



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

12 appartementen
type E

INHOUDSOPGAVE

Algemeen	4
Klantgericht bouwen	4
Woningborg	4
- Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?	4
- Woningborg geeft u meer zekerheid	4
- Wat betekent de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling voor u?	4
- Wat valt niet onder de Woningborggarantie?	4
Koop- en aannemingsovereenkomst	4
Wat en wanneer te betalen	4
Notaris	5
- Akte van levering	5
- Akte van splitsing	5
Vrij op naam (v.o.n.)	5
Hypotheek tijdens de bouw	5
Prijsstijgingen	5
Verzekering	5
Vereniging van Eigenaren (VvE)	5
Uitvoeringsduur	6
Mogelijkheden meerwerk	6
Individuele wensen	6
Kopers begeleiding	6
HOOMCTRL	6
Wijzigingen	6
Situatie	7
Kopers kijkmiddag	7
Oplevering/sleuteloverhandiging	7
- Vooroplevering	7
- Oplevering	7
Garantie op technische gebreken na oplevering	7
Opschortingsrecht (5% opleveringsregeling)	8
De servicemap	8
Voorschriften en bepalingen	8
Uitgangspunten	8
Artist impressies	8
Ruimtebenamingen	8
Peil van het appartementengebouw	9
TERREININRICHTING	9
Grondwerk	9
Buitenriolering	9
Bestrating	9
Terreininrichting/beplanting op openbaar gebied	9
Vuilafvoer	9
DE CONSTRUCTIE	9
Fundering	9
Vloeren	9
Wand- en gevelconstructie	10

Dakconstructie	10
GEVELS- EN DAKAFWERKING	10
Kozijnen, ramen en deuren	10
Beglazing buitengevelkozijn	10
Schilderwerk buiten	10
Dakbedekking	10
Goten en hemelwaterafvoeren	11
AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN	11
Toegang hoofdentree	11
Trappen en hekwerken	11
Liftinstallatie	11
Buitenkozijnen	11
Werkkast	11
Vloerafwerking	11
Wandafwerking	11
Plafondafwerking	12
Binnen kozijnen- en deuren	12
Hang- en sluitwerk	12
Elektra-installatie	12
Ventilatievoorzieningen	12
Vuilafvoer	12
AFWERKING APPARTEMENTEN	12
Meterruimte	12
Binnenwanden	12
Binnendeuren en -kozijnen	13
Hang- en sluitwerk	13
Vensterbanken en dorpels	13
Aftimmerwerk	13
Wandafwerking en binnen schilderwerk	13
Vloerafwerking	13
Plafondafwerking	13
Keuken	14
Keukenaansluitingen	14
Tegelafwerking	14
Sanitair	14
Ventilatievoorzieningen	14
Riolering	14
Verwarmingsinstallatie	14
Waterinstallatie	15
Elektra installatie	15
PV-installatie (Zonnepanelen)	16
Telecommunicatie installatie	16
KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT	17

Algemeen

Indien u besluit een appartement van ons te kopen, kunt u er zeker van zijn dat wij alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het is ons streven om een zo goed mogelijk product te leveren. Hieronder geven wij u een overzicht van de onderdelen die allemaal bij de realisatie van uw appartement behoren.

Klantgericht bouwen

Bouwbedrijf De Langen & van den Berg B.V. is aangesloten bij de Stichting Klantgericht Bouwen (SKB). SKB heeft als doel de klantgerichtheid en de opleverkwaliteit in de bouwbranche te verbeteren. Aangesloten bedrijven laten hun prestaties continu door SKB meten om zich vervolgens te kunnen verbeteren. Een nieuwe tool van SKB is de vergelijkingssite www.bouwnu.nl. Op deze site worden alle bouwers uit Nederland weergegeven en hier kunt u per regio kijken hoe een bouwbedrijf presteert en hoeveel beoordelingen dit cijfer tot stand heeft gebracht.

Woningborg

Op het appartement is de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2021 van toepassing. Woningborg heeft belang bij een goede kwaliteit van het appartement en een goede vertrouwensrelatie met de koper van het appartement. De overheid heeft het waarborgcertificaat van Woningborg officieel erkend. Het waarborgcertificaat betekent voor u als koper dat u met een financieel gezonde en technisch vakbekwame onderneming zaken doet. U ontvangt bij de aannemingsovereenkomst het boekje “Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2021” van het Woningborg. Hierin worden de garantie- en waarborgregelingen en de garantietermijnen per onderdeel uitgebreid beschreven. De garantie- en waarborgregeling is primair gekoppeld aan het appartement, zodat u bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de garantie- en waarborgregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt u als kopers van het appartement tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en voor bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg geeft u meer zekerheid

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 aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling voor u?

Als u een appartement met Woningborggarantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet? Dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk? Dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot zes jaar en drie maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot tien jaar en drie 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;
- 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 u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborggarantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Indien uw minderwerk een beperkte garantie als gevolg heeft, ontvangt u een beperkte regeling ter ondertekening. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten. Onderdelen welke uitgesloten zijn van Woningborggarantie zijn in dit project:

- Beplanting
- Straatwerk (verzakking ervan).

Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het appartementengebouw (één en ander behoudens contractuele en ontbindende voorwaarden).

Wat en wanneer te betalen

In de aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van betalingstermijnen aan. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- Maakt u gebruik van eigen geld, dan betaalt u de factuur;
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte gepasseerd dan betaalt u de factuur;
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde grondkosten en

termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële akte van levering met u verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw)termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

Notaris

Voordat de bouw start wordt u als koper uitgenodigd voor de levering van de grond. De notariële stukken worden tijdens dit overleg besproken en ondertekend.

Akte van levering

De eigendomsoverdracht van het te bouwen appartement geschiedt door middel van een zogenaamde ‘akte van levering’ bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van overdracht vermeld. Ook moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag u 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. Dan ook dient, indien dit noodzakelijk is, een bankgarantie te worden gesteld.

Akte van splitsing

De appartementsrechten ontstaan op basis van de akte van splitsing. In die akte worden de onderlinge belangen van de eigenaren geregeld, voor zover dat nodig is. Elk appartementsrecht wordt 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 wordt vastgesteld door het kadaster. De grenzen van het terrein worden nauwkeurig bepaald. Deze grenzen kunnen worden aangewezen als de bouw van het complex al in een gevorderd stadium is. De splitsingsakte kan worden gemaakt als de grenzen bepaald zijn. U kunt naar de notaris voor de overdracht van uw appartement als de splitsingsakte klaar is. 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 waarvan u mede-eigenaar wordt.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van het appartement is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen.

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Architectenhonorarium;
- Constructeurshonorarium;
- Notariskosten inzake het notarieel transport;
- Gemeentelijke leges;
- Btw;

- Kadastraal recht;
- Omgevingsvergunning;
- Woningborgcertificaat;
- Technische aansluitkosten water, riool, elektra en cai.

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten, die niet in de koop- en aanneemsom zijn begrepen, kunnen zijn:

- De kosten verbonden met het aangaan van een hypothecaire lening (zoals afsluitkosten, taxatiekosten);
- De premie voor de opstal- en/of risicoreservering;
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering (spaarpremie);
- De (bouw)rente over de grondkosten en de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- Eventueel meerwerk ten opzichte van het standaard appartement.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's voor de (bouw)termijnen digitaal. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker die voor betaling zal zorgen.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het btw tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de bouwonderneming.

