

Sliedrecht

Plan Baanhoek-West



36 appartementen “De Dirigent”

TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN ALGEMENE INFORMATIE

Wijzigingen voorbehouden d.d. 26-02-2019



INHOUDSOPGAVE

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	4
2. ALGEMENE INFORMATIE	5
3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	15
1. SITUATIE VAN HET WOONGEBOUW	15
1.1 Perceel	15
1.2 Peil van het woongebouw	15
1.3 Grondwerk	15
1.4 Bestratingen	15
1.5 Terreininventaris	16
2. UITVOERING VAN HET WOONGEBOUW	17
2.1 Funderingen	17
2.2 Gevels en wanden	17
2.3 Gevelonderdelen	18
2.4 Vloeren	19
2.5 Platte daken	19
2.6 Hellende daken	20
2.7 Kozijnen	21
2.8 Betonwerken	23
2.9 Staalwerken	23
2.10 Hekwerken en leuningen	23
2.11 Beglazing	24
2.12 Schilderwerk	24
2.13 Plafond-, vloer- en wandafwerking algemene ruimten	24
2.14 Tegelwerken	24
2.15 Inrichting algemene ruimten	25
3. INSTALLATIES VAN HET WOONGEBOUW	26
3.1 Liftinstallatie	26
3.2 Rioleringswerken	26
3.3 Ventilatievoorzieningen	27
3.4 Kanalen	27
3.5 Elektrische installatie	28
3.6 Waterinstallatie	29
3.7 Gasinstallatie	29
3.8 Installatie brandweer	29
4. UITVOERING APPARTEMENTEN	31
4.1 Indeling verbijfsgebied	31
4.2 Buitenruimte	31
4.3 Wanden	31
4.4 Kozijnen	31
4.5 Trappen	32

4.6	Beglazing	32
4.7	Schilderwerk	33
4.8	Plafond-, vloer- en wandafwerking	33
4.9	Tegelwerken	33
4.10	Afbouwtimmerwerk	33
4.11	Keuken	34
4.12	Sanitair	34
4.13	Meterkast	34
4.14	Waterinstallaties	35
4.15	Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening	35
4.16	Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen	38
4.17	Dakdoorvoeren	39
4.18	Elektrische installatie	39
4.	KLEUR- EN MATERIALENSTAAT	41
5.	AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN	45
6.	AFWERKSTAAT TYPE D1 T/M D6	47
7.	SLOTBEPALINGEN	49

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

Project

Het project “*De Dirigent*” bestaat uit 36 driekamerappartementen. Op de begane grond liggen ook 36 in pandige bergingen, een opstelplaats elektrische fietsen / scootmobielen, centrale meterkasten, een werkkast, eigen tuin/terrein en privé parkeerplaatsen. Het plan bevindt zich in de gebiedsontwikkeling van Baanhoek-West te Sliedrecht.

Appartement differentiatie

appartement type	bouwnummers als getekend	bouwnummers als gespiegeld
D1	1	4
D2	3	2
D3	5, 9,13, 17, 21, 25	8, 12, 16, 20, 28, 24
D4	7, 11, 15, 19, 23, 27	6, 10, 14, 18, 22, 26
D5	29, 33	32, 36
D6	31, 35	30, 34

Ontwikkeling

BPD Ontwikkeling B.V.

Realisatie

Rehorst Bouw B.V.

Architect

Kokon Architectuur & Stedenbouw

Woningborg

De appartementen worden gebouwd met duurzame materialen en worden voorzien van Woningborg garantie.

Verkoopomschrijving

Voorliggende verkoopomschrijving is een onderdeel van de Kopers contractstukken van Plan De Dirigent, zoals deze digitaal aan de kopers verstrekt wordt via een USB-card en behoort bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze verkoopomschrijving kan afwijken van de te bouwen appartementen. Bijvoorbeeld door aanpassingen ten gevolge van het Bouwbesluit, constructieve en/of installatietechnische eisen. Rehorst Bouw B.V. streeft er naar de (eventuele) wijzigingen tot een minimum te beperken.

Datum

26 februari 2019

2. ALGEMENE INFORMATIE

Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Woningborg N.V. (Woningborg) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar, dan wel nadeliger, mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Woningborg Garantie

Het appartement wordt geleverd met een officieel erkend garantiecertificaat van Woningborg.

Om deze garantie te kunnen aanbieden heeft het uitvoerende bouwbedrijf zich aangesloten bij Woningborg. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg is aangemeld, is nauwkeurig bekeken of het voldoet aan de technische eisen die door Woningborg worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de ondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen is voldaan mag het appartement onder Woningborg Garantie worden verkocht en ontvangt de koper na het ondertekenen van de overeenkomst het garantiecertificaat.

De bouwkundige voorzieningen buiten het appartement, welke niet één geheel vormen met het woongebouw en groenvoorzieningen zijn uitgesloten van Woningborg Garantie.



Wat houdt de Woningborg Garantie in

Als u een appartement met Woningborg Garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborg Garantiecertificaat verplicht de ondernemer zich tot garantie op de kwaliteit van het appartement. De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot maximaal 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen u en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen;
- De tekst van de koop-/aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg;
- U heeft altijd een contract met zekerheid;
- De verkoopdocumentatie wordt samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Mocht de bouwondernemer gedurende de bouw failliet gaan, dan zorgt Woningborg voor de volledige afbouw van uw appartement. Is de afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een schadeloosstelling. Een en ander conform de door Woningborg vastgestelde regels.

Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Daarnaast worden in uw koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Koop-/aannemingsovereenkomst

In de koop-/aannemingsovereenkomst worden de rechten en verplichtingen van u en de ondernemer vastgelegd. Door het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de V.O.N.-prijs, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van het

appartement, mits aan alle opschortende voorwaarden voortvloeiende uit die overeenkomst is voldaan.

Nadat de overeenkomst door u en de ondernemer is ondertekend ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken. Eveneens wordt een kopie naar Woningborg verzonden ter verkrijging van het garantiecertificaat. *Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!*

Koopsom vrij op naam

De koop-/aanneemsom van het appartement is vrij op naam, dat wil zeggen, dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- de koopsom van de bouwkaavel;
- de bouwkosten van de basisuitvoering;
- de honoraria van de architect, de constructeur en de overige adviseurs;
- de verkoopkosten;
- de notariskosten verband houdende met de juridische levering, inclusief de kadastrale inmeting, splitsingsakte en tekening;
- de legeskosten van de omgevingsvergunning;
- de eenmalige "huis" aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- de aansluitkosten van het centrale antennesysteem tot en met het abonnee-overgavepunt in de meterkast;
- de kosten in verband met de aanvraag van Woningborg-garantie;
- de CAR -verzekering;
- het geldend btw-tarief.

De kosten in verband met de eventuele financiering van het appartement zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

Deze kosten zijn:

- de advies- en afsluitkosten voor een hypothecaire geldlening;
- de taxatiekosten;
- de notariskosten van de hypotheekakte;
- het renteverlies tijdens de bouw.
- de kosten in verband met het aanvragen van een nationale hypotheekgarantie (indien van toepassing).

Tevens zijn de volgende kosten niet in de koopsom begrepen:

- de aansluiting van de telefoon dan/wel internet;
- de entreegelden en abonnementskosten van het centrale antennesysteem (kosten in verband met de signaallevering);
- de inschakelkosten c.q. "bewoners" aansluitkosten in verband met de levering van elektra, water en signaallevering van het centraal antennesysteem;
- de kosten met betrekking tot gemeentelijke en provinciale belastingen en heffingen alsmede abonnementsgelden ten behoeve van alle aanvullende producten welke worden geïnd door het plaatselijke energiebedrijf;

Prijsstijgingen

De in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom is vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend. Wijzigingen in prijzen van niet standaard producten en materialen (van externe toeleveringsbedrijven en/of fabrikanten) welke het directe gevolg zijn van keuzes uit toegestaan meerwerk worden wel aan u doorberekend. Ook indien er inmiddels een voor akkoord getekende offerte is geretourneerd van de betreffende leverancier en/of showroom.

Wijzigingen in het btw-tarief worden zowel in het meerwerk als in de koop-/aanneemsom doorberekend.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van transport" bij de notaris.

Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

Op de afrekening is tevens vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de kosten in verband met een hypothecaire geldlening;

- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Wat en wanneer te betalen

De termijnregeling is in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. Deze overeenkomst geeft aan dat u tot de datum van de akte van levering uitstel van betaling heeft. Maar voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u inmiddels wel de termijnnota's. Op de datum van de akte van levering moet u deze bouwtermijnen en de daarover verschuldigde bouwrente voldoen. Over deze rente is btw verschuldigd. Indien u over eigen middelen beschikt, kunt u eventueel voor de akte van levering de verschuldigde termijnnota's aan de ondernemer betalen. Na de betaling van de termijnnota's is de koper geen bouwrente meer verschuldigd over de vervallen termijnnota's.

Vervolgens ontvangt u telkens wanneer de bouw tot een bepaald punt is gevorderd een volgende termijnnota.

Deze nota's moeten uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening zijn voldaan.

Op dit project is verder het opschortingsrecht (5%-regeling) van toepassing, zoals omschreven in de Garantie en waarborgregeling van Woningborg.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de ondernemer de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie dient zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar de hypotheekverstrekker verzonden te worden, die voor de betaling zorg draagt.

Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die betaald moet worden over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle appartementen verzekerd. Vanaf de dag van de oplevering heeft u c.q. de Vereniging van Eigenaren (VvE) een opstalverzekering nodig die wordt afgesloten voor het gebouw. U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van deze verzekering en het is aan te bevelen dat de VvE bij oprichting van de vereniging per omgaande deze opstalverzekering regelt, in ieder geval vóórdat de eerste oplevering plaatsvindt. De premie voor u als appartementseigenaar is in de bijdrage voor de VvE doorberekend.

Appartementsrecht

U bent bij de aanschaf van een appartement eigenaar voor een gedeelte van het complex. U heeft het exclusieve gebruiksrecht van het appartement en bent mede-eigenaar van het hele gebouw. Het complex van woningen is in juridische zin gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. U koopt dus niet, zoals bij een eengezinswoning, het eigendomsrecht op een huis, maar het appartementsrecht in een gebouw. Dit betekent dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen appartement, maar samen met de andere eigenaren ook verantwoordelijk bent voor de buitenkant van het gebouw, de fundering, de lift, de algemene ruimten en het buitenterrein (waaronder hagen, parkeerplaatsen etc.).

