

TECHNISCHE OMSCHRIJVING
20 KOOPAPPARTEMENTEN WOLSTAD

WOLSTAD

LANDMARK

AAN DE

PIUSHAVEN

INLEIDING

Een nieuw appartement kopen is een mijlpaal waarbij u met veel zaken te maken krijgt. Zo krijgt u onder andere te maken met onderwerpen van juridische en financiële aard. Triborgh Gebiedsontwikkeling streeft ernaar u hierin zo goed mogelijk te begeleiden en te adviseren. De door Triborgh gecontracteerde aannemer bouwt uw appartement met toepassing van de garantie- en waarborgregeling van Woningborg NV en garandeert hiermee de kwaliteit en biedt u zekerheid.

Deze omschrijving omvat de technische informatie over de materialen, afwerkingen en installaties zoals deze standaard worden toegepast bij de bouw van de appartementen en de algemene ruimten van het woongebouw. Alle in deze technische omschrijving genoemde maten dienen gelezen te worden als circa maten. Oppervlakten zijn gebruiksoppervlakten, gemeten op vloerniveau volgens NEN 2580 (Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden), tenzij anders vermeld.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe appartementengebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De appartementen voldoen aan de ten tijde van de vergunningsaanvraag geldende EPC-normen.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2020

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 kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van 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 de technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u? Als u een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement conform de garantieregeling van Woningborg. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd, als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan

draagt Woningborg hier zorg voor.

- 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.

APPARTEMENTSRECHT

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.

Deze officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u denken aan de lift, het trappenhuis, de entree en overige hallen en de gezamenlijke installaties. Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw in juridische zin. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet de notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende splitsingstekeningen in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

De splitsingsakte

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder "afzonderlijk gedeelte", de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- het splitsingsreglement.

Het splitsingsreglement

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van belang. Hierin staat namelijk omschreven:

- welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;

- hoe de jaarlijkse begroting (exploitatie-rekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de "servicekosten" moeten worden betaald;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn;
- hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren;
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Als koper van een appartement wordt u eigenaar van een aandeel in het gehele gebouw en heeft u het uitsluitend gebruiksrecht van één appartement, één berging en één auto stallingsplaats. Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaren. Om deze band een juridisch jasje te geven moet bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaren worden opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van het gebouw.

In de wet zijn regels opgenomen waaraan een VvE moet voldoen. Zo moet de vereniging een ledenvergadering hebben, de zogeheten "vergadering van eigenaren". De wet schrijft voor dat deze vergadering tenminste éénmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering. Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaren neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. De verkoper wijst een deskundige aan die, op kosten van de vereniging, het eerste jaar de vereniging zal adviseren op het gebied van het beheer van het gebouw en een voorstel zal doen voor de te betalen maandelijkse bijdrage.

Aan die vereniging betaalt u een door de leden zelf vast te stellen bijdrage waaruit onder andere de opstalverzekeringspremie, onderhoudskosten en eventuele schoonmaakkosten worden betaald. Bij grotere appartementsgebouwen wordt een reservefonds gevormd voor het groot onderhoud. Jaarlijks stelt de administrateur/ VvE een begroting, rekening en verantwoording op die door de ledenvergadering moet worden goedgekeurd. Het aandeel dat u in de jaarlijkse kosten betaalt is gerelateerd aan de grootte van uw appartement. Voor het bestuur van de vereniging kunt u zich als lid kandidaat stellen tijdens de oprichtingsvergadering.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht geschiedt door de zogenaamde akte van levering bij de notaris.

OPLEVERINGS-PROGNOSE

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen die in de aannemingsovereenkomst staan vermeld. Naarmate de bouw vordert, kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden afgegeven.

OPLEVERING (EN SCHOONMAKEN)

Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaats vindt. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement aan u is opgeleverd. Deze oplevering wordt schriftelijk aan Woningborg NV gemeld door de aannemer middels het opleverformulier. Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd met uitzondering van het sanitair, het tegelwerk en de beglazing, deze worden schoon en stickervrij opgeleverd. Indien vanwege het jaargetijde het niet gunstig is om eventueel schilderwerk aan te brengen zal dit wanneer het weer het toelaat alsnog worden uitgevoerd. De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw appartement vanaf deze datum te verzekeren.

HERSTEL OPLEVERINGSKLACHTEN

De gebreken die bij de oplevering worden vastgesteld en op het opleveringsrapport worden vermeld dienen zo spoedig mogelijk verholpen te worden doch uiterlijk binnen drie maanden na oplevering. De klachten en gebreken die worden geconstateerd gedurende een periode van drie maanden na oplevering dienen eveneens zo spoedig mogelijk verholpen te worden. Om de zekerheid te bieden dat de opleveringspunten en de zaken die geconstateerd zijn in de drie maanden na de oplevering ook daadwerkelijk correct worden afgehandeld bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van het opschortingsrecht.