Verzekering

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering is het appartement door de verkoper verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de inboedelverzekering zorg te dragen. De opstalverzekering zal via de VVE dienen te worden afgesloten.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Wanneer u tot koop van het appartement overgaat, wordt u eigenaar van een appartementsrecht. Het appartement dat u koopt maakt deel uit van een complex van woningen (het gebouw) met gemeenschappelijke voorzieningen. Als eigenaar van een appartementsrecht bent u van rechtswege lid van de ‘Vereniging van Eigenaren’ (VvE), de gezamenlijke eigenaren van het complex. U betaalt straks periodiek een bijdrage aan de VvE, deze bijdrage is afhankelijk van uw aandeel in het gebouw.

Deze vereniging moet minimaal één 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 e.d..

Door De Langen & van den Berg vastgoedontwikkeling wordt een beheerkantoor aangesteld welke zich aan de toekomstige eigenaars zal voorstellen tijdens de start-ver-

gadering die éénmalig zal worden gehouden. Tijdens deze opstartvergadering wordt door de gehele VvE een bestuur gekozen.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Deze werkbare werkdagen worden gerekend vanaf de start van de bouw (aanvang grond- of heiwerk). Feest- en vakantiedagen, weekeinden en atv-dagen, als ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als er sprake is van schade ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals brand of storm, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen dat nodig is voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbare werkdagen verwijzen wij u naar de algemene voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

Mogelijkheden meerwerk

Als koper krijgt u de gelegenheid te kiezen uit ruime mogelijkheden aan wijzigingen. Zo kunt u het appartement zoveel mogelijk aanpassen aan uw persoonlijke wensen. Een overzicht van deze wijzigingen treft u aan op de standaard meer- en minderwerklijst. Het is natuurlijk mogelijk dat u wensen heeft die niet op deze lijst staan. Vandaar dat wij u, voor een nog nader door ons aan te geven datum, uitnodigen voor een persoonlijk gesprek bij ons op kantoor om uw wensen te bespreken. De gehonoreerde wensen worden vervolgens geprijsd en aan u geoffreerd. Gezien de noodzakelijke werkvoorbereiding kunnen aanvullingen en wijzigingen op het meer- en minderwerk na een nader te bepalen sluitingsdatum niet in behandeling worden genomen.

Individuele wensen

Hoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alles te honoreren. Het appartement dient bij oplevering te voldoen aan het bouwbesluit, de nen-normen, de eisen van nutsbedrijven, brandveiligheidsvoorschriften en de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. In verband met deze eisen, de seriematigheid van het bouwproject, constructieve en/of esthetische redenen, is (tenzij reeds opgenomen in de meer- en minderwerklijst) het weglaten of wijzigen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk. Zoals bijvoorbeeld:

- Het casco op laten leveren van het toilet of badkamer;
- Dichtzetten van de v-naden in het plafond;
- Het wijzigen van kleurkeuze van het binnen schilderwerk;
- Aanbrengen van spuitwerk of sierpleister op wanden (niet mogelijk in verband met scheurvorming). Goede voorlichting door de vakhandel is gewenst indien u na oplevering van de woning dit soort wandversiering zelf laat aanbrengen;
- Het los of niet leveren van bouwmaterialen of onderdelen zoals tegels, sanitair, deuren, verwarmingselementen en afwerkvloeren;
- Het verplaatsen van MV-punten;
- Het aanbrengen van voorzieningen voor haard en/of airconditioning;

- Werkzaamheden en/of leveringen door derden voor de oplevering;
- Wijzigingen van keuze tegelwerk en sanitair kunt u uitzoeken in de projectshowroom(s) die voor dit project is/zijn geselecteerd.

Kopersbegeleiding

Voor vragen kunt u terecht bij de kopersbegeleiding van Bouwbedrijf De Langen & van den Berg B.V., die de advisering van de kopers keuzen verzorgt. De kopersbegeleiding neemt contact met u op om een afspraak te maken. Deze afspraak vindt plaats op kantoor tijdens kantooruren en duurt circa een uur. Tijdens deze afspraak krijgt u de ‘spelregels’ van het project toegelicht. Daarnaast kunt u in dit gesprek uw eventuele vragen en/of wensen kenbaar maken. De wensen die naar voren komen in deze gesprekken worden verwerkt in een offerte.

HOOMCTRL

Tijdens het project verloopt de communicatie via een online portal: HOOMCTRL. Op dat portal treft u alle projectinformatie aan. Via dit portal kunt u vragen stellen aan uw kopers adviseur en woonwensen doorgeven. Ook verloopt uw opdrachtverstrekking voor de woonwensen via dit portaal. Alles handig bij elkaar op één plek. Het portal wordt door ons compleet gemaakt met alle laatste informatie. U ontvangt te zijner tijd automatisch de inloggegevens van ons, zodat u daarmee op HOOMCTRL terecht kunt.

Wijzigingen in verkoopstukken

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkeveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Ook 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. Indien bovenstaand op uw appartement van toepassing is brengen wij u op de hoogte door middel van een erratum. Dit erratum zullen wij u ter ondertekening aanbieden.

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. Afwijking in vierkante meters is niet verrekenbaar. Bij het inrichten van het appartement 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 en ingekleurde plattegronden zijn ‘artist impressies’. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze impressies kunt u geen rechten ontlenuen. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium door de architect ingevuld.

De indeling van de technische ruimte is onder voorbehoud. Uit de engineering zal de positie van de warmtepomp/ventilatie unit/cv-verdeler/e.d. blijken. Hier zijn dan ook verder geen rechten aan te ontlenuen. Het leidingwerk in de technische ruimte wordt als opbouw uitgevoerd.

Situatie

Het ontwikkelen van het appartementengebouw met het omliggend terrein is een gecompliceerd proces. Naarmate dit proces vordert vindt een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaats. De situatietekening die in de brochure is opgenomen of is toegevoegd aan deze brochure, betreft in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorende bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Kopers kijkmiddagen

Gedurende het gehele bouwproces worden er speciale kopers kijkmiddagen georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om de bouw te betreden, waarbij u uw appartement kunt bezichtigen. Buiten de door de bouwonderneming georganiseerde kopers kijkmiddagen, is het niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden in verband met de aansprakelijkheid van de aannemer. Ook heeft dit te maken met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen die op de bouwlocatie werkzaam zijn. Op de laatste kijkmiddag kunt u maten opnemen van bijvoorbeeld de installatiepunten van de keuken of de na oplevering aan te brengen stoffering en ook kunt u alvast uw nieuwe burens ontmoeten. Verder hebben uw eventuele eigen leveranciers dan de mogelijkheid om in te meten voor na oplevering uit te voeren werkzaamheden. U wordt te zijner tijd uitgenodigd voor de kopers kijkmiddag. Tijdens deze kijkmiddag wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouw een risicovolle aangelegenheid.

Oplevering/sleuteloverhandiging

Na aanvang van de bouw wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw appartement aan u wordt opgeleverd, is dan nog niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat een nieuwbouwproject altijd uniek is en er veel onzekere factoren zijn. Wanneer er in een bepaalde periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er minder werkbare werkdagen en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Als het vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld. Als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. Daarnaast zijn onder andere de levering van materialen, de beschikbaarheid van vaklieden en het tijdig aanleggen van de nutsvoorzieningen van invloed op het moment van oplevering. Circa zes weken voor de oplevering ontvangt u een prognoseplanning met daarin de momenten van vooroplevering en oplevering. Uiteraard informeren wij u regelmatig over de voortgang

van de bouw. Dat is overigens een service waaraan u geen rechten kunt ontlenuen. Contractueel zijn wij gebonden aan de bouwtijd zoals die in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd.