Akte van splitsing

De appartementsrechten ontstaan op basis van een akte van splitsing. In die akte worden, voor zover dat nodig is, de onderlinge belangen van de eigenaren geregeld. De afwikkeling van deze akte bij de notaris ondervindt in veel gevallen vertraging, met name als het om nieuwbouw gaat. Dat heeft te maken met het vaststellen van de grenzen van het perceel. Elk appartement is in de akte van splitsing aangeduid met het complexnummer van het hele gebouw plus het cijfer van het betreffende appartementsrecht. Het complexnummer van het gebouw is vastgesteld door het kadaster, dat eerst het perceel opmeet. De grenzen van het terrein worden uiterst nauwkeurig bepaald. Vaak kunnen de grenzen echter pas worden aangewezen als de bouw van het complex al in een vergevorderd stadium is. Echter, er kan pas een splitsingsakte worden gemaakt als de grenzen zijn bepaald. U kunt naar de notaris voor de eigendomsoverdracht van het appartement als de splitsingsakte klaar is. Tot het moment van de notariële overdracht bent u rente verschuldigd. Die rente is door de notaris verrekend. Het is dus raadzaam om er rekening mee te houden in de financiering van het appartement. Als alles rond is, ontvangt u een uitnodiging van de notaris. U krijgt dan de akte van splitsing in appartementsrechten en een exemplaar van het modelreglement dat geldt voor het complex waar u mede-eigenaar van bent.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

De kopers van een appartement zijn van rechtswege (bij akte van levering geregeld) lid van de "Vereniging van Eigenaren" (VvE), de gezamenlijke eigenaren van het complex. Zo'n vereniging moet minimaal een keer per jaar vergaderen. Tijdens die vergaderingen worden diverse belangrijke beslissingen genomen, bijvoorbeeld over maatregelen voor het onderhoud van het gebouw, de onderhoudskosten, het opstellen van een huishoudelijk

reglement voor het gebruik van de algemene ruimten en dergelijke. Wij zullen het initiatief nemen tot het organiseren van de eerste vergadering.

Ten laste van de op te richten VvE (voor de opstart van de VvE wordt een externe partij geregeld die dit voor u doet) komen bijvoorbeeld de volgende onderhoudskosten:

- het onderhoud van de kozijnen en het glas van de algemene ruimten zoals de lifthallen, trappenhuisen, gangzones, centrale entree en dergelijke;
- het onderhoud van de gevelkozijnen aan de buitenzijde van de appartementen;
- het schoonhouden van de algemene ruimten;
- de lift en liftinstallatie;
- de telefoonverbinding tussen lift en alarmcentrale;
- de hydrofoor installatie;
- de gemeenschappelijke installaties;
- de daken;
- pv-panelen algemene voorzieningen;
- het buitenterrein, tuinen, paden, bomen en hagen;
- privé parkeerplaatsen en lantaarnpalen.

Situatietekening

Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces waarbij, naarmate het proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt.

De situatietekeningen die in de verkoopdocumentatie zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Er kunnen zich altijd wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke voordoen.

Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemming- of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden.

Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied valt onder de verantwoording van de gemeente. De ondernemer is hiervoor derhalve dan ook niet aansprakelijk.

De nummers in de woningen op de situatietekening zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op het nieuwe adres. Deze maken wij u bekend nadat de straatnamen door de gemeente zijn vastgesteld.

Wijzigingen

De technische omschrijving verkoop is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architecten, constructeurs en adviseurs van het plan. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Tevens is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van het appartement.

De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de technische omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er maatafwijkingen voorkomen.

Een afwijkende perceelgrootte is niet verrekenbaar. De definitieve grootte van de kavel is bepaald bij de kadastrale opmeting, die plaatsvindt na de oplevering.

Wanneer u het appartement gaat inrichten dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening.

Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden.

De opgenomen perspectieftekeningen in of behorende bij deze verkoopdocumentatie geven een 'artist impression' weer. Verschillen tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium bepaald door de architect.

Koperskeuze

U wordt in de gelegenheid gesteld, mits tijdig ingediend, wijzigingen in uw appartement aan te brengen, zodat het appartement kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Enkele mogelijke wijzigingen, met de bijbehorende meerprijzen, zijn opgenomen in de standaard afbouwlijst. Daarnaast kunt u wijzigingen bij ons kenbaar maken die niet op deze standaardlijsten staan. Wij laten u dan weten of wij deze kunnen uitvoeren en eventueel voor welke prijs.

De afbouwlijst maakt deel uit van de aannemingsovereenkomst. Het uit laten voeren van werkzaamheden tijdens de bouw door andere partijen dan bedrijven behorende bij Rehorst Bouw B.V. is niet toegestaan.

Oplevering

Alles wordt uitgevoerd naar eis van goed en deugdelijk werk. Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Voor de officiële oplevering vindt er een vooropname plaats in het bijzijn van u en de aannemer. Eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden worden tijdens de vooropname genoteerd. Let op! Ook het door u gekozen meerwerk wordt hierbij geïnspecteerd. Deze vooropname heeft overigens geen juridische status, maar is bedoeld om, ter voorbereiding op de officiële oplevering, eventuele onvolkomenheden vooraf op te lossen. Circa één week na de vooropname vindt de officiële oplevering plaats. Tijdens deze oplevering vindt er een laatste grondige inspectie van het appartement plaats, hierbij worden eventuele gebreken en/of tekortkomingen alsmede de meterstanden genoteerd op het “proces verbaal van oplevering”. Het appartement kan alleen aan u worden opgeleverd indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de eigendomsakte van het appartement en de eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden. Pas na ondertekening van het proces verbaal van oplevering is het appartement officieel van u en worden de sleutels overhandigd. Direct aansluitend gaat de onderhoudstermijn van drie maanden in, zoals beschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016, waarna de garantietermijnen gaan gelden.

Energielevering

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen en bijvoorbeeld uw keukenapparatuur te kunnen aansluiten, zullen wij kort voor de oplevering een energieleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n vijf tot tien weken voor de oplevering van uw appartement. Dit energieleveringscontract ten behoeve van elektriciteit is tot de oplevering van uw appartement. U kunt zelf uw gewenste energieleverancier kiezen.

Heeft u in het verleden bijvoorbeeld een contract met Eneco afgesloten, dan kan dit contract vrijwel altijd mee verhuisd worden naar uw nieuwe adres.

Tijdens de oplevering worden de meterstanden opgenomen en door ons doorgegeven aan de energieleverancier.

Wij benadrukken dat het gezien de bouwtijd op dit moment voor iedereen mogelijk is een bestaand (persoonlijk) contract bij de huidige energieleverancier tijdig op te zeggen en/of te beëindigen. Wij zullen u hier later nog over informeren. Voor de exacte voorwaarden welke uw huidige energieleverancier stelt, verzoeken wij u de toepasselijke algemene voorwaarden te raadplegen.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop van een appartement. Ook bij nieuwbouw is de verkopende partij verplicht een energielabel bij oplevering van het appartement te overhandigen aan de nieuwe eigenaar.

Het energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energieverbruik' aan. Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming van het appartement, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en gemiddeld bewonersgedrag.

Het woongebouw met de appartementen wordt gebouwd met een EPC-norm van $\leq 0,4$ hierdoor ontvangt u een energielabel A bij oplevering.



3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkoopcontract-tekeningen.

1. SITUATIE VAN HET WOONGEBOUW

1.1 Perceel

Deze omschrijving heeft betrekking op het appartementengebouw en het terrein binnen de grens van de gronduitgifte (perceelgrens) zoals aangegeven op de situatietekening.

Het buitenterrein rondom het appartementengebouw, gelegen binnen de perceelsgrens en gelegen buiten de erfgrenzen van bouwnummer 1 t/m 4, is gemeenschappelijk eigendom en valt onder de verantwoording van de op te richten Vereniging van Eigenaren (VvE).

De inrichting van het openbaar terrein gelegen buiten de perceelsgrens, trottoirs, bestrating etc. wordt aangelegd door derden en onderhouden door de gemeente. Het stuk haag zoals wordt omschreven in hoofdstuk 1.5 *terreininventaris* vormt hierop een uitzondering.

1.2 Peil van het woongebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Dit bestaande peil ligt ongeveer 20 cm boven de kruin van de weg.

1.3 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen, paden, terrassen en parkeerplaatsen.

De kruipruimte onder de begane grondvloer, welke is voorzien van een bodemafsluiting van zand, is geventileerd door middel van ventilatiekokers met muurroosters in de buitengevels van het gebouw.

De tuinen van de appartementen op de begane grond worden afgewerkt met grond en geëgaliseerd.

1.4 Bestratingen

Zoals op de situatietekening is aangegeven wordt de toegang van het woongebouw en de toegang van de bergruimte bestraat met betontegels. De bij het woongebouw behorende parkeerterrein met de 38 privé parkeerplaatsen wordt bestraat met een waterpasserende klinkerbestrating.

Het terras (buitenruimte) op de privégedeelten van bouwnummer 1 t/m 4 op de begane grond, wordt conform tekening bestraat met betontegels afmeting 40 x 60 cm.

1.5 Terreininventaris

Het buitenterrein wordt daar waar is aangegeven op de situatietekening voorzien van split, houtsnippers en verschillende soorten beplanting (hagen, bomen en struiken). Het onderhoud ervan dient na oplevering door de VvE uitgevoerd te worden, inclusief de doorlopende lage haag ter plaatse van de pompput / regelkast vallend buiten de perceelsgrens. Afhankelijk van het plantseizoen is de omschreven beplanting bij oplevering aangebracht, dan wel wordt deze op een later tijdstip aangebracht. De hoogte van de beplanting kan ten tijde van het aanplanten afwijken van de te bereiken hoogte zoals op de situatie tekening is aangegeven.