KRIJTSSTREEPMETHODE

Het ontwerp en de appartement indeling in relatie tot de grootte van het appartement kan van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om bij enkele appartementen gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode. Hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken en slaapkamers) één zelfde hoeveelheid daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dan dat het achterste gedeelte van de

betreffende kamers iets donkerder is dan direct achter het raam. Wanneer de krijtstreepmethode toegepast is wordt dat aangegeven op de verkooptekening van het desbetreffende appartement.

OPENBAAR GEBIED

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein en de aangrenzende percelen (nu nog niet beschikbaar), worden aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens van de gemeente en gelden als indicatief. Triborgh is niet aansprakelijk voor wijzigingen in de inrichting/ indeling van het openbaar gebied en/of belendende percelen.

De op de verkooptekening aan te geven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, roosters en dergelijke zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen door de desbetreffende installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Er worden, tenzij nadrukkelijk anders omschreven, geen armaturen geleverd. Eventuele artist-impressie(s) van het appartement en gebouw zijn bedoeld om weer te geven hoe het appartement (en gebouw) eruit komt te zien. Op een aantal punten kunnen deze artist-impressie(s) afwijken van de verkooptekeningen. Aan de artist-impressie(s) mogen derhalve geen rechten worden ontleend.

VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij een afwijking tussen deze technische omschrijving en de uiteindelijke verkooptekening, prevaleert te allen tijde deze technische omschrijving.

INDELING VAN HET APPARTEMENT IN VERBLIJFSGEBIEDEN

Het verblijfsgebied van het appartement bestaat uit:

- Woon-/eetkamer
- Keuken
- Slaapkamer(s)

VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN

- Het Bouwbesluit, zoals van toepassing zijnde drie maanden voor de datum van de aanvraag omgevingsvergunning
- De onherroepelijke Omgevingsvergunning voor het Project
- De geldende voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven en brandweer

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Voorbehoud wijzigingen

Alle wijzigingen in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de koper, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst. De aannemer behoudt zich het recht voor om op of aan het appartement die wijzigingen aan te brengen die zijns inziens technisch of architectonisch noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde of kwaliteit van het appartement en zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van kosten. Ook wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe maatafwijkingen en geringe wijzigingen en de eisen van de overheid, garantiefonds en/of energieleverende bedrijven.

MATEN, MERKNAMEN

Alle in deze technische omschrijving genoemde maten dienen gelezen te worden als circa maten. Waar merknamen genoemd worden kan worden afgeweken van het gestelde. De aannemer behoudt zich het recht voor om hier alternatieven voor toe te passen, waarbij de gebruikswaarde en het kwaliteitsniveau tenminste gelijkwaardig dient te zijn als hetgeen omschreven is. Waar geen kleur of afwerking is vermeld zal dit gebeuren volgens opgave architect.

BOUWKUNDIGE EN CONSTRUCTIEVE OPBOUW

1) TERREIN

De inrichting van het terrein rondom het appartementengebouw wordt aangelegd volgens regelgeving van de gemeente Tilburg. De inrichting van het terrein valt buiten de garantieregeling van Woningborg.

In het kader van duurzaam waterbeheer wordt het afvalwater van de appartementen afgevoerd via een gescheiden rioolsysteem: hemelwater en vuilwater gescheiden.

Het hemelwater wordt ondergronds, middels zogenoemde infiltratiekragen, teruggebracht in de bodem. De infiltratiekragen zijn onder een gedeelte van het parkeerterrein gelegen.

Vanuit de Jan van Rijzewijkstraat is er een toegang tot het privé parkeerterrein. De toegang tot de parkeerterrein wordt met een elektrische schuifpoort uitgevoerd, voorzien van bediening door een handzender. Nabij de bergingen is er een draaiport. Het parkeerterrein wordt voorzien van bestrating. Aan de onderzijde van de carport en aan de onderzijde van het gebouw wordt een loze voorziening aangebracht. Deze voorziening maakt het mogelijk om (tegen meerwerk) een aansluiting te maken voor elektrische laden van een auto. E.e.a. dient afgestemd te worden met de VvE. Ter afscheiding van het parkeerterrein wordt een houten erfafscheiding geplaatst.

2) PEIL

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer achter de voordeur in de centrale entree. Dit peil zal worden uitgezet op aanwijzing van de gemeentelijke instanties, derhalve zijn de op de verkooptekeningen aan te geven hoogtes indicatief. Alle hoogtematen worden t.o.v. dit peil weergegeven. De vrije hoogte in de appartementen bedraagt minimaal 2600 mm voor de verblijfsgebieden.

3) FUNDERING

Op basis van de uitgevoerde sonderingen worden de fundaties (paalfundering) van het appartementengebouw uitgevoerd.

4) VLOEREN

Het gebouw wordt opgebouwd in beton/ kalkzandsteen, staal en houtskeletbouw. De vloer op de begane grond wordt uitgevoerd als geïsoleerde kanaalplaat. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een breedplaatvloer.