De opleveringsprocedure bestaat uit de vooroplevering en de definitieve oplevering. Ongeveer vier weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de vooroplevering en de oplevering.

Vooroplevering

Bij de vooroplevering kunt u het appartement alvast op eventuele onvolkomenheden controleren. Een vertegenwoordiger van ons zal met u meelopen. Het streven is om alle eventuele geconstateerde onvolkomenheden bij de oplevering (circa drie werkbare werkweken later) opgelost te hebben.

Oplevering

Tijdens de oplevering controleren wij, samen met u (en eventueel een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis) of er nog onvolkomenheden aanwezig zijn en of alle werkzaamheden volgens afspraak zijn uitgevoerd. Geconstateerde onvolkomenheden worden schriftelijk vastgelegd in een zogenaamd ‘proces-verbaal van oplevering’. Dit document wordt door beide partijen ondertekend. U accepteert hiermee het appartement met uitzondering van de genoteerde onvolkomenheden. De desbetreffende punten worden, voor zover mogelijk (afhankelijk van o.a. levertijd), binnen vijf werkbare werkdagen hersteld.

De oplevering zal plaatsvinden binnen de termijn die in de aannemingsovereenkomst is genoemd. Eventueel meerwerk kan invloed hebben op het aantal werkbare werkdagen en kan een langere bouwtijd tot gevolg hebben. Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de betaling van de eindafrekening van de termijnen en het restant van het (eventuele) meerwerk, ontvangt u bij de oplevering, na ondertekening van het proces verbaal, de sleutels van uw appartement.

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen/-termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling welke u bij ondertekening ontvangt. Enkele aandachtspunten aangaande eventuele onvolkomenheden na oplevering zijn:

- De melding dient direct na constatering te worden gedaan;
- De melding kunt u via www.bouwnazorg.nl indienen;
- U dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen om het (garantie)gebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie;
- Niet onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg vallen voorzieningen buiten het appartement, voorzieningen van niet bouwkundige aard en/of voorzieningen die niet onder verantwoording van de aannemer zijn aangebracht.

Opschortingsrecht (5% opleveringsregeling)

De appartementen worden opgeleverd volgens eisen en richtlijnen van Woningborg. Een belangrijk punt hierbij is het opschortingsrecht (zogenaamde 5%-regeling), welke bij het tekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst van toepassing is verklaard. Deze regeling geeft de koper extra zekerheid om de bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen zo spoedig mogelijk verholpen te krijgen.

Als koper van een nieuwbouwappartement heeft u het recht gebruik te maken van dit opschortingsrecht. Deze regeling betekent in het kort dat door de bouwonderneming bij de notaris een bankgarantie wordt afgegeven voor ten hoogste 5% van de aanneemsom, zijnde de helft van de laatste termijn van de aanneemsom, tot extra zekerheid dat, ondanks de voortdurende kwaliteitscontrole, de eventuele tekortkomingen die u bij de oplevering constateert zo spoedig mogelijk worden verholpen. De bankgarantie valt vrij nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van uw privégedeelte, tenzij u voortijdig schriftelijk aan de notaris kenbaar maakt dat u het vrijvallen van de bankgarantie wil blijven opschorten (opschortingsrecht). Dit opschortingsrecht heeft u alleen indien er tegen het eind van de drie-maandstermijn (nog) tekortkomingen bestaan.

De servicemap

Deze map ontvangt u bij de oplevering van uw appartement in de vorm van een usb-stick. Hierin nemen we informatie op die u nodig heeft om uw appartement op een goede manier te (onder)houden.

Ingebruikname appartement

Een nieuwbouwappartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimp-scheuren ontstaan door het “werken” van materialen. Het is daarom mogelijk dat er bijvoorbeeld in de hoeken van het stucwerk haarscheurtjes ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door wegtrekkend vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze zaken kunnen nooit helemaal worden voorkomen. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer geplaatst worden. Door droging en werking van de onderliggende constructie alsmede van de afwerkvloer, ontstaan krimp-scheurtjes die doorgegeven worden aan de tegel-, grind- en natuursteenvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij raden u aan uw leverancier van uw “harde” vloerbedekking hierover te informeren.

Het is noodzakelijk om jaarlijks preventief onderhoud te plegen om eventuele schade te voorkomen.

Voorschriften en bepalingen

- Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de omgevingsvergunning;
- Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehan-

teerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden;

- In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, dan wel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Uitgangspunten

- Eisen vanuit het bouwbesluit;
- De voor de omgevingsvergunning benodigde tekeningen en bouwbesluitberekeningen;
- De voor de omgevingsvergunning benodigde constructie tekeningen en berekeningen;
- Het appartementengebouw worden “gasloos” uitgevoerd;
- Energieprestatiecoëfficiënt volgens BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) normering;
- De toepassing van een lucht-waterwarmtepomp, ventilatiesysteem met natuurlijke luchttoevoer (middels ventilatieroosters in de gevels) en mechanische luchtafvoer (middels afzuigpunten in het appartement), PV-panelen, vloerverwarming in verblijfsruimtes en badkamer.

Artist impressies

- In de ingekleurde plattegronden staan interieur-suggesties, zoals kasten, (buiten-) meubilair, garderobe, auto's, fietsen, apparatuur en dergelijke. Deze worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze omschrijving;
- De opgenomen perspectieftekeningen zijn 'artist impressies'. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze impressies kan de koper geen rechten ontleen;

Ruimtebenamingen

- De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de bouw- c.q. omgevingsvergunning) begrippen uit het bouwbesluit. Hierin komen ruimteomschrijvingen, zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door zogenaamde bouwbesluitbegrippen. Ook Woningborg verwijst naar deze bouwbesluitbegrippen. Op de verkooptekening zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het bouwbesluit dient u deze te lezen als:

Ruimte	Benaming conform bouwbesluit
Hal/entree	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Technische ruimte	Installatieruimte
Berging	Onbenoemde ruimte

- Een onbenoemde ruimte is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen vanuit het Bouwbesluit voor een verblijfsruimte en die derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden.

Peil van het appartementengebouw

- Het peil –P-, van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;
- De maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouwen-woningtoezicht van de gemeente;
- De juiste hoogte van het omliggende maaiveld c.q. bestratingen wordt in een later stadium bepaald, in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

TERREININRICHTING

Grondwerk

- De bouwput wordt tot voldoende diepte ontgraven;
- Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen, paden en rijstroken;
- Onder de bestrating binnen de eigendomsgrens wordt een zandbed aangebracht;

Buitenriolering

- De vuil- en schoonwaterriolering van het gebouw wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem;
- De riolering, inclusief de bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in kunststof;
- In het straatwerk worden diverse straatkolken aangebracht welke worden aangesloten op het gemeentelijk riool.

