

Technische omschrijving

De Commissaris te Meppel - 30 appartementen

09-12-2025

Het project "Commissaris de Vos van Steenwijklaan" te Meppel bestaat uit 8 woningen en een woongebouw met in totaal 30 appartementen, gelegen aan de Commissaris de Vos van Steenwijklaan te Meppel. Het appartementen complex bestaat uit een combinatie van transformatie en nieuwbouw.

Deze technische omschrijving is opgedeeld in een algemeen deel en een specifiek apart deel voor de nieuwbouw appartementen en voor het transformatie deel.

De bouw wordt gerealiseerd door Hesco Bouw, ingeschreven onder nummer 04536 in het Ondernemingsregister van Woningborg. Het Woningborg planregistratienummer van de nieuwbouw appartementen is **W-2025-04536-A005**. De transformatie woningen zijn geregistreerd onder het nummer **W-2025-04536-A008**.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. In deze technische omschrijving vindt u de technische informatie en de kleur- en materiaallijst.

De plattegronden op de verkooptekeningen zijn onderhevig aan kleine afwijkingen in de maatvoeringen en indelingswijzigingen op detailniveau (schachten en dergelijke). Derhalve kunnen aan situatietekening, plattegronden en artist impressies geen rechten worden ontleend.

De nummers bij de appartementen zoals op de verkooptekeningen staan aangegeven, zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle participanten gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De huisnummers zijn pas kort voor de oplevering van de appartementen bekend.

De aannemer behoudt het recht om de beschreven constructieve opbouw van het pand te wijzigingen.

De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten" in millimeters. Voor de maatvoering tussen de wanden geldt dat geen rekening is gehouden met enige wandafwerking. De verkooptekeningen zijn opgesteld onder voorbehoud van de gevolgen van nadere uitwerking en berekeningen van constructies en installaties. De exacte wanddikten, afzuigpunten en ventilatioorosters worden hierbij nog bepaald.

Het project wordt gerealiseerd door:

Waag Exploitatie XI B.V.
Venestraat 17
8011 GJ Zwolle

VersteeghHofman Architecten
Eekwal 31
8011 LB Zwolle

Versteegh
Hofman
Architecten

Hesco Bouw
Electronicaweg 8
9503 EX Stadskanaal



INHOUD

INLEIDING.....	4
V.O.N.	4
DE AANKOOP	4
VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN	4
DE OMGEVING VAN HET GEBOUW.....	5
1. PEIL VAN HET WOONGEBOUW	5
2. GRONDWERK EN BESTRATING	5
3. TERREININVENTARIS.....	5
4. PARKEREN	5
5. BERGINGEN	5
TRANSFORMATIE APPARTEMENTEN	6
6. FUNDERINGEN	6
7. GEVELS EN WANDEN.	6
8. VLOEREN	6
9. DAKEN.....	6
10. BUITENKOZIJNEN	6
11. BEGLAZING	6
12. BUITENSCHILDERWERK	6
13. TRAPPEN.....	6
14. STALLINGSRUIMTE	6
15. BUITENRIOLERING EN DRAINAGE.....	6
16. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	6
17. VENTILATIEVOORZIENINGEN	6
18. ELEKTRISCHE INSTALLATIES	6
19. WATERLEIDINGINSTALLATIE.....	7
20. VERWARMINGSINSTALLATIE	7
21. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES.....	7
IN HET TRANSFORMATIE APPARTEMENT	8
22. BUITENRUIMTE	8
23. BINNENWANDEN	8
24. BINNENKOZIJNEN.....	8
25. TIMMERWERK	8
26. PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING	8

27. VENTILATIEVOORZIENINGEN	8
28. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL	9
29. BINNENSCHILDERWERK + BEGLAZING.....	9
30. SANITAIR.....	9
31. ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	9
32. WATERLEIDINGEN	10
33. VERWARMINGS-/ WARMWATERINSTALLATIE.....	10
NIEUWBOUW APPARTEMENTEN.....	11
34. FUNDERINGEN	11
35. GEVELS EN WANDEN.....	11
36. VLOEREN	11
37. DAKEN	11
38. BUITENKOZIJNEN	11
39. BEGLAZING	11
40. BUITENSCHILDERWERK	11
41. TRAPPEN.....	11
42. STALLINGSRUIMTE	11
43. BUITENRIOLERING EN DRAINAGE.....	11
44. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	11
45. VENTILATIEVOORZIENINGEN	11
46. ELEKTRISCHE INSTALLATIES.....	11
47. WATERLEIDINGINSTALLATIE.....	12
48. VERWARMINGSINSTALLATIE	12
49. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES	12
IN HET NIEUWBOUW APPARTEMENT.....	13
50. BUITENRUIMTE	13
51. BINNENWANDEN	13
52. BINNENKOZIJNEN.....	13
53. TIMMERWERK	13
54. PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING	13
55. VENTILATIEVOORZIENINGEN	13
56. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL	14
57. BINNENSCHILDERWERK + BEGLAZING.....	14
58. SANITAIR.....	14
59. ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	14
60. WATERLEIDINGEN	15
61. VERWARMINGS-/ WARMWATERINSTALLATIE.....	15