5) DAKEN EN DAKBEDEKKING

Het hoofddak van de appartementen wordt voorzien van een geïsoleerde dakplaat en met metalen felsbanen afgewerkt. De isolatiewaarde van het hoofddak is gemiddeld

$R_c=6.0m^2K/W$. De platte daken van het gebouw worden geïsoleerd afgewerkt met een dakbedekking en grind. De platte daken van de bergingen en carport worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

6) WONINGSCHIEDENDE MUREN, BOUWMUREN EN KOLOMMEN

De dragende woningscheidende wanden van de appartementen worden uitgevoerd in beton/ kalkzandsteen, zodanig dat deze aan de geldende geluidseisen voldoen. De niet-dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in gasbeton of metal stud, zodanig dat deze aan de geldende geluidseisen voldoen. Alle constructieve onderdelen worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

7) BUITENGEVELS

De buitengevels van de appartementen hebben een isolatiewaarde van minimaal $R_c=4,5m^2K/W$. De gevels zijn opgebouwd uit beton / kalkzandsteen en deels uit geïsoleerde houtskeletbouw binnenbladen voorzien van isolatiemateriaal en een buitenblad van metalen felsbanen.

8) KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Alle kozijnen in de gevels van de appartementen zijn van aluminium, m.u.v. de entree deuren. De entree deuren en kozijnen zijn van hout. De ramen zijn van binnenuit te bewassen vanaf het balkon/terras of buiten door middel van een hoogwerker.

Voordeuren appartementen

Houten deurkozijn met dichte stompe houten deur, voorzien van een kunststof toplaag en blank afgewerkte randen. De deur is voorzien van insteekcilinderslot met driepuntsluiting, dag- en nachtschoot en een spionoog. Op de wand naast de voordeur wordt een beldrukker, huisnummer en een wandlichtpunt incl. armatuur bevestigd.

Binnendeurkozijnen en binnendeuren appartementen

De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in hout en zijn verdiepingshoog. De binnendeurkozijnen op de verdiepingen van app. 16-18-20 hebben een hoogte van ca. 2600mm. De binnendeuren worden uitgevoerd als stompe deuren. De deuren zijn afgemonteerd met hang- en sluitwerk (deurkruk met rozet). Kleur van binnendeurkozijn en binnendeur is standaard wit. De deuropeningen van de badkamer en de toiletten worden voorzien van een kunststenen dorpel geplaatst achter de deur en tussen de stijlen.

Bergingsdeuren

De buitenbergingen op de begane grond worden voorzien van een houten kozijn met een houten dichten deur.

Hang- en sluitwerk

Volgens de geldende normen, merk en type ter goedkeuring bouwdirectie. Het hang- en sluitwerk van de woningtoegangsdeuren en bergingsdeuren voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II. Deuren in gemeenschappelijke delen worden uitgerust met deurdrangers waar dit wordt geëist vanuit het bouwbesluit.

Tochtprofielen

Alle bewegende delen in de buitengevel en de appartementstoegangsdeuren worden voorzien van tochtprofielen.

9) TRAPPEN EN LIFTEN

De trappen en tussenbordessen in het trappenhuis zijn van beton. Langs de trappen worden waar nodig aan één zijde van de trap gepoedercoate stalen muurleuningen aangebracht.

Ter plaatse van trapgaten wordt waar nodig een houten aftimmering aangebracht. De stalen balustrades rondom trapgaten in het trappenhuis, op de balkons / terrassen worden uitgevoerd als gepoedercoate lamelhekwerken.

Er wordt een complete liftinstallatie met beveiligde telescopische schuifdeuren aangebracht in het hoofdtrappenhuis. Vrije doorgang ca. 900x2300mm.

De afwerking van de liftcabine is als volgt

- Vloerafwerking van vinyl;
- Wanden, deuren, plafond en dagstukken van geborsteld roestvaststaal;
- Plafondverlichting;
- Zwart kunststof bedieningspaneel;
- Een ronde leuning en opklapbare zitting.

De appartementen die worden voorzien van een extra bouwlaag, bnr 16, 18 en 20 krijgen zowel een trap als een privé lift om de verdieping te bereiken. De hardhouten trap van bnr 16 wordt uitgevoerd als open trap. De hardhouten trap van bnr 18 en 20 wordt uitgevoerd als een dichte trap. De lift wordt uitgevoerd als personenlift met een maximaal draaggewicht van 250 kilo.

10) VLOER-, PLAFOND- EN WANDAFWERKING Algemene ruimtes

De wanden worden voorzien van glad pleisterwerk en geschilderd. Het plafond wordt voorzien van een naadloos akoestisch plafond. Op de verdiepingen wordt de vloer voorzien van een tapijt, de hoofdentree wordt voorzien van een tegelvloer. Bij de entrees wordt een droogloopmat aangebracht.

De prefab trappen in het trappenhuis worden niet afgewerkt, de bordessen worden voorzien van een tapijt. De wanden worden voorzien van fijn spuitwerk. De plafonds van het trappenhuis worden voorzien van akoestische spuitwerk.

Appartementen

De constructievloer van de appartementen wordt afgewerkt met een zwevende dekvloer om te voldoen aan de eisen omtrent contactgeluidisolatie. Deze dekvloer bestaat uit een laag isolatie met daarop anhydriet. Alleen in de douchehoek wordt de isolatielaag plaatselijk weggelaten om een goede afschotlaag te kunnen maken.

