



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Maestro II

oud-beijerland

31 appartementen

KEES ROS BOUW
KEES ROS BOUW

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Oplevering en verhuizing.....	3
Je ontvangt de sleutel, waar moet je op letten?	3
Duurzaam bouwen	5
Hoe zit het met milieubewust bouwen en het energieverbruik?	5
Woningborg Garantie.....	6
De zekerheid dat je appartement goed wordt afgebouwd.....	6
Project MAESTRO appartementen	8
De woningtypes en bouwnummers	8
Betekenis van de gebruikte symbolen en termen	8
Ruimtebenamingen	9
Hoe worden de diverse ruimten benoemd?	9
Materialen en eisen.....	10
De terreininrichting	10
Het appartementengebouw.....	10
De installaties	14
Het sanitair	18
Het tegelwerk	19
Kleuren en materialen.....	20
Het appartement van binnen.....	20
Kleuren en materialen.....	21
Het appartementengebouw van buiten.....	21
Kleuren en materialen.....	22
Het appartementengebouw van binnen.....	22
Disclaimer	24
Algemene voorwaarden	24

Oplevering en verhuizing

Je ontvangt de sleutel, waar moet je op letten?

Welke zaken moet je nog regelen?

Vanaf het moment dat je je handtekening zet, leef je ernaartoe: de oplevering. Een essentiële gebeurtenis tijdens de bouw en formeel de afsluiting van het bouwproces. Maar nog belangrijker: het begin van een nieuw deel in je leven! Voordat de oplevering plaatsvindt, is het noodzakelijk een aantal dingen goed te regelen:

- vanaf de opleverdatum dien je het risico van brand, diefstal en overige schade zelf te dragen en zul je je hiervoor moeten verzekeren;
- vergeet niet jezelf in te schrijven in het Gemeentelijke Bevolkingsregister;
- de voorzieningen voor de telefoon, radio en televisie (onbedrade leidingen) kunnen wij in het appartement opnemen, maar de aansluiting naar het appartement dien je zelf te regelen bij de door jou gewenste aanbieder. Zorg dat je er op tijd bij bent i.v.m. de wachttijden die deze aanbieders veelal kennen;
- natuurlijk wil je iedereen laten weten dat je naar je nieuwe appartement verhuist! Voor wie dit toch even mist: met de verhuisservice van PostNL wordt je post automatisch doorgestuurd naar je nieuwe adres. Je kunt dit regelen via het postkantoor of www.postnl.nl;

Omgevingsvergunning

De benodigde omgevingsvergunning voor het project wordt door de Ontwikkelaar aangevraagd. Het besluit kan uitgangspunten bevatten welke afwijken van deze technische omschrijving en/of verkooptekeningen. In dat geval prevaleren de uitgangspunten van de

verleende omgevingsvergunning boven deze technische omschrijving en/of verkooptekeningen.

Wat houdt de koop- en aanneemsom precies in?

Als je de nieuwe eigenaar wordt van een nieuwbouwappartement, betaal je de zogenaamde V.O.N.-prijs van je appartement. Deze is opgebouwd uit de volgende 2 onderdelen:

1. de koopsom

Dit betreft het appartementsrecht dat je koopt, het inrichten van het openbaar gebied, inclusief de kosten voor de notaris, het kadaster en de omzet-/overdrachtsbelasting. Daarnaast vallen hier ook de volgende kosten onder:

- honoraria voor architecten en constructeurs;
- gemeenteleges;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- aansluitkosten water en elektra.

2. de aanneemsom

Dit betreft de kosten voor het (ver)bouwen van het appartement met gezamenlijke fietsenstalling, inclusief de kosten voor:

- benodigde sloopwerken;
- beplantingen en bestratingen binnen de perceelgrenzen als aangegeven op te verkooptekeningen;
- omzetbelasting.

Hoe werkt het met de betaling?

De aanneemsom en eventueel meerwerk betaal je niet in één keer. De bedragen worden in termijnen in rekening gebracht naar gelang het bouwproject vordert. Wanneer en voor welk bedrag dit precies gebeurt wordt vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst, volgens de richtlijnen van het garantie-instituut.

Hoe verloopt de opleveringsprocedure?

Als je nieuwe appartement is afgebouwd en je als koper aan alle verplichtingen hebt voldaan, vindt de oplevering plaats. Circa 3 weken daarvoor ontvang je hierover bericht met datum en tijdstip.

Het kan soms voorkomen dat bepaalde werkzaamheden nog niet zijn afgerond op het moment van de oplevering; door omstandigheden buiten de schuld van de aannemer om. Als dit het in gebruik nemen van het appartement niet in de weg staat, is dit geen reden om het appartement niet te aanvaarden. De aannemer is dan wel verplicht deze achtergebleven werkzaamheden alsnog zo snel mogelijk uit te voeren.

Het is erg belangrijk dat je nieuwe appartement aan alle wensen en beloftes voldoet. De vooroplevering en definitieve oplevering wordt dan ook zeker serieus genomen. Behalve de koper is ook altijd een vertegenwoordiger van de aannemer aanwezig. Eventuele gebreken worden genoteerd op een opleveringsformulier, dat door genoemde aanwezigen wordt ondertekend. Daarnaast worden de meterstanden van het appartement opgenomen tijdens de oplevering.

Direct na de oplevering ontvang je de sleutels, waarmee het appartement wordt aanvaard en in gebruik genomen.

Duurzaam bouwen

Hoe zit het met milieubewust bouwen en het energieverbruik?