DE OPLEVERING.....	16
SITUATIE.....	17
RENVOOI.....	18
PLATTEGROND – Begane grond.....	19
PLATTEGROND – 1^e verdieping	20
PLATTEGROND – 2^e verdieping	21
APPARTEMENT A.1 Transformatie	22
APPARTEMENT A.2 Transformatie	23
APPARTEMENT A.3 Transformatie	24
APPARTEMENT A.4 Transformatie	25
APPARTEMENT A.5 Transformatie	26
APPARTEMENT A.6 Transformatie	27
APPARTEMENT A.7 Nieuwbouw.....	28
APPARTEMENT A.8/10 Nieuwbouw	29
APPARTEMENT A.9/11 Nieuwbouw	30
APPARTEMENT A.12 Nieuwbouw.....	31
APPARTEMENT A.13 Transformatie	32
APPARTEMENT A.14 Transformatie	33
APPARTEMENT A.15 Transformatie	34
APPARTEMENT A.16 Transformatie	35
APPARTEMENT A.17 Transformatie	36
APPARTEMENT A.18 Transformatie	37
APPARTEMENT A.19 Transformatie	38
APPARTEMENT A.20 Transformatie	39
APPARTEMENT A.21 Nieuwbouw.....	40
APPARTEMENT A.22/24 Nieuwbouw	41
APPARTEMENT A.23 Nieuwbouw.....	42
APPARTEMENT A.25 Nieuwbouw.....	43
APPARTEMENT A.26 Nieuwbouw.....	44
APPARTEMENT A.27 Nieuwbouw.....	45
APPARTEMENT A.28 Nieuwbouw.....	46
APPARTEMENT A.29 Nieuwbouw.....	47
APPARTEMENT A.30 Nieuwbouw.....	48
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	52

INLEIDING

Voor uw appartement is door de garantie plichtige ondernemer een Woningborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024 of Woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie 2024 afhankelijk van het type appartement.

De brochure woningborgregeling dient voor het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van het appartement.

V.O.N.

De koop-/aaneensom van het appartement is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een appartement zijn gemoeid, in de koop-/aaneensom zijn opgenomen:

- Notariskosten voor de leveringsakte;
- Kadastraal recht en metingen;
- 21% BTW.

Tevens zijn in de koop-/aaneensom de volgende kosten opgenomen:

- Grondkosten (zie koopovereenkomst);
- Bouwkosten (zie aannemingsovereenkomst);
- Bijkomende kosten zoals:
 - Honoraria van architect, constructeur en dergelijke;
 - Kosten voor bodemonderzoek(en);
 - Verkoopkosten;
 - Kosten Woningborg;
 - Gemeentelijke leges;
 - Standaard C.A.R.-verzekering tijdens bouwperiode;
 - Aansluitkosten nutsbedrijven (water, elektra, CAI, telefoon en/of glasvezel (indien beschikbaar)).

De grondkosten zijn voor aanvang van de bouw verschuldigd. De bouwtermijnen worden u middels een factuur ter betaling aangeboden volgens het betalingsschema welke staat vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Niet in de koop-/aaneensom inbegrepen kosten zijn:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van het appartement;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst al zijn vervallen (Dit betreft rente welke verschuldigd is over de uit een hypotheek betaalde termijnen aan de aannemer. Deze kosten zijn, voor zover zij betrekking hebben op de periode na het tekenen van de koop en de aannemingsovereenkomst, aftrekbaar van de inkomstenbelasting);
- Keukeninrichting;
- Tuininrichting en dergelijke, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Inrichting zoals meubilair, wandafwerkingen, vloerafwerkingen en stofferingen;
- Binnen schilderwerk;
- Verlichtingsarmaturen (interieur, exterieur);
- Eventuele af- of aanvoer van tuingrond en aanvoer van zand ten behoeve van bestratingen, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Alle kosten die verband houden met de oprichting van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

U bent zelf verantwoordelijk voor de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Let er op dat uw offerte een geldigheidsduur heeft tot aan het overeengekomen tijdstip van levering van de grond.