De vloerafwerking in het appartement is voor rekening van de koper. Bij de keuze voor de afwerkvloer dient de koper zelf rekening te houden met:

- De dikte van deze vloer in relatie tot de voor het ventilatiesysteem benodigde ruimte onder de deur van minimaal 15 mm.
- De maximale dorpelhoogte bij de entree van het appartement, ten opzichte van de afwerkte vloer, van maximaal 20mm conform bouwbesluit.
- De geluidsproductie van de aangebrachte afwerkvloer op de zwevende dekvloer. Er moet op worden toegezien dat een eventuele harde vloerbedekking altijd vrij blijft van de omliggende constructies zoals wanden, gevels, kolommen en leidingdoorvoeren. Ook plinten mogen de harde vloerbedekking niet raken om contactbruggen te voorkomen. De plinten dienen derhalve niet (spijker)vast tegen de afwerkvloer te worden aangebracht. De rand van een tegelvloer moet worden afgewerkt met een dunne kitvoeg op rugvulling. Laet u bij de keuze van de vloer altijd goed adviseren door de vloerleverancier om problemen met contactgeluid en daaruit voortvloeiende aansprakelijkheid te voorkomen. Maximale Rc-waarde van de vloerafwerking van 0,1m2K/W.
- Vanwege de in de vloer aanwezige leidingen mag er niet in de vloer geboord en gespijkerd worden.

Alle wanden in het appartement worden sausklaar tot de plintzone (+50 mm vanaf bovenkant vloer) afgewerkt. Voordat je gaat schilderen moet je nog wel wat voorbereidingen treffen, bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden. In de eerste periode na de oplevering is nog bouwvocht in het appartement aanwezig. Dat kan zorgen voor verkleuringen of vocht- en schimmelplekken op de wandafwerking. Om dit te beperken, kun je het beste alle ruimtes gelijkmatig verwarmen (met een lage temperatuur) en tegelijk extra ventileren totdat het meeste vocht is verdampt en uit het appartement verdwenen is.

Scheurvorming

Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verwarmingskrimp, dan wel normale zetting van het gebouw, is uitgesloten van de woningborggarantie.

Uitzonderingen:

- de wanden in de meterkast en technische ruimte: deze worden niet nader afgewerkt;
- de wanden van de badkamer: deze worden uitgevoerd met tegelwerk;
- deel van de wanden van de toiletruimte: deze worden deels uitgevoerd met tegelwerk.

De V-naden van de betonnen vloeren worden dichtgezet.

De plafonds binnen het appartement worden voorzien van vlak pleisterwerk sausklaar (exclusief schilderwerk). Met uitzondering van het plafond in de meterkast.

De balkons worden in prefab schoonbeton uitgevoerd en voorzien van een glazen hekwerk. De terrassen worden afgewerkt met betontegels (of draintegels) op tegel dragers (ze liggen hierdoor horizontaal en de drainage gaat eronderdoor) en voorzien van een glazen of metalen borstwering.

De draagconstructie van de balkons/terrassen is niet berekend op het gewicht van grote bloembakken of jacuzzi's.

11) TEGELWERK

Vloertegels

Het toilet en de badkamer van de appartementen worden afgewerkt met vloertegels. Ter plaatse van het douche gedeelte worden de tegels onder afschot gelegd.

Wandtegels

Het toilet en de badkamer van de appartementen, worden afgewerkt met wandtegels.

Wandtegels worden toegepast in het toilet tot ca. 1,2m en in de badkamer tot aan het plafond. De wandtegels van de badkamers in appartement 16-18-20 worden aangebracht tot 2,6m. Boven de wandtegels in het toilet en in de badkamers van appartement 16-18-20 worden de wanden sausklaar afgewerkt (exclusief schilderwerk). Gesneden of geknipte tegels worden, voor zover mogelijk, niet smaller verwerkt dan een halve tegelbreedte. Wand- en vloertegels worden niet uitgelijnd ten opzichte van elkaar. In verband met de Woningborg garantie op uw appartement is het niet mogelijk om het volledige tegelwerk te laten vervallen.

Vensterbanken en dorpels

Onder raamkozijnen bij borstweringen en op de borstweringen van balkons/terrassen worden (waar benodigd, aan de buitenzijde) aluminium waterslagen aangebracht.

Achter de deur van het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel toegepast.

Onder de raamkozijnen bij borstweringen wordt aan de

binnenzijde een kunststeen vensterbank aangebracht.

Voor zover buitenkozijnen in tegelwerken vallen, worden de vensterbanken en dagkanten in tegelwerk uitgevoerd.

12) KEUKENINRICHTING

De appartementen zijn standaard niet voorzien van een keuken. De standaard keukenaansluitpunten kunnen kosteloos binnen de gestippelde keukenzone verplaatst worden. De hieraan verbonden voorwaarden worden u toegelicht door de aannemer. Keukens kunnen pas na oplevering worden geplaatst. Indien er een arcering is aangegeven in de keukenzone kan in deze arcering geen spoelgedeelte geplaatst worden.