Bestrating en groen binnen perceelgrens VVE/ eigen gebruik

- Ter plaatse van de hoofdentree wordt een pad aangebracht tot het trottoir. Het pad wordt uitgevoerd in grijze betontegels van 50 x 50 cm;
- Ter plaatse van de privé gedeeltes van de appartementen wordt een haag aangebracht met een hoogte van ca. 0,80 meter conform situatietekening;
- Als eigenaar van een appartement op de begane grond dient u de groene erfafscheidingen te dulden, in stand te houden en te onderhouden. Deze erfafscheidingen mogen niet weggehaald worden behalve in het geval van nodige vervanging door gelijksoortige beplanting;
- De grondstrook tussen de gevel en de perceelgrens met het openbaar gebied, behoort tot het privégedeelte van het aangrenzende begane grond appartement;
- De grondstrook tussen de gevel en de perceelgrens met het openbaar gebied, grenzend aan de algemene ruimtes en/of bergingen, behoort tot het eigendom van de VVE;
- De terrassen op de begane grond van bouwnummer 9 t/m 12 worden uitgevoerd met betontegels van 50 x 50 cm en opgesloten met een opsluitband;
- Naar de voordeuren van bouwnummers 9 t/m 12 en naar de toegangsdeuren van de beide bergingsblokken wordt een tegelpad gelegd van 1 meter breed van betontegels 50 x 50 cm en opgesloten met een opsluitband. Het tegelpad naar de voordeuren van bouwnummer 9 en 12 vormt 1 geheel met het terras.

Terreininrichting/beplanting op openbaar gebied

- Het aan te brengen straatwerk binnen het plangebied (ontsluitingsweg naar de hoofdweg) wordt uitgevoerd in betonklinkers met betonnen opsluitbanden;
- Binnen het plangebied wordt er tussen de appartementen en de levensloopbestendige woningen een “Boomgaard” aangebracht voor algemeen gebruik, inrichting conform de situatietekening;
- Binnen het plangebied wordt het groen ingericht conform de situatietekening;
- De parkeerplaatsen binnen het plangebied worden uitgevoerd met grijze graskeien en zijn voor algemeen gebruik, inrichting conform de situatietekening.

Vuilafvoer

Ten behoeve van afvoer GFT-afval zullen centraal 2 cocons worden geplaatst t.b.v. 2 mini containers, e.e.a. conform de situatietekening. Voor het overige afval kunt u gebruik maken van de ondergrondse containers welke reeds in de wijk aanwezig zijn.

DE CONSTRUCTIE

Fundering

- Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het appartementengebouw op palen gefundeerd;
- Over de palen worden funderingsbalken van gewapend beton aangebracht;
- Alle funderingsconstructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Vloeren

- De begane grond vloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab systeemvloer;
- Bouwnummers 9, 10, 11 en 12 worden voorzien van twee geïsoleerde kruipluiken. De posities worden indicatief op tekening weergegeven. Tevens wordt achter de algemene voordeur en achter de beide buitendeuren van de bergingsgangen een kruipluik aangebracht;
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een gestorte breedplaatvloer;
- De vrije hoogte onder het betonplafond is minimaal 2,6 m1;
- De v-naden en eventuele raveelijzers aan de onderzijde van de vloeren c.q. plafonds van onderliggende ruimten blijven in het zicht. De raveelijzers worden mee gespoten;
- De prefab balkons worden voorzien van een antislip profiel op het loopvlak. De onderkanten van de balkons hebben een ruw gestructureerd oppervlak en worden niet nader afgewerkt;
- De terrassen van bouwnummers 19 en 20 worden geïsoleerd, voorzien van bitumineuze dakbedekking, waarop betontegels van 50 x 50 cm worden gelegd op tegeldraggers. De terrastegels volgen de contouren van het afschot;

- De onderzijde van de 1e verdiepingvloer wordt ter plaatse van de bergingen voorzien van een geïsoleerde houtwolcementplaat, kleur naturel;
- De zijwanden en de achterwand van de liftschacht worden uitgevoerd in (prefab) beton.

Wand- en gevelconstructie

- De dragende wanden worden uitgevoerd in massieve kalkzandsteen elementen. Eén en ander conform opgave van de constructeur;
- De binnen spouwbladen van de geïsoleerde buitengevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Eén en ander conform opgave van de constructeur;
- Het binnen spouwblad ter plaatse van het terras bij bouwnummer 19 en 20 wordt uitgevoerd in hout skelet bouw;
- Het gevelmetselwerk (gebakken gevelsteen) wordt uitgevoerd in wildverband;
- Het schoon gevelmetselwerk wordt voorzien van een terugliggende voeg;
- In de gevelafwerking worden de noodzakelijke dilataties (verticale naden om scheurvorming te voorkomen) aangebracht;
- De gevels worden op diverse plaatsen voorzien van een houten gevelbekleding;
- In de gevels worden diverse kaders om de kozijnen aangebracht in kleur metselwerk (e.e.a. conform geveltekeningen);
- Op de prefab betonnen balkons worden metalen hekwerken aangebracht. Bij de terrassen van bouwnummer 19 en 20 wordt tevens een metalen hekwerk aangebracht;
- De onderkanten van de balkons hebben een ruw gestructureerd oppervlak en worden niet nader afgewerkt. Tintverschillen welke in prefab beton kunnen voorkomen zullen zichtbaar blijven;
- Boven de kozijnen in de gevel worden de noodzakelijke lateien en/of geveldraggers aangebracht;
- In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast;
- Voor de ventilatie van de spouw worden open stootvoegen in de gevel aangebracht;
- Voor een goede waterdichte afwerking worden de noodzakelijke lood- en/of kunststofstroken aangebracht.

Dakconstructie

- Het platte dak (3e verdiepingvloer) wordt uitgevoerd als een gestorte breedplaatvloer;
- Het schuine dak wordt uitgevoerd als een geïsoleerde houten prefab kap(elementen);
- Het platte dak is ter plaatse van de centrale hal van binnenuit bereikbaar middels een geïsoleerd afsluitbaar dakluik met ladder/schaartrap op de bovenste etage;
- Bij de toegang tot het terras bij bouwnummer 19 en 20 wordt een trede gerealiseerd van ca. 20 cm hoog om een afdoende waterdichte aansluiting aan de buitenzijde te kunnen realiseren, deze trede wordt aan de bovenzijde afgewerkt met hout en geschilderd in de kleur wit.

GEVELS- EN DAKAFWERKING

Kozijnen, ramen en deuren

- Alle buitenkozijnen, -deuren en -ramen, inclusief draaiende delen, worden uitgevoerd in hout;
- Het kozijn en de deur van de bergingen, de werkkast en de toegang tot de meterkastruimte wordt uitgevoerd in hout;
- De voordeuren van de appartementen op de 1e en 2e verdieping worden uitgevoerd als vlakke houten deur voorzien van een spionooog (+155cm onderkant deur);
- De voordeuren van de appartementen op de 1e en 2e verdieping worden voorzien van een vrijloop deurdranger;
- De voordeuren op de begane grond worden uitgevoerd in hout en zijn voorzien van een glasopening en brieven sleuf conform de geveltekening;
- Alle buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen;
- Alle buitenkozijnen worden aan de onderzijde voorzien van een betonnen waterslag ter plaatse van metselwerk, uitgezonderd de kozijnen welke doorlopen tot aan maai-veld. Deze worden voorzien van een kunststof onderdorpel;
- Diverse buitenramen worden voorzien van een draai en/of kiepstand t.b.v. spuiventilatie;
- De entreepui van het appartementengebouw wordt uitgevoerd in aluminium en aan de buitenzijde voorzien van een houten omkadering;
- De dakramen worden aan de binnenzijde uitgevoerd in hout en wit geschilderd. Deze dakramen zijn voorzien van een ventilatierooster en een kantelraam.