DE AANKOOP

De aankoop van een appartement wordt gedaan door middel van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst. Bij deze beide overeenkomsten gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) overeenkomsten aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot de betalingsregeling volgens de

overeenkomst. De ondernemer verplicht zich echter tot de bouw van het woongebouw en de appartement en de uitgifte van de grond met de daarbij horende rechten en plichten.

Nadat u de overeenkomsten heeft getekend, worden de overeenkomsten naar de notaris gezonden. De notaris gaat de leveringsakte voorbereiden. De notaris nodigt u vervolgens uit voor het tekenen van de leveringsakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldverstrekker in haar bezit zijn gesteld en er aan de voorwaarden in de overeenkomsten is voldaan.

Let op: Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben, voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN EN VOORWAARDEN

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024;
2. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
3. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
4. De geldende normbladen (NEN normen);
5. Het geldende Bouwbesluit op moment van indienen omgevingsvergunning;

VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de Garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantie- en waarborgregeling;
2. Afwerkstaat;
3. Technische omschrijving;
4. Kleur- en materiaalstaat;
5. Tekeningen;

WAT BETEKENT DE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U?

Als u een appartement met Woningborg garantie van ons koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- De tekst van de koop/aannemingsovereenkomst is in overeenstemming met het model van Woningborg; U heeft dus altijd een veilig contract;
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Bij het tekenen van de koop/aannemingsovereenkomst ontvangt u het garantie en waarborgboekje, waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie kunt vinden;
- U blijft nooit met een half afgebouwd appartement zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de bouwondernemer. Woningborg zorgt voor de afbouw van het appartement. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een schadeloosstelling. Een en ander conform de in de Garantie- en waarborgregeling vastgestelde regels. Deze zogeheten afbouwwaarborg of insolventieverzekering is goed gekeurd door NHG.

DE HERSTELWAARBORG

Woningborg waarborgt de garantie van de kwaliteit van uw appartement. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Meer informatie over de gegarandeerde onderdelen en garantietermijnen vindt u in de brochure 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling', die van toepassing is op het appartement.

Het bezit van het waarborgcertificaat geeft de koper de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd. Dat wil zeggen: voldoet het appartement niet aan de kwaliteitsnormen en de bouwondernemer kan of wil niet herstellen, dan wordt op grond van de Woningborg Garantie en waarborgregeling voor herstel zorg gedragen.

DE OMGEVING VAN HET GEBOUW

1. PEIL VAN HET WOONGEBOUW

Het peil waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grond bij de voordeur. Het definitieve peil wordt bepaald in overleg met dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

2. GRONDWERK EN BESTRATING

De nodige grondwerken worden uitgevoerd voor funderingen en leidingen. Het terrein om het appartementengebouw wordt afgewerkt met uit de ontgraving afkomstige grond zoveel mogelijk aflopend van het appartementengebouw aangebracht. Standaard wordt er geen grond of zand aangevoerd en/of geleverd.

De appartementen op de begane grond zullen voorzien worden van een terras conform de situatietekening. Ter plaatse van het terras worden tegels van het formaat circa 50x50cm toegepast met uitzondering van appartement A.01 en A.02. Bij oplevering van de appartementen bestaat de mogelijkheid dat het terras nog niet gerealiseerd is.

De loggia van appartement A.02 zal worden afgewerkt met tegels 30x30cm. Bij dit appartement zal er een opstap aanwezig zijn richting het terras.

Appartement A.01 beschikt niet over een eigen buitenruimte.

3. TERREININVENTARIS

Op de situatietekening is indicatief de openbare inrichting aangegeven, afwijkingen hierin zijn dan ook nog mogelijk. Bij oplevering van de appartementen bestaat de mogelijkheid dat het terrein nog niet gereed is doordat het parkeerterrein wordt gebruikt als bouwplaats. De terreininrichting maakt geen deel uit van de aannemersovereenkomst.

Terreininventaris valt buiten de Woningborggarantie als zijnde voorzieningen buiten het appartementengebouw.

3.1 Hagen

Als onderdeel van de terreininrichting zullen hagen en overige aanplantingen gerealiseerd worden.

Op het parkeerterrein wordt op diverse plekken beukenhagen aangebracht met een hoogte van ca. 60cm.

Ter plaatse van de gedeelde erfgrenzen van de appartementen op de begane grond worden beukenhagen (ca. 1,5m hoog) geplaatst. Waar de terrassen grenzen aan het gezamenlijke terrein wordt geen afscheiding gerealiseerd. Dit is niet van toepassing bij appartement A.01 t/m A.03

Appartement A.03 wordt voorzien van hagen bij de erfgrens middels de terrein inrichting van het gezamenlijk deel. Deze beukenheggen hebben een hoogte van ca. 60cm.