De standaard aansluitpunten in de keuken zijn;

- twee aparte enkele wandcontactdozen t.b.v. afzuiging en keukenverlichting;
- aansluiting koud water (voorzien van beluchtingskraan met keerklep), rioolaansluiting;
- enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser;
- aansluiting koud- en warmwater en rioolaansluiting t.b.v. spoelbak;
- een loze leiding nabij het spoelgedeelte t.b.v. mogelijkheid boiler;
- perilex aansluiting voor elektrisch kooktoestel;
- twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik boven werkblad;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. koel/vriescombinatie;
- een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. een combimagnetron.

13) BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Isolerende HR++ beglazing wordt toegepast in de buitenramen en -deuren van het gehele complex. De ramen in de oost-, west- en zuidgevel worden uitgevoerd als zonwerende beglazing. Het (buiten)schilderwerk van de houten kozijnen, deuren en dergelijke wordt uitgevoerd in een dekkend systeem volgens kleurschema.

Voor schilderwerk van hout binnen wordt een water gedragen systeem toegepast.

De binnendeurkozijnen, de binnendeuren en radiator in de badkamer zijn fabrieksmatig afgelakt.

14) OVERIGE VOORZIENINGEN

De meterkasten zijn conform voorschriften nutsbedrijven en energieleverancier.

De appartementen zijn voorzien van een postkast met belpaneel ter plaatse van de hoofdentree, opgenomen in de houten kozijnen op de begane grond.

In de algemene lifthal en entree worden bewegwijzeringsbordjes aangebracht.

Daar waar nodig worden houten aftimmerlatten aangebracht.

Er worden geen plinten tegen de wanden en geen dorpels ter plaatse van de binnendeurkozijnen aangebracht in de appartementen.

OMSCHRIJVING VAN DE INSTALLATIES

1) RIOLERINGEN

De standleidingen van de appartementen worden geïsoleerd uitgevoerd in verband met geluidsbeperkingen. Leidingwerk in de appartementen wordt uitgevoerd in PVC.

2) SANITAIR

Alle appartementen, worden voorzien van het sanitair zoals opgenomen in de kleur- en materiaalstaat en is naar wens tegen meerkosten te wijzigen. De aannemer kan u hierover verder informeren. Het compleet laten vervallen van het sanitair behoort niet tot de mogelijkheden.

Het sanitair wordt geleverd en aangesloten, compleet met de nodige kranen en bevestigingsmiddelen.

Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt een beluchte tapkraan en kunststof sifon aangebracht.

In de berging nabij het trappenhuis wordt een uitstortgootsteen aangebracht t.b.v. schoonmaak van het complex. Deze is voorzien van een warm- en koudwateraansluiting.

Sanitair wordt aangebracht op onderstaande hoogten:

- Closetzitting bovenzijde op ± 450 mm boven de afgewerkte vloer;
- Wastafel bovenzijde op ± 900 mm boven de afgewerkte vloer;
- Aansluitpunt douchemengkraan ± 1050 mm boven de afgewerkte vloer;
- Spiegel bovenkant ± 2000 mm boven de afgewerkte vloer.

3) VERWARMINGSINSTALLATIE

Algemene ruimtes

De algemene ruimtes m.u.v. hydrofooruimte, containerruimte en bergingen worden verwarmd met een elektrische vloerverwarming.

Vloerverwarming/-koeling

De appartementen worden voorzien van een duurzame installatie, een water/water warmtepomp, die opgesteld wordt in de technische ruimte van het appartement. Vanuit de warmtepomp worden de appartementen voorzien van ruimteverwarming/koeling en warm tapwater. De appartementen worden voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming in alle verblijfsruimten.

De (hoofd)temperatuurregeling in het appartement vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. De slaapkamers worden eveneens voorzien van een thermostaat voor regeling per vertrek. Het ontwerp van de klimaatinstallatie is gebaseerd op verschillende toe te passen vloerafwerkingen. De leverancier kan u informeren over de verschillende mogelijk toe te passen vloerafwerkingen in het appartement. Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld. Er is bij de capaciteitsberekening geen

rekening gehouden met een opwarmtijd.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren, voor zover in de volgende ruimten verwarming is aangebracht, worden de volgende temperaturen gegarandeert:

• Woonkamer	22 graden
• Keuken	22 graden
• Slaapkamers/werkruimte	22 graden
• Badkamer	22 graden
• Toiletruimte	18 graden
• Gang/Hal	18 graden
• Inpandige berging	15 graden

In de onderstaande vertrekken van het appartement wordt geen (vloer)verwarming aangebracht:

- Onder de opstelplaats van de keuken
- Technische ruimte
- Meterkast
- Garderobe

In de badkamer wordt naast de vloerverwarming een elektrische handdoekradiator aangebracht. Wanneer men met het systeem gaat koelen wordt de zone van de badkamer automatisch ontkoppeld.

