tekening, een mini-telefoon huiscentrale aangebracht.
- 7. De aansluitkosten zijn voor rekening van Proper Stok Woningen B.V.

- 8. De individuele aansluitkosten van de abonnementskosten van telefoon en cai zijn voor rekening van de koper.

Omvang van de installatie in de woningen

De plaats van de elektrische aansluitpunten volgens de plattegronden van de verkoopbrochure.

Keuken

Zie voor de elektrische aansluitpunten van de keukeninstallaties de separate keukendocumentatie.

Centrale verwarming

- 1. Per woning wordt een centrale verwarmingsinstallatie gemonteerd en bedrijfsklaar opgeleverd.
- 2. De warmtebron is een individuele aardgas gestookte hoog rendement combiketel met warmwatervoorziening.
- 3. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een klokthermostaat opgenomen in de woonkamer.
- 4. De installatie wordt uitgevoerd als tweepijpssysteem. De leidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloer opgenomen. Stijgleidingen, verdelers en leidingen op de studio komen in het zicht.
- 5. Alle in het zicht komende leidingdoorvoeren in plafonds en wanden worden afgewerkt met kunststof rozetten.
- 6. Uitgaande van een buitentemperatuur en een windsnelheid die ter plaatse normatief is voor de bepaling van de benodigde capaciteit, kunnen de navolgende temperaturen binnen worden onderhouden:

- entree	15 graden C
- eetkeuken	20 graden C
- woonkamer	20 graden C
- slaapkamers	20 graden C
- badkamer	22 graden C
- zolder	15 graden C
- 7. De plaats en afmeting van de verwarmingselementen en verdeelunits in de brochure is indicatief. Op de koperstekeningen worden de definitieve plaatsen van verwarmingselementen en verdeelunits bekend gemaakt.
- 8. De verwarmingselementen merk Jaga o.g. convectoren worden uitgevoerd in de standaard kleur wit.

Beglazing

- 1. De glasopeningen van de kozijnen, ramen en deuren in de buitengevels van de woningen

worden bezet met H.R. isolatieglas.

- 2. De glasopeningen in de bovenlichten van de binnenkozijnen worden bezet met blank vensterglas in de vereiste dikten, ter plaatse van de brandwerende deuren met draadglas. Er worden dichte panelen in de bovenlichten van de binnendeuren van de meterkast aangebracht.
- 3. Het glas voldoet aan de kwaliteitsnorm B, omschreven in NEN 3265.
- 4. De glasdikten worden bepaald volgens NEN 2608.

Schilderwerk

- 1. Het schilderwerk bestaat uit een dampdoorlatende verflaag van voldoende dikte in een nader te bepalen kleur:
 - a. alle buitenhoutwerk van kozijnen, ramen, deuren, uitbouw van de garage/berging en het balkonhek;
 - b. alle overige buitenhoutwerk, voor zover niet geïmpregneerd of fabrieksmatig afgewerkt.
- 2. Een afsluitende verflaag aanbrengen van voldoende dikte;
 - a. daarvoor in aanmerking komend binnentimmerwerk, voor zover niet of fabrieksmatig afgewerkt;
 - b. de trappen en (trap-)hekwerken.
- 3. Een afsluitende verflaag aanbrengen van voldoende dikte;
 - a. daarvoor in aanmerking komende staalwerken, tenzij anders omschreven, blijven thermisch verzinkte staalwerken onbehandeld.
- 4. Onbehandeld blijven: meterschot, c.v.-leidingen, de treden van de trappen, de dakconstructie en de dakplaten van de studio.
- 5. Binnendeurenkozijnen, binnendeuren, plinten en verwarmingselementen worden compleet fabrieksmatig behandeld aangevoerd.

Hang- en sluitwerk

De sloten, beslag en scharnieren van de ramen en deuren in de buitenkozijnen worden uitgevoerd in SKG 2 sterren keurmerk, exclusief de raamboompjes. Scharnieren in gegalaniseerde uitvoering. In de buitendeuren worden cilindersloten toegepast.

