OUWEHAND
BOUWEN & ONTWIKKELEN

34 appartementen – Cosunpark – Cosun 2 – Breda
d.d. 30 – 08 – 2022

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD 2
REALISATIE VAN HET PROJECT 4
VOORSCHRIFTEN, REGELGEVING EN VOORRANG WONINGBORGBEPALINGEN 5
MEER- EN MINDERWERK OPTIES 6
BOUWBESLUIT 6
BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW 6
MAATVOERING 7
GRONDWERK 8
BUITENRIOLERING 8
TERREINVERHARDINGEN 8
TERREININRICHTING 8
FUNDERINGSPALEN 8
BETONWERK 8
METSELWERK 9
VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN 9
METAALCONSTRUCTIEWERK 10
BOUWKUNDIGE KANAALELEMENTEN 10
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN 10
TRAPPEN EN BALUSTRADEN 11
DAKBEDEKKINGEN 11
BEGLAZING 12
NATUUR- EN KUNSTSTEEN 12
STUKADOORWERK 12
TEGELWERK 12
DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN 12
METAAL- EN KUNSTSTOFWERK 13
AFBOUWTIMMERWERK 13
SCHILDERWERK 13
BINNENINRICHTING 13
BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING 14
DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN 14
BINNENRIOLERING 14
WATERINSTALLATIES 15
SANITAIR 15
GASINSTALLATIES 18
VERWARMINGSINSTALLATIES 18
ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES 19
SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN 22
KWALITEITSWAARBORG 22
OVERZICHT ISOLATIEWAARDEN 23
KLEUR- EN MATERIALENSTAAT - exterieur 24
KLEUR- EN MATERIALENSTAAT – interieur algemene ruimte 25
KLEUR- EN MATERIALENSTAAT – interieur appartementen 26
BOUWKUNDIG WOORDENBOEK 30

VOORWOORD

Deze technische omschrijving behoort bij het appartementencomplex Cosun 2 in het project Cosunpark, gelegen in Breda.

Cosun 2 maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Cosunpark, waar het nieuwe appartementencomplex in deze gebiedsontwikkeling wordt gebouwd. De overige gebouwen op Cosunpark worden als nieuwbouw realisaties gezamenlijk met de ondergrondse parkeer-voorzieningen gerealiseerd.

De realisatie van het (openbaar) gebied wordt in één hand gehouden. Deze Technische omschrijving ziet specifiek toe op de ontwikkeling en realisatie van Cosun 2. Zaken die gebouw overstijgend zijn, en tot het gekochte behoren, zoals terrein inrichting en bijkomende functionaliteiten zoals de parkeeroplossing vallen buiten deze technische omschrijving.

In deze technische omschrijving vindt u informatie over de partijen welke zorgdragen voor de realisatie en de regelgeving (waar deze van toepassing is), een omschrijving van de toe te passen onderdelen en materialen en de in het appartement aanwezige voorzieningen. Ook de omschrijving van het sanitair en tegelwerk is opgenomen in de technische omschrijving.

De technische omschrijving vormt één geheel met de contracttekeningen d.d. 22 augustus 2022 en is een bijlage bij de aannemingsovereenkomst. Per appartement zijn de basis plattegronden, gevels en doorsnede op tekening aangegeven.

De maten op de tekeningen zijn circa maten, aangegeven in meters, tenzij anders aangegeven. Bij de maatvoering is geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of spuitwerk. Daarnaast kunnen zich tijdens de bouw veranderingen voordoen, die kunnen leiden tot maatverschillen, dit geeft geen mogelijkheid tot reclamatie of verrekening. De posities van de op de tekening aangegeven elektrapunten en installaties zijn indicatief en worden nader bepaald door de installateur/aannemer. Er kan niet van tekening worden gemeten.

Tijdens de bouw wordt u op nader te bepalen inmeetmomenten de mogelijkheid geboden exacte afmetingen in het werk op te meten. U wordt hiervan door onze afdeling kopersbegeleiding op de hoogte gebracht en uitgenodigd.

Aan de getoonde artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend, deze zijn indicatief.

COSUN PARK

BREDA IS EEN NIEUWE BUURT RIJKER

Tijdens de voorbereidingen zijn er vele partijen die aan de verkoopdocumentatie van je hebben gewerkt. Hierdoor is er een verschil in de typeringen ontstaan vanaf bouwnummer 12, wat mogelijk voor verwarring kan zorgen. Om je opheldering te geven, hebben wij de benaming van de typen hieronder gespecificeerd.

In de technische omschrijving, de meer- en minderwerkbrochure en het kopers portaal wordt uitgegaan van de types van Ouwehand Bouw.

Mocht je vragen hebben, dan vernemen wij dit uiteraard graag.

Bouwnummer	Type algemeen	Type Ouwehand
W01	A	A
W02	B	B
W03	C	C
W04	D	D
W05	E	E
W06	F	F
W07	G	G
W08	H	H
W09	I	I
W12	L	J
W17	O	K
W18	P	L
W19	L	J
W21	Q	M
W22	R	N
W23	O	K
W24	P	L
W25	L	J
W27	Q	M
W28	R	N
W29	S	O
W30	T	P
W31	U	Q
W32	V	R
W33	W	S
W34	X	T

Verdieping	Appartements-nummer	Type		Verdieping	Appartements-nummer	Type
0 & -1	2-01	A		**3**	2-23	K
0 & -1	2-02	B		**3**	2-24	L
0 & -1	2-03	C		**3**	2-25	J
0 & -1	2-04	D		**3**	2-26	(huurproduct)
0 & -1	2-05	E		**3**	2-27	M
0 & -1	2-06	F		**3**	2-28	N
0 & -1	2-07	G				
0 & -1	2-08	H		**4 & 5**	2-29	O
				4 & 5	2-30	P
1	2-09	I		**4 & 5**	2-31	Q
1	2-10	(huurproduct)		**4 & 5**	2-32	R
1	2-11	(huurproduct)		**4 & 5**	2-33	S
1	2-12	J		**4 & 5**	2-34	T
1	2-13	(huurproduct)				
1	2-14	(huurproduct)				
1	2-15	(huurproduct)				
1	2-16	(huurproduct)				
2	2-17	K				
2	2-18	L				
2	2-19	J				
2	2-20	(huurproduct)				
2	2-21	M				
2	2-22	N				

REALISATIE VAN HET PROJECT

Planontwikkeling

Reales
Boeing Avenue 220
1119 PN Schiphol-Rijk

Projectarchitect

EVA Architecten
Wilhelminapark 26
3581 NE Utrecht

Verkoop

Van de Water Makelaars Breda
Keizerstraat 91
4811 HL Breda
T 076 - 5242400

Ondernemer en bouwkundig aannemer

Ouwehand Bouw Gorinchem BV
Papland 19
4206 CK Gorinchem

Kopersbegeleiding

Mevrouw N. (Nelleke) van Eeten
Papland 19
4206 CK Gorinchem
T 0183 – 63 13 23
E nelleke.vaneeten@ouwehandbouw.nl

Communicatie met onze kopersbegeleiding zal in het Nederlands gevoerd worden.

VOORSCHRIFTEN, REGELGEVING EN VOORRANG WONINGBORGBEPALINGEN

Garantie- en waarborgregeling
Op het project zijn van toepassing:

- het Bouwbesluit;
- de voorschriften en bepalingen gesteld door de gemeente en de nutsbedrijven;
- de geldende normbladen;
- de richtlijnen en bepalingen van Woningborg garantie- en waarborgregeling 2021. Ouwehand Bouw Gorinchem is ingeschreven in het register van deelnemers onder nummer W03941.

Voor meer informatie over de van toepassing zijnde regelgeving kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw appartement wordt gebouwd.

Appartementsrecht
Het appartement dat u koopt, maakt deel uit van een appartementencomplex. Dit appartementencomplex wordt juridisch gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Deze splitsing wordt al gemaakt voordat het appartement aan u geleverd wordt. U koopt een appartementsrecht in het gebouw. Daarmee verkrijgt u een aandeel in het gehele gebouw met het exclusieve recht op het gebruik van een deel daarvan. Daarnaast heeft u medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten zoals de entree, het trappenhuis en de aanwezige lift. Dit houdt in dat u, behalve voor uw eigen appartement, ook medeverantwoordelijk bent voor onder andere de gevels, de fundering en de algemene ruimten. Dit wordt allemaal vastgelegd in de splitsingsakte.