ITEM			TOELICHTING
Isolatie	• Vloer begane grond:	Rc 2,50 m2K/W*	de *Rc-waarde is de gemiddelde warmteweerstand van de constructie tussen binnen en buiten, met uitzondering van deuren en ramen. (tussen haakjes de waarden voor 3 ^e verdieping)
	• Gevels:	Rc 2,50 (4,70) m2K/W*	
	• Plat dak:	Rc 2,50 (6,30) m2K/W*	
Glas	Isolatieglas:	dubbelglas	H(oog)R(endement) energiezuinig isolatieglas
	U-waarde raam: U-waarde glas deur:	circa 2,5 W/m ² K circa 1,65 W/m ² K	De U-waarde houdt in: Watt per vierkante meter Kelvin (Kelvin is een temperatuur-eenheid).
	GGL-waarde:	0,6	De mate van zonlichttoetreding; een waarde 1 = 100%. Ramen als aangegeven op de verkooptekening zijn voorzien van buitenzonwering.
Warmwater en verwarming	Warmtepomp algemeen	Individuele lucht-water warmtepomp met buffervat en boiler	Een individuele lucht-water warmtepomp verwarmt de vloerverwarming (hoofdverwarming). Warm tapwater wordt ook deze warmtepomp geleverd. Er komt een boilervat van circa 180 liter.
	Verwarming	Vloerverwarming als hoofdverwarming	Minder energie nodig om je huis warm te houden, door langzame en comfortabele warmteafgifte.
	Verwarming badkamer	Elektrische handdoek radiator	De badkamer is voorzien van elektrische handdoek radiator, individueel bedienbaar.
	Thermostaat:	Hoofdthermostaat in de woonkamer en naregeling in de slaapkamer.	Bij deze regeling bepaalt de woonkamer-thermostaat of de gehele installatie in verwarmingsmodus staat. Daarna kan per verblijfsruimte de ruimtetemperatuur t.o.v. de woonkamerthermostaat beperkt worden bijgesteld.
Ventilatie	Mechanische ventilatie:	Mechanische toevoer en mechanische afvoer.	Mechanische toevoer en afvoer van ventilatielucht middels individuele warmte terugwin (wtw) ventilatie unit per woning. Middels een RF bediening in de woonkamer/keuken en badkamer is de ventilatie per appartement in te stellen (laag/midden/hoog).

Woningborg Garantie

De zekerheid dat je appartement goed wordt afgebouwd

Woningborg Garantie en waarborgregeling

Om kopers een goede garantie te kunnen bieden, is de aannemer aangesloten bij Woningborg. Hierdoor ontvang je als koper het zogenaamde Woningborg Garantie certificaat en kun je aanspraak maken op de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Deze beschermt tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en tegen bouwkundige gebreken na oplevering.

Meer zekerheid

Woningborg is een verzekeringsmaatschappij die o.a. de Garantie- en waarborgregeling uitvoert, goedgekeurd door de Stichting Garantiewoning. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept koop- en aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent het voor jou?

Als je een appartement koopt met Woningborg Garantie, dan kun je rekenen op de volgende zekerheden:

- gaat de bouwonderneming failliet tijdens de bouw, dan zorgt Woningborg dat je appartement wordt afgebouwd. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een financiële schadeloosstelling;

- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- als er na oplevering van het appartement een geschil ontstaat tussen koper en bouwonderneming over de kwaliteit van het appartement, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: vergeet niet het Woningborg certificaat mee te nemen wanneer je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

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. Ook zaken als erfafscheidingen, drainages, beschoeiingen en groenvoorzieningen vallen niet onder de garantie van Woningborg. Daarnaast worden in de aannemings-overeenkomst en in de Woningborg Garantie en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Woningborg bepalingen hebben voorrang

De door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gelden onverkort, ongeacht wat er in de technische omschrijving

is bepaald. Als enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar is of nadeliger uitvalt voor de koper, dan gelden de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Onderhoudstermijn

De onderhoudstermijn bedraagt 6 maanden na oplevering. Gedurende deze 6 maanden kun je eventuele tekortkomingen of gebreken, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of van het werken van materialen, bij ons melden.



Project MAESTRO II appartementen

De woningtypes en bouwnummers

In het project MAESTRO II te Oud-Beijerland wordt een bestaand kantoorpand getransformeerd naar 31 appartementen.

Deze technische omschrijving betreft de volgende bouwnummers:

Appartement	Bouwnummer
Begane grond	1 t/m 7
1e verdieping	8 t/m 15
2e verdieping	16 t/m 23
3e verdieping	24 t/m 31

Betekenis van de gebruikte symbolen en termen

De schakelaars, lichtpunten, elektrische radiatoren, afvoer punten (ventilatie) en dergelijke die zijn aangegeven op de tekeningen, zijn streefposities. De juiste plaats en exacte uitwerking wordt nader in het werk bepaald. Ook de aangegeven apparatuur is uitsluitend ter inspiratie voor de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk omschreven, niet inbegrepen.

Wanneer er merknamen in de verkoopstukken staan aangegeven dient in acht te worden genomen dat hier van afgeweken kan worden en er een gelijkwaardig product van een ander merk toegepast kan worden.

De genoemde maten op de tekeningen en in deze technische omschrijving met eventuele bijlagen zijn circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden en verdiepingen wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking c.q. plafondafwerking zoals bijvoorbeeld stucwerk, tegelwerk, vloerplinten en maattoleranties. In verband met de nauwkeurige uitwerking van details, constructies, maatvoering materialen, e.d. kunnen er afwijkingen ontstaan in de maatvoering. Aan in tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Ruimtebenamingen

Hoe worden de diverse ruimten benoemd?