Beglazing buitengevelkozijnen

- Alle glasopeningen in de gevelkozijnen worden bezet met isolerende dubbele HR++ beglazing;
- NEN 3569 (letsel werend glas) is niet van toepassing;
- Alle ramen op de begane grond en op de verdiepingen die uitkomen op het balkon/terras zijn vanaf de buitenzijde bewasbaar, voor de overige ramen dient dit collectief geregeld te worden via de VVE;
- De houten gevelkozijnen zijn op het glas voorzien van plakroedes welke worden afgekit, zonder wienersprosse.

Schilderwerk buiten

- Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden behandeld met een dekkende verflaag in kleur conform de kleuren- en materialenstaat;
- Alle buitenbetimmeringen worden behandeld met een dekkende verflaag in kleur conform de kleuren- en materialenstaat.

Dakbedekking

- Het platte dak wordt voorzien van dakbedekking met grind;
- Op het platte dak worden aluminium schoorstenen aangebracht t.b.v. de installaties;
- Op het platte dak worden diverse ventilatie pijpen aangebracht;

- Op het platte dak worden totaal 44 PV-panelen t.b.v. de appartementen aangebracht;
- Op het platte dak worden de 12 buitenunits t.b.v. de lucht/water warmte pompen van de appartementen geplaatst;
- Het platte dak wordt voorzien van aanlijnbeveiligingspunten (t.b.v. onderhoudswerkzaamheden op het dak na oplevering);
- Boven de hoofdentree wordt een luifel aangebracht met een metalen omranding. Het platte dak wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking. Het plafond van de luifel wordt afgewerkt met waterbestendig multiplex en geschilderd;
- Het schuine dak wordt aan de buitenzijde afgewerkt met keramische dakpannen en beëindigd met kantpannen, conform de kleuren- en materialenstaat.

Goten en hemelwaterafvoeren

- Het hemelwater van de terrassen en balkons wordt ter plaatse van de gevels afgevoerd middels hemelwaterafvoeren;
- Het hemelwater van het platte dak wordt afgevoerd via de schachten;
- De ronde hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink;
- De dakterrassen en het platte dak worden voorzien van benodigde nood overstorten;
- De hemelwaterafvoeren worden voorzien van de nodige PVC hulp- en ontstoppingsstukken en wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem;
- De luifel van de hoofdentree krijgt voor het afvoeren van hemelwater een zinken spuwer aan de linker zijde.

AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE RUITEN

Toegang hoofdentree

- De hoofdentreede deur die toegang geeft tot het appartementengebouw wordt voorzien van een elektrische deurdranger. Deze deur is van buiten met de sleutel te openen en van binnenuit met een elleboogschakelaar. Bij bouwnummer 13 t/m 20 is de hoofdentreede deur ook te openen vanuit het appartement middels de videofoon;
- Waar nodig worden verwijsborden en huisnummers aangebracht. Dit zijn witte kunststof bordjes met zwarte letters;
- Ter plaatse van de hoofdentree wordt naast de deur in het kozijn het bellentableau gemonteerd met daarnaast de postkasten t.b.v. bouwnummers 13 t/m 20. De brievenbussen zijn met een afsluitbaar deurtje met geïntegreerde klep van buitenaf toegankelijk. Bij de voordeuren van bouwnummer 9 t/m 12 wordt de beldrucker naast het voordeurkozijn op het metselwerk gemonteerd. In de voordeur van bouwnummer 9 t/m 12 wordt een brievenbus aangebracht;
- In de centrale hal worden de algemene meterkasten voor de Nutsbedrijven aangebracht, te weten voor CVZ, CAI en telefoon. De algemene watermeter komt in de werkkast onder de trap;

- De meterkasten van de appartementen komen in de centrale hal achter de trap. De cilinder in de deur van de meterkast is gelijksluitend met de cilinder van de woningtoegangsdeur.

Trappen en hekwerken

- Het trappenhuis wordt uitgevoerd met betonnen trappen in de kleur grijs. Het loopvlak wordt voorzien van een antislip profiel. De onderzijde van deze trappen wordt uitgevoerd als ruw gestructureerd en wordt niet nader afgewerkt. Tintverschillen welke in prefab beton kunnen voorkomen zullen zichtbaar blijven;
- De trappen worden voorzien van metalen leuning en hekken welke gepoedercoat zijn in kleur.

Liftinstallatie

- Het appartementengebouw wordt voorzien van een liftinstallatie welke rolstoeltoegankelijk is en geschikt voor vervoer van een brancard;
- De liftkooi wordt standaard voorzien van een spiegel ter plaatse van de achterwand;
- De binnenzijde van de lift is verlicht middels plafondspots;
- De liftkooi heeft een binnenmaat van (lxbxh) ca. 210 x 120 x 210 cm, de lifttoegang een afmeting van ca. 90 x 210 cm;
- De liftleverancier dient toegang tot de lift te krijgen zodra er onderhoud gepleegd moet worden. Afspraken hierover dienen vastgelegd te worden in het VvE reglement;
- Muurkopomkledingen worden uitgevoerd in kleur wit.

Buitenkozijnen

- De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hout, m.u.v. de hoofdentree. Deze wordt uitgevoerd in aluminium.

Werkkast

- Op de begane grondvloer wordt onder de trap een werkkast gerealiseerd;
- De werkkast is voor algemeen gebruik en is voorzien van een uitstortgootsteen met een close-up boiler t.b.v. warm water.

Vloerafwerking

- Ter plaatse van de hoofdentree wordt tussen de trap en de algemene meterkasten een schoonloopmat gelegd tot ca. 1 meter uit de gevellijn, conform verkooptekening;
- Het overige deel van de entreehal op de begane grond, incl. voorportaal meterkasten en de liftkooi, worden voorzien van antracietkleurige keramische tegels van 60 x 60 cm met een witte houten afgelakte plint, ca. 7 cm hoog. In de liftkooi wordt geen plint aangebracht;
- De verkeersruimtes op de verdiepingen worden afgewerkt met een projecttapijt in kleur antraciet en wit afgelakte houten plinten;
- De vloer van de werkkast wordt niet nader afgewerkt.

Wandafwerking

- De wanden van de algemene verkeersruimten worden voorzien van (stootvast) stucwerk en wit gesausd;

- De wanden van de bergingen worden deels uitgevoerd als kalkzandsteen vellingblokken (onafgewerkt), kalkzandsteen lijmblokken (behangklaar afgewerkt) en geïsoleerde systeemwanden (behangklaar afgewerkt);
- De wanden van de werkkast worden niet nader afgewerkt;
- Achter de uitstortgootsteen word een tegeltableau hoog ca. 140 cm en 80 cm breed aangebracht in de kleur wit.

Plafondafwerking

- Het plafond van de hoofdentree en de lifthallen worden uitgevoerd in wit spuitwerk;
- Waar nodig worden de plafonds van het trappenhuis en de lifthallen voorzien van akoestische plafondplaten in de kleur wit;
- De plafonds van de bergingen op de begane grond wordt uitgevoerd als geïsoleerd houtwolcement platen in kleur naturel;
- Het plafond van de werkkast (=onderzijde van de betontrap) wordt niet nader afgewerkt.