Vloerkoeling

Naast het verwarmen van de ruimte kan de installatie ook koelen. Regeling is in de woonkamer en slaapkamers instelbaar door middel van de aanwezige thermostaten. Indicatief is een koeling van circa 3 tot 5 graden onder de buitentemperatuur mogelijk (afhankelijk van o.a. oriëntatie, ruimteoppervlakte, het dicht houden van ramen en deuren en de gekozen vloerafwerking).

4) WATERINSTALLATIE

Waterleidingen

De aanleg-, aansluit- en ingebruiknamekosten van de waterinstallatie zijn in de verkoopprijs opgenomen. De waterleidingen worden zoveel als mogelijk weggewerkt met uitzondering van de meterkast en in de techniekruimte. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter en is afsluit-/aftapbaar. Onderstaande koudwater tappunten worden aangesloten:

Keuken: Keukenmengkraan (afgedopt)

Toilet: Closetreservoir

Fonteinkraan

Badkamer: Douchemengkraan

Wastafelmengkraan

Closetreservoir (indien aanwezig volgens verkooptekening)

Technische ruimte: Aansluitpunt wasautomaat

Opstelplaats warmtepomp

Het warm tapwater wordt opgewekt middels een water/water warmtepomp welke wordt opgeslagen in een 200 liter tapwater boiler. De tapcapaciteit wordt in de basis begrensd op 6 liter/ minuut zodat er op een zo efficiënt mogelijke wijze gebruik wordt gemaakt van het aanwezige tapwater. Laat u bij de keuze van het sanitair goed informeren. Onderstaande warmwater tappen worden aangesloten met uitzondering van de keukenslangkraan. Deze wordt afgedopt opgeleverd;

Badkamer: Douchemengkraan
Wastafelmengkraan

5) VENTILATIE

Appartementen

De appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met warmterugwinning. De ventilatielucht wordt afgezogen middels afzuigventielen geplaatst in de keuken, toilet, badkamer en technische ruimte en ingeblazen via inblaasventielen in de woonkamer/keuken en slaapkamers. De ventilatieventielen zijn van kunststof volgens opgave installateur. De ventilatieventielen in het plafond van de keuken worden op advies van de installateur geplaatst in de loopzone van de keukenruimte, positie is indicatief. Deze ventielen kunnen niet worden verplaatst. Het ventilatiesysteem wordt uitgevoerd met een hoofdbediening in de woonkamer op basis van CO₂ en een standenschakelaar in de badkamer. In de keuken dient u rekening te houden met het plaatsen van een recirculatie (afzuig) kap.

De binnendeuren worden met de onderkant circa 35mm boven de cementdekvloer geplaatst. Indien u een totaalpakket van meer dan 20mm boven de dekvloer aanbrengt, dienen de deuren ingekort te worden

Algemene ruimten

Ventilatie in de algemene ruimten, bergingen en containerruimte geschiedt natuurlijk eventueel met ondersteuning van ventilatoren.

6) ELEKTRA

De elektrische installaties in de appartementen worden aangelegd volgens de op de verkooptekening aan te geven aansluitingen en volgens op moment van indienen van de bouwvergunning geldende normen.

Appartementen

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie is in de koop- en aanneemsom begrepen. De installatie wordt verdeeld over de nodige groepen volgens een centraal-dozensysteem. De groepen zijn beveiligd met een aardlekschakelaar(s) en automatische zekeringen. Ieder appartement heeft een meterkast waarin opgenomen de watermeter en hoofdelektrische meter alsmede CAI en TEL. Het energieverbruik tot aan de oplevering is voor rekening

van de aannemer. Elk appartement is voorzien van een losse aansluiting t.b.v. telefonie/data in de woonkamer en slaapkamer(s).

De individuele aansluiting van de telefoon, internet, CAI moeten door de koper zelf worden aangevraagd en zijn voor rekening van de koper. Deze aansluitingen worden niet aangeboden in de meterkast

Het schakelmateriaal, wandcontactdozen (kleur standaard wit) en de kunststof buisleidingen worden uitgevoerd als inbouw, met uitzondering van de meterkast, de bergingen en de technische ruimte, die worden uitgevoerd als opbouw. Combinaties zoals bijvoorbeeld schakelaar/wandcontactdoos worden geplaatst met toepassing van aparte elementen in aparte inbouwdozen. Dubbele wandcontactdozen worden naast elkaar geplaatst in aparte inbouwdozen. Optische rookmelders worden, daar waar nodig conform het Bouwbesluit, aangesloten op het lichtnet. Deze worden per appartement onderling gekoppeld (indien meer dan 1 aanwezig). In de lifthal en in de containerruimte wordt een verlichtingsinstallatie aangebracht. Daar waar nodig zijn deze geschakeld op een schemerschakelaar.

De buiten bergingen op de begane grond worden voorzien van verlichting op een bewegingsmelder. In de bergingen wordt een dubbele wandcontactdoos aangesloten op 230V, deze is aangesloten op algemene meter van het gebouw. De aansluitingen worden conform onderstaande hoogtes gemonteerd.