Op de erfgrenzen van bouwnummer 1 t/m 4 grenzend aan het buitenterrein worden lage hekwerken geplaatst. Ter plaatse van bouwnummer 1 wordt op de erfrens tussen de tuin en het toegangspad van de hoofdentree een hoog hekwerk geplaatst. Voor deze hekwerken, aan de zijde van het buitenterrein, worden hagen aangeplant zoals op de situatietekening is aangegeven. Deze op de erfgrenzen van bouwnummer 1 t/m 4 geplaatste hekwerken en hagen zijn in eigendom van de VvE.

Op de erfrens tussen bouwnummer 1 – 2 en bouwnummer 3 – 4 wordt voorzien in een privacy scherm. Dit privacy scherm is in eigendom van beide kopers.

Aan de zuidoost kant van het gebouw zal er een enkelzijdige zitbank worden geplaatst in het gedeelte wat is voorzien van split. Ook zal er een fietsparkeergelegenheid gerealiseerd worden bestaande uit 3 fietsaanleunbeugels.

Ter plaatse van het privéparkeerterrein wordt voorzien in straatverlichting in de vorm van 3 stuks lantaarnpalen daar waar staat aangegeven op de situatietekening.

2 UITVOERING VAN HET WOONGEBOUW

2.1 Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde grondonderzoek wordt een funderingssysteem bestaande uit betonpalen en funderingsbalken.

Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte waarin een bodembedekking van schoon zand wordt aangebracht. De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering water onder de begane grondvloer aanwezig is.

2.2 Gevels en wanden

Buitengevels

De buitenzijde van de gevel, het buitenspouwblad, wordt met een gevelsteen in wildverband gemetseld in 3 kleuren.

De kopgevels worden uitgevoerd als zogenaamde tuitgevels. Deze gevels en het tuitstuk worden aan de bovenzijde afgedekt met een zinken kap.

De kleuren van het verschillende metselwerk en het daarbij behorende voegwerk zijn in overleg met de architect bepaald, één en ander zoals aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* hoofdstuk 4 en volgens monster. In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de spouw ventilatie en / of de afwatering.

Binnenspouwbladen

De binnenzijde van de gevel, het binnenspouwblad, wordt uitgevoerd in kalkzandsteen.

Dragende binnenwanden

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Woningscheidende wanden

De wanden tussen de verschillende appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Ter plaatse van de gangzone worden de entreegevels van de appartementen uitgevoerd in kalkzandsteen of gipsblokken. Deze aan de gangzone grenzende wanden worden, aan de zijde van de gangzone, voorzien van geïsoleerde voorzetwanden.

Liftschacht en trappenhuis

De wanden van de liftschacht worden uitgevoerd in beton. Tussen de twee vluchttrappenhuisen wordt een prefab betonnen wand geplaatst. De overige wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen in combinatie met houten kozijnen.

Ter plaatse van de lift en de lifthal wordt er een voorzetwand aangebracht op;

- de betonwanden van de lifschacht aan de zijde van de gangzone en het trappenhuis;
- de kalkzandsteenwanden aan de zijde van de lifthal en het trappenhuis.

Bergingscomplex en meterkasten

De constructieve wanden in het bergingencomplex op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De overige wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken en vrijgehouden van het plafond ten behoeve van de overstroom van ventilatielucht.

De wanden van de meterkasten worden uitgevoerd met gipsblokken.

2.3 Gevelonderdelen

Raamdorpels

Onder de buitenkozijnen met de gemetselde borstweringen en onder de buitenkozijnen ter plaatse van de Franse balkons in de tuitgevels worden aan de buitenzijde keramische raamdorpelstenen toegepast.

Onder de buitenkozijnen ter plaatse van de Franse balkons op de 4^e verdieping worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen toegepast. Deze waterslagen wateren af in de gootconstructie.

Lateien

Boven de kozijnen, met uitzondering van de kozijnen ter plaatse van de uitkragende balkons, worden aan de buitenzijde stalen lateien / stalen geveldragers in het metselwerk aangebracht conform opgave constructeur. Deze stalen lateien / stalen geveldragers worden in kleur gecoat.

Afdichting

Daar waar noodzakelijk worden boven de gevelkozijnen kunststofslabben aangebracht. In het metselwerk worden eveneens, daar waar noodzakelijk, loodslabben aangebracht. Een en ander om waterdichte aansluitingen te realiseren.

Isolatie

Thermische isolatie wordt aangebracht:

- in de spouwen tussen de kalkzandsteenwanden en het metselwerk (warmteweerstand $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$).
- in de voorzetwanden (warmteweerstand $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)
 - tussen de appartementen en de gangzones;
 - tussen de gangzones en het bergingencomplex;
 - tussen het appartement en het bergingscomplex.

Dilataties

In het buitengevelmetselwerk zijn dilatatievoegen aangebracht. De dilataties van het gevelmetselwerk zijn open uitgevoerd.

Ventilatie

De kruipruimtes van het woongebouw worden geventileerd met muisdichte roosters in de gevel.

2.4 Vloeren

De begane grondvloer ($R_c \geq 3,50 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) wordt uitgevoerd als geïsoleerde kanaalplaatvloer van 330 mm dik.

De verdiepingsvloeren en de dakvloer worden uitgevoerd als breedplaatvloeren, waarop in het werk een druklaag wordt gestort, dikte 250 mm.

De vloeren worden afgewerkt met een afwerkvloer.

De dakvloer van de liftschacht wordt uitgevoerd als breedplaatvloer, waarop in het werk een druklaag wordt gestort, dikte 200 mm.

De V-naden tussen de verschillende platen zijn zichtbaar aan de plafond zijde.

Kruipluik

Voor de toegang van de kruipruimte worden er sparingen gemaakt in de begane grondvloer daar waar staat aangegeven op de verkoopcontracttekeningen. Deze sparingen worden voorzien van een metalen kruipluikomranding en afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik en voorzien van een luikoog.

2.5 Platte daken

De platte dakconstructies van het woongebouw hebben een isolatiewaarde van $R_c \geq 6,00 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Ten behoeve van de platdakconstructies zijn de volgende materialen toegepast:

Dakbedekking

Het dak van het woongebouw, de liftschacht en de daken van de dak- en muurkapellen worden afgewerkt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking. Ter plaatse van het dak van het woongebouw en de liftschacht wordt een ballastlaag van grind aangebracht.

In de dakbedekking worden dakdoorvoeren opgenomen die het hemelwater, wat verzameld wordt op het platte dak van het woongebouw, afvoeren naar de in de leidingschachten van het woongebouw opgenomen hemelwaterafvoeren. Deze hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de riolering.

Dakluik

In de dakvloer van het woongebouw (het plafond van gangzone 6 op de 4^e verdieping) wordt een dakluik aangebracht voorzien van een aluminium trap ten behoeve van de bereikbaarheid van het dak.

Luifel

De luifel boven de deur van de hoofdentree van het woongebouw wordt opgebouwd uit een houten balklaag waarop onder afschot een multiplex beplating wordt aangebracht. Het dak wordt afgewerkt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking. De dakrand bestaat uit een houten boeiboord afgewerkt met een aluminium daktrim.

Het plafond van de luifel wordt gemaakt van garant multiplex. Dit plafond wordt doorgetrokken tot aan het entreekozijn en ter plaatse van het bovenliggende appartement voorzien van isolatie, isolatiewaarde van $R_c \geq 4,50 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De stuiknaden van het in plaatmateriaal uitgevoerde plafond / overstek sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

2.6 Hellende daken

De hellende dakconstructie van het woongebouw bestaat uit geïsoleerde dakelementen. Deze dakelementen zijn opgebouwd uit sporen en aan de binnenzijde afgewerkt met een binnenbeplating (warmteweerstand $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$). De knieschotten worden daar waar mogelijk voorzien van één afschroefbaar luik.

Op de 4^e verdieping wordt de binnenzijde van de kapconstructie, de binnenzijde van de knieschotten en de aftimmering ter plaatse van de dakramen wit afgewerkt zoals aangegeven in de *afwerkstaat appartementen* hoofdstuk 6. De kapconstructie ter plaatse van de 5^e verdieping, de zolder van de appartementen, blijft onafgewerkt.

De gootconstructie wordt uitgevoerd met stalen gootbeugels en voorzien van een gootplank met aan de onderzijde een multiplex beplating.

Alle schuine dakvlakken worden belegd met keramische pannen.

De kleur van de keramische pannen en het houtwerk zijn in overleg met de architect bepaald zoals aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* hoofdstuk 4 en volgens monster.

De verankering van de dakpannen wordt conform voorschriften uitgevoerd.

Dakramen

In het dakvlak van bouwnummer 30, 31, 34 en 35 wordt in slaapkamer 2 conform verkoopcontracttekeningen een dakraam aangebracht. Dit dakraam is, aan de binnenzijde, standaard wit afgelakt.

Dak- en muurkapel

De zijwangen van de dak- en muurkapellen worden aan de buitenzijde bekleed met zink voorzien van felsnaden. Deze zijwangen worden omgezet

naar de voorzijde en vormen één geheel met de met zink beklede boeiboorden. De dakranden worden afgedekt met zinken afdekkappen.

2.7 Kozijnen

Houten kozijnen

De buitenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout.

De kozijnen van de hoofdentree, trappenhuis, lifthal, gangzones, algemene ruimtes, meterkasten en de bergingen worden eveneens uitgevoerd in hardhout.

De houten buitenkozijnen worden compleet beglaasd en afgemonteerd geplaatst, voorzien van een gegarandeerd aflaksysteem onder verantwoordelijkheid van de timmerfabrikant.

Buitendeuren

- de hoofdentree heeft een enkele hardhouten deur met een glasopening;
- de vluchtdeur naast de hoofdentree vanuit trappenhuis 2 is een enkele hardhouten deur met een glasopening;
- de toegangsdeur naar het bergingencomplex is een vlakke houten deur met een glasopening;
- de tuin- en balkondeuren van de appartementen zijn hardhouten deuren met glasopeningen.

Binnendeuren

- de deuren in de gangzones, trappenhuis en lifthal zijn houten deuren met een glasopening;
- de voordeuren van de appartementen zijn vlakke dichte houten deuren (zonder briefplaat);
- de deuren tussen het bergingencomplex en de gangzone zijn vlakke houten deuren met een glasopening;
- de bergingsdeuren, de deur van de hydrofoorroimte, de deur van de werkkast en de deuren van de meterkasten zijn vlakke dichte houten deuren.

De deuren voldoen aan de eisen van brandwerendheid conform de regelgeving.