De hagen worden mogelijk op een later moment geplaatst als het seizoen waarin wordt opgeleverd niet geschikt is voor planten.

4. PARKEREN

Rondom het appartementengebouw en de woningen worden 52 gezamenlijke parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen op het terrein worden gerealiseerd door de aannemer en maakt deel uit van de terreininventaris.

De parkeerplaatsen worden bestraat met grasbeton tegels, de rijbaan wordt voorzien van klinkers gelegd in elleboogverband.

Het parkeerterrein wordt afgesloten middels een hydraulische verkeerspaal die middels een handzender bedienbaar is. Elk appartement en rijwoning ontvangt 2 handzenders. Om opstoppingen naast het gebouw te voorkomen worden er stoplichten geplaatst om aan te geven of het mogelijk is om in of uit te rijden.

In het plan worden 2 deelauto's opgenomen. De standplaats van deze auto's is de parkeerplaats voor het appartementen complex. U wordt in een later stadium geïnformeerd hoe u gebruik zou kunnen maken van deze auto's.

5. BERGINGEN

Er wordt een collectieve overdekte fietsenstalling gerealiseerd op het parkeerterrein. Er zijn geen eigen bergingen buiten het appartement beschikbaar. Bij oplevering van de appartementen bestaat de mogelijkheid dat deze stalling nog niet gereed is.

TRANSFORMATIE APPARTEMENTEN

6. FUNDERINGEN

De appartementen worden grotendeels gerealiseerd in het bestaande casco. Waar nodig word de fundering uitgebreid. De fundering is bepaald op basis van de resultaten van de sonderingen en terreinonderzoek. Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht.

7. GEVELS EN WANDEN.

Het bestaande pand wordt volledig gesloopt een deel van de hoofdconstructie na.

7.1 Dragende wanden

In het transformatie deel van het gebouw zijn geen dragende wanden aanwezig. De bestaande kolommen blijven behouden, tevens wordt waar nodig een extra staalconstructie aangebracht. Om de stabiliteit te borgen worden er enkele kalkzandsteen wanden toegevoegd.

7.2 Woning scheidende wanden

De woning scheidende wanden in de appartementen worden uitgevoerd in metalstudwanden en afgewerkt met gipsplaten. In enkele gevallen bestaat een woningscheidendewand uit een kalkzandsteen muur.

7.3 Gevelmetselwerk

Er wordt een nieuwe geïsoleerde spouwmuur als gevel gerealiseerd. De gevel bestaat aan de buitenzijde uit metselwerk en de binnenschil bestaat uit een kalkzandsteenwand. De gevelmetselwerken worden uitgevoerd in gebakken gevelstenen conform kleur- en materiaalstaat.

De spouw ter plaatse van de kalkzandsteen buitengevels wordt gedeeltelijk gevuld met isolatie. In het metselwerk wordt tevens op diverse lagen prefab betonnen spekbanden toegepast.

8. VLOEREN

De bestaande begane grond vloer en eerste verdiepingsvloer blijven behouden voor het transformatie gedeelte van het gebouw. Waar nodig wordt de vloer aangepast en voorzien van nieuwe sparingen. De 2^e verdiepingsvloer en dakvloer bestaat uit nieuwe kanaal plaatvloeren.

9. DAKEN

De dakvloeren van het transformatiedeel van het complex wordt voorzien van een nieuwe kanaalplaatvloer. De bovenzijde wordt voorzien van afschot isolatie en afgewerkt met bitumineuze/kunststof dakbedekking en indien nodig voorzien van grind. Het dak van de 1^e verdieping wordt afgewerkt met mossedum.

9.1 Garanties op daken

De dakbedekking van de platte daken dient jaarlijks geïnspecteerd en schoon gemaakt te worden. Zonder aantoonbare inspecties vervalt uw aanspraak op eventuele garantie.

Conform de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling dienen onderhoudsinspecties en eventuele normale onderhoudswerkzaamheden door een professioneel dakdekkersbedrijf uitgevoerd te worden. Hiervan dient u voor garantie schriftelijk bewijs te overleggen.

10. BUITENKOZIJNEN

10.1 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in hout. De kozijnen zijn voorzien van transparante beglazing en op diverse plaatsen voorzien van draaiende delen. Zie de geveltekeningen voor de positie van de draaiende delen. De kozijnen op de verdiepingen zijn aan de onderzijde voorzien van betonnen spekbanden die fungeren als raamdorpels.

De voorgevel grenzend aan