Schakelaars:

- Circa 1050 mm;
- Circa 1200 mm standenschakelaar mechanische ventilatie;
- Circa 1200 mm bedrukker.

Wandcontactdozen:

- Circa 300 mm in de woonkamer, keuken en slaapkamers;
- Circa 1200 mm ter plaatse van het aanrecht in de keuken;
- Circa 1050 mm in de badkamer en bergingruimte;
- Indien een wandcontactdoos gecombineerd wordt met een schakelaar dan montage op ca 1050mm.

Kamerthermostaat:

- Circa 1500 mm in de woonkamer en slaapkamers.

Loze aansluitpunten ten behoeve van telefoon, cai, data:

- Circa 300 mm.

Verlichting:

- Circa 1800 mm buitenlichtpunt nabij de voordeuren;
- Circa 1800 mm wandlichtpunt badkamer;
- Circa 1800 mm wandlichtpunt in de hal van de appartementen (uitzondering app. 1 en 2);
- Circa 1800 mm wandlichtpunt in technische ruimte;
- Circa 1800 mm wandlichtpunten op de balkons/terrassen.

Videfoon/ intercom:

- Circa 1500 mm conform verkooptekening.

7) VIDEOFOON

De appartementen zijn voorzien van een videfooninstallatie met digitaal bellentableau bij de centrale entree en een videfoon (monitor) in het appartement. Met deze videfooninstallatie kan de hoofdentree worden geopend. Daarnaast wordt naast de entreedeur van het appartement een bedrukker gemonteerd.

8) ZONNEPANELEN

Op de platte daken worden er fotovoltaïsche-panels (PV-panels) geplaatst waarmee elektriciteit opgewekt wordt voor de algemene ruimtes. De aantallen en positie zijn door installateur nader te bepalen. Het aantal is afhankelijk van de op het moment van bouwen te verkrijgen capaciteit panels. De PV-panels zijn aangesloten op de algemene meter van het gebouw.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR APPARTEMENTEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR /KLEURKEUZE
Plafondafwerking	Glad pleisterwerk (saus klaar) V-naden worden dichtgezet	Wit
Wandafwerking	Glad pleisterwerk (saus klaar)	Wit
Wandafwerking toilet en badkamer	Wandtegels liggend verwerkt Mosa 300x600mm. Hoogte toilet ca. 1200mm. Badkamers tot aan het plafond. App. 16-18-20 badkamer tot 2,6m.	27510 - white 27010 - white 27520 - beige 27020 - beige 27540 - grey 27040 - grey
Voegwerk wand- en vloer tegelwerk		Passend bij kleur keuze tegels
Vloerafwerking toilet en badkamer	Vloertegels Mosa 600x600mm	1105V - dark grey 1104V - cool grey 1103V - warm grey 1101V - cream
Kozijnen in woning	Berkvens Verdi Wood plafondhoog kozijn, hout uitvoering stomp	Fabrieksmatig afgelakt Wit
Deuren in woning	Berkvens Verdi dichte stompen deur	Fabrieksmatig afgelakt kristalwit
Hang- en sluitwerk	Buva deurkruk, recht model met krukrozet	Naturel
Vensterbanken	Kunststeen	Lichtgrijs
Planchet wandcloset	Wandtegelwerk	Volgens kleurkeuze tegelwerk
Dorpels toilet en badkamer	Kunststeen	Antraciet
Afzuigroosters ventilatie	Kunststof	Wit
Wandcontactdozen en schakelaars	Kunststof fabricaat Jung AS 500	Alpine wit RAL 9010
Trappen in appartement bnr 16-18-20	Hardhout uitvoering bnr 16 open. Bnr 18 en 20 dichte uitvoering	

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

INTERIEUR ALGEMENE RUIMTES

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Voordeuren appartementen	Dichte houten deur voorzien van spion en vrijloopdeurdranger	Wit
Plafonds (excl. Trappenhuis / hydrofooruimte / containerruimte)	(Akoestisch) plafond	Wit
Wanden (excl. Trappenhuis / hydrofooruimte / containerruimte)	Glad pleisterwerk voorzien van schilderwerk	Wit
Vloer hoofdentree	Vloertegels	n.t.b.
Vloeren overige ruimtes (excl. Trappenhuis / hydrofooruimte / containerruimte)	Tapijt	413 grijs
Plafonds trappenhuis	Akoestisch fijn spuitwerk	Wit
Wanden trappenhuis	Spuitwerk	Wit
Trappen trappenhuis	Trappen prefab beton	Naturel
Bordessen trappenhuis	Tapijt	413 grijs
Vloer containerruimte	Monolitisch afgewerkte betonvloer	
Wanden containerruimte	Fijn spuitwerk	Wit
Plafond containerruimte	Fijn spuitwerk	Wit
Vloer hydrofooruimte	Monolitisch afgewerkte betonvloer	
Wanden hydrofooruimte	Niet afgewerkt	
Plafond hydrofooruimte	Niet afgewerkt	
Wanden buitenbergingen begane grond op achter terrein	Geïmpregneerde vuren rabatdelen verticaal	Fabrieksmatig behandeld Woodstain – matte uitvoering kleur Transparant grijs
Vloer buitenbergingen op achter terrein	Beton	Grijs (naturel)
Kozijnen buitenbergingen op achter terrein	Hardhout kozijn	Grijs
Deuren buitenbergingen op achter terrein	Houten dichte deur	Grijs
Carport nabij buitenbergingen op achter terrein (boven parkeerplaatsen)	Vuren houtconstructie in het zicht	Onderzijde transparant grijs
Wanden buitenbergingen onder het gebouw	Geïmpregneerde vuren rabatdelen verticaal	Fabrieksmatig behandeld Woodstain – matte uitvoering kleur Transparant grijs
Vloer buitenbergingen onder het gebouw	Monolitisch afgewerkte betonvloer	Naturel
Kozijnen buitenbergingen onder het gebouw	Hardhout kozijn	Grijs
Deuren bergingen onder het gebouw	Houten dichte deur	Grijs
Plafond onderzijde gebouw nabij buitenbergingen (boven parkeerplaatsen)	Houtwolcementoortplaat	Licht grijs