De glasopeningen in de deuren worden gemaakt conform tekening.

De buitendeuren van hout worden behandeld met een door de timmerfabriek gegarandeerd laksysteem.

Dorpels

Het kozijn van de hoofdentree, de toegangsdeuren naar het bergingencomplex, het kozijn van de tuin- en balkondeuren van de appartementen worden voorzien van geprofileerde kunststof dorpels.

De deuren van alle meterkasten, de CVZ-kast en de werkkast hebben een vlakke kunststenen dorpel.

Ramen

De ramen worden gemaakt van duurzaam hardhout.

De ramen worden voorzien van de benodigde tochtwering.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en buitendeuren wordt SKG**® hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit, dat voldoet aan de eisen van inbraakwerendheid conform het Bouwbesluit. (Er wordt op het project geen certificaat Politie Keurmerk Veilig wonen verstrekt.)

De buitendeuren van de appartementen en de toegangen van het bergingscomplex worden voorzien van veiligheidsgarnituur.

Hoofdtoegang

De deur die toegang geeft tot de hoofdentree van het woongebouw is van buitenaf met een sleutel te openen. Vanuit het appartement is deze deur van de hoofdentree te openen door middel van een videfooninstallatie met deuropener.

Toegang bergingscomplex

De deuren die toegang geven tot het bergingscomplex, van buitenaf en vanuit de gangzone, zijn alleen met een sleutel te openen.

Vluchtdeur trappenhuis

De vluchtdeur vanuit trappenhuis 2 naast de deur van de hoofdentree is aan de buitenzijde afgesloten en alleen met een sleutel te openen.

Kasten voor algemeen gebruik

De deuren van de werkkast, de CVZ-kast (kast collectieve voorzieningen), de hydrofoorroimte en de meterkasten voor algemeen gebruik op de begane grond in de gangzone zijn alleen met een sleutel te openen. Met deze sleutel is ook de kast ten behoeve van de omvormer PV-installatie op de 4^e verdieping en de deuren naar het bergingscomplex te openen.

Vensterbanken

Onder de kozijnen met een gemetselde borstwering ter plaatse van het bergingscomplex worden aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet toegepast, ca 20 mm overstekend.

Ventilatieroosters

De natuurlijke ventilatie van het bergingscomplex wordt gewaarborgd door middel van de in de buitenkozijnen geplaatste zelfregelende ventilatieroosters en schoepenroosters.

In de deur van de hoofdentree wordt ten behoeve van de ventilatie van de hoofdentree een zelfregelend ventilatierooster geplaatst.

Luiken

Ter plaatse van de kozijnen met de Franse balkons in de tuitgevels worden metalen vaste luiken aangebracht daar waar staat aangegeven op de verkoopcontracttekeningen Deze louverluiken dienen als sierelement en worden afgewerkt met een coating in kleur zoals aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* hoofdstuk 4.

2.8 Betonwerken

De volgende gebouwdelen worden uitgevoerd in prefab beton;

- balkons van de appartementen op de 1^e t/m 4^e verdieping; voorzien van antislip (wafelstructuur);
- steektrappen in de vluchtrappenhuizen voorzien van antislip (wafelstructuur).

2.9 Staalwerken

Ten behoeve van de opvang van de prefab betonnen balkons wordt er een constructie met stalen kolommen geplaatst.

In de dak- en muurkapellen worden stalen kolommen voor de draagconstructie van de zoldervloer opgenomen.

In het metselwerk van de tuitgevels wordt boven het kozijn van het appartement op de 4^e verdieping een metalen hijsbalk aangebracht. Deze hijsbalk is niet functioneel maar dient als sierelement en wordt afgewerkt met een coating in kleur.

2.10 Hekwerken en leuning

De op de geveltekeningen aangegeven hekwerken worden uitgevoerd als metalen lamellen hekwerken met balusters en worden aangebracht ter plaatse van;

- de prefab betonnen balkons;
- de Franse balkons;
- de muurkapellen.

Ter plaatse van de kozijnen op de verdiepingen wordt daar waar staat aangegeven op de verkoopcontracttekeningen een metalen doorvalbeveiliging gemonteerd.

Op de erfgrens tussen de verschillende appartementen, op de begane grond ter plaatse van het terras en op de verdiepingen ter plaatse van de balkons, wordt voorzien in een privacyscherm. Dit privacyscherm is opgebouwd uit een metalen frame waarin gelaagd glas met een matte folie wordt geplaatst.

Ter plaatse van de vluchtrappenhuizen worden langs de prefab betonnen steektrappen metalen buisleuning gemonteerd.

Al de hierboven omschreven metalen onderdelen worden afgewerkt met een coating in kleur.

2.11 Beglazing

Alle buitenkozijnen van de appartementen worden voorzien van isolatieglas (HR glas met gasvulling). Voor beglazing in de kozijnen en/of puien waarvan de beglazing zich lager bevindt dan 850 mm boven vloerniveau is geen letselwerend glas opgenomen.

De dakvensters worden voorzien van isolatie glas (HR++ glas met gasvulling).

De kozijnen in de gemeenschappelijke ruimten worden, afhankelijk van de gestelde eisen ten aanzien van warmteweerstand, brandwerendheid en/of risico van doorvallen, uitgevoerd in dubbel glas, enkel glas of gelaagd glas.

2.12 Schilderwerk

Alle in het zicht blijvende houtwerken zoals betimmeringen van multiplex, MDF board, etc. worden voorzien van een milieuvriendelijk schildersysteem aangebracht met voldoende laagdikte.

Alle schilderwerken en kleuren zijn conform de *kleur- en materiaalstaat* hoofdstuk 4.

2.13 Plafond-, vloer- en wandafwerking algemene ruimten

Plafondafwerking

In de gemeenschappelijk ruimtes worden onder de verdiepingsvloeren plafonds aangebracht ter beperking van galm conform de *afwerkstaat* hoofdstuk 5. De in deze afwerkstaat omschreven plafonds worden, waar deze grenzen aan een bovenliggend appartement, geïsoleerd uitgevoerd;

- tegen de onderzijde van de 1^e verdiepingsvloer ter plaatse van de hoofdentree grenzend aan het bovenliggende appartement; (warmteweerstand $R_c \geq 4,50 \text{ m}^2\text{K/W}$);
- tegen de onderzijde van de 1^e verdiepingsvloer in het bergingscomplex grenzend aan de bovenliggende appartementen (warmteweerstand $R_c \geq 4,50 \text{ m}^2\text{K/W}$)

Vloer- en wandafwerking

In de gemeenschappelijk ruimtes wordt op de wand en de vloeren een afwerking aangebracht conform de *afwerkstaat* hoofdstuk 5. Bij de aansluiting van de wandafwerking op de vloerafwerking worden plinten aangebracht.

2.14 Tegelwerken

De vloer van de hoofdentree en de lift en de vloeren van de trappenhuizen en de lifthal op alle verdiepingen worden voorzien van vloertegels:

- Mosa Terra Maastricht nr. 216RL antraciet, in verschillende afmetingen 5/10/15 x 60 cm;
- Mosa Terra Maastricht plint nr. 216 antraciet, afmetingen 10x60 cm;
- voegkleur grijs.

Achter de uitstortgootsteen in de algemene werkkast wordt een vlak van circa 80 x 125 cm voorzien van wandtegels:

- Mosa Residential nr. 27510 glanzend wit, afmetingen 20x25 cm; staand verwerkt;
- voegkleur wit.

2.15 Inrichting algemene ruimten

Postvoorziening en deuropenerinstallatie

Ter plaatse van de hoofdentree van het woongebouw worden postkasten aangebracht. De postkasten worden aan de buitenzijde voorzien van brievenkleppen, huisnummers en houders voor naambordjes. Aan de binnenzijde van afsluitbare deurtjes. De postkast wordt afgedekt met een schuin paneel.

Nabij de hoofdentree wordt een deurbelpaneel aangebracht, voorzien van een intercominstallatie met een spreek- / videofoon installatie. Alle appartementen worden op deze installatie aangesloten, waarmee het bovendien mogelijk is de entreedeur vanuit het appartement te ontgrendelen.

Huisnummers

Ter plaatse van de voordeuren van de appartementen en de bergingsdeuren worden huisnummerplaatjes gemonteerd. Tevens worden er in de algemene ruimtes verwijzingsbordjes geplaatst.

Bergingscomplex

In het bergingscomplex wordt er nabij de entree van buitenaf een opstelplaats / laadpunt ten behoeve van elektrische fietsen e.d. gerealiseerd.

Huisafval

In het gebouw worden geen voorzieningen voor huisafval opgenomen. Er zullen ondergrondse containers in het openbaar terrein geplaatst worden.

3 INSTALLATIES VAN HET WOONGEBOUW

3.1 Liftinstallatie

Er wordt een door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallatie aangebracht.

Het betreft een elektrische personenlift met één toegang. De afmetingen van de liftcabine zijn 1200 x 2100 mm en is geschikt voor maximaal 1.000 kg of 13 personen.

De lift heeft vijf stopplaatsen, op de begane grond t/m de 4^e verdieping.

De vloer van de liftcabine wordt afgewerkt met het tegelwerk zoals toegepast in de entreezone van het woongebouw op de begane grond.

De VVE ontvangt van de leverancier een aanbieding voor een onderhoudscontract voor minimaal de periode van de garantietermijn.

3.2 Rioleringswerken

De riolering wordt uitgevoerd in PVC en PPC. Het rioleringsstelsel wordt aangelegd conform de regelgeving en uitgevoerd als een gescheiden stelsel.

Het gescheiden stelsel voert het water af via twee aparte leidingen;

- HWA hemelwaterafvoer- regenwater
- DWA droogweerafvoer – afvalwater

Buitenriolering

Het regenwater van de daken en balkons van het woongebouw wordt, via de hemelwaterafvoeren aan de buitenzijde en via de in de schachten opgenomen hemelwaterafvoeren, met stankafsluiters aangesloten op de HWA verzamelleiding die afwatert op het nabij gelegen open water. Bij verstopping van de afvoeren van het platte dak wordt er voorzien in noodoverstorten.

Ten behoeve van de ontwatering van het eigen terrein, bestraat met betontegels, zullen de nodige kolken in de verharding worden opgenomen. Deze kolken worden aangesloten op de HWA verzamelleiding die afwatert op het nabij gelegen open water.