Vereniging van Eigenaren
U wordt automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) omdat u medeverantwoordelijk bent voor het appartementencomplex. De verkoper zal de oprichtingsvergadering van de VvE regelen. De vereniging dient minimaal eenmaal per jaar te vergaderen, waarbij u samen besluiten neemt over het beheer van het gebouw. Denkt u aan onderwerpen als voorzieningen en maatregelen om het gebouw in goede staat te houden, financiële jaarstukken en vaststelling van de voorschotbijdrage en de kosten voor onder andere onderhoud en verzekeringen. U hoeft geen afzonderlijke opstalverzekering voor uw appartement af te sluiten.

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u per periode een zogenaamde VvE bijdrage. Hoeveel u betaalt, hangt af van de grootte van uw aandeel in het gebouw. Uit de VvE bijdrage worden alle gemeenschappelijke kosten voor het gebouw betaald. Denk aan schoonmaakkosten voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de opstalverzekering. Een gedeelte van de VvE bijdrage wordt gebruikt voor het onderhoud. Hierbij kunt u denken aan vernieuwing van de dakbedekking, het schilderwerk en onderhoud van liften.

Voorrang Woningborg bepalingen
Onderstaande bepaling geldt voor de appartementen waarop de regeling Woningborg garantie- en waarborgregeling 1-7-2021 van toepassing is.
'Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, regelementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg'.

Zie de brochure ‘Alles over uw woning - aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud’ van Woningborg voor de van toepassing zijnde bepalingen.

MEER- EN MINDERWERK OPTIES

De appartementen worden opgeleverd op basis van deze technische omschrijving. Binnen dit kader is het mogelijk uw woonideeën gestalte te geven. De mogelijkheden hiertoe zijn aangegeven in de aparte meer- en minderwerkbrochure. In deze meer- en minderwerkbrochure treft u tevens de verrekenprijzen (meer- en minderwerkprijzen) aan die voor bepaalde keuzes aan u in rekening zullen worden gebracht.

Buiten de optionele indelingen en wijzigingen uit de meer- en minderwerkbrochure zijn geen andere wijzigingen of individuele opties mogelijk. Wel kunt u individuele keuzes maken voor het tegelwerk, sanitair, binnendeuren en kozijnen en de keukenopstelling. Meer informatie over deze keuze vindt u in de meer- en minderwerkbrochure.

BOUWBESLUIT

Het project wordt gebouwd volgens de eisen van het Bouwbesluit, zoals geldig ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een appartement eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd.

Begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte etc. Voor alle duidelijkheid vindt u hieronder een opsomming.

Ruimte	**Benaming conform bouwbesluit**
Entreehal	verkeersruimte
Overloop, gang	verkeersruimte
Meterkast	meterruimte
Wc	toiletruimte
Badkamer	badruimte
Woonkamer	verblijfsruimte
Keuken, slaapkamer	verblijfsruimte
Trapkast, berging	bergruimte
Studieruimte	onbenoemde ruimte
Souterrain	onbenoemde ruimte
Fietsenberging (gemeenschappelijk)	bergruimte t.b.v. fietsen
Stallingsgarage	stallingsruimte t.b.v. auto’s

BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW

Nieuwe gebouwen moeten aan bepaalde eisen voldoen op het gebied van energiezuinigheid. Per 1 januari 2021 gelden hiervoor volgens het bouwbesluit BENG eisen. Dit staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw waarbij getoetst moet worden aan drie eisen:

- De energiebehoefte indicator (BENG 1)
- De primaire fossiele energie indicator (BENG2)
- Het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3)

BENG is een nieuwe berekeningsmethode conform de NTA 8800. Het houdt niet in dat u geen kosten meer maakt aan elektra, water of verwarming.

Om u meer inzicht te geven in BENG en de bijbehorende energie prestatie-indicatoren volgt hieronder een korte uitleg:

BENG 1. Energiebehoefte
Voor het bepalen van de energiebehoefte wordt de energiebehoefte voor verwarming en koeling opgeteld. Deze kijkt naar een optimale kwaliteit van de gebouwschil waarbij zowel de verhouding glas ten opzichte van dichte gevel, de mate van isolatie, de mate van kierdichting als de aanwezigheid van koudebruggen een rol speelt. Niet alleen isolatie, maar juist het samenspel van bovenstaande factoren, de vorm (geometrie) en de ligging van een gebouw zijn van belang om de energiebehoefte van een gebouw zo veel mogelijk te beperken. BENG 1 gaat over al deze factoren. Hierbij wordt gerekend met een vastgesteld `neutraal' ventilatiesysteem. De energiebehoefte invullen kan met hernieuwbare of fossiele energie.

BENG 2. Primair fossiel energiegebruik
Het primair fossiel energiegebruik is een optelsom van het primair energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren. Voor utiliteitsgebouwen telt ook het primair energiegebruik voor verlichting en voor bevochtiging (indien aanwezig) mee. Voor zowel woningen en utiliteitsgebouwen geldt dat, als er PV-panelen of andere hernieuwbare energiebronnen aanwezig zijn, de opgewekte energie van het primair energiegebruik wordt afgetrokken.

BENG 3. Aandeel hernieuwbare energie
Het aandeel hernieuwbare energie wordt bepaald door de hoeveelheid hernieuwbare energie te delen door het totaal van hernieuwbare energie en primair fossiel energiegebruik. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem en vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

TO-juli
Naast de BENG eisen moeten woningen ook getoetst worden aan de TO-juli indicator. Deze indicator zegt iets over het risico op temperatuur overschrijding en wordt bepaald aan de hand van de berekende koelbehoefte over de maand Juli in de BENG- berekening. De oriëntatie (hoe staat het appartement ten opzichte van de zon) van het appartement speelt een grote rol in deze indicator. Als het appartement is voorzien van koeling, door bijvoorbeeld het toepassen van een bodem warmtepomp, is de kans op overschrijding van de TO-juli indicator klein.

Uw woning voldoet aan de gestelde BENG en TO-juli eisen.

MAATVOERING

Het peil - P - waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

De netto verdiepingshoogte van de appartementen is circa 2,60 m. Volgens het bouwbesluit mag de bovenzijde van de drempel van de toegangsdeur van het appartement niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden. Hierdoor ontstaat een ruimte van 15 mm om een vloerafwerking aan te brengen. Wij adviseren dan ook om de door u

gewenste vloerafwerking niet tot aan de voordeur te leggen en direct achter uw voordeur een ruimte te creëren voor een eventuele vloermat o.i.d.

GRONDWERK

Voor de aanleg van de fundering, rioleringsleidingen, paden en nutsvoorzieningen wordt het nodige grondwerk verricht. Het terrein rondom het appartementencomplex wordt aangevuld met uitkomende grond.

Er is geen kruipruimte aanwezig onder het appartementencomplex.

BUITENRIOLERING

Algemeen

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot de riolering van het appartementencomplex zijn bij de aanneemsom inbegrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in pvc en voorzien van de nodige ontstoppingsstukken. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De op tekening aangeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief. De rioolontluchting(en) worden via doorvoeren door het dak afgevoerd.

TERREINVERHARDINGEN

Het pad naar de hoofdentree wordt voorzien van geelachtige straatbakstenen e.e.a. zoals getekend op de situatietekening.

Ter plaatse van de buitenruimte van de appartementen op de begane grond komt een terras van grijze betontegels met een afmeting van 500 x 500 mm.

TERREININRICHTING

Erfafscheiding/ beplanting

Tussen de appartementen worden geen verdere erfafscheidingen aangebracht m.u.v. de onderlinge terrassen hier wordt een haag aangebracht e.e.a. zoals aangegeven op de situatietekening / terreintekening

De beplanting valt niet onder de Woningborg garantie.

Bestrating en beplanting, als genoemd onder de hoofdstukken "Terreinverhardingen" en "Terreininrichting" vallen niet onder de Woningborg garantie, alsook niet onder de verantwoordelijkheid en garantie van Ouwehand Bouw. Deze onderdelen worden u geleverd door Cosunpark Development B.V., vermelding in deze Technische Omschrijving is bedoeld om u een indicatie te geven van wat er door hen gerealiseerd wordt. Voor de exacte informatie verwijzen wij u graag door naar de situatietekening / terreintekening".

FUNDERINGSPALEN

Het appartementencomplex staat op betonnen palen met daarop een betonnen fundering / souterrain. E.e.a. conform het advies van de constructeur.