Onderstaand tref je een overzicht aan van alle ruimten die in de appartementen van MAESTRO II voorkomen, met de bijbehorende benaming conform het bouwbesluit. Aan deze benamingen kun je zien aan welke eisen de ruimten voldoen.

• badruimte	: badkamer	• onbenoemde ruimte	: n.v.t.
• bergruimte	: gemeenschappelijke fietsenberging	• toiletruimte	: toilet
		• verblijfsruimte	: keuken
			: woonkamer
			: slaapkamer
• buitenruimte	: terras, balkon	• verkeersruimte	: hal/(hoofd)entree en trappenhuis
• meterruimte	: meterkast(en) / werkkast		
• technische ruimte	: ruimte t.b.v. opstelling warmtepomp, boiler, regelkleppen mechanische ventilatie en energiemeters vloerverwarming-/koeling		

Verblijfsgebieden

Een verblijfsgebied bestaat uit aan elkaar grenzende verblijfsruimten (dus geen andersoortige ruimten) zonder constructiewand, op dezelfde verdieping.

Dit kunnen ruimten zijn die open aan elkaar grenzen (bijvoorbeeld een woonkamer met open keuken), maar ook ruimten die met een dunne, niet-dragende wand verbonden zijn (dat zie je bijvoorbeeld wel eens bij slaapkamers).

Daglichttoetreding

Bij berekening van de daglichttoetreding wordt wanneer nodig gebruik gemaakt van de krijtstreepmethode. Dit betekent kort samengevat dat een deel van de verblijfsruimte niet wordt meegerekend bij de bepaling van de daglichttoetreding. Op de verkooptekening is dit gebied, indien van toepassing, aangegeven met een stippellijn / arcering.

Materialen en eisen

De terreininrichting

Peil

De bovenkant van de vloer in de hal/(hoofd)entree op de begane grond, wordt als peil aangehouden.

Grondwerk

- het appartementengebouw is deels voorzien van een inspectieruimte.

(Buiten)riolering

- de vuilwaterriolering wordt aangepast en is aangesloten op het openbaar rioolstelsel;
- de hemelwaterafvoeren van het appartementengebouw worden aangepast en aangesloten op het openbaar hemelwaterstelsel;
- de hemelwaterafvoer van de gemeenschappelijke fietsenberging wordt geloozd op het gemeenschappelijke terrein.

Bestrating

- de bestaande parkeerplaatsen worden uitgebreid en aangepast overeenkomstig de verkooptekeningen. Waar nodig wordt straatwerk hersteld. De toegewezen parkeerplaatsen worden voorzien van een huisnummer overeenkomstig het huisnummerbesluit. Aan de inrichting als weergegeven op de situatietekening en impressies kunnen geen rechten worden ontleend;
- gemeenschappelijke paden worden uitgevoerd in grijze betonnen tegels, afmeting 30x30 cm, in de kleur grijs;
- nabij de openslaande deuren van bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5 en 7 worden staptegels aangebracht, afmeting 40x60 cm, kleur grijs overeenkomstig de verkooptekening.

(groene) erfafscheiding

- daar waar aangegeven op de verkooptekeningen worden de erfgrenzen voorzien van liguster hagen met een aanplant hoogte van circa 80 cm.

De beplantingen zijn een onderdeel van het totale inrichtingsplan en mogen niet worden verwijderd.

Terreininventaris

Het appartementengebouw wordt voorzien van een niet onderheide vrijstaande gemeenschappelijke fietsenberging.

Samenstelling:

- stalen frame met houten wandpanelen, éézijdig open en afsluitbaar en dakbeplating;
- buitenlichtpunt met armatuur op een schemerschakelaar;
- dubbele wandcontactdoos (opbouw) met randaarde;
- metalen fietsenrek.

Het appartementengebouw

Fundering

Het appartementengebouw is gefundeerd op palen.

Betonwerk

De hierna genoemde onderdelen zijn/worden uitgevoerd in (gewapend) beton:

- de funderingsconstructie van het appartementengebouw;
- de begane grond vloer;
- de verdiepingsvloeren;
- de stabiliteitswanden;
- de trappen in het trappenhuis.

Metselwerk en gevel

- het gevelmetselwerk van het appartementengebouw is uitgevoerd in baksteen, kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- het metselwerk wordt in de huidige staat behouden;
- ter plaatse van nieuwe gevelopeningen wordt het gevelmetselwerk 'ingezaagd'.
- negge wordt voorzien van zetwerk;
- dragende wanden en binnenspouwbladen zijn uitgevoerd in kalkzandsteen;
- de isolatie in de bestaande buitengevel is minerale wol;
- waar nodig zijn in de gevels lateien toegepast;
- onder de bestaande en nieuwe raamkozijnen zijn / worden aluminium raamdorpels

aangebracht, in kleur overeenkomstig het kleurenschema.