De deurkrukken en kortschilden van de binnendeuren worden in geëloxeerd lichtmetaal uitgevoerd.

Sloten van binnendeuren;

- slaapkamers : loopslot
- badkamer en toilet : vrij- en bezetslot
- meterkast : kastslot

Voorlopig kleurenschema

- Metselwerk basiskleur : lichte roodgele steen
- Metselwerk accentkleur : roodbruine steen
- Kozijnen,garage uitbouw, dakrand en luifel : witachtig
- Panelen, garagedeur, ramen en deuren : creme achtig
- Raamdorpels : roodbruin
- Dakpannen : roodachtig

Renvooi

-  enkel wandcontactdoos met randaarde
-  dubbele wandcontactdoos met randaarde
-  badkamerkachel aansluiting
-  aansluitpunt telefoon
-  aansluitpunt CAI
-  enkele schakelaar
-  dubbele schakelaar
-  wissel schakelaar
-  plafond lichtpunt
-  opstelplaats koelkast
-  opstelplaats wasmachine
-  meterkast
-  hemelwaterafvoer
-  schel
-  scheldrukker
-  wandlichtpunt
-  convector
-  centrale verwarming
-  mechanische ventilatie unit
-  mini huiscentrale

Benaming ruimten volgens deze verkoopdocumentatie	Benaming ruimten volgens Bouwbesluit
woonkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
toilet	toiletruimte
berging	bergruimte
meterkast	meterruimte
hal	verkeersruimte
slaapkamers	verblijfsruimten
badkamer	badruimten
overloop	verkeersruimte
studio	onbenoemde ruimte

Instituut Woningbouw en de aanvullende overheids-eisen. In verband met deze eisen, de seriematigheid van het bouwproject, constructieve en/of esthetische redenen, is (tenzij reeds opgenomen in de meer- en minderwerklĳst) **het weglaten c.q. wijzigen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk**. Zoals bijvoorbeeld:

- aanpassingen aan buitengevels (het verplaatsen van ramen en deuren, afmetingen, kleur- en materiaalwijzigingen);
- verplaatsen van leidingen, leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten, kruipruiken of verdeel-eenheid vloerverwarming;
- C.V.-leidingen en andere leidingen in vloeren worden niet omgelegd;
- verplaatsen of wijzigen van de C.V.-ketel en / of de verwarmingselementen, thermostaat;
- het wijzigen van hang- en sluitwerk;
- het aanbrengen van airconditioning installaties;
- het wijzigen of toevoegen van elektra-punten en elektra-leidingen;
- het verkleinen van bergruimte;
- het wijzigen van vensterbanken;
- het wijzigen van de kleurkeuze van het binnenschilderwerk;
- aanbrengen van spuitwerk of sierpleister op wanden, want de aannemer geeft geen garantie op scheurvorming. Goede voorlichting door de vakhandel is gewenst indien u ná oplevering van de woning dit soort wandversiering zelf laat aanbrengen;
- betegeling van andere vloeren dan die in sanitaire ruimten;
- het los of niet leveren van bouwmaterialen c.q. onderdelen (tegels, sanitair, deuren, verwarmingselementen, afwerkvloeren, etc.) m.u.v. het laten vervallen van het behang, de plinten, de keuken inclusief het keukentegelwerk en bijbehorende spuitwerk (niet van toepassing bij Sociale koopwoningen) en het los leveren van de plinten.