BETONWERK

Ter plaatse van de bouwmuren, de voor- en achtergevel zal een betonnen onderconstructie opgenomen worden. E.e.a. conform het advies van de constructeur.

METSELWERK

Gevels
Het gevelmetselwerk zal worden aangebracht volgens de kleur- en materialenstaat. Het metselwerk wordt uitgevoerd met een verdiepte, doorgestreken voeg met uitzondering van de gestucte gevels / gevels plint. De gevels worden voorzien van isolatiemateriaal. Zie ook het overzicht isolatiewaarden.

Dilataties en accenten
In het gevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. In het metselwerk worden diverse accenten aangebracht conform de geveltekeningen.

Raamdorpels
Onder de buitenkozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht m.u.v. de (deur)kozijnen op de begane grond welke op peilniveau staan.

Binnenwanden
De niet dragende binnenwanden worden opgebouwd uit lichte scheidingswanden of metal stud-appartement scheidende wanden, zoals aangegeven op tekening en behoudens eventuele stabiliteitswanden.

VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN

Vloeren
De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een systeemvloer van prefab beton(breedplaatvloer), die aan de onderzijde (waar benodigd) wordt geïsoleerd. Zie ook het overzicht isolatiewaarden.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een systeemvloer van prefab beton (breedplaatvloer). De V-naden tussen de vloerplaten onderling blijven aan de onderzijde in het zicht.

De dakvloer wordt tevens uitgevoerd als systeemvloer van prefab beton (breedplaatvloer), m.u.v. bouwnummer 29 t/m 34 – hier wordt de dakvloer opgebouwd uit een houten balklaag en afgewerkt met een gipsplafond. De V-naden tussen de betonnen vloerplaten onderling blijven in het zicht. De naden van het gipsplafond worden vlak gezet.

Wanden
De appartementscheidende, dragende wanden, de kopgevelwanden en eventuele stabiliteitswanden worden uitgevoerd in betonnen wanden. De appartementscheidende, niet dragende wanden, zijn opgebouwd uit metal stud. De voor- en achtergevel zijn opgebouwd uit kalkzandsteen elementen. E.e.a. staat aangegeven op de verkooptekeningen.

De dakopbouw voor bouwnummer 29 t/m 34 is opgebouwd uit houtskeletbouw wanden, voorzien van de benodigde folies, isolatie en een gipsvezelcement-plaat als binnen afwerking. De buitenzijde wordt afgewerkt met een metalen beplating.

Trappen
De trappen in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd als prefab betonnen trap met wafelstructuur antislip afwerking. Deze trappen worden niet nader afgewerkt.

Balkons
De balkons worden uitgevoerd als prefab betonplaat.

METAALCONSTRUCTIEWERK

Daar waar noodzakelijk worden metselwerkondersteuningen toegepast als stalen geveldragers en/of lateien. Deze worden thermisch verzinkt en voorzien van poedercoating.

Ter plaatse van de algemene trappen wordt een metalen leuning aangebracht.

De balkons worden voorzien van balkonhekken uitgevoerd als metalen hekken.

In het noodtrappenhuis wordt een stalen spiltrap met roostertreden en stalen leuning geplaatst.

BOUWKUNDIGE KANAALELEMENTEN

Ten behoeve van de rioolontluchting(en) en mechanische ventilatie worden er dakdoorvoeren op het dak geplaatst.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Algemeen
Het beslag op de buitenkozijnen en deuren is vervaardigd van aluminium. De raamkozijnen worden uitgevoerd als draaikiep- en vastraam, volgens de verkooptekening. De balkondeuren worden uitgevoerd met raambeslag, een remschaar en een snipper/greep aan de buitenzijde.

Gevelkozijnen
De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium.

Algemene binnen- en bergingskozijnen / deuren
De algemene binnen- en bergingskozijnen worden uitgevoerd in hardhout. De deuren worden uitgevoerd als vlakke deuren zonder glasopening, met uitzondering van de deur naar het hoofd- en noodtrappenhuis.

Het voordeurkozijn van het appartement wordt uitgevoerd in hardhout, met een vlakke deur zonder glasopening, voorzien van een spion. De voordeur wordt voorzien van een vrijloopdranger, welke gekoppeld is met de rookmelder in uw appartement.

Binnendeurkozijnen
De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte plaatstalen nastelkozijnen zonder bovenlicht, met uitzondering van de WKO-kast en meterkast. Hier komt een bovenlicht met een dicht paneel en een afgeslankte bovendorpel. Ter plaatse van de meterkast(en), technische ruimte en de eventuele trapkast wordt het kozijn uitgevoerd met een dicht paneel. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte hardboard opdekdeuren in de kleur RAL 9010 met honingraatvulling. De deuren van de meterkast en de WKO kast wordt voorzien van 2 ventilatieroosters. Het hang- en sluitwerk en beslag t.b.v. de binnendeurkozijnen en -deuren is vervaardigd van aluminium.

Via het kopers meer- en minderwerk kunt u kiezen voor verschillende deurenpakketten met eventueel een ander type hang- en sluitwerk.

Gevelkozijnen parkeer/stallingsgarage
De inrit van de parkeergarage wordt afgesloten met een metalen speedgate met separate poort / deur. De speedgate bediend u een handzender (één per appartement geleverd). De separate poort / deur naast de speedgate middels een sleutelbediende cilinder (twee per appartement geleverd). De gevelkozijnen op het maaiveld nabij de parkeergaragetoegang, worden uitgevoerd als aluminium kozijnen.

TRAPPEN EN BALUSTRADEN

Hoofdtrappenhuis
De hoofdtrap zal worden uitgevoerd als een prefab betonnen trap, inclusief metalen leuningen en evt. hekwerken.

Noodtrappenhuis
De noodtrap zal worden uitgevoerd als een stalen spiltrap (zie metaalconstructiewerk).

Trappen (bouwnummer 1 t/m 8 en 29 t/m 34)
Ter plaatse van de appartementen bouwnummer 1 t/m 8 en 29 t/m 34 wordt een dichte, vurenhouten trap geplaatst met een houten leuning aan de wand.

DAKBEDEKKINGEN

Platte daken
Het platte dak van de appartementen wordt voorzien van dakbedekking met daaronder isolatie inclusief dakrand voorzien van een aluminium daktrim. De constructies hebben een minimaal afschot volgens de daarvoor gestelde eisen. Het hoofddak wordt uitgevoerd als blauw dak m.u.v. de terrasgedeeltes. Bij blauwe daken blijft het regenwater tijdelijk op het dak staan. Het water wordt vertraagd afgevoerd door een geknepen afvoer zodat er voor een volgende bui weer genoeg opslagcapaciteit is. Het dak van de dakopbouw is geen blauw dak.

Plantenbak
Op de aangegegeven posities op verkooptekening worden er kunststof bakken incl. teelaarde exclusief planten geplaatst in de kleur van het gevelmateriaal.

BEGLAZING

De buitenkozijnen, worden voorzien van isolerende HR++ beglazing.

De beglazing in de algemene ruimtes zal uitgevoerd worden als helder glas.

NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Onder de voor- en buitendeurkozijnen zullen kunststeen dorpels worden aangebracht. Ter plaatse van de toilet- en badkamerkozijnen worden vlakke kunststeen dorpels aangebracht.

Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden kunststenen vensterbanken, in de kleur wit, toegepast.

STUKADOORWERK

De betonnen plafonds en de wanden in het toilet en in de badkamer boven het tegelwerk, zullen worden voorzien van spuitwerk. De naden tussen de prefab betonnen vloerplaten blijven zichtbaar in het plafond. Ter plaatse van de meterkast en techniekruimte wordt er geen spuitwerk op het plafond toegepast. De wanden in het appartement worden behangklaar afgewerkt (m.u.v. techniekruimte, bergingen, WKO-kast,meterkast en de eventuele trapkast, deze worden niet afgewerkt).

De gipsplaten in het plafond van de dakopbouw zullen worden voorzien van spuitwerk. De naden tussen de gipsplaten worden vlak gesmeerd.

TEGELWERK

In de toilet- en badruimte worden vloertegels met een afmeting van 300 x 300 mm toegepast. U heeft hierbij standaard de keuze uit een viertal kleuren. Het vloertegelwerk t.p.v. de douche wordt onder afschot aangebracht m.u.v. badkamers van bouwnummer 1 t/m 8. Hier wordt een douchebak toegepast. De vloertegels worden in de kleur grijs gevoegd en in de hoeken voorzien van grijze kitvoegen.