De hemelwaterafvoeren aan de buitenzijde van het woongebouw worden uitgevoerd in PVC. Het onderste deel van de hemelwaterafvoeren op de begane grond wordt uitgevoerd in metaal ter bescherming tegen vandalisme. In de buitenriolering worden de benodigde hulpstukken toegepast.

Het terrein met de privé-parkeerplaatsen wordt afgewaterd door middel van een waterpasserende bestrating. Het water wordt hier afgevoerd via een infiltratievoorziening die het water laat bezinken in de bodem en naar het oppervlaktewater.

Onder het woongebouw wordt drainage aangelegd met de nodige ontstopningsstukken en watert af op het open water. De drainage kan echter niet voorkomen dat er soms grondwater zichtbaar kan zijn in de kruipruimte van de appartementen op de begane grond. De koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden. Dergelijke

voorzieningen vallen buiten de garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

Binnenriolering

Het vuilwater gaat naar het gemeenteriool. De afvoeren van diverse lozingstoestellen van de appartementen en de afvoer van de uitstortgootsteen in de werkkast VvE zijn uitgevoerd in een tot 90 graden Celsius hittebestendig kunststof en worden voorzien van de benodigde stankafsluiters en ontstoppingsstukken. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen die boven het dak uitmonden in een prefab gecombineerde schoorsteen.

De binnenrioleringen worden flexibel aangesloten op de buitenriolering.

3.3 Ventilatievoorzieningen

Ter plaatse van de algemene ruimtes zijn de onderstaande toegepaste ventilatiesystemen van toepassing;

Natuurlijke ventilatie

- het bergingscomplex op de begane grond door middel van gevelroosters;
- de liftschacht door middel van een dakdoorvoer.

Natuurlijke ventilatie in combinatie met mechanische ventilatie

- ter plaatse van de hoofdentree wordt de ventilatielucht natuurlijk toegevoerd door middel van het in de deur van de hoofdentree geplaatste ventilatierooster, de ventilatielucht wordt mechanisch afgevoerd door de op dak geplaatste dakventilator via het in de hoofdentree geplaatste afzuigventiel.

Mechanische ventilatie

- ter plaatse van de gangzones, de trappenhuizen en de lifthallen wordt de ventilatielucht door de op het dak geplaatste dakventilatoren mechanisch toegevoerd en afgezogen via de geplaatste inblaas- en afzuigventielen.

De positie van de inblaas- en afzuigopeningen is indicatief weergegeven op de verkoopcontracttekeningen, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald. Daar waar benodigd wordt de installatie brandwerend conform de eisen van brandwerendheid uitgevoerd.

3.4 Kanalen

De collectieve luchttoevoeren en de luchtafvoeren van de mechanische ventilatie (WTW-unit – *warmteterugwin-unit*) van de appartementen worden overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd en via gemeenschappelijke leidingschachten aangesloten op de prefab gecombineerde schoorstenen op de daken van het woongebouw.

3.5 Elektrische installatie

Het woongebouw wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet. T.b.v. de appartementen worden elektriciteitskabels ingevoerd via een mantelbuis in de kruipruimte naar de boven elkaar gesitueerde meterkasten. Voor de algemene voorzieningen is er een aparte aansluiting in de CVZ-kast (*collectieve voorzieningen*) op de begane grond in de gangzone. De algemene verlichting en de overige aansluitingen voor algemeen gebruik worden aangesloten op de in deze CVZ-kast aangebrachte algemene elektrameter (exploitatie).

Algemene verlichting

De verlichting die aangebracht wordt in de plafonds van de gemeenschappelijke verkeersruimten en in de luifel ter plaatse van de hoofdentree bestaat uit inbouwspots met LED-verlichting. Deze verlichting wordt in de bergingsgangen geschakeld door middel van bewegingsmelders en de overige verlichting wordt geschakeld d.m.v. een schemerschakelaar.

Ten behoeve van de veiligheid wordt er naast de hierboven omschreven verlichting ook noodverlichting in deze ruimtes aangebracht. In de bergingsgangen als opbouw armatuur en ter plaatse van de overige ruimtes als inbouw armatuur.

Op de buitengevel met de entree naar het bergingscomplex worden er drie stuks opbouwarmaturen voorzien van LED-verlichting aangebracht. Deze armaturen worden geschakeld door middel van schemerschakeling.

De positie van de armaturen is indicatief weergegeven op de verkoopcontracttekeningen, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald.

De lantaarnpalen ter plaatse van het parkeerterrein worden voorzien van een schemerschakelaar.

Overige aansluitingen

In de werkkast en de hydrofooruimte worden lichtpunten op een schakelaar en een enkele wandcontactdoos aangebracht. De CVZ-kast en de meterkasten algemeen gebruik worden voorzien van een dubbele wandcontactdoos.

In de hoofdentree, gangzone trappenhuis 2 en de gangzones op de verdiepingen worden wandcontactdozen aangebracht daar waar staat aangegeven op de verkoopcontracttekeningen.

Op de centrale voorzieningen wordt verder aangesloten:

- de voeding van de liftinstallatie;
- de verlichting van de lift;
- de werkverlichting in de liftschacht;
- de voeding van de hydrofoorinstallatie;
- de elektrische deuropener en de videofoon;

- de aansluiting voor de boiler in de werkkast;
- de aansluiting van de PV-installatie (photovoltaic-installatie = installatie met zonnepanelen);
- de aansluiting van de dakventilatoren mechanische ventilatie;
- de wandcontactdozen algemene ruimtes en ter plaatse van de opstelplaats / laadpunt elektrische fietsen e.d. in het bergingscomplex;
- de 3 stuks lantaarnpalen ter plaatse van het privé-parkeerterrein.

Photovoltaic systeem

Het woongebouw wordt standaard uitgerust met een photovoltaic systeem. Op dit systeem worden de algemene voorzieningen en de hoekappartementen (bouwnummer 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 18, 19, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 34 en 35) aangesloten. Het systeem bestaat uit totaal 98 zonnepanelen die worden geplaatst op de daken van het woongebouw. De zonnepanelen zijn zwart en worden als 'opdak' systeem geplaatst in een metalen frame (voorzien van aarding).

De zonnepanelen ten behoeve van de algemene voorzieningen worden via een op de 4^e verdieping gemonteerde omvormer in een daarvoor gerealiseerde kast aangesloten op de gemeenschappelijke elektrameter in de CVZ-kast.

3.6 Waterinstallatie

De waterinvoerleiding wordt via de kruipruimte in de hydrofoorroimte op de begane grond naar binnen gebracht en eindigt in een frontbeveiliging. Hierop wordt de waterleiding van het woongebouw aangesloten. Om het water op druk te houden wordt er in deze ruimte een hydrofoor geïnstalleerd. Ter plaatse van de uitstortgootsteen in de werkkast is er warm water (via de geplaatste elektrische boiler) en koud water beschikbaar. Voor deze watervoorziening wordt er vanuit de hydrofoorroimte een aansluiting voor algemeen gebruik gemaakt op de waterleiding. De aansluiting loopt via een in de CVZ-kast geplaatste gemeenschappelijke watermeter (exploitatie).

3.7 Gasinstallatie

Het woongebouw wordt niet aangesloten op gas en het is dan ook niet mogelijk om gasgerelateerde apparaten aan te sluiten.

3.8 Installatie brandweer

Om de brandweer te voorzien van een leidingssysteem waardoor zij water kunnen transporteren zonder zelf slangen uit te rollen over grote afstanden wordt er voorzien in een droge blusleiding met op iedere verdieping een brandslangaansluiting. Deze leiding bevat geen water.

De in het woongebouw aanwezige droge blusleiding en aansluitpunten dienen conform de NEN 1594 eens per jaar geïnspecteerd te worden en minimaal eens per vijf jaar hydrostatisch te worden beproefd.

De verantwoordelijkheid voor het onderhoud en de inzetbaarheid van de droge blusleiding ligt bij de VvE

Aan de buitenzijde van het gebouw ter plaatse van de hoofdentree wordt er in de gevel een sleutelbuis aangebracht. In geval van nood is het gebouw hierdoor toegankelijk ten behoeve van hulpdiensten.

4 UITVOERING APPARTEMENTEN

4.1 Indeling verbijfsgebied

Het woongebouw / appartement voldoet aan het Bouwbesluit zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

In het Bouwbesluit worden benamingen van ruimten in de woning anders aangegeven dan in de spreektaal bekend is. De begrippen hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden daarin niet gehanteerd. In het bouwbesluit wordt gesproken over verkeersruimten, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en andere ruimten. Hieronder worden een aantal voorbeelden gegeven van benamingen volgens het Bouwbesluit in relatie tot de gangbare benamingen in de spreektaal.

Verkeersruimte	: Hal
Bergruimte	: Berging / Kast
Meterruimte	: Meterkast
Badruimte	: Badkamer
Toiletruimte	: Toilet
Technische ruimte	: Opstelruimte voor installatie
Verblijfsruimte	: Woonkamer, Keuken, Slaapkamer(s)
Buitenruimte	: Terras / Balkon
Onbenoemde ruimte	: Zolder

4.2 Buitenruimte

Elk appartement beschikt over een balkon of een tuin met terras. De tuinen op de begane grond worden voorzien van erfafscheidingen zoals omschreven in hoofdstuk 1.4 *Terreininventaris*.

Op de erfgrans tussen de verschillende appartementen, op de begane grond ter plaatse van het terras en op de verdiepingen ter plaatse van de balkons, wordt voorzien in een privacy scherm zoals omschreven in hoofdstuk 2.10 *Hekwerken en leuning*.

4.3 Wanden

De niet constructieve wanden worden samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 70 mm.

4.4 Kozijnen

Metalen binnenkozijnen

De toegepaste metalen binnenkozijnen zijn fabrieksmatig voorzien van een poedercoating in een witte kleur. De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht. Het kozijn wat toegang geeft tot de technische ruimte wordt zonder bovenlicht uitgevoerd. Boven dit kozijn loopt de gibowand door.