Binnenkozijnen en –deuren

- De algemene binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hout;
- De stompe binnendeuren worden uitgevoerd in hout en zijn zelfsluitend waar dit op tekening staat aangegeven;
- Bouwnummer 18, 19 en 20 worden voorzien van dakramen uitgevoerd in hout en fabrieksmatig wit afgelakt. Deze dakramen zijn voorzien van een ventilatiestand en een kantelraam;
- Boven of in de bergingsdeuren worden ventilatievoorzieningen aangebracht t.b.v. natuurlijke ventilatie;

Hang- en sluitwerk

- De bergingsdeuren en de meterkastdeuren worden voorzien van een cilinder gelijksluitend met het betreffende appartement;
- De algemene kasten worden voorzien van een cilinderslot, zonder kruk of vaste knop.

Elektra-installatie

- Lichtpunten, inclusief armaturen, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders en toebehoren worden aangebracht volgens geldende voorschriften;
- De verlichting van de gemeenschappelijke ruimten wordt geschakeld door middel van een bewegings- en schemerschakeling;
- In het plafond van de luifel boven de hoofdentree worden 2 inbouwsports aangebracht;
- De elektrische installaties in de algemene ruimten wordt aangesloten op de algemene elektrameter in de centrale voorzieningen kast;
- In de entreehal en op elke verdieping wordt een elektrische radiator aangebracht voorzien van een thermostaat.

Ventilatievoorzieningen

- De ventilatie van de entreehal, bergingen en het trappenhuis vindt plaats middels natuurlijke toevoer

en mechanische afvoer. De MV-unit voor de algemene ruimtes staat op het platte dak. Het toevoerrooster wordt boven de entreepui aangebracht. De afzuigventielen worden in het plafond of de wand aangebracht. In de bergingsgangen wordt een ventilatiepijp aangebracht in het zicht voorzien van afzuigventielen. Deze pijp wordt via het plafond van de betreffende berging aangesloten op de standleiding in de schacht. Positie van de schacht zoals op tekening aangegeven. De toevoerroosters worden in de buitendeuren van de bergingsgangen geplaatst. De liftschacht wordt natuurlijk geventileerd, middel een ventilatiepijp op het platte dak van de liftschacht.

Vuilafvoer

Al het huisvuil dient collectief door bewoners van het appartementengebouw aangeboden te worden in ondergrondse vuilafvoer-containers. Positie conform de situatie-tekening.

AFWERKING APPARTEMENTEN

Meterruimte

- De meterkasten worden aangebracht met de afmetingen volgens de geldende voorschriften. Positie meterkasten in de centrale hal op de betreffende verdieping;
- Op dit moment is het nog niet exact aan te geven van welke elektrische aansluiting de meterkast is voorzien. Dit hangt samen met een aantal factoren, waaronder de zwaarte van de hoeveelheid elektrische componenten in het appartement.

Hoe groter het verbruik, hoe groter de kans dat de aansluiting zwaarder moet zijn. In feite wordt de zwaarte bepaald door hoeveel er gelijktijdig wordt afgenomen, dus de optelsom van wat de elektrische apparaten tegelijk maximaal afnemen.

In overleg met de elektra installateur zal de standaard aansluiting van uw appartement worden bepaald en door de kopersbegeleiding met u worden gecommuniceerd, dit kan zijn een 3x25 A of een 3x35 A aansluiting. Tevens kan tijdens het kopers keuze traject blijken dat door uw meerwerkkeuzes de aansluiting in de meterkast aangepast dient te worden.

Dit zal te allen tijde door de electricien bepaald worden en via de kopersbegeleiding met u besproken/geoffreerd worden.

Indien er een zwaardere aansluiting noodzakelijk is dient u er rekening mee te houden dat dit gepaard gaat met een hoger verbruik en een hoger vastrecht welke door het energiebedrijf aan u worden doorberekend;

- De meterkast wordt voorzien van één of twee rooster(s) in de deur t.b.v. ventilatie.

Binnenwanden

- De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde “lichte scheidingswand” opgebouwd uit gipsblokken;

- De wanden van de technische ruimte, schachten en verblijfsruimtes onderling worden uitgevoerd als geluid beperkende gipsblokken wanden.

Binnendeuren en –kozijnen

- De binnen kozijnen in het appartement worden uitgevoerd als metalen nastelkozijnen;
- De binnen kozijnen worden fabrieksmatig afgelakt in een standaard kleur wit;
- Boven de binnen kozijnen wordt de binnenwand doorgebouwd;
- De binnendeuren (231,5 cm hoog) in het appartement worden uitgevoerd als vlakke opdek deuren;
- De binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt in een standaard kleur wit;
- Doordat de kozijnen en deuren van een ander materiaal zijn gemaakt kan er een klein nuance verschil zitten in de kleur wit van beide onderdelen;
- De deur van de technische ruimte wordt uitgevoerd als geluidswerende deur. Tijdens het kopers keuze traject kan het zijn dat de gewenste paneel- of stijldeuren niet als geluidswerende uitvoering verkrijgbaar zijn. Deze deur zal dan alsnog als vlakke geluidswerende deur uitgevoerd worden. Keuzemogelijkheid in het portal is hierdoor beperkt.

Hang- en sluitwerk

- De binnendeuren worden afgemonteerd met aluminium beslag;
- Toilet en badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetsluiting;
- De meterkast in de centrale hal wordt voorzien van een cilinderslot (enkel een sleutelplaat zonder kruk of vaste knop);
- De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot en bijbehorend beslag;
- De voordeur, bergingsdeur, meterkastdeur en terras/balkondeur worden afgemonteerd met (anti kerntrek) aluminium beslag en voorzien van een gelijksluitende cilinder;
- In de voordeur van bouwnummer 9 t/m 12 wordt een brievenbus aangebracht met een klep aan de buitenzijde en een tochtklep aan de binnenzijde. Bij de hoofdentree worden de brievenbussen van bouwnummer 13 t/m 20 aangebracht welke aan de buitenzijde voorzien zijn van een afsluitbaar deurtje met geïntegreerde brievenklep;
- De voordeuren van bouwnummer 13 t/m 20 worden voorzien van een vrijloopdranger en worden brandwerend uitgevoerd zodat een veilige vluchtroute wordt gewaarborgd.

Vensterbanken en dorpels

- Ter plaatse van de badkamer en toilet wordt een kunststeen dorpel onder de binnendeur aangebracht in de kleur antraciet;
- Ter plaatse van de ramen met een borstwering worden kunststenen vensterbanken toegepast in kleur gebroken wit.

Aftimmerwerk

- Op de benodigde locaties worden wit afgelakte betimmeringen aangebracht;
- Er worden geen vloerplinten aangebracht.

Wandafwerking en binnen schilderwerk

- Alle binnenwanden worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de opstelplaats keuken, meterkast, technische ruimte, berging, toilet en badkamer;
- Behangklaar houdt in dat u voor de afwerking eventuele kleine oneffenheden dient te verwijderen en dat kleine gaatjes gevuld dienen te worden;
- De binnenzijde van de schuine kap bij bouwnummer 18, 19 en 20 wordt afgewerkt met een gipskartonplaat welke behangklaar wordt afgewerkt;
- Aftimmeringen zijn dekkend wit afgelakt (op waterbasis).