De wandtegels worden toegepast met een afmeting van 200x250 in het toilet en 300 x 600 mm in de badkamer in de kleur wit (mat of glanzend). Het wandtegelwerk zal liggend worden aangebracht. Het vloer- en wandtegelwerk wordt niet strokend aangebracht. Ter plaatse van de buitenhoeken van het tegelwerk worden kunststof witte tegelprofielen aangebracht. Het wandtegelwerk wordt wit gevoegd en in de inwendige hoeken worden voorzien van een witte kitvoeg.

De wandtegels worden als volgt uitgevoerd:
toiletruimte : hoogte tot circa 1400mm.
badruimte : hoogte tot plafond

Note: via het kopers meer- en minderwerk kunt u via de n.t.b. tegelshowroom naar wens een offerte laten maken voor ander tegelwerk dan u standaard is aangeboden.

De hoofdentree zal worden voorzien van tegels en lambrisering t/m circa 120 cm hoogte met een afmeting van 600x600 mm. Zie ook het kleur- en materiaal overzicht.

DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

Op de ruwe constructievloer wordt een zwevende zandcement dekvloer aangebracht. In de WKO-kast en meterkast(en) wordt geen dekvloer aangebracht.

METAAL- EN KUNSTSTOFWERK

Bellentableau

Nabij de hoofdentree wordt aan de buitenzijde een bellentableau aangebracht, voorzien van een videofoon. Binnen gestelde tijden is de entreehal toegankelijk waarbij er tevens een bellentableau in de entreehal is aangebracht.

Brievenbussen

In de entreehal worden brievenbussen aangebracht, voor elk appartement één

Huisnummering

Bij de voordeur van de appartementen zal een huisnummerbordje worden geplaatst. Tevens zal er per verdieping een overzicht met de huisnummers geplaatst worden.

AFBOUWTIMMERWERK

De trapgaten in de algemene ruimtes en bouwnummer 1 t/m 8 en 27 t/m 32 worden afgetimmerd en voorzien van plaatmateriaal.

In de algemene verkeersruimte, met uitzondering van het bergingsgedeelte, worden hardhouten plinten aangebracht. Op de begane grond waar tegelwerk wordt aangebracht zal dit een tegelplint zijn.

In de appartementen worden geen plinten geleverd en aangebracht.

SCHILDERWERK

Binnenschilderwerk in de appartementen

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met een dekkend systeem, watergedragen-beitsverf van voldoende laagdikte. De in het zicht blijvende metalen waterleidingen worden in de verblijfsruimtes geschilderd.

De trapbomen, traphekken en aftimmeringen van de houten trappen (van appartementnr. 01 t/m 08 worden met een dekkende beitsverf in witte kleur afgewerkt. De muurleuningen bij de trappen worden fabrieksmatig blank afgelakt. De onder- en bovenzijde van de treden en de stootborden worden gegrond opgeleverd.

Binnenschilderwerk algemene ruimtes

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met een dekkend systeem watergedragen beitsverf van voldoende laagdikte. De houten kozijnen worden geschilderd. De evt. aftimmeringen zullen in een dekkende beitsverf in witte kleur worden behandeld. De in het zicht zijnde leidingen worden niet afgewerkt in bijvoorbeeld het souterrain / de bergingsblokken.

BINNENINRICHTING

Het appartement wordt standaard niet voorzien van een keuken, na oplevering kan deze door de projectshowroom, uzelf of door derden worden geplaatst. De basisinstallatie wordt uitgevoerd conform basis keukeninstallatietekening die t.z.t. op het kopersportaal geplaatst zal worden.

Note: er worden standaard aansluitpunten aangebracht. Conform de indeling van de basiskeuken. Via het kopers meer- minderwerk kunt u, naast de basisindeling, kiezen uit verschillende vaste indelingen met de bijbehorende installatie pakketten. Deze indelingen zijn in samenspraak met de projectshowroom waar wij veelvuldig mee samenwerken opgesteld. Aanpassingen van de installaties

worden alleen gedaan in de standaard varianten zoals aangeboden. Afwijkingen hierop kunt u eventueel zelf na oplevering uitvoeren.

BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING

In de appartementen is er standaard geen behangwerk en vloerbedekking o.i.d. opgenomen.

De wanden in de algemene verkeersruimtes worden voorzien van glasvlies en gesausd in een lichte kleur, een en ander zoals staat omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

De vloer in de algemene verkeersruimtes worden op de verdiepingen voorzien van vloerbedekking, met uitzondering van de hoofd- en noodtrap. Zie ook de kleur- en materiaalstaat.

Ter plaatse van de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht.

DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De uitwendige hemelwaterafvoerleidingen zijn van zink en worden met een stankafsluiter aangesloten op de riolering.

BINNENRIOLERING

Binnenriolering in de appartementen

De gehele binnenriolering wordt uitgevoerd in pvc. Op de volgende plaatsen zal een afvoer worden aangebracht:

- afvoer wasautomaat
- afvoer toilet
- afvoer fonteintje
- afvoer keuken (afgedopt)
- afvoer douche
- afvoer wastafel

De rioolontluchting(en) worden via doorvoeren door het dak afgevoerd.

Binnenriolering algemene ruimtes

De gehele binnenriolering wordt uitgevoerd van pvc. Op de volgende plaatsen zal een afvoer worden aangebracht:

- afvoer uitstortgootsteen in werkkast souterrain
- afvoer hydrofoorruimte

WATERINSTALLATIES

Waterinstallatie in de appartementen

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn bij de aanneemsom inbegrepen. De kosten voor gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- wasautomaat
- toilet
- fonteintje
- keukenkraan (afgedopt)
- douche
- wastafel

De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- keukenkraan (afgedopt)
- douche
- wastafel

Waterinstallatie algemeen

De uitstortgootsteen in de algemene werkkast wordt voorzien van een elektrische boiler ten behoeve van warm water. Boven de gootsteen wordt een mengkraan opgenomen.

Ook is er een buitenkraan gepositioneerd ten plaats van de voordeur voor algemeen gebruik.

In het souterrain en de collectieve gang(en) is de droge blusleiding zichtbaar, welke de brandweer kan gebruiken bij mogelijke brand in het appartementcomplex.

SANITAIR

In de appartementen wordt het volgende sanitair inclusief kranen geplaatst. Aantallen per appartement zoals op tekening is aangegeven.

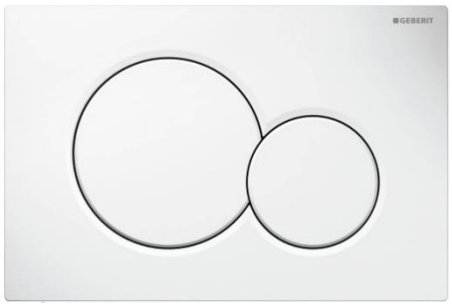
Basis toiletruimte

- Fonteintje met fonteinkraan met chromen muurbuis en syfon
- Inbouwreservoir met bedieningsplaat i.c.m. wandcloset en wit kunststof toiletbril

Fontein Kraan Grohe Costa L	Fontein Villeroy&Boch Onovo (Kraan ter indicatie)

Wandcloset Villeroy&Boch Onovo

Bedieningsplaat Geberit



Foto's zijn ter indicatie, kleuren kunnen in werkelijkheid afwijken. Deze brochure / kleur- en materiaalstaat is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van architect en adviseurs. Desondanks dient een voorbehoud gemaakt te worden voor wijzigingen in maatvoering, materialen en afwerkingen. Deze wijzigingen kunnen voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en andere onverwachte situaties. Deze wijzigingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen is niet mogelijk.

Basis badkamer

- Wastafel afm. ca. 600 x 450 mm met wastafel mengkraan met chromen muurbuis en syfon
- Douchegoot
- Thermostatische douche mengkraan, een glijstangcombinatie en waterbesparende douchekop

Wastafel Kraan Grohe Euroeco
(Kraan ter indicatie)

Wastafel Villeroy&Boch Onovo

Grohe 800 thermostaat douchekraan

Doucheset Grohe New Tempesta –
Glijstangset met handdouche 2 stralen

Easydrain douchegoot 700 mm
(m.u.v. bnr 1 t/m. 8)

Douchebak bnr 1 t/m 8

Badkamer radiator

Foto's zijn ter indicatie, kleuren kunnen in werkelijkheid afwijken. Deze brochure / kleur- en materiaalstaat is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van architect en adviseurs. Desondanks dient een voorbehoud gemaakt te worden voor wijzigingen in maatvoering, materialen en afwerkingen. Deze wijzigingen kunnen voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en andere onverwachte situaties. Deze wijzigingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen is niet mogelijk.