Binnendeuren

De binnendeuren in het appartement worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren zonder glasopeningen en zijn afgewerkt in een lichte kleur.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en buitendeuren wordt SKG**® hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit, dat voldoet aan de eisen van inbraakwerendheid conform het Bouwbesluit. (Er wordt op het project geen certificaat Politie Keurmerk Veilig wonen verstrekt.)

De buitendeuren van de appartementen worden voorzien van veiligheidsgarnituur. De cilinders van de voordeur van het appartement, de deur van het balkon/terras, de bij het appartement behorende meterkast in de gangzone en de berging op de begane grond in het bergingscomplex zijn gelijksluitend.

De voordeuren van de appartementen worden voorzien van een deurspion.

De binnendeuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij- en bezet garnituur.

De deur van slaapkamer 1 wordt voorzien van een dag- en nachtslot.

Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

Vensterbanken

Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering en ter plaatse van de kozijnen van de muurkapellen met de Franse balkons en de dakkapellen worden aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet toegepast, ca 40 mm overstekend.

Dorpels

Onder de deuren van het toilet en de badkamer worden vlakke kunststeen dorpels aangebracht.

De entree- en balkondeuren zijn voorzien van geprofileerde kunststof dorpels.

Aftimmerwerk

De buitenkozijnen worden, daar waar nodig, aan de binnenkant afgetimmerd.

4.5 Trappen

Om de zolderruimte van de appartementen op de 4^e verdieping te kunnen bereiken wordt er afhankelijk van het type appartement een houten vlizotrap met luik aangebracht in de 5^e verdiepingsvloer ter plaatse van de hal of ter plaatse van slaapkamer 2.

4.6 Beglazing

De bovenlichten in de binnenkozijnen worden voorzien van enkel glas.

4.7 Schilderwerk

Alle in het zicht blijvende hout- en metaalwerken zoals betimmeringen van multiplex, MDF board, etc. wordt voorzien van een door de leverancier opgegeven schildersysteem aangebracht met voldoende laagdikte.

De binnenzijde van de kapconstructie wordt afgewerkt / niet nader afgewerkt conform de *afwerkstaat* hoofdstuk 6.

Op al het overige in het appartement voorkomende zichtbare timmer- en leidingwerk wordt geen schilderwerk aangebracht.

4.8 Plafond-, vloer- en wandafwerking

Vloerafwerking

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt conform de *afwerkstaat* in hoofdstuk 6.

Wandafwerking

De wandafwerking wordt conform de *afwerkstaat* in hoofdstuk 6 uitgevoerd.

Plafondafwerking

De plafondafwerking wordt conform de *afwerkstaat* in hoofdstuk 6 uitgevoerd.

4.9 Tegelwerken

De vloer van de badkamer en het toilet worden voorzien van vloertegels:

- Mosa Residential nr. 1105V donkergrijs, afmetingen 30x30 cm;
- voegkleur grijs.

De badkamer en het toilet worden voorzien van wandtegels:

- Mosa Residential nr. 27510 glanzend wit, afmetingen 15x30 cm; liggend verwerkt;
- voegkleur wit.

De vloer- en de wandtegels worden niet strokend uitgevoerd. Ter plaatse van uitwendige hoeken worden witte hoekprofielen toegepast.

Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer wordt het vloertegelwerk éénzijdig afwaterend naar de draingoot aangebracht en aan één zijde voorzien van een kunststenen dorpel als waterkering, kleur antraciet.

Ter plaatse van een wandcloset wordt de bovenzijde van het reservoir voorzien van een kunststenen afdekplaat, kleur antraciet.

4.10 Afbouwtimmerwerk

In de meterkast komt een meterbord van plaatmateriaal.

De buitenkozijnen worden daar waar nodig aan de binnenkant afgetimmerd.

Overig in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout.

In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht.

4.11 Keuken

Het appartement wordt standaard voorzien van een keukenopstelling geplaatst voor de oplevering.

Voor de keukens per type wordt verwezen naar de bijhorende specificatie. Het is mogelijk om hiervan af te wijken, u kunt hiervoor contact opnemen met de geselecteerde keukenleverancier.

4.12 Sanitair

De woning wordt standaard voorzien van sanitair. Het is mogelijk om op verschillende punten hiervan af te wijken. Voor de mogelijkheden kunt u contact opnemen met de geselecteerde sanitair leverancier.

Specificatie standaard sanitair uitgevoerd in de kleur wit;

Toiletruimte

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura Design wandcloset;
- Villeroy & Boch Architectura Design closetzitting met deksel;
- Geberit Sigma 20 bedieningspaneel kunststof wit-chroom-wit.

Fonteincombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O'novu fontein 36x27,5 cm;
- Verchroomde sifon met muurbuis;
- H.Grohe Talis S fonteinkraan chroom.

Badruimte

Douchecombinatie bestaat uit:

- Inloopdouche met douchegoot WTW (lengte ca. 84 cm);
- H.Grohe Ecostat Comfort douche thermostaatkraan chroom;
- H.Grohe Croma 100 Vario Unica C glijstangset 65 cm.

Wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Avento "dubbele" wastafel 100x47 cm;
- VM Design verchroomde bekersiston met muurbuis en pop up waste;
- H.Grohe Focus 100 wastafelmengkranen chroom;
- Silkline badkamerspiegel horizontaal gemonteerd 60x100 cm.

4.13 Meterkast

De meterkasten van de appartementen bevinden zich ter plaatse van de gangzones. De kasten worden ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven.

4.14 Waterinstallaties

Alle appartementen worden door middel van een in de meterkast geïnstalleerde individuele watermeter aangesloten op het openbare net (via de hydrofooruimte op de begane grond).

De wateraansluiting wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd. De waterleidinginstallatie wordt zodanig ontworpen en aangelegd dat er geen gevaar bestaat dat zich legionella bacteriën kunnen ontwikkelen. In elke meterkast wordt de installatie voorzien van een stopkraan en een aftapkraan.

Alle tappunten inclusief de aansluiting van de wasmachine worden aangesloten op het waterleidingnet voor drinkwater.

4.15 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden voorzien van een individuele warmtepomp in de daarvoor gereserveerde installatieruimte.

Warmtepomp

Elk appartement wordt uitgerust met een individuele (elektrische) warmtepompinstallatie om verwarmde ruimtes door middel van vloerverwarming van warmte te voorzien. De warmtepomp zorgt tevens voor levering van warm tapwater. Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als energiebron. In de winter wordt relatieve warmte opgepompt en opgewaardeerd tot een temperaturniveau dat geschikt is om het appartement te verwarmen. In de zomer wordt de relatieve koude uit de bodem benut om te koelen.

Verwarmen en koelen via de vloer

Bij vloerverwarming gebeurt het verwarmen van het appartement via de vloer. Ook het koelen van het appartement gebeurt via de vloer. In alle verwarmde ruimtes liggen in de vloer leidingen waardoor cv-water stroomt. Het klimaatsysteem past de temperatuur van het water automatisch aan de buitentemperatuur aan: hoe kouder het buiten wordt, des te warmer wordt het water dat via de vloeren wordt rondgepompt.

In de winter heeft dit water een hogere temperatuur. De vloeren worden dus niet zo warm als radiatoren. 's Zomers wordt water van ongeveer 18°C door de vloeren gepompt. Het koele water dat door de vloer stroomt, neemt de warmte uit het appartement op. Zo blijven alle ruimtes ook tijdens warme zomerdagen op een aangename temperatuur. Binnen is het dan tot circa 3 graden koeler dan zonder vloerverwarming. Het klimaatsysteem regelt de temperatuur van het water zo, dat er geen condens op de vloeren kan ontstaan.

Koeling in uw appartement

Een warmtepomp biedt de mogelijkheid om het appartement in de zomermaanden beperkt te koelen naar enkele graden lager dan de buitentemperatuur. De warmte die op deze wijze aan het appartement wordt onttrokken wordt in de bodem opgeslagen om in de wintermaanden het appartement weer mee te verwarmen. Het systeem heeft niet de eigenschap of de werking van een airconditioning en de koeling zal dus niet als zodanig worden ervaren. Koelen in de zomerperiode geeft energiewinst voor het stookseizoen.

Warmtapwater

Het appartement beschikt over een boiler waarin het warm water om te douchen of te baden wordt opgeslagen. Het voorraadvat 150 liter is opgesteld in de installatieruimte. De warmtepomp zorgt dat het water in het voorraadvat wordt opgewarmd. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van ongeveer 60°C, warm genoeg om legionellavorming te voorkomen. Het is belangrijk dat u zich realiseert dat bepaalde douchegarnituur in verband met een grotere doorstroomcapaciteit de voorraad warmwater versneld kan beperken.

Tevens wordt er in de appartementen ter plaatse van de douchehoek in de badkamer een douche-goot WTW toegepast. Dit warmteterugwinsysteem gebruikt warm wegstromend douchewater om koud leidingwater, wat is aangesloten op douchethermostaatkraan, voor te verwarmen. Het voorverwarmde water wordt aangesloten op de koudepoort van de douchethermostaatkraan.

Energieverbruik warmtepompsysteem

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat u geen gasaansluiting heeft en ook geen vastrechtkosten betaald voor gas. Naast het verwarmen en het realiseren van warm tapwater gebeurt ook koken elektrisch.

Net als bij een appartement dat met gas verwarmd wordt, dient het eerste jaar het appartement drooggestookt te worden. Dit kost extra energie, waardoor het verbruik het eerste jaar hoger zal uitvallen.

Het is belangrijk om slim te stoken. Hiermee bedoelen we dat u zo min mogelijk de temperatuur op uw thermostaat moet veranderen. Stel de thermostaat in op een voor u aangename temperatuur, bijvoorbeeld 20 graden. Als u de temperatuur op de thermostaat te veel aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en dit kost meer elektriciteit. Indien u op vakantie gaat kunt u de thermostaat op vakantiestand instellen.

Het appartement is goed geïsoleerd en koelt hierdoor 's nachts minimaal af. Daardoor wordt het toepassen van een (nacht)verlaging, op basis van het

voorgaande, dringend afgeraden. Voor een optimale werking van de installatie is zorgvuldig gebruik noodzakelijk.