C. Sanitair

Het in de verkoopbrochure beschreven standaard sanitair zal te bezichtigen zijn bij de project sanitair-leverancier. U ontvangt rechtstreeks van deze leverancier een uitnodiging om de showroom te bezoeken. Deze uitnodiging kunt u rond de aanvang van de bouw tegemoet zien. Tijdens het bezoek kunt u, naast het bezichtigen van het standaard sanitair, geïnformeerd worden over de mogelijkheden tot aanpassing binnen de sanitaire ruimten. Het behoort niet tot de

mogelijkheid het sanitair in de woning als minderwerk te laten vervallen. De sanitairleverancier is de aangewezen partij waar u met uw vragen en wensen voor een nog nader bekend te maken sluitingsdatum terecht kunt en waar men onze kopers graag van dienst is. Ook vragen ten aanzien van de uitgebrachte offerte(s) dienen met de sanitairleverancier afgehandeld te worden. Zij zijn op de hoogte van het bouwproject en staan in verbinding met de bouwkundig aannemer, de loodgieter, de elektriciën en de C.V.-installateur. Deze partijen dragen zorg voor een juiste en correcte invulling.

D. Tegelwerk

Voor alle wijzigingen ten aanzien van het tegelwerk geldt in principe dezelfde werkwijze als voor het sanitair. Hier is de tegelleverancier de aangewezen partij waar u met uw vragen over het tegelwerk in het toilet en de badkamer terecht kunt. Het behoort niet tot de mogelijkheid het tegelwerk als minderwerk te laten vervallen. Het tegelwerk in de keuken zal in overleg met de project keukenleverancier worden afgehandeld.

De project tegel- en sanitairleverancier en de sluitingsdata zijn op dit moment nog niet bekend. U ontvangt rond de aanvang van de bouw hierover bericht. Na de betreffende sluitingsdata kunnen geen opdrachten / wijzigingen in behandeling worden genomen. De woning zal, indien u voor de sluitingsdata geen keuze kenbaar heeft gemaakt, standaard worden uitgevoerd.

E. Keukeninrichting

Bij de aankoop van een woning ontvangt u van de makelaar documentatie van de standaardkeukenopstelling en de standaard keukentegels op de standaard tegelkeuzelijst. U kunt met de projectleverancier een afspraak maken voor het bezichtigen van kleur en type van de standaardkeuken of eventueel een gewijzigde keuken bij de projectleverancier afnemen, de zogenoemde offerte-keuken en/of keukentegels.

Ten aanzien van wijzigingen van de keukens en het tegelwerk zijn met de projectleverancier de volgende afspraken gemaakt. Als u een andere dan de standaard keuken / keukentegels door de projectleverancier in uw woning laat plaatsen geldt een verrekenbedrag te verrekenen middels de offerte van de projectkeukenleverancier (zie voor verrekenbedrag uw keukendocumentatie). De

eventuele standaard inbouwapparatuur van de standaard keuken, de volledige offerte-keukens en het keukentegelwerk van de projectleverancier worden na oplevering van de woning geplaatst in verband met eventuele beschadigingen en mogelijke diefstal van luxe inbouwapparatuur tijdens de bouw. Dit kan veel ergernis en lang wachten op nalevering van beschadigde of gestolen materialen voorkomen.

De projectleverancier zal zodra de definitieve datum van oplevering bekend is met u een afspraak maken voor het installeren van de keuken en/of keukentegels na de oplevering van de woning.

Indien u geen gebruik maakt van de standaardkeuken en afziet van een andere keuken bij de projectleverancier, wordt een retourbedrag in mindering gebracht bij de eindafrekening met Proper-Stok Woningen B.V. Het retourbedrag voor het vervallen van de keuken is inclusief het vervallen van het standaard keukentegelwerk en het bijbehorende spuitwerk boven de keukentegel (zie voor retourbedrag uw keukendocumentatie). U dient Proper-Stok Woningen B.V. hierover schriftelijk te informeren middels de bijlage bij de keukendocumentatie: Antwoordformulier keukenannulatie.

De sluitingsdatum is op dit moment nog niet bekend. U ontvangt rond de aanvang van de bouw hierover bericht. Na de betreffende sluitingsdatum kunnen geen opdrachten of wijzigingen in behandeling worden genomen. De woning zal, indien u voor de sluitingsdatum geen keuze kenbaar heeft gemaakt, met de standaard keuken worden opgeleverd.