Note: via het kopers meer- en minderwerk kunt u een keuze maken voor ander sanitair dan u standaard wordt aangeboden.

GASINSTALLATIES

Het appartementencomplex wordt zonder gasinstallatie uitgevoerd.

VERWARMINGSINSTALLATIES

De appartementen worden aangesloten op een gezamenlijke Warmte en Koude Opslag installatie

(WKO-installatie). Deze installatie wordt aangelegd door derden. Uw appartement wordt voorzien

van een afleverset met bijbehorende installatie, welke wordt gepositioneerd in de WKO-meterkast (ook benoemd als “warme meterkast), welke te allen tijde bereikbaar dient te zijn. Voor verdere info verwijzen we u naar de brochure van de ESCO leverancier, welke deze complete installatie levert en monteert.

De Warmte en Koude installatie met afleverset valt buiten de Woningborg garantie.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de ISSO publicatie 51, die op dit werk van toepassing is en de garantienormen.

Verwarming van de ruimten geschiedt door middel van vloerverwarming (m.u.v. meterkast(en), berging, techniekruimte en eventuele trapkast in het appartement). De temperatuurregeling gebeurt door middel van de kamerthermostaat in de woonkamer/ keuken. In de verblijfsruimtes worden extra thermostaten geplaatst om het verblijfsgebied te regelen. De badkamer is uitgerust met vloerverwarming welke gedeeltelijk in de vloer is aangebracht (i.v.m. legionella). Tevens zal er een elektrische wandradiator worden gemonteerd als aanvulling op de vloerverwarming. De radiator wordt voorzien van een aan/uitknop.

De verdelers voor de vloerverwarming worden geplaatst in de WKO-kast. Als bij de uitwerking door de installateur blijkt dat een verdeler geplaatst moet worden in een verblijfsruimte, dan zal deze worden afgewerkt met een omkasting.

De gehele installatie is qua verwarming, koeling en warmtapwater berekend op het ontwerp en de afmeting van uw appartement zoals weergegeven op verkooptekeningen.

Note: met het kiezen van uw vloerafwerking dient u te controleren of uw vloerkeuze geschikt is voor vloerverwarming/ koeling. De maximale Rc-waarde van uw vloer mag 0,09 m2 K/W zijn.

Het systeem is gebaseerd op relatief lage temperaturen. Dit betekent dat temperatuurs-veranderingen langzamer gaan dan bij radiatoren. Wij adviseren de thermostaat zowel overdag als ‘s-nachts zoveel mogelijk op dezelfde temperatuur ingesteld te laten, voor optimaal gebruik.

Onderstaande minimale temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamers) : 22 °C
- verkeersruimten (entree) : 18 °C
- toiletruimte : 18 °C
- douche- en/of badruimte : 22 °C
- berging : niet verwarmd
- techniek : niet verwarmd
- parkeergarage : niet verwarmd

VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIES

De appartementen worden voorzien van mechanische balansventilatie. De aan- en afvoer van de lucht in de appartementen vindt mechanisch plaats. Er wordt evenveel lucht ingeblazen als er wordt afgezogen. Uw appartement heeft geen ventilatieroosters, wel kunnen diverse ramen open.

De ventilatie box/unit met warmteterugwinning (WTW) wordt geplaatst in de berging / techniekruimte, volgens de verkooptekening.

De aanvoer van verse buitenlucht en de afvoer van ventilatielucht vindt plaats op dakniveau.
Bij de warmteterugwinning worden de luchtstromen niet met elkaar vermengd. De vervuilde lucht gaat rechtstreeks naar buiten maar de warmte blijft binnen doordat de “warme” afvoerlucht de schone “koude” buitenlucht verwarmt.

De aan- en afvoer van de ventilatielucht in het appartement gebeurd door inblaas- en afvoerroosters in verschillende ruimtes. In de verblijfsruimtes worden inblaasroosters gemonteerd en in de keuken, toilet, badkamer en de berging / techniekruimte worden afvoerroosters geplaatst. De bediening van de balansventilatie wordt in de woonkamer aangebracht. Deze kan niet verplaatst worden. De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in plaatstalen of kunststof buizen, opgenomen in de betonvloer, met uitzondering van de berging / techniekruimte, waar de kanalen in het zicht lopen. De op tekening aangegeven aantallen, afmeting en posities voor de afzuig- en inblaasopeningen zijn indicatief en kunnen nog wijzigen als gevolg van de door de installateur te maken berekeningen.

Wij adviseren u te kiezen voor een recirculatiekap als afzuigkap in de keuken, dit in verband met de werking van de ventilatie-installatie.

Algemene ruimtes
De algemene verkeersruimtes worden voorzien van een afzuiginstallatie met roosters in het plafond. In het souterrain loopt het leidingwerk in het zicht.

ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn bij de koop-/ aanneemsom inbegrepen. De kosten voor gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

U heeft een gasvrij appartement gekocht. Een WKO-installatie verbruikt in basis weinig elekticiteit, doordat er gebruik gemaakt wordt van de aanwezige warmte uit een bron, de bodem. Door het gebruik van de duurzame installaties in uw appartement wordt er meer stroom gevraagd en zijn er meer aparte elektra groepen benodigd in uw meterkast.

Om de apparaten in uw appartement naar behoren te kunnen laten functioneren, wordt uw meterkast uitgevoerd met diverse aparte groepen. Uw appartement heeft in basis een aantal aparte groepen nodig om de basis installatie te kunnen voorzien. Hieronder een globaal overzicht van de basisinstallatie en bijbehorende groepen.

- Afleverset WKO 1 groep
- Algemene groepen 3 groepen
- Kookgroep (keuken) 2 groepen (2 fase perilex aansluiting)
- Wasmachine 1 groep
- TOTAAL 7 groepen

Uitgaande van uw huidige basisaansluiting zal deze veranderen van (vermoedelijke huidige situatie) 1x40A naar een huisaansluiting van hoogstwaarschijnlijk 3x25A. Wij willen u er op voorhand op wijzen dat daardoor de kosten van het vast recht (capaciteitstarief) anders kunnen zijn dan dat u gewend bent. (U kunt de huidige tarieven terugvinden bij uw energieleverancier).

Mocht u uw appartement willen voorzien van extra aparte groepen (meerwerk) in de meterkast voor bijvoorbeeld huishoudelijke apparaten als vaatwasser, Quooker, combimagnetron, oven of droger, zal uw meterkast hierop met deze hoofdaansluiting al grotendeels voorbereid zijn. U kunt uw eventuele aanvullende wensen doorgeven aan uw kopersbegeleider, middels de meerwerkopties dan wel keukenpakketten. Mocht de meterkast aanvullend verzwaard moeten worden dan zullen de kosten worden opgenomen in uw totale meer- en minderwerkoverzicht.

Vanuit de meterruimte in het appartement wordt de elektrische installatie aangelegd en verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens het zgn. centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren m.u.v. de leidingen in de berging / techniekruimte.

Het aantal aansluitpunten is conform het Bouwbesluit en is op tekening aangegeven. Daar waar de wandcontactdozen en het schakelmateriaal door technische uitvoerbaarheid niet volgens de tekening geplaatst kunnen worden (tevens de hoogte hiervan) worden deze zo gunstig mogelijk nabij de bedoelde locatie geplaatst.

De dubbele wandcontactdozen worden verticaal en in 1 doos uitgevoerd. De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in kunststof van het type inbouw (opbouw t.p.v. WKO-kast, meterkast en berging / techniekruimte) in de kleur RAL 9010 en geplaatst op de volgende hoogtes:

wandcontactdozen en loze leidingen in verblijfsruimte	: ca. 300 mm
wandcontactdoos t.b.v. koelkast	: ca. 50 mm
loze leiding t.b.v. boiler/vaatwasser	: ca. 700 mm
schakelaars en/of schakelaar met wandcontactdoos, wandcontactdoos badkamer	: ca. 1050 mm
wandcontactdozen nabij keukenblok	: ca. 1250 mm
schakelaars t.p.v. toilet, badkamer en trapleuning	: ca. 1350 mm
thermostaat / mechanische ventilatie bediening	: ca. 1500 mm
wandlichtpunt badkamer	: ca. 1800 mm
wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator badkamer	: ca 300 mm
wandlichtpunt trapkast	: ca 1800 mm
beldrukker	: ca 1500 mm
buitenwandlichtpunt	: ca. 2100 mm
wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap	: ca. 2200 mm

De opgegeven hoogtes zijn circa en gemeten vanaf de bovenkant van de dekvloer t.o.v. het hart van de inbouwdoos van het betreffende onderdeel.