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

EXTERIEUR

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Gevelmetselwerk plint	Waalformaat baksteen halfsteensverband / wildverband	Oranje – rood - bruin
Voegwerk	Terugliggend	Midden grijs
Gevelbeplating	Metalen felsbanen voorzien van een zinken coating	
Voordeur hoofdentree	Geïsoleerde houten glasdeur in hardhouten kozijn	Transparant
Toegangsdeuren vanaf achter terrein	Geïsoleerde houten glasdeuren in hardhouten kozijn	Grijs
Gevelkozijnen in gevelbeplating	Aluminium	Kwartsgrijs RAL 7039 (binnen en buiten)
Beglazing	HR ++ - oost-/west-/zuidgevel voorzien van zonwerende beglazing	
Schuifpoort begane grond	Schuifpoort metaal	Kwartsgrijs RAL 7039
Hekwerk begane grond	Metaal	Kwartsgrijs RAL 7039
Draaiport begane grond	Draaiport metalen (voor vrijstaande bergingen)	Kwartsgrijs RAL 7039
Dak	Metalen felsbanen voorzien van een zinken coating	
Balkons	Vloer en plafond Prefab schoonbeton Glazen balustrade in een metalen frame Plafonds bovenste balkons houtwolcementplaat	Hekwerken kwartsgrijs RAL 7039 Houtwolcementplafonds licht grijs
Terrassen	Betontegels (of draintegels) op tegeldragers Borstwering felsbanen met daarboven een buisleuning en afdekker	Kwartsgrijs RAL 7039
Patio's begane grond	Metalen kader met veiligheidsglas	Kwartsgrijs RAL 7039
Zichtbare staalconstructie (UNP-profielen)	Verzinkt staal	

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT **SANITAIR**

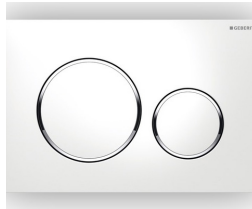
TOILET



Geberit closetcominatie

Serie Acanto

Wit keramiek
Rimfree
Softclose zitting



Geberit bedieningspaneel

Sigma 20

Kleur wit



Geberit fonteincombinatie

Serie Acanto

Keramiek kleur wit
Afmeting 25x40cm
Design sifon



Grohe fonteinkraan

Serie Atrio

HOUTEN KOZIJNEN - VERDIEPINGSHOGE STOMPE BINNENDEUREN



VLOERTEGELS 60X60CM



Cool Grey

1104.V.060060



Dark Grey

1105.V.060060



Cream

1101.V.060060



Warm Grey

1103.V.060060

BADKAMER



Wastafel spiegel

Met LED verlichting
Afmeting 70x90cm



Geberit wastafel-combinatie

Serie Acanto
Afmeting 48x90cm
Met 1 lade onderkast



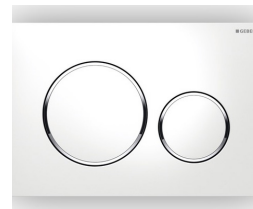
Grohe wastafelkraan

Serie Atrio



Geberit closetcombinatie

Serie Acanto
Wit keramiek
Rimfree
Softclose zitting



Geberit bedieningspaneel

Sigma 20
Kleur Wit/chroom



Grohe Thermostatische douchemengkraan

3000 Cosmopolitan



Grohe Rainshower

Cosmopolitan
lengte glijstang
600 mm



Douchedraingoot



Douchewand

Kermi Walk-In Liga
(indien ingetekend op
verkooptekening)



Handdoek designradiator

Kleur wit

WANDTEGELS 30X60CM



Grey

27540..030060



Grey

27040..030060



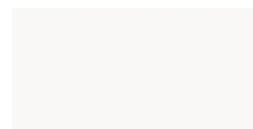
Beige

27520..030060



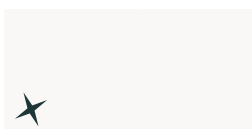
Beige

27020..030060



White

27010..030060



White

27510..030060