De verwarmingsinstallatie wordt conform de geldende voorschriften geïnstalleerd. Voor de capaciteit van de verwarmingsinstallatie is een berekening uitgevoerd volgens de ISSO-51 publicatie.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als:

- Een lage temperatuur vloerverwarming, op de verkooptekening staat aangegeven welke ruimten zijn voorzien van vloerverwarming.
- In de badkamer wordt geen vloerverwarming aangebracht ter plaatse van het douchegebied (het gebied achter de deur waar de tegelvloer onder afschot naar de drainage toe loopt).

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats door middel van een regeling per vertrek die de temperatuur in de desbetreffende ruimte regelt, zoals op de verkooptekening staat aangegeven. Alle geplaatste thermostaten zullen zowel het verwarmingselement (vloerverwarming) in de desbetreffende ruimte als ook de warmtebron (warmtepomp) aansturen. Bij een regeling per vertrek wordt dus bij een warmtevraag in een vertrek de desbetreffende verwarmingsgroep aangestuurd en ook de warmtebron ingeschakeld.

De temperatuur in de hal is niet separaat aan te sturen. De vloerverwarming in de hal draait mee met de verwarmingsgroep in de woonkamer.

In de badkamer wordt naast de vloerverwarming ook een elektrische radiator geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in het appartement de minimaal vereiste ventilatievoorziening in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten.

- hal: 18 °C
- toilet: waar mogelijk vloerverwarming
- woonkamer en keuken: 20 °C
- slaapkamers: 20 °C
- badkamer: 22 °C
- technische ruimte: waar mogelijk vloerverwarming

De hierboven vermelde temperaturen hebben uitsluitend betrekking op de bij verwarming te behalen en te behouden temperaturen tot een buitentemperatuur van -10°C. Ten aanzien van koeling worden geen garanties ten aanzien van een te behalen en te behouden temperatuur gegeven.

De plaats en de afmetingen van de verdelers zoals weergegeven op de verkooptekeningen zijn indicatief. Na start bouw worden de definitieve plaats en afmetingen van de verdeelunits door de installateur bepaald.

De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Ten aanzien van vloerverwarming en vloerkoeling zijn niet alle vloerafwerkingen geschikt. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerafwerking, omdat anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. In principe kunt u nog steeds kiezen voor plavuizen, vloertegels, steen, hout, tapijt en linoleum, maar niet ieder merk en type is geschikt. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel; R-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming en vloerkoeling. De isolatiewaarde van de vloerafwerking mag maximaal 0,09 m²K/W zijn. Laat u door uw leverancier ten behoeve van de vloerafwerking goed informeren of u de juiste vloerbedekking aanschaft.

4.16 Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen

Ventilatiesysteem

De appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem voorzien van warmteterugwinning, ook wel WTW of balansventilatie genoemd. In de wtw-unit zitten twee ventilatoren en een warmtewisselaar die ervoor zorgen dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht wordt teruggewonnen en wordt gebruikt om de verse binnenkomende lucht voor te verwarmen. Op deze wijze gaat er geen warmte verloren bij het ventileren van het appartement. De wtw-installatie wordt in de hiervoor gereserveerde ruimte geplaatst.

Het ventilatiesysteem wordt geregeld door een hoofdbediening die is geplaatst in de woonkamer. Daarnaast wordt in de badkamer een draadloze bedieningsschakelaar geplaatst, met deze schakelaar kan de ventilator tijdelijk in een hogere ventilatiestand gezet worden, bijvoorbeeld tijdens het douchen.

In de woon- en de slaapkamers wordt vooraf verwarmde verse buitenlucht vanaf boven ingeblazen via de in de vloer geplaatste kanalen en ventielen. Door middel van de vrije ruimte onder de deur (bij uw keuze met betrekking tot de vloerafwerking hier ook rekening mee houden) zal de lucht worden afgevoerd. In de volgende ruimtes wordt lucht mechanisch afgevoerd;

- keuken (in open verbinding met de woonkamer),
- toilet,
- badruimte,
- opstelplaats wasmachine.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

De inblaas- en afzuigopeningen worden afgewerkt met een metalen ventiel. De positie van de inblaas- en afzuigopeningen is indicatief weergegeven op de verkooptekening, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald. De wtw-unit is voorzien van filters die regelmatig vervangen dienen te worden. Ter plaatse van de keuken wordt standaard boven het kooktoestel een recirculatieafzuigkap aangebracht (onderdeel van de keuken). Deze afzuigkap is niet en kan niet worden aangesloten op het mechanisch ventilatie systeem.

In de woning worden leidingkokers aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen en ventilatiekanalen die in de leidingkokers uit het zicht zijn weggewerkt. Het leidingwerk op de zolder van de appartementen op de 4^e verdieping en de technische ruimte zal als opbouw uitgevoerd worden.

4.17 Dakdoorvoeren

Op het dak van het woongebouw worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van de;

- wtw-installatie;
- ontluchting van de riolering.

Deze doorvoeren zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald.

4.18 Elektrische installatie

Aansluitpunten / groepen / rookmelders

De installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit en de NEN 1010 alsmede aan de eisen van het energiebedrijf. Hierbij worden alle toegepaste materialen voorzien van KEMA-keur. De installatie in de meterkast beschikt over 9 groepen en is voorzien van een aardlekschakelaar. De aansluitpunten per ruimte staan aangegeven op de definitieve verkoopcontracttekeningen behorende bij de koop- /aannemingsovereenkomst.

De wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke zijn van het type inbouw fabrikaat *Jung AS 500 (kleur alpine wit)*.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant vloer:

- de schakelaars 1,05 m;
- de wandcontactdozen 0,3 m behoudens bij keukens en installaties;
- de wandcontactdozen 1,05 m (in niet zijnde een verblijfsruimten);
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad 1,25 m;
- de buitenlichtpunten 2,2 m;
- de leidingen (loos / bedraad) ten behoeve van telefoon en C.A.I. 0,3 m;
- aansluitpunten ten behoeve van keuken conform keukentekening;

- de ruimtethermostaat wordt geplaatst op circa 1,40 m;
- de bediening van de mechanische ventilatie wordt geplaatst op een hoogte van circa 1,40 m.

In de meterkast en in de technische ruimte wordt 1 dubbele wandcontactdoos geplaatst ten behoeve van bijvoorbeeld een modem, router en/of andere apparatuur.

De berging van het appartement in het bergingscomplex op de begane grond wordt voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een enkele wandcontactdoos geplaatst op 1,05 m. Deze worden aangesloten op de groepenkast van het betreffende appartement. Het leidingwerk en het schakelmateriaal wordt als opbouw uitgevoerd.

De appartementen worden voorzien van een opbouw armatuur ter plaatse van de deur naar de buitenruimte.

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in de hal.

Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een belinstallatie (zwakstroominstallatie) bestaande uit die bestaat uit een beldrukker ter plaatse van de voordeur die is aangesloten op de videofooninstallatie.

Telecommunicatievoorzieningen

De nuts bedrijven maken een signaalopnamepunt in de technische ruimte. De aansluiting op de centrale antenne-inrichting en op het telefoonnet dient u zelf te verzorgen.

Er wordt vanuit de technische ruimte naar de woonkamer een bedrade leiding met aansluitdoos voor aansluiting op de CAI (centrale antenne inrichting) en data aangebracht. Verder worden er vanuit de technische ruimte in de woonkamer en slaapkamers loze leidingen ten behoeve van telefoon-, televisie of internet aansluitingen aangebracht zoals op de verkooptekeningen is aangegeven. De loze leidingen worden voorzien van een controledraad en afgewerkt met een afdekplaat. De loze leidingen worden aangebracht als opbouw.

4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
TERREININVENTARIS	pad naar hoofdentree conform tekening pad naar en langs bergingen en naar privé plateau t.p.v. fietsenstandaards terras appartementen begane grond privé parkeerplaats	betontegels betonklinkers rijbaan betonklinkers parkeerplaatsen	natuurlijk grijs lichtgrijs donkergrijs
	terreinbedekking	split houtsnippen t.p.v. tuin aan voorzijde	antraciet natuurlijk
	erfafscheiding conform situatietekening	een draadmathekwerk tot ca. 100 cm hoog met een Taxushaag tot ca. 100 cm hoog t.p.v. de terrassen op de begane grond een Taxushaag tot ca. 100 cm rondom eigen terrein en privé parkeerplaatsen een draadmathekwerk tot ca. 180 cm hoog met Taxushaag aan linkerzijde van de hoofdentree	dennengroen dennengroen
	beplanting conform situatietekening	struik Japanse Hulst t.p.v. voorzijden een boom Fraxinus Excelsior Jaspidea aan voorzijde bomen Betula Pendula Fastigiata langs privé parkeerplaatsen lage struiken struikkamperfoelie	
	terreininrichting	3 fietsenbeugels zitbankje staal op betonnen voeten 3 lantaarnpalen	antracietgrijs platina grijs
	GEVELS		
	metselwerk wildverband - hoofdkleur - plint - accentgevel	waalformaat baksteen waalformaat baksteen waalformaat baksteen	geel gemêleerd antraciet crème wit
	voegwerk - hoofdkleur - plint	doorstrijkmortel terugliggend doorgestroken	antraciet antraciet
	- accentgevel	platvol doorgestroken	crème wit

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
	lateien	staal beton	crème wit naturel grijs
	raamdorpel	keramisch	zwart verglaasd
SCHUINE DAKEN	dakpannen	keramische dakpan	grafietgrijs
PLAT DAK	bitumen	bitumineuze dakbedekking voorzien van ballastgrind (daar waar van toepassing)	zwart
	daktrim	aluminium	naturel
MUUR-/DAKKAPELLEN	zijwangen	zink met fels	naturel
BETIMMERING	luifel entree	hout	crème wit
	onderzijde luifel	garantplex	crème wit
	dakgoot	hout	crème wit
	onderzijde goot	garantplex	crème wit
	panelen om kozijn	plaatmateriaal	stofgrijs
BUITENKOZIJNEN	buitenkozijnen	hardhout	crème wit
	hoofdentree deur	hardhout glasdeur	crème wit
	buitendeur bergingen noord-gevel	plaatmateriaal	zijdegrijs
	terrasdeuren	hardhout glasdeur	crème wit
	stolpstel balkon	hardhout	crème wit
	ramen	hardhout	parelwit
	louvreluiken	aluminium	antracietgrijs
	dorpel buitendeur	kunststof	zwart
	doorvalbeveiliging	aluminium	antracietgrijs
	ventilatioorosters in entree en bergingen	aluminium	crème wit
gevelrooster in berging noord-zijde	aluminium	crème wit	
dakramen	hout en aluminium	donker grijs	
STAAL	balustradehekken balkons	staal	antracietgrijs
	privacyscherm terras / balkon	staal glas	antracietgrijs mat
	verhuishaak	metaal	antracietgrijs
	kolommen balkon	staal	antracietgrijs
BEGLAZING	isolatieglas	HR++	naturel
	Isolatieglas bergingen	HR++ melkglas	wit