De appartementen krijgen een aansluitpunt t.b.v. een buitenlichtpunt zoals aangegeven op de verkooptekening.

De berging in het souterrain wordt voorzien van een wandcontactdoos, schakelaar en lichtpunt binnen, aangesloten op de installatie van het eigen appartement.

Rookmelders
Ter plaatse van de verkeersruimten (entree) worden rookmelders aangebracht. Deze zijn aangesloten op het elektrische net. Op deze rookmelders in de dranger van de voordeur van uw appartement aangesloten.

Belinstallatie
De appartementen worden voorzien van een bellentableau met videofoon installatie bij de hoofdentree en voorzien van een video intercom ter plaatse van de hal in het appartement. De appartementen worden tevens voorzien van een belinstallatie met beldrukker ter plaatse van de voordeur van het appartement.

Loze leidingen
De appartementen worden voorzien van twee onbedrade (loze) leidingen met een inbouwdoos voor bijvoorbeeld televisie en een onbedrade leiding voor bijvoorbeeld telefoon/netwerk in de woonkamer. Tevens zal er in slaapkamer 1 een onbedrade leiding worden aangebracht. De loze leidingen komen uit in de meterkast en worden voorzien van een controledraad (geen trekdraad) en een wit afdekplaatje. De aansluitkosten voor televisie, internet en telefoon zijn niet in de koop-/aanneemsom opgenomen.

Fotovoltaïsche panelen (PV-panelen)
Op het dak van het appartementencomplex worden er een aantal PV-panelen aangebracht ten behoeve van de algemene ruimtes. Posities en aantallen dienen verder uitgewerkt te worden.

Algemene ruimtes

In de algemene ruimtes worden de nodige wandcontactdozen aangebracht. De verlichting van de algemene ruimtes zal worden uitgevoerd als LED, voorzien van beweging/schemerschakelaar. Deze verlichting en wandcontactdozen zijn aangesloten op de algemene voorzieningen van het appartementencomplex.

Parkeergarage

De verlichting van de parkeergarage zal worden uitgevoerd als LED, voorzien van bewegingsmelder. Deze zal worden aangesloten op de meterkast van de parkeergarage.

Noodverlichting en vluchtwegsignalering

De algemene verkeersruimte en de stallings/parkeergarage zullen worden voorzien van de benodigde noodverlichting en vluchtwegsignalering.

Oplaadvoorzieningen auto

Ter plaatse van de rijbaan wordt een loze infrastructuur aangebracht, welke later door middel van een opbouwleiding naar de desbetreffende parkeerplaats benut kan worden voor de kabels en leidingen van bijvoorbeeld een oplaadvoorziening voor een elektrische auto. Na oplevering kan vanuit de VvE invulling gegeven worden aan de exacte oplaadvoorzieningen.

Buitenverlichting

Het appartementencomplex krijgt een buitenlamp ter plaatse van de hoofdentree en de nooduitgang, welke zijn voorzien van een schemerschakelaar en aangesloten op de algemene voorzieningen van het appartementencomplex.

Lift

Het appartementencomplex wordt voorzien van een lift ter plaatse van het hoofdtrappenhuis. Ook wordt er een lift gerealiseerd in de stallings- / parkeergarage.

SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het appartement. Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Het bij het appartementencomplex behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

KWALITEITSWAARBORG

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van architect en adviseurs. Desondanks dient een voorbehoud gemaakt te worden voor wijzigingen in maatvoering, materialen en afwerkingen. Deze wijzigingen kunnen voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en andere onverwachte situaties. Deze wijzigingen doen nooit afbreuk aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen is niet mogelijk.

Op het moment van het vaststellen van deze technische omschrijving en de bijbehorende tekeningen zijn het leidingverloop, de exacte plaats van de installaties (bijvoorbeeld: de opstelplaats van de warmtepomp, ventilatie unit, omvormer, vloerverwarmingsverdelers de elektrische radiatoren etc) maar ook de exacte locaties van lichtpunten en het kruipluik nog niet bekend. Op de tekening is de meest waarschijnlijke plaats aangegeven. Pas later, in de voorbereiding, worden de exacte plaats, afmeting en dergelijke bepaald. Aanpassingen kunnen derhalve noodzakelijk zijn. Verrekening als gevolg hiervan is niet mogelijk.

De maatvoering op de tekeningen is ter indicatie en niet geschikt voor opdrachten door kopers aan derden. De maatvoering kan om technische redenen aangepast worden. Tijdens een speciale inmeetmoment, welke tijdens de bouw georganiseerd wordt, kunt u de exacte maten inmeten.

Aan de artist-impressions op o.a. de voorzijde van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De situatietekening, waarop het appartementencomplex met bijbehorende grond, de straten, het openbaar groen etc. staan aangegeven, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. Het is mogelijk dat deze tekening op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Hierdoor dient u rekening te houden met mogelijke afwijkingen. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden.

OVERZICHT ISOLATIEWAARDEN

- gevels : Rc = 4,7 m^2K/W
- begane grondvloer : Rc = 3,7 m^2K/W
- dakconstructie hellend : Rc = 6,3 m^2K/W
- dakconstructie plat : Rc = 6,3 m2K/W

KLEUR- EN MATERIALENSTAAT - exterieur

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Gevels en buitenruimte		
- gevels begane grond	: Metselwerk of stucwerk op metselwerk	: roodbruin
- gevel verdiepingen	: metselwerk wildverband	: roodbruin
- voegwerk	: verdiept: grijstint	
- metselwerk tableaus in gevel	: baksteen koppen 20 mm terugliggend	: roodbruin
- voegwerk metselwerk tableaus	: verdiept: grijstint	
- hekwerken	: lamellen staal gepoedercoat	: brons
- gevelbekleding dakopbouw	: geprofileerde stalen platen gepoedercoat	: antraciet
Dak		
- plafonds buiten	: Onderhoudsarme beplating: roodbruin	
- dakrand	: aluminium gepoedercoat	: brons
- HWA	: zink	: zinkkleur
Buitenruimten		
- balkons	: prefab beton	: roodbruin
- terrastegels bnr 1 t/m 8 en 29 t/m 34	: beton 50x50	: grijs
Buitenkozijnen		
- kozijnen puien, ramen en deuren	: aluminium gepoedercoat	: brons
- hang- en sluitwerk	: aluminium: naturel	
- Scharnieren	: aluminium: naturel	
- waterslagen	: aluminium gepoedercoat	: brons

Referentie kleurenplaatje

Gevelstenen
Gevel : Nelissen Rioja
Voegwerk: grijstint

KLEUR- EN MATERIALENSTAAT – interieur algemene ruimte

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Interieur algemene ruimtes		
Entreehal		
- vloer	: vloertegels 60x60	: grijs
- schoonloopmat		: zwart
- wanden	: wandtegels 60x60 tot 1.20 meter	: grijs
- wanden	: spuitwerk vanaf 1.20 meter tot plafond	: wit
- plafond	: systeemplafond 60x60	: verdekt wit
- liftdeuren	: RVS	
- kozijnen	: hout	: RAL 9010
- deuren	: hout	: RAL 9010
Trappen		
- noodtrap	: stalen spiltrap	: naturel
- trap	: prefab beton	: grijs
- trap bnr 1 t/m 8 en 29 t/m 34	: dichte vurenhouten trap	: wit
- bordes	: constructieve vloer	: grijs
- trap hekwerk leuning	: staal	: brons gepoedercoat
- wanden	: spuitwerk	: wit
- plafond	: spuitwerk	: wit
- kozijnen	: hout	: RAL 9010
- deuren	: hout	: RAL 9010
Hydrofoor/werkkast		
- vloer	: dekvloer	: grijs, naturel
- wanden	: kalkzandsteen	
- plafond	: beton	
- kozijn	: hout	: RAL 9010
- deur	: hout	: RAL 9010
Kelderruimte / souterrain		
- plafond kelder (+ evt. isolatie)	: houtwolcement plaat	: wit
- wanden kelder	: kalkzandsteen vellingblokken	: naturel
- betonwanden kelder	: beton	: grijs
- vloer	: beton	: grijs, naturel
- wanden	: beton	: niet nader afgewerkt
Verkeersruimte voor lift (verdiepingen)		
- vloer	: tapijttegels	: antraciet
- wanden	: spuitwerk	: wit