Keukens welke niet door de projectleverancier geleverd worden dienen eveneens na oplevering geplaatst te worden. De woning zal dan zonder keuken worden opgeleverd. De aansluitpunten van water en riolering worden op de standaardplaats (afgedopt) opgeleverd. De elektrapunten en de mechanische ventilatie worden standaard aangebracht. De standaard keukentegels en het bijbehorende spuitwerk komen te vervallen. De wanden ter plaatse van de keuken worden behangklaar opgeleverd. U dient aanpassingen van leidingwerk en elektra met uw eigen keukenleverancier op te nemen en na oplevering van de woning uit te voeren.

Tevens kunnen er (aanvullende) eisen van

nutsbedrijven en eventueel hieruit voortvloeiende kosten voor de koper van toepassing zijn. Bijvoorbeeld, het aansluiten en/ of aanpassen van installaties ten behoeve van de keuken dient te geschieden door een erkend waarborginstallateur of een ISO9000 gecertificeerd installateur. Als een nutsbedrijf herkeuring noodzakelijk acht, zal bij oplevering van uw woning geen sprake zijn van waterdruk.

Indien aanvullende eisen van nutsbedrijven en kosten die hiermee gepaard gaan van toepassing zijn, zullen wij u hiervan te zijner tijd op de hoogte stellen.

Wijzigingen

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architecten, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, aanvullende eisen van de overheid en/ of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. Tevens behoudt de opdrachtgever zich het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt. Wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa"-maten. Maten ten behoeve van meubilair, gordijnen etc. dienen derhalve na uitvoering op de bouw te worden opgenomen. Over- of ondermaat van de perceeloppervlakte is niet verrekenbaar.

Oplevering / sleuteloverhandiging.

Na aanvang van de bouw wordt u een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw woning waarschijnlijk aan u wordt overgedragen, is op die termijn niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat een woningbouwproject altijd uniek is en er veel onzekere factoren zijn. Als het vriest, kan er niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. In een later stadium van de bouw kunnen de prognoses natuurlijk steeds gespecificeerder worden.

Wij kunnen u helaas niet eerder dan twee weken

voor de oplevering informeren over de definitieve opleveringsdatum en het tijdstip. Derhalve adviseren wij u een ruime marge te nemen ten opzichte van tussentijds aan u verstuurd prognoses voor het maken van afspraken met uw leveranciers e.d.

Wanneer de woning opleveringsgereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met onze opzichter uw woning te inspecteren. Tijdens deze inspectie worden eventueel nog aanwezige onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Indien u vooraf aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering van de woning en eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw woning. Tevens zal onze opzichter u een onderhoudsboekje verstrekken waarin onderhoudsaanbevelingen zijn opgenomen.

Constructie

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimp scheurtjes ontstaan. Het is raadzaam in de beginperiode genoeg te nemen met het zogenoemde "bouwbehang". Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructie-vloer alsmede van de afwerkvloer ontstaan krimp scheurtjes die doorgegeven worden aan de tegel- respectievelijk grindvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist.

Onderhoudsperiode

De eventuele onvolkomenheden geconstateerd tijdens de oplevering, worden zo snel mogelijk verholpen. Gedurende zes maanden, gerekend vanaf de sleutelontvangst, kunt u nieuwe onvolkomenheden die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" schriftelijk aan ons meedelen. Nadat alle voor herstel in aanmerking komende onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, worden wij geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan. Eventuele onvolkomenheden na deze periode worden conform het geldende Stichting Garantie Instituut Woningbouw Reglement behandeld.

Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering;
- uw inboedelverzekering.

Situatie

Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in deze brochure zijn opgenomen of zijn toegevoegd aan deze brochure, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Zo bereikt u ons