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
GOTEN EN HWA	goten	zink	naturel
	hwa voor- , achter- en zijgevels	pvc	grijs
	ondereinde hwa	verzinkt staal	naturel
AFDEKKAPPEN	ter plaatse van tuiten / tuitstuk	zink met regennokken / zink	naturel
DAKDOORVOEREN INSTALLATIE	dak doorvoeren	metaal	antraciet
	schoorstenen	aluminium	antraciet
DAKLUIK T.B.V. INSPECTIE	geïsoleerd dakluik met trap	aluminium	antraciet
PV-PANELEN	pv-panelen binnendaks opbouwsysteem	aluminium in kleur	zwart

INTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
SCHAKELMATERIAAL	conform plattegronden verkoopcontracttekeningen	kunststof	wit
VLIZOTRAP - BWNRS. 29 T/M 36	vlizotrap luik	vurenhout plaatmateriaal	natuurlijk wit
VENSTERBANK	op borstwering	composiet	bianco C
BINNENKOZIJNEN	grenzend aan gemeenschappelijke verkeersruimte en tpv bergingen	hardhout	crème wit
BINNENDEUREN	tpv kozijnen trappenhuis / lifthal	hardhout	crème wit
	gangzone; meterkast / CVZ / werkkast / kast tbv omvormer	plaatmateriaal	crème wit
	tussendeur hal - bergingscomplex	plaatmateriaal	crème wit
	woningtoegangsdeur	plaatmateriaal	groen
	bergingsdeuren / hydrofoorroimte	plaatmateriaal	crème wit
MUURLEUNINGEN	trappenhuis	staal	antracietgrijs
BINNENKOZIJNEN APP.	gemoffeld	staal	wit
BINNENDEUREN APP.	opdek	board	wit

5. AFWERKSTAAT | ALGEMENE RUITEN

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
HOOFDENTREE	schoonloopmat vloertegels met tegelplint conform specificatie	Spachtelputz wit	systeemplafond	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - postkasten - bellentableau met videofooninstallatie - droge blusleiding - ventilatie volgens voorschrift - luifel
GANGZONE 1	vloertegels met tegelplint conform specificatie meterkasten zandcement dekvloer	Spachtelputz wit	systeemplafond	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - meterkasten - CVZ-kast met exploitatiemeter en watermeter - doorvoermeterkasten - ventilatie volgens voorschrift
WERKKAST VVE	zandcement dekvloer	wandtegelvlak bxh 80x125cm achter uitstortgootsteen, overige wanden onafgewerkt	betontrap onafgewerkt plafond niet afgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - uitstortgootsteen + emmerrooster - koud- en warmwaterkraan - elektrische boiler - kruipluik
LIFTHAL	vloertegels met tegelplint conform specificatie	Spachtelputz wit	systeemplafond	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - liftinstallatie - ventilatie volgens voorschrift
TRAPPENHUIS 1	vloertegels met tegelplint conform specificatie betontraptreden met wafelmotief	Spachtelputz wit	systeemplafond betontrap onderzijde onafgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - stalen trapleuningen - kruipluik - ventilatie volgens voorschrift

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
TRAPPENHUIS 2	vloertegels met tegelplint conform specificatie betontraptreden met wafelmotief	Spachtelputz wit	systeemplafond betontrap onderzijde onafgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - stalen trapleuningen - kruipluik - schoonloopmat t.p.v. buitendeur - ventilatie volgens voorschrift
GANGZONE 2 BERGINGEN	zandcement dekvloer	onafgewerkt / kalkzandsteen vellingblokken	Houtwolcementplaat naturel	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - opstelplaatsen scootmobielen/elektrische fietsen - Hydrofooruimte met kruipluik - bergingen - kruipluiken - rookmelders - ventilatie volgens voorschrift
GANGZONE 3 T/M 6	tapijt conform specificatie houtenplint meterkasten zandcement dekvloer	Spachtelputz wit	systeemplafond	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - meterkasten - droge blusleiding - gangzone 6 voorzien van dakluik met trap t.b.v. inspectie. - ventilatie volgens voorschrift - kast t.p.v. gangzone 6 t.b.v. omvormer van zonlichtenergie installatie

6. AFWERKSTAAT | TYPE D1 T/M D6

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
HAL	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - belinstallatie - videofoon - 1 rookmelder - kruipluik alleen type D1 en D2 - vlizotrap met luik alleen type D5 - vloerverwarming
METERKAST IN GANGZONE	zandcement dekvloer	niet afgewerkt	niet afgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> - elektrameter, groepenkast, watermeter - 1 dubbele wandcontactdoos - ventilatie volgens voorschrift
KAST ALLEEN TYPE D2 EN D4	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening
TOILET	tegels conform specificatie	tegels conform specificatie tot plafond	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - toiletcombinatie conform specificatie - fonteincombinatie conform specificatie - vloerverwarming (daar waar mogelijk) - ventilatie volgens voorschrift
KEUKEN	zandcement dekvloer	wanden worden behangklaar afgewerkt	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - 1 bedraad (1) aansluitpunt t.b.v. elektrisch kooktoestel - 1 bedraad (2) aansluitpunt t.b.v. vaatwasser - 1 loos (3) aansluitpunt t.b.v. boiler - 1 bedraad (4) aansluitpunt t.b.v. afzuigkap - 1 bedraad (5) aansluitpunt t.b.v. koelkast - 1 bedraad (14) aansluitpunt t.b.v. combimagnetron - keuken en apparatuur conform specificatie - vloerverwarming - ventilatie volgens voorschrift
WOONKAMER	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt knieshot wit gesausd t.p.v. type D5 en D6	sputwerk kap wit gesausd t.p.v. type D5 en D6	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - CAI-, telecom-, data-aansluitpunten volgens verkoopcontracttekening - hoofdbediening mechanische ventilatie - 1 klokthermostaat

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
				<ul style="list-style-type: none"> - buitenlichtpunt met armatuur t.p.v. terras/balkon - privacyscherm - vloerverwarming - inblaasopeningen wtw-installatie
SLAAPKAMER 1 EN 2	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt knieshot wit gesausd t.p.v. type D5 en D6	spuitwerk kap wit gesausd t.p.v. type D5 en D6	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - thermostaat - aansluitpunt loos voor CAI, telecom/data volgens verkoopcontracttekening - dakraam t.p.v. type D6 in slaapkamer 2 - vlizotrap met luik t.p.v. type D6 - vloerverwarming - inblaasopeningen wtw-installatie
BADKAMER	tegels conform specificatie	tegels conform specificatie tot plafond	spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - thermostaat - wastafelcombinatie conform specificatie - douchecombinatie conform specificatie - vloerverwarming en elektrische handdoekradiator - afstandsbediening t.b.v. mechanische ventilatie - ventilatie volgens voorschrift
ZOLDER TYPE D5 EN D6	ruwe beton-vloer	wanden behangklaar afgewerkt	kapconstructie onafgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - bereikbaar d.m.v. vlizotrap met luik - ventilatie volgens voorschrift
TECHNISCHE RUIMTE	zandcement vloer	behangklaar afgewerkt	spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - aansluitpunten voor wasmachine en wasdroger - warmtepompinstallatie (centrale verwarming en warmwater voorziening) - wtw-installatie (ventilatie) - kastje t.b.v. aansluitingen nuts - cv verdeler en kruipluik – kruipluik alleen type D1 D2 - ventilatie volgens voorschrift
BERGING	zandcement vloer	vellingblokken	houtwolcement-platen naturel	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening (opbouw) - ventilatie volgens voorschrift - 1 wcd aangesloten op elektrameter woning

7. SLOTBEPALINGEN

Deze informatie inclusief tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument voor de door u te kopen woning.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben. Indien deze technische omschrijving afwijkt van de tekening(en), dan zal deze technische omschrijving in de uitvoering worden aangehouden. Omdat Rehorst Bouw B.V. streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd behoudt Rehorst Bouw B.V. zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt. (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijkheid om wijzigingen door te voeren. Uiteraard zal Rehorst Bouw B.V. dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden of te beperken. Een en ander zal geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is Rehorst Bouw B.V. niet verantwoordelijk. Voor de actuele planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

Wateroverlast

De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering bij regenval water in de tuin blijft staan. Wateroverlast ontstaat in het algemeen in gebieden met slecht/minder 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. U dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor grondverbetering zodat de bovenlaag waterdoorlatend is.

Wateroverlast blijkt vaak slechts van tijdelijke aard. Immers, de bodemstructuur is 'verstoorde' tijdens het bouwproces. Deze structuur herstelt zich in 1 tot enkele jaren op natuurlijke wijze met behulp van de in bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het wateropnemend vermogen van de aanwezige grond.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin, advies in te winnen bij een deskundige. Met tenminste de volgende zaken moet u rekening houden:

- voldoende afschot van de bestrating vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelsgrens of achterpad
- keuzes met betrekking tot waterdichte en/of doorlatende bestrating;
- (voorzorg)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.
- beperkingen m.b.t. het aansluiten van bijvoorbeeld putjes of hemelwaterafvoeren op het drainagesysteem.
- etc.

Rehorst Bouw B.V. is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen

Krijtstreep methode

Bij het ontwerp van de appartementen is gebruik gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode". Dit is een wettelijk toegestane berekeningsmethode voor het berekenen van de vereiste hoeveelheid daglicht in het appartement. Hierbij wordt er een fictieve scheiding aangebracht in een ruimte tussen verblijfsgebied en geen verblijfsgebied, waarbij de oppervlakte aan verblijfsgebied in een ruimte wordt afgestemd op de beschikbare hoeveelheid daglichtoppervlakte. Dit heeft verder geen consequenties voor uw appartement.