- plafond	: systeemplafond 60x60 verdekt	: wit
- voordeurkozijn appartementen	: hout	: RAL 9010
- voordeuren appartementen	: hout	: RAL 9010

Verlichting

- hal t.p.v. hoofdentree	: plafondspots	: op bewegingsmelder
- hal t.p.v. trappenhuis	: plafondspots	: op bewegingsmelder
- parkeergarage	: led opbouw	: op bewegingsmelder

Schilderwerk crème wit RAL 9010

KLEUR- EN MATERIALENSTAAT – interieur appartementen

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Interieur appartementen		
Algemeen		
Binnen kozijnen zonder bovenlicht (m.u.v. de WKO-kast en meterkast)	binnen kozijnen met honinggraat opdekdeuren	: wit
Verkeersruimte		
Wanden	behangklaar afgewerkt	
Vloer	zwevende dekvloer	: grijs
Plafond	spuitwerk	: wit
Woonkamer/keuken		
Wanden	behangklaar afgewerkt	
Vloer	zwevende dekvloer	: grijs
Plafond	spuitwerk	: wit
Slaapkamer		
Wanden	behangklaar afgewerkt	
Vloer	zwevende dekvloer	: grijs
Plafond	spuitwerk	: wit
Toilet		
Wanden	200x250mm tot 1.400mm	
Wanden	boven tegelwerk spuitpleister	: wit
Vloer	200x200mm	
Plafond	spuitwerk	: wit

Badkamer		
Wanden	300x600mm tot plafond	
Wanden	boven tegelwerk spuitpleister	: wit
Vloer	300x300mm	
Plafond	spuitwerk	: wit
Berging/techniekruimte		
Wanden	onafgewerkt / onbehandeld	
Vloer	zwevende dekvloer	: grijs
Plafond	onafgewerkt / onbehandeld	
Meterkast / WKO-kast		
Wanden	onafgewerkt / onbehandeld	
Vloer	(geen dekvloer)	
Plafond	onafgewerkt / onbehandeld	

AFWIJKINGEN, AANPASSINGEN MATERIALEN E.D.

Foto's zijn ter indicatie, kleuren kunnen in werkelijkheid afwijken. Deze brochure / kleur- en materiaalstaat is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van architect en adviseurs. Desondanks dient een voorbehoud gemaakt te worden voor wijzigingen in maatvoering, materialen en afwerkingen. Deze wijzigingen kunnen voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en andere onverwachte situaties. Deze wijzigingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen is niet mogelijk.

In verband met de huidige ontwikkelingen en eventuele vertragingen in levertijden van producten en materialen is het mogelijk dat een aantal producten of materialen niet of niet op tijd geleverd kunnen worden. Wij zullen u dan een gelijkwaardig product of materiaal leveren.

WERKZAAMHEDEN NA DE OPLEVERING

Werkzaamheden na oplevering
Bij de werkzaamheden aan uw appartement, na de oplevering, dient u zich adequaat door een deskundige te laten informeren en/of te laten uitvoeren inzake:

- de juiste toepassingen en eigenschappen van materialen
- een juiste uitvoering van de werkzaamheden
- een correcte aansluiting op het door de ondernemer opgeleverde werk.

Tevens attenderen wij u erop dat aangebrachte wijzingen in het opgeleverde appartement tot gevolg kunnen hebben dat de garantie op het desbetreffende onderdeel kan komen te vervallen.

Vloerbedekking
Het is niet toegestaan om in de vloeren te spijkeren omdat er in de dekvloer diverse leidingen lopen. Tapijt en vloerbedekking daarom los leggen of lijmen.

Voordat u de definitieve vloerafwerking aanbrengt, moet het vochtgehalte van de dekvloer gecontroleerd zijn door uw leverancier. Een te hoog vochtgehalte geeft zeker problemen (blazen in

vloerafwerking, loslaten van de lijm enz.). Een vloerafwerking altijd ca. 5 mm van alle wanden vrijhouden.

Let er op bij de keuze van een vloerafwerking dat deze geschikt is voor vloerverwarming/ -koeling.

De bouwkundige vloeren van uw appartement worden opgebouwd uit geprefabriceerde vloerelementen, zowel de begane grond, verdieping als zoldervloer. In de bouwkundige afwerkvloer kan een geringe scheurvorming te zien zijn op posities waar een aansluiting is van de geprefabriceerde vloerelementen onderling. Bij een aan de vloer gehechte vloerbedekking (bijvoorbeeld pvc of gietvloeren) zal deze scheurvorming zich kunnen tonen. **Kiest u toch voor een gehechte vloerbedekking, dan is de aannemer niet verantwoordelijk voor mogelijke scheurvorming in de vloerafwerking.**

Plafondafwerking
Zoals hierboven vermeld zijn de bouwkundige vloeren van uw appartement worden opgebouwd uit geprefabriceerde vloerelementen. Deze vloerelementen zijn voorzien van zogenaamde v-naden. Deze zijn aangebracht om de geringe scheuringvorming op te vangen. Het vlak maken van het plafond wordt daarom afgeraden. De geringe scheurvorming zal zich mogelijk vertonen in de vlakke plafondafwerking. **Kiest u toch voor een vlakke plafondafwerking, dan is de aannemer niet verantwoordelijk voor mogelijke scheurvorming in de plafondafwerking.**

Wandafwerking
Uw appartement is vanuit de bouw niet voorzien van behang, de wanden zijn 'behangklaar'. Afhankelijk van het door u gekozen behang of wandafwerking en hoe kritisch u zelf bent, is het gewenst de wanden nog eens na te lopen en waar nodig plaatselijk uit te vlakken.

Naden en krimpscheuren treden onvermijdelijk op ten gevolge van drogingskrimp, klimaatschommelingen in het appartement en ten gevolge van normale (toelaatbare) vormveranderingen. Vormverandering is bijvoorbeeld het enigszins doorbuigen/bewegen (de toelaatbare doorbuiging) van de vloer door het eigen gewicht maar ook door de bouwkundige belasting (wanden) en de belasting door woongebruik. De hierop geplaatste scheidingswand 'buigt/zakt' mee. Afhankelijk van de vloeroverspanning, de plaats en lengte van de wand zullen zich naden/scheuren aftekenen bij de aansluiting met andere wanden en het plafond. Bij toepassing van binnen kozijnen zonder bovenlichten dient u rekening te houden met een geringe scheurvorming in het wandgedeelte boven het binnendeurkozijn.

Aangezien er in het appartement nog een hoeveelheid bouwvocht aanwezig is en het gebouw nog “werkt” is de kans groot dat volledig afgewerkte wanden, bijvoorbeeld sierpleisters en gesausde wanden op korte termijn zullen gaan scheuren, daarom raden wij u aan de wanden te behangen. **Kiest u toch voor een harde wandafwerking, dan is de aannemer niet verantwoordelijk voor enige scheurvorming.**

Trappen en balustraden
De traptreden zijn geschikt voor bekleding na oplevering. Indien u deze na oplevering direct wenst af te lakken, dient u rekening te houden met eventuele oneffenheden in de trap.

Afzuigkap
De ventilatiepunten ter plaatse van de keuken dienen als algemene ruimte-afzuiging voor de woonkamer/keuken. Hier kan geen afzuigkap op aangesloten worden. Deze bevinden zich dan ook niet recht boven de opstelplaats van het kooktoestel. Het toepassen van een afzuigkap met motor zal

de mechanische ventilatie installatie ontregelen. U dient een recirculatie afzuigkap toe te passen in uw appartement.

Zonwering
Indien u zonwering op de gevel wenst aan te brengen of te laten aanbrengen dient u door een deskundige te laten beoordelen of de gevel waarop de zonwering zou worden aangebracht sterk genoeg en geschikt is voor de gekozen zonwering.

Casco toilet en/of badkamer

Het is niet mogelijk om te kiezen voor een casco uitvoering van de toilet en/of badkamer in dit project.

BOUWKUNDIG WOORDENBOEK

Afschot
Schuin verloop van vloeren, daken, leidingen, goten e.d. om water snel af te kunnen voeren.

Armatuur
Een armatuur is een draagconstructie voor één of meerdere lichtbronnen. Een armatuur bevat een fitting met een lichtbron. Armaturen kunnen aan de muur of aan het plafond bevestigd worden.