Vloerafwerking

- Het gehele appartement wordt voorzien van een (zwevende) afwerkvloer m.u.v. de badkamer, daar wordt de dekvloer direct op de betonvloer wordt aangebracht. Ter plaatse van de bergingen en bergingsgangen op de begane grond wordt de dekvloer voorzien van een carborundum toeslag, t.b.v. de slijtvastheid;
- Aangezien in de vloeren vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen mag de vloerafwerking die u kiest geen hogere isolatiewaarde hebben dan $R_d = 0,13 \text{ m}^2\text{K/W}$. Dit dient u te melden aan uw vloerspecialist zodat hij hier rekening mee kan houden. Bij een hogere isolatiewaarde kunnen de ruimtetemperaturen mogelijk niet meer worden gehaald;
- Afwerkvloeren zijn onderhevig aan krimp en de constructievloeren aan krimp en kruip. Hierdoor kunnen scheurtjes ontstaan in de dekvloer. Deze eventuele scheurtjes doen geen afbreuk aan de kwaliteit. De vloerafwerker dient gepaste maatregelen te nemen zodat deze scheurtjes niet doorzetten in de vloerafwerking;
- I.v.m. de vloerverwarmingsleidingen die in de vloeren zijn opgenomen raden wij u ten strengste af om in de vloer te boren of te schroeven.
- De buitenterrassen van bouwnummer 19 en 20 worden uitgevoerd in grijze betontegels 50 x 50 cm, langs de randen vrijgehouden en niet opgevuld met grind.

Plafondafwerking

- Op alle betonplafonds wordt wit spuitwerk (in fijne korrel) aangebracht met uitzondering van de meterkast;
- De v-naden worden niet dichtgezet en eventuele raveelijzers blijven in het zicht en worden tevens voorzien van wit spuitwerk.
- In de betonnen dakvloer van bouwnummer 20 wordt een stalen constructieve ligger toegepast. Deze ligger wordt langs het plafond afgewerkt met een brandwerende betimmering en mee gespoten met de plafondafwerking. De stalen kolom in de woonkamer wordt brandwerend afgetimmerd en behangklaar afgewerkt.

Keuken

Het appartement wordt standaard niet voorzien van een keukeninrichting. Een keuken koopt u dus te allen tijde bij een externe leverancier. Wel hebben wij afspraken gemaakt met een keukenshowroom die aan dit project gekoppeld is. Voordeel hiervan is dat zij precies op de hoogte zijn van alle ins en outs van het project en u er tijdens het bouwproces ook geen omkijken naar heeft. De projectshowroom onderhoud rechtstreeks contact met het aannemingsbedrijf en weet zo wanneer de keuken in bestelling genomen kan worden en wanneer er een afspraak gemaakt kan worden voor het plaatsen. Een keuken wordt te allen tijde pas geplaatst ná de oplevering. Een ander bijkomend voordeel van deze projectshowroom is dat verplaatsingen binnen de basis keukenopstelling zoals deze op de verkooptekening is ingetekend kosteloos zijn.

Keukenaansluitingen

- Er wordt standaard geen keuken aangebracht;
- MV-afzuigpunten hebben een vaste positie en kunnen niet verplaatst worden;
- De aansluitpunten van de installaties worden afdopt met een stopkraan voor de wand opgeleverd conform de keukenindeling op de verkooptekening.

Tegelafwerking

- In de badkamer en het toilet worden antraciet kleurige vloertegels aangebracht in de afmetingen 30 x 30 cm;
- In de badkamer worden, ter plaatse van de douchehoek, de vloertegels verdiept en op afschot aangebracht;
- Ter plaatse van de zijaansluiting van de verdiepte douchehoek wordt een metalen beeindigingsprofiel aangebracht;
- De witte wandtegels worden uitgevoerd in de afmetingen 20 x 40 cm;
- De wandtegels worden in de badkamer liggend verwerkt tot aan het plafond;
- De wandtegels worden in het toilet liggend verwerkt tot ca. 140 cm boven de afwerkvloer;
- Boven het wandtegelwerk in het toilet wordt wit spuitwerk op de wanden tot aan het plafond aangebracht;
- De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt;
- De voegkleur van de vloertegels is grijs en de voegkleur van de wandtegels is wit;
- Het kitwerk van al het wandtegelwerk wordt uitgevoerd in de kleur wit;
- Het kitwerk van de aansluiting wand- en vloertegelwerk wordt uitgevoerd in de kleur grijs;
- De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden afgewerkt met een tegel beeindigingsprofiel in blank aluminium.

Sanitair

- In de toiletruimte wordt aangebracht:
 - Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir;
 - Closetzitting met soft close;
 - Fonteincombinatie;

- Chromen bekersiston met muurbuis;
- Fonteinkraan.

- In de badkamer wordt aangebracht:
 - Wastafel breed 60 cm;
 - Wastafelmengkraan;
 - Bekersiston met muurbuis;
 - Rechthoekige spiegel 60x80 cm met LED verlichting staand verwerkt;
 - Draingoot lang 70 cm;
 - Douchegarnituur met thermostaatkraan;
 - E-radiator.

Ventilatievoorzieningen

- Het appartement wordt voorzien van natuurlijk luchttoevoer d.m.v. roosters boven de kozijnen en mechanische luchtafvoer;
- De mechanische luchtafvoer wordt verzorgd door een ventilatorunit;
- Leidingwerk vanaf de ventilatorunit, in de ruimte waar de unit hangt, wordt als opbouw uitgevoerd;
- De luchtafvoer gebeurt middels plafond- en/of wandventielen;
- De luchtafvoerpunten worden aangebracht in het toilet, keuken, badkamer en t.p.v. de technische ruimte/opstelplaats wasmachine;
- De exacte plaats en afmeting(en) van de ventilatievoorzieningen worden nader bepaald;
- Voor de werking van de mechanische luchtafvoer wordt in de woonkamer een bediening aangebracht;
- Zowel in de woonkamer als in slaapkamer 1 wordt een CO2 sensor aangebracht;
- De keuken kan alleen voorzien worden van een recirculatie afzuiging. Andere typen afzuiging zijn niet toegestaan.

Riolering

- De aanleg van de riolering is conform de eisen van de gemeente;
- Een aansluitpunt t.b.v. riolering wordt aangelegd naar:
 - De keuken (voor de wand);
 - De wastafel;
 - De doucheopstelling;
 - Het toilet;
 - De fontein in het toilet;
 - De opstelplaats voor de wasmachine;
 - De warmtepomp en ventilatie unit;
 - Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt een afvoer met stankafsluiter (opbouw) gemaakt.