Systeenvloeren

- de begane grondvloer van het appartementengebouw is uitgevoerd in geprefabriceerd beton voorzien van isolatie;
- de bestaande verdiepings- en dakvloer(en) van het appartementengebouw zijn uitgevoerd in beton. In de vloeren worden sparingen gemaakt voor leidingen van elektra, riolering en ventilatie;
- op het dak worden diverse afvoeren voor onder andere de mechanische ventilatie en de ontluchting van de riolering aangebracht. De op tekening aangegeven punten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Houten constructies

- de woningscheidende- en scheidingswanden in het appartement worden uitgevoerd in metal stud, dikte en isolatie overeenkomstig de bijbehorende brand- en geluidseisen. De naden en schroefgaten van de gipsplaten worden strak en glad afgewerkt;
- onder de verdiepings- en dakvloer(en) wordt, m.u.v. de meterkast en techniekruimte, metal stud plafond aangebracht. Waar nodig wordt isolatie aangebracht. De naden en schroefgaten van de gipsplaten worden strak en glad afgewerkt;
- de buitengevel van de 3^e verdieping wordt uitgevoerd in houtskeletbouw. De buitenzijde wordt afgewerkt met houten delen (verticale channelsiding) in kleur overeenkomstig het kleurenschema. De binnenzijde wordt afgewerkt met gipsplaten. De naden en schroefgaten van de gipsplaten worden strak en glad afgewerkt.

Metalen constructies

- metalen liggers, kolommen, lateien en overige draagconstructies worden toegepast volgens de eisen van de constructeur - thermisch verzinkt (indien opgenomen in constructiedelen) in kleur gemoffeld, of (brandwerend) afgetimmerd;
- de appartementen op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping worden voorzien van een balkon opgehangen aan de bestaande

verdiepingsvloer. De vloer bestaat uit een rechthoekig frame welke wordt voorzien van een gewapende betonplaat. Het balkon wordt voorzien van een verticale spijlen balustrade in kleur overeenkomstig het kleurenschema.

Kanalen/ventilatievoorzieningen

- er is geen voorziening voor het aansluiten van een afzuigkap op het ventilatiesysteem. Er dient gebruik gemaakt te worden van een recirculatiekap.

Kozijnen, ramen en deuren

- de bestaande en nieuwe gevelkozijnen, ramen en deuren van het appartementengebouw zijn / worden uitgevoerd in aluminium. Tussen de bestaande en nieuwe aluminium gevelkozijnen zal sprake zijn van kleurverschil;
- er wordt geen garantie gegeven op bestaand hang- en sluitwerk;
- daar waar aangegeven op de verkooptekeningen zijn screens aanwezig. De bestaande screens zijn handmatig en worden niet vervangen;
- de entreekozijnen van de appartementen, algemene technische ruimte, trappenhuizen zijn / worden uitgevoerd in hout. Brand- en rookwerend én voorzien van vrijloop deurdrangers. De brand en rookwerende entreeduren worden als dichte stompe houten deuren uitgevoerd en zijn voorzien van een deurspion. De deurspion wordt tussen de 1,6 en 1,8 meter vanaf de vloer aangebracht. Kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- de overige binnendeurkozijnen van de algemene ruimte zijn houten kozijnen met stompe deuren, indien vereist brand- en rookwerend uitgevoerd en voorzien van drangers, e.e.a. in kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- de binnendeurkozijnen van de appartementen zijn stalen montagekozijnen met bovenlichten, behalve die van de techniekkast(en) welke voorzien worden van een dicht paneel;
- de binnendeuren in het appartement zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren;

- de uitvoering en draairichting van de raam- en deurkozijnen staat op tekening aangegeven;
- onder de binnendeuren van de appartementen wordt een vrije ruimte aangebracht van circa 28mm. De ventilatie van de meterkast geschiedt conform de richtlijnen van de netbeheerder;
- onder de binnendeuren worden geen dorpels toegepast, met uitzondering van de deuren ter plaatse van de badkamer en het toilet.

Hang- en sluitwerk

Hieronder valt het leveren en aanbrengen van het benodigde hang- en sluitwerk, inclusief bevestigingsmiddelen:

- de entree deur van het appartement wordt voorzien van inbraakwerende insteekcilindersloten met per appartement gelijksluitende cilinders (alle entree deuren zijn per appartement met één sleutel te bedienen);
- badkamer- en toiletdeur worden voorzien van vrij- en bezetsloten;
- de overige binnendeuren van het appartement worden voorzien van een loopslot;
- de meterkast van het appartement wordt voorzien van een cilinder;
- de hoofdentree deur wordt voorzien van een sleutelschakelaar in het zijpaneel waarmee de deur van buitenaf te openen is. Ook wordt deze deur aangesloten op het videofoon systeem. Van binnenuit opent de deur middels een elleboogschakelaar;
- de overige binnendeuren van de algemene ruimte worden voorzien van een loopslot;
- de (meter)kasten en de technische ruimten van de algemene ruimte worden uitgevoerd middels cilinderkastsloten;
- ter plaatse van zelfsluitende deuren worden (vrijloop)deurdrangers gemonteerd;
- nabij de hoofdentree zal conform de voorschriften van de brandweer én nutspartijen een sleutelkuis worden aangebracht;
- nabij de hoofdentree is een bellentableau en videofooninstallatie (kijk-spreek-luisterverbinding) voorzien waarop alle appartementen zijn aangesloten;

- nabij de hoofdentree worden vrijstaande postkasten aangebracht. De sleutel van je postkast is niet gelijksluitend aan de sleutel van je appartement. Kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- de deurkrukken, vrij- en bezetsloten, deurschilden enz. van de binnen- en buitendeuren worden uitgevoerd in lichtmetaal.

Trappen en hekwerken

- de leuning ter plaatse van de betonnen trappen zijn metalen leuning, in kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- de hekwerken op de verdiepingen ter plaatse van de betonnen trappen zijn metalen hekwerken, in kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- de trapgaten zijn afgetimmerd met plaatmateriaal.

Dakbedekkingen

- de dakbedekking van het platte dak is bestaand en voorzien van isolatie en afgewerkt met dakbedekking, betonnen staptégels en aanlijnbeveiliging;
- als aangegeven op tekening wordt een dakluik voorzien, met opsteekladder, t.b.v. toegankelijkheid platte dak.

Beglazing

- de beglazing van de bestaande en nieuwe gevelkozijnen zijn / worden uitgevoerd in een HR-isolerende beglazing (HR++);
- de beglazing van de nieuwe gevelkozijnen worden uitgevoerd conform de NEN 3569;
- bij toepassing van hoog-rendement beglazing dient rekening gehouden te worden met een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk onder invloed van gedeeltelijk beschaduwing van bijvoorbeeld het afplakken van de ruit door posters, stickers, e.d. of door een gedeeltelijke gesloten zonwering, slagschaduw of te hoge temperaturen t.g.v. het aanbrengen van binnen zonwering te dicht op het glas.

Natuursteen en kunststeen

- bij de deuren van de toiletruimte en badkamer worden kunststeen dorpels toegepast;

- de vensterbanken zijn van marmercomposiet in de kleur overeenkomstig het kleurenschema. De breedte en overstek verschillen per toepassing, in standaard verkrijgbare breedtematen. Het overstek zal echter niet meer dan 5cm bedragen.

Stukadoorswerk

- de wanden in het appartement worden behangklaar* opgeleverd;
- de plafonds in het appartement worden afgewerkt met fijn structuurspuitwerk m.u.v. de meterkast en techniekruimte. Kleur spuitwerk overeenkomstig het kleurenschema;
- de wandgedeeltes in het toilet die niet betegeld zijn, worden behangklaar* opgeleverd;
- de wanden van de hoofdentree en gemeenschappelijke verkeersruimte worden geschilderd of voorzien van spuitwerk in kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- de plafonds van de hoofdentree en gemeenschappelijke verkeersruimte worden voorzien van een uitneembaar (systeem) plafond;
- de technische kasten worden niet nader afgewerkt.

*behangklare wanden zijn in zoverre glad gemaakt, dat deze nagenoeg direct behangen kunnen worden. Enkele onvolkomenheden in het oppervlak zijn hierbij niet uit te sluiten. Voor het aanbrengen van sauswerk o.i.d. dient u de wanden eerst zorgvuldig af te werken.

Tegelwerk

- de toilet en badkamer van het appartement worden voorzien van vloer- en wandtegelwerk. Vloertegelwerk afmeting 30x30 cm en wandtegelwerk afmeting 15x30 cm in kleur overeenkomstig de brochure. Voor de voegmortel van de wandtegels wordt standaard kleur zilvergrijs aangehouden. Voor de voegmortel van de vloertegels wordt standaard grijs aangehouden;
- de uitwendige hoeken in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van hoekprofielen;
- dilataties in dragende wanden zijnde kalkzandsteen en/of beton worden

doorgezet in het tegelwerk om scheurvorming te voorkomen;

- de toiletruimte in het appartement wordt betegeld tot circa 1400mm hoogte;
- de badkamer in het appartement wordt betegeld tot plafondhoogte, inclusief de vensterbanken daar waar van toepassing;
- achter de uitstortgootsteen in de gemeenschappelijke werkkast wordt circa 1m2 wandtegelwerk aangebracht, afmeting 15x30 cm in de kleur wit.

Dekvloeren

Door de aanwezigheid van vloerverwarming in de dekvloeren is het niet toegestaan om in de dekvloeren te boren of te spijkeren.

- de vloeren van de appartementen en gemeenschappelijke verkeersruimte worden glad afgewerkt met een zandcement dekvloer. De afgewerkte vloeren worden, behoudens de badkamer, zwevend uitgevoerd;
- de zwevende dekvloeren worden van randisolatie voorzien.

Metaalwerken

- nabij de entree van het appartement wordt een huisnummerplaat toegepast;
- het appartementengebouw wordt voorzien van diverse verwijsborden.

Aftimmeringen, buiten- en binnenafwerking

- de diverse houten aftimmeringen in het appartement, met uitzondering van de betimmering in de meterkast, worden voorzien van een grondverflaag in de kleur wit;
- het meterbord in de meterkast wordt volgens de eisen van de nutsbedrijven aangebracht;
- het appartement wordt standaard niet voorzien van vloerplinten;
- de hoofdentree wordt voorzien van een schoonloopmat in kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- de algemene verkeersruimte op de begane grond worden voorzien van PVC vloerafwerking met aluminium vloerplinten, in kleur overeenkomstig het kleurenschema;

- de gemeenschappelijke verkeersruimte op de verdiepingen worden voorzien van tapijt tegels met vloerplinten, in kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- de betonnen trappen in de trappenhuizen worden voorzien van vloerbedekking in kleur overeenkomstig het kleurenschema.

Schilderwerk

- binnen : de aftimmeringen in het appartement rondom de gevelkozijnen en overige onderdelen (gegrond);
: de aftimmeringen in de algemene ruimte rondom de gevelkozijnen, vloerplinten en overige onderdelen (dekkend);
: de binnendeuren met bijbehorende kozijnen in het appartement (fabrieksmatig afgelakt)
: de binnendeuren met bijbehorende kozijnen in de algemene ruimte (dekkend);
- diversen : verzinkte onderdelen worden niet geschilderd;

Voor kleurstelling zie het kleurenschema.

Bij oplevering van het appartementengebouw zal een schildersadvies worden overhandigd.

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

- de hemelwaterafvoerleidingen van het appartementengebouw met de benodigde hulpstukken, worden uitgevoerd in PVC (ronde uitvoering). Deze worden bevestigd met bijpassende pijpbeugels aan de gevels;
- waar nodig worden noodoverstorten en/of spuwers aangebracht.

De installaties

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde kunststof buis met de volgende aansluitpunten:

- voor de afvoer van een wasautomaat, voorzien van Y-stuk (voor de wand) voor een droogautomaat;
- voor de afvoer van de spoelbak in de keuken in combinatie met de afvoer van de vaatwasmachine één aansluitpunt (conform 0-tekening);

12 december 2025

- voor de afvoeren in de badkamer;
- voor de afvoeren in de toiletruimte;
- voor de afvoer van de uitstortgootsteen in de werkkast (voor de wand).

In de technische ruimte komen leidingen in het zicht.

Waterinstallatie

De waterinstallatie voldoet aan artikel 4 van bijlage A van de Garantie en waarborgregeling transformatie 2021.

De aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koopsom begrepen. Het materiaal voor de waterinstallatie wordt nader bepaald door de installateur.

De hydrofoorroimte wordt voorzien van een drukverhogingsinstallatie. Hiervandaan worden leidingen aangebracht naar de individuele meterkasten.

Vanaf de meterkast wordt een koudwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- de closetpot;
- het fonteintje in het toilet;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de mengkraan op het aanrecht in de keuken (afgedopt);
- de wasautomaat;
- de boiler en warmtepomp.

Vanaf de plaats van de boiler / warmtepomp wordt een warmwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de mengkraan op het aanrecht in de keuken (afgedopt).

In de technische ruimte komen leidingen in het zicht.

De gemeenschappelijke werkkast wordt voorzien van een elektrische boiler met uitstortgootsteen.

Aansluitingen in de keuken worden in de wand, afgedopt aangebracht.

Verwarmingsinstallatie

Bij een buitentemperatuur van -7 graden Celsius met een windsnelheid zoals ter plaatse normatief is vastgesteld kunnen de volgende ruimtetemperaturen behaald worden.

- Woonkamer/keuken 21 graden Celsius
- Hal 18 graden Celsius
- Toilet 18 graden Celsius
- Slaapkamer 21 graden Celsius
- Badkamer 22 graden Celsius

Bovenstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen.

De volgende ruimte wordt niet verwarmd:

- Berging / technische ruimte;
- Gemeenschappelijke (verkeers)ruimtes;

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer/keuken, geplaatst op circa 150 cm boven de vloer. De slaapkamer wordt voorzien van een na-regeling. Bij deze regeling bepaalt de woonkamer/keuken thermostaat of de gehele installatie in de verwarmingsmodus staat. Daarna kan de ruimtetemperatuur van de slaapkamer beperkt worden bijgesteld t.o.v. de hoofdthermostaat.

In het appartement wordt vloerverwarming als hoofdverwarming aangebracht. De badkamer wordt voorzien van elektrische handdoekradiator.

Het appartement wordt aangesloten op een individuele luchtwater-warmtepompinstallatie. De warmtepomp haalt warmte uit de buitenlucht. Voor de opwekking van deze warmte wordt op het dak een buitenunit geplaatst welke aangesloten wordt op de warmtewisselaar / verdeler in het appartement. Deze individuele warmtepompinstallatie wordt gebruikt om het appartement te verwarmen en het warm tapwater te verwarmen.

De warmtepomp werkt optimaal als het verschil in temperatuur tussen de bron (buitenlucht) en het afgiftesysteem niet te groot is. Daarom wordt bij een warmtepomp bijna altijd gekozen voor vloerverwarming.

Alle bouwnummers worden voorzien van een boiler van 180 liter inhoud. Deze boiler beschikt over warm tapwater van 55-60 °C voor de badkamer en de keuken. Met dit voorraadvat kunt u met een standaard douchekop (10 liter/minuut van 38 °C) in totaal circa 30 minuten douchen bij een gebruikelijke douchetemperatuur van 38°C. Het is aan te bevelen een spaardouche aan te schaffen om te besparen op het waterverbruik. Bij een waterbesparende douchekop van 6 liter/ minuut kunt u met genoemd voorraadvat 50 minuten douchen.

Door de aanwezigheid van vloerverwarming in de afwerkvloeren is het niet toegestaan om in de afwerkvloeren te boren of te spijkeren. In de technische ruimte komen leidingen in het zicht.

Bij het aanbrengen van de vloerafwerkingen dient er rekening mee te worden gehouden dat de aan te brengen tegels, parket, tapijt of laminaat een maximale warmteweerstand (warmtegeleidingscoëfficiënt λ) hebben van 0,09 W/m.K. Voor de geluidseisen wordt verwezen naar de splitsingsakte.

De gemeenschappelijk verkeersruimten zijn onverwarmd.

Ventilatievoorzieningen

- het appartement wordt voorzien van een mechanische toe- en afvoer installatie. Luchttoevoer en luchtafvoer vindt plaats middels een individuele ventilatie unit in de techniek/bergruimte van het appartement. Luchtafvoer vindt plaats middels afzuigventielen in het plafond in het toilet, de keuken, de badkamer en nabij de opstelplaats van de wasmachine. Aantallen en positie van de roosters zijn indicatief weergegeven op tekening waarbij de werkelijke situatie kan afwijken;
- Luchttoevoer vindt plaats in de woonkamer en de slaapkamer.

- de aansturing van de ventilatie vindt plaats middels RF draadloze bediening in de woonkamer/keuken en badkamer. De bediening wordt aangebracht op een hoogte van circa 150 cm +vloer.
- In de technische ruimte worden de leidingen in het zicht aangebracht. Op voorhand is niet precies aan te geven waar deze leidingen lopen;
- de afzuigkap in de keuken mag niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem. Hiervoor kan er een recirculatiekap toegepast worden;
- de gemeenschappelijke gangen worden mechanisch geventileerd middels roosters in het plafond.

Elektrische installatie

- de meterkast van het appartement wordt ingericht conform de voorschriften NUTS bedrijven;
- de aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koopsom begrepen;
- waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de meterkast, gemeenschappelijke fietsenberging en ter plaatse van de boiler / warmtepomp waar opbouw materiaal wordt aangebracht;
- het schakelmateriaal wordt in de kleur wit uitgevoerd;
- tussen het algemene schakelmateriaal en de bediening en/of sensoren van de thermostaten en ventilatie-aansturing kunnen kleurverschillen zitten;
- de wandcontactdozen, en eventuele loze leidingen komen circa 30 cm boven de vloer, liggend en zoveel mogelijk gecombineerd in één frame;
- de schakelaars, al dan niet in combinatie met een wandcontactdoos, worden aangebracht op een hoogte van circa 105 cm met uitzondering van schakelaars die zich nabij het inbouw reservoir van het toilet bevinden, deze bevinden zich op 130 cm;
- de bedrade deurbel wordt op een hoogte van circa 105 cm +vloer aangebracht op het kozijnhout;
- de aansluitingen voor de wandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van

- circa 210 cm +vloer met uitzondering van de badkamer circa 170 cm;
- de videofoon, thermostaat, bediening ventilatie, worden aangebracht op een hoogte van circa 150 cm +vloer;
- de plaatsen van de lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en aansluitdozen staan indicatief op tekeningen aangegeven. Door nadere uitvoeringseisen kunnen er afwijkingen ontstaan;
- ter plaatse van de keukeninrichting worden de wandcontactdozen aangebracht conform de 0-tekening;
- de benodigde rookmelders worden aangesloten op de voorziening van elektriciteit en onderling met elkaar gekoppeld;
- loze leidingen (o.a. telefoon en CAI) worden voorzien van een controle draad (deze draad is niet geschikt als trekdraad) vanaf het aansluitpunt tot in de meterkast;
- de algemene installatie wordt aangesloten op de centrale exploitatiekast, te weten:
 - verlichting hoofdentree en gemeenschappelijke ruimte;
 - wandcontactdozen algemene ruimten;
 - verlichting en wandcontactdoos gemeenschappelijke fietsenberging;
 - videofoon;
 - drukverhogingsinstallatie;
 - algemene verlichting buitengevel;
 - centrale ventilatievoorziening;
 - liftinstallatie
 - elektrische boiler werkkast.

Videofoon

Bij de hoofdentree wordt een bellentableau geplaatst, welke is voorzien van een kijk-spreek-luisterverbinding. De bezoeker kan zich via het bellentableau melden bij de bewoner. De bewoner opent de elektrische entree deur door middel van een drukknop op het videofoon toestel. Als de bezoeker is aangekomen bij het desbetreffende appartement, drukt hij/zij op de voordeurbel. In het videofoon toestel zit een extra signaalgever ten behoeve van deze beldrukker.

Vluchtwegaanduiding

Het appartementengebouw wordt niet voorzien van noodverlichting met vluchtwegaanduiding.

Liftinstallatie

- het appartementengebouw is voorzien van een liftinstallatie, afwerking overeenkomstig het kleurenschema.

De keuken

De appartementen worden opgeleverd zonder keuken. In de keuken zijn de volgende aansluitpunten of voorzieningen opgenomen op positie conform de 0-tekening van Image Keukens:

- 1 stuks dubbele WCD voor algemeen gebruik;
- 1x loze leiding t.b.v. een vaatwasmachine;
- 1x enkele WCD op een aparte groep t.b.v. een combi-magnetron;
- 1x enkele WCD t.b.v. een koelkast;
- 1x enkele WCD t.b.v. afzuigkap (alleen bij hoekopstelling);
- 1x Perilex aansluitpunt 2x230V/16A t.b.v. een elektrische kookplaat;
- Koud en warmwater aansluiting t.b.v. een keukenmengkraan (afgedopt);
- Afvoer t.b.v. een gootsteen (afgedopt voor de wand).

Het sanitair

Het appartement wordt voorzien van het volgende sanitair:

Toilet

toiletcombinatie	wandcloset V&B O.Novo
	softclose closetzitting met deksel
	bedieningsplaat
fonteincombinatie	fontein V&B O.Novo
	verchroomde toiletkraan Grohe Costa L
	verchroomde sifon met muurbuis en rozet

Badkamer

wastafelcombinatie	keramische wastafel V&B O.Novo
	verchroomde wastafelmengkranen Grohe Eurosmart S
	verchroomde sifon met muurbuis en rozet
douchecombinatie	verchroomde douchethermostaat Grohe Grohtherm 800
	verchroomde glijstangcombinatie Grohe Tempesta New II
	doucheput geborsteld RVS
radiator	elektrische designradiator kleur wit

Het tegelwerk

Het appartement wordt standaard opgeleverd met het volgende tegelwerk.

wandtegelwerk	afmeting 150x300mm, kleur mat wit / glans wit
vloertegelwerk	afmeting 300x300mm, kleur grijs / basalt / almond / antraciet

Kleuren en materialen

Het appartement van binnen

onderdeel	materiaal	kleur
entreekozijn	hout	RAL 7016, antraciet
entreedeur	hout	RAL 7036, platinagrijs
deurdorpels toilet en badkamer	kunststeen	zwart
binnendeuren	plaatmateriaal	wit
kozijnen binnendeuren	staal	wit
schakelmateriaal	kunststof	wit
vensterbanken	marmercomposiet	Bianco C
ventilatie ventielen in plafond	kunststof	wit
vloerafwerking overige ruimten	zand-cement dekvloer	onbehandeld
vloerafwerking sanitaire ruimten	tegelwerk	grijs, middengrijs of antraciet
wandafwerking overige ruimten	geen (behangklaar*)	n.v.t.
wandafwerking sanitaire ruimten	tegelwerk	mat wit of glans wit
plafondafwerking	structuur – spuitwerk	wit

Kleuren en materialen

Het appartementengebouw van buiten

onderdeel	materiaal	kleur
gevel bestaand en nieuw	baksteen	oranjerood
voegwerk gevel bestaand en nieuw	platvol	grijs
gevel 3 ^e verdieping	hout	onbehandeld (natuurlijk vergrijsd)
kozijnen gevel (binnen -buiten) bestaand	aluminium	kleur als bestaande kozijnen
draaiende delen gevel (ramen) (binnen -buiten) bestaand	aluminium	kleur als bestaande kozijnen
kozijnen gevel (binnen -buiten) nieuw	aluminium	RAL 7030, steengrijs
draaiende delen gevel (ramen) (binnen -buiten) nieuw	aluminium	RAL 7030, steengrijs
waterslagen bestaand	aluminium	grijs
waterslagen nieuw	aluminium	RAL 7030, steengrijs
beglazing	glas	helder
platte daken	dakbedekking	grijs
dakrand 3e verdieping bestaand	beton	grijs
hemelwaterafvoeren	PVC	grijs
vrijstaande postkast	aluminium	RAL 7016, antraciet
briefplaat	aluminium	aluminium
stalen frame en ophanging balkon	metaal	RAL 9004, signaalzwart
balustrade	metaal	RAL 9004, signaalzwart
betonplaat balkon	beton	grijs
gemeenschappelijke fietsenberging: - frame - gevelbekleding - dakbedekking - fietsenrek	staal hout golfplaat staal	thermisch verzinkt onbehandeld (naturel vergrijsd) zwart thermisch verzinkt

Kleuren en materialen

Het appartementengebouw van binnen

onderdeel	materiaal	kleur
overige binnendeurkozijnen	hout	RAL 7016, antraciet
overige binnendeuren	hout	RAL 7036, platinagrijs
beglazing	glas	helder
kozijnbescherming hoekprofiel houten kozijnen	metaal	blank
binnenwanden hoofdentree, gemeenschappelijke verkeersruimte	schilderwerk / spuitwerk	wit
diverse aftimmeringen	hout, plaatmateriaal	RAL 7016, antraciet
trappen bestaand en nieuw	beton	grijs
trapbekleding	tapijt	antraciet
muurleuning	metaal	RAL 7016, antraciet
balustrade trappenhuis	metaal	RAL 7016, antraciet
plafond hoofdentree en gemeenschappelijke verkeersruimte	uitneembaar (systeem) plafond	wit
schoonloopmat hoofdentree		antraciet
PVC afwerking hoofdentree, gemeenschappelijke verkeersruimte begane grond en werkkast		RAL 7016, antraciet
vloerbedekking gemeenschappelijke ruimte verdiepingen	tapijt tegels	antraciet
vloerplinten hoofdentree en gemeenschappelijke verkeersruimte begane grond	metaal	wit
vloerplinten gemeenschappelijke ruimte verdiepingen	metaal	Wit

lift	kooideur binnenzijde etagedeuren frontafwerking plafond handleuning wanden vloer plinten cabine- en etage bedieningstableau spiegel	RVS RVS RVS muurkopomkleding laminaat, grijs recht, eenzijdig laminaat, grijs rubber, grijs aluminium druk knoppen op de achterwand
-------------	---	--

Disclaimer

Algemene voorwaarden

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van beschikbare technische gegevens en tekeningen. Ondanks dat moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit eisen en voorschriften van de overheid (vergunning), nutsbedrijven en/of technische uitwerking. De aannemer mag, in overleg met de verkoper, architect en/of constructeur, wijzigingen aanbrengen in materialen, constructies en/of in de situatie van de appartementen wanneer dat nodig is voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen, technische uitvoerbaarheid, voortgang en/of de kwaliteit van het werk kan bevorderen. Indien merken en/of types vermeld worden, dient daarachter gelezen te worden “of gelijkwaardig”.

Afwijkingen tussen de genoemde en werkelijke oppervlakten van de kavels geven nimmer aanleiding tot verrekening. Indien het afgebouwde appartement gekocht wordt en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan heeft de uitvoering van het appartement zoals die op dat moment tot stand is gekomen, overwicht.

Maatafwijkingen en wijzigingen, o.a. ten gevolge van planuitwerking, uitvoering, voorschriften, overheidsbepalingen en dergelijke, voorbehouden. De in het verkoopmateriaal opgenomen foto's, impressies en sfeerbeelden zijn bedoeld om enig ruimtelijk inzicht te geven van en in het appartement. Aan deze beeldmaterialen kunnen geen rechten worden ontleend. Alle op de tekening ingeschreven maten gelden als circa maten.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.