Balansventilatie
Balansventilatie voert vervuilde en vochtige lucht in huis af. Dat gebeurt via de afzuigroosters in onder andere de badkamer, woonkamer, toilet en keuken. De frisse lucht van buiten komt binnen via toevoerroosters in diverse verblijfsruimtes.

Bitumineuze dakbedekking
Ook wel dakleer genoemd wat wordt gebruikt bij het waterdicht maken van platte daken.

Behangklaar
Voor het behangen (renovlies o.i.d.) of aanbrengen van een andere wandafwerking dient u er rekening mee te houden dat er voorbereidingen moeten worden getroffen. Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbewerken (beton en gipsblokken). Kleine oneffenheden en gaatjes worden tot een minimum beperkt, binnen de marge van de gestelde en voorgeschreven eisen ten aanzien van het afwerkingsniveau.

Bodemafsluiting
Een laag zand van ongeveer 100 mm dik, die als afwerking op de bouwgrond in de kruipruimte wordt aangebracht.

Bovenlicht binnendeurkozijn
Glasvlak of paneel boven een deur- of raamkozijn.

Breedplaatvloer
Een breedplaatvloer bestaat uit prefab betonnen bekistingsplaatvloer, met daarop een laag met daarin diverse installaties en wapening, afgewerkt met in het werk gestorte beton. De vorm en afmeting van de breedplaatvloeren worden per appartement bepaald, tussen de elementen blijft een v-naad zichtbaar.

Dakdoorvoer
Waterdichte passende plaat met pijp in de dakbedekking voor de ventilatiekanalen en rioolontluchting.

Dekvloer
Een afwerklaag op de constructievloer (met daarin installatieleidingen) van circa 50 mm, waarop na oplevering de vloerafwerking (vloerbedekking, parket, marmoleum, etc.) wordt aangebracht.

Dilatatievoeg
Een uitzet- of dilatatievoeg is een voeg tussen twee constructiedelen die de uitzetting en krimp van beide delen, ook wel werking genoemd, opvangt. Zo wordt voorkomen dat er bij zettingen of grote

temperatuurwisseling scheuren ontstaan. De afstand die tussen twee dilatatievoegen moet worden aangehouden is afhankelijk van de oriëntatie van het bouwdeel en de toegepaste materialen.

Dorpel
Bij kozijnen en raamwerken worden de boven- en onderkant van de omranding dorpel genoemd. De bovenste heet bovendorpel en de onderste de onderdorpel of gewoon dorpel.
Een tussendorpel wordt ook wel een kalf genoemd.

Draaikiep ramen
De bewegende delen in de raamkozijnen die naar binnen draaien of kiepen (in een ventilatiestand kantelen). Zichtbaar op de verkooptekeningen (gevel) door een gestippelde lijn in het raam.

Drainageleidingen
Drainageleidingen zijn leidingen die het water afvoeren uit de bodem over en door de grond, met als gevolg het verlagen van het grondwaterpeil. Hierbij kan het water worden afgevoerd via drains, kleine sloten of greppels. Via deze waterafvoermiddelen stroomt het water naar grotere watergangen, die de functie van afwatering hebben. De ontwatering kan alleen goed werken als de afwatering ook goed is.

Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)
Theoretisch berekend energieverbruik van een gebouw aan de hand van een genormeerde berekening, waarbij rekening wordt gehouden met het energieverbruik voor verwarming (isolatie en ventilatie), koeling, bevochtiging, ventilatoren, pompen, warm tapwater, verlichting bij een bepaald gebruikersgedrag. Deze EPC-waarde is een dimensie loos getal en is een maat voor de energie-efficiëntie van een gebouw. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger het ontwerp.

Fotovoltaïsche panelen
Een zonnepaneel of fotovoltaïsch paneel, kortweg PV-paneel, is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De door de PV-panelen opgewerkte stroom wordt middels een omvormer aan de meterkast doorgegeven.

Hang- en sluitwerk en beslag
Scharnieren, deurkrukken, raamsluitingen en andere draaimiddelen voor ramen en/of deuren.

Hemelwaterafvoer
Veel gebruikte term voor regenpijp.

Krijtstreepmethode
De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de Bouwbesluiteisen voldaan kan worden. Door de oppervlakte van de verblijfsruimte in te perken wordt er eerder voldaan aan de eisen met betrekking tot daglicht.

Kunststof dakbedekking
Kunststof dakbedekking wat wordt gebruikt bij het waterdicht maken van platte daken.

Latei
Een latei of draagbalk is een draagconstructie die als functie heeft om belastingen boven wanddoorbrekingen over te brengen op de gedeelten van de wand naast deze wanddoorbrekingen. Wanddoorbrekingen zijn bijvoorbeeld een raam of deur.

Lepe hoek
Afgeschuind gedeelte in de buitenhoek van de trap, waardoor verticale leidingen kunnen lopen.

Maaiveld
De hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning. Het maaiveld (afgekort MV) is een aanduiding voor de hoogte van het grondoppervlak. De maaiveldhoogte wordt vaak opgegeven ten opzichte van een nationaal nul-niveau. In Nederland is dat het NAP. De aanduiding wordt in de bouwwereld vaak als referentiepunt gebruikt voor het aanduiden van de hoogte van vloeren e.d. in woningen. De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer heet dan peil (afgekort P).

Nutsbedrijven
Verzamelnaam voor de bedrijven die water, stroom, telefoon, data ed. leveren in Nederland.

Ontstoppingsstuk
Een afsluitbaar deel van de riolering dat dient om eventuele verstoppingen te kunnen verhelpen.

Open stootvoeg
Een open stootvoeg is een verticale open ruimte tussen twee metselstenen in metselwerk, gemaakt door een voeg tussen de bakstenen open te laten. Open stootvoegen worden gebruikt om de achterliggende spouw te ventileren of om water eruit af te voeren.

Poedercoaten
Poedercoaten is een elektrostatisch verfproces waarbij met perslucht, negatief geladen poeder op een positief geladen werkstuk verstoven wordt. Hierdoor blijft het poeder tijdelijk plakken, waarna het in een oven gesmolten of uitgemoffeld wordt.

Raamdorpels
Raamdorpels worden, iets schuin, onder de buitenkozijnen aangebracht als lekdorpel, zodat voorkomen wordt dat regenwater direct op of in de onderliggende gevel loopt.

Rc-waarde
Met Rc wordt de totale R-waarde aangegeven van een constructie (spouwmuur, combinatievloer, dubbelglas o.i.d.). De R-waarde geeft het warmte-isolerend vermogen van een materiaal laag aan, vaak gebruikt als isolerende waarde van dubbelglas, muren, vloeren, daken.

Schemerschakeling
Dit is een lichtgevoelige sensor in een lamp. Als het duister wordt, laat hij de lamp automatisch aanspringen. Hij schakelt de lamp weer uit bij voldoende daglicht. Deze aansluiting wordt uitgevoerd als constante spanning en wordt niet voorzien van een aparte schakelaar.

Sonderingen
Het bepalen van het draagvermogen van de grond door een staaf met kegelvormige punt met een tophoek van 60°, de sondeerconus, in de grond te drukken en daarbij de mechanische weerstand van de grond te meten.

Spuwer
Een uitmonding van een goot of een vergaarbak. De spuwer zorgt ervoor dat het hemelwater niet (direct) langs de gevel loopt.

Stankafsluiter
Een met water gevuld gebogen stuk buis die verhindert dat de stank van het riool te ruiken is.

Thermisch verzinken
Thermisch verzinken is een materiaalkundig proces wat ertoe moet leiden dat staal beschermd wordt tegen corrosie. Het verzinken zorgt voor een beschermende laag die het metaal tegen corrosie beschermt.

Verdiepte voeg
Een verdiepte voeg is een voeg in metselwerk die verdiept ligt ten opzichte van de voorkant van de stenen, waardoor de stenen op de voorgrond komen te liggen.

Waterslag / raamdorpel
Een waterslag of raamdorpel is een gevelonderdeel dat voorkomt dat regenwater direct op of in de onderliggende gevel loopt. De raamdorpels of waterslagen worden onder de onderdorpel van een kozijn aangebracht, steken iets buiten de gevel (overstek) en lopen schuin af zodat het water dat van de kozijnen komt de gelegenheid heeft eraf te lopen. Vuil dat met het water mee komt loopt hierdoor ook niet direct langs de gevel.