Verwarmingsinstallatie

- Het appartement wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp;
- De warmtepomp (met topkoelfunctie) staat opgesteld in de technische ruimte;
- De buitenunit staat gemonteerd op het platte dak;

- Het appartement is voorzien van een warmwater boiler van ca. 170 liter;
- Verwarming van het appartement geschiedt door middel van vloerverwarming (laagtemperatuurverwarming);
- De aansturing van de temperatuurregeling geschiedt d.m.v. een master/master-regeling. Per verblijfsruimte is de temperatuur separaat te regelen met dien verstande dat het temperatuurverschil tussen de verblijfsruimtes in de praktijk maximaal 2 graden Celsius zal bedragen. De warmtepomp is uitgevoerd met een topkoelingsfunctie. Hiermee kan de temperatuur circa 2 graden Celsius worden verlaagd. De toppen van de temperatuur worden afgevlakt. Hierbij is het belangrijk om te kiezen voor een vloerafwerking welke geschikt is voor vloerverwarming en topkoeling (warmteweerstand het liefst zo laag mogelijk). Het betreft hier topkoeling of ook wel vloerkoeling genoemd, het is dus niet vergelijkbaar met airco. Er kan niet tegelijkertijd verwarmd en gekoeld worden, dit houdt in dat indien de woonkamer een warmtevraag heeft, de overige ruimtes niet actief gekoeld kunnen worden;
- De vloerverwarming wordt aangesloten op een verdeler. Deze verdeler wordt geplaatst in de technische ruimte en wordt niet nader afgewerkt;
- De badkamer wordt naast vloerverwarming tevens voorzien van een elektrische design radiator;
- De hieronder vermelde temperaturen moeten, conform de eisen van Woningborg, bij gelijktijdig functioneren van de vloerverwarming behaald en behouden kunnen worden tot ten minste een buitentemperatuur van -10 °C (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging).
 - Woonkamer en keuken: 22 graden
 - Slaapkamers: 22 graden
 - Badkamer: 22 graden
 - Verkeersruimten: 18 graden
 - Technische ruimte: 15 graden
 - Toilet: 18 graden

Waterinstallatie

- Een warmwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - De keuken (afgedopt voor de wand);
 - De wastafel;
 - De doucheopstelling.
- Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - De keuken (afgedopt voor de wand);
 - De wastafel;
 - De doucheopstelling;
 - Het toilet;
 - De fontein in het toilet;
 - De opstelplaats voor de wasmachine;
 - Boiler/warmtepomp.

Elektra-installatie

- De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- Een rookmeldinstallatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;

- Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt, behoudens in de meterkast, berging en technische ruimte. Hier wordt het leidingwerk als opbouw uitgevoerd;
- Er worden witte kunststof inbouwschakelaars en inbouw-wandcontactdozen toegepast;
- De op tekening aangegeven schakelaars, aansluitpunten, loze leidingen en thermostaten zijn indicatief. De exacte positie wordt nader bepaald;
- In de woonkamer van bouwnummer 13 t/m 20 wordt een videfoon installatie met kleurenscherm toegepast welke is gekoppeld aan het bellentableau van de hoofdentree eveneens met kleurenscherm. Vanuit het appartement is alleen de deur van de hoofdentree elektrisch te ontgrendelen, dus niet de eigen voordeur;
- Vanuit de meterkast wordt een loze leiding aangebracht naar de technische ruimte, t.b.v. bekabeling voor een eventueel later te plaatsen router. De loze leiding vanuit de woonkamer komt uit in de technische ruimte;
- De berging op de begane grond wordt voorzien van een schakelaar met plafondlichtpunt en een dubbele wandcontactdoos in opbouwuitvoering;
- De wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst, m.u.v. de berging;
- Ten behoeve van de buitenunits van de warmtepompen wordt er per buitenunit een spatwaterdichte WCD aangebracht op het dak. Deze voeding is gekoppeld aan de eigen meterkast;
- Voor de aansluitpunten gelden de volgende circa hoogtematen:
 - Schakelaars: hoogte vanaf vloer 105 cm;
 - Wandcontactdozen woonkamer: hoogte vanaf vloer 30 cm;
 - Wandcontactdozen slaapkamer: hoogte vanaf vloer 30 cm;
 - Wandcontactdoos bij wastafelmeubel: hoogte vanaf vloer 105 cm;
 - Wandcontactdoos bij E-radiator: hoogte vanaf vloer 55 cm;
 - Wandcontactdozen boven aanrecht: hoogte vanaf vloer 125 cm;
 - Wandcontactdozen bij schakelaar: hoogte vanaf vloer 105 cm;
 - Wandcontactdozen in berging: hoogte vanaf vloer 105 cm;
 - Wandcontactdoos in de meterkast: hoogte vanaf vloer 200 cm;
 - Loze leiding in woonkamer: hoogte vanaf vloer 30 cm;
 - Aansluitpunt wandlichtpunt badkamer: hoogte vanaf vloer 180 cm;
 - Aansluitpunt wandlichtpunt buiten: hoogte vanaf vloer 220 cm;
 - Beldrukker naast voordeur: hoogte vanaf vloer 150 cm;
 - Thermostaat: hoogte vanaf vloer 150 cm;

- Aansluitpunt koelkast:
hoogte cf. keuken 0-tekening;
- Aansluitpunt afzuigkap:
hoogte cf. keuken 0-tekening;
- Aansluitpunt kookplaat:
hoogte cf. keuken 0-tekening;
- Aansluitpunt combimagnetron:
hoogte cf. keuken 0-tekening;
- Aansluitpunt vaatwasser:
hoogte cf. keuken 0-tekening;
- Loze leiding voor boiler:
hoogte cf. keuken 0-tekening;
- Bediening mechanische ventilatie:
hoogte vanaf vloer 150 cm;
- Videofoon:
hoogte vanaf vloer 150 cm;
- Beldrukker naast voordeur op de wand:
hoogte vanaf vloer 150 cm;
- Bediening thermostaat:
hoogte vanaf vloer 150 cm;
- Aansluitpunten wasmachine:
hoogte vanaf vloer 105 cm;
- Aansluitpunten in technische ruimte:
diverse hoogtes;

PV-installatie

- De appartementen worden totaal voorzien van 44 PV-panelen op het platte dak van het appartementen-gebouw en verdeeld over de appartementen, bouwnummer 9 t/m 17 en 19 krijgen ieder 2 PV-panelen, bouwnummer 18 en 20 krijgen ieder 12 PV-panelen. Deze aantallen zijn afgestemd op de Beng berekening;
- De omvormers worden geplaatst in de technische ruimte van elk appartement.

Telecommunicatie installatie

- Vanuit de technische ruimte wordt 1 loze leiding met controledraad aangebracht naar de woonkamer;
- Vanuit de meterkast wordt 1 loze leiding met controledraad aangebracht naar de technische ruimte.

KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevelsteen	Gebakken metselsteen	Mix lichtbruin/geel
Plintsteen	Gebakken metselsteen	Mix donkerbruin
Accentsteen (kaders)	Gebakken metselsteen	Mix donkerbruin/geel
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Lichtgrijs
Voegwerk plint	Doorstrijkmortel	Donkergrijs
Gevelbekledingen	Hout	Antraciet/zwart
Buitenkozijnen	Hout	Wit
Entree buitenkozijn app. Gebouw	Aluminium	Wit
Draaiende delen	Hout	Wit
Waterslagen t.p.v. metselwerk	Beton	Naturel
Balkons	Beton	Naturel
Voordeur appartementen	Hout	Wit
Dubbele deuren	Hout	Wit
Dakranden	Zink	Naturel
Dakpannen	Keramisch	Antraciet
Sierlijsten rondom t.p.v. entreepui	Hout	Naturel
Balkonhekwerken	Metaal	Donkergrijs
Postkasten entreepui	Metaal gepoedercoat	Wit
Trap	Beton	Naturel
Trappleuning	Metaal	Grijs
Traphek	Metaal	Grijs
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
PV-panelen	Full black	Zwart



DEBOOMGAARDGOUDESWAARD.NL

TECHNISCHE OMSCHRIJVING TYPE E | DE BOOMGAARD GOUDESWAARD | 13-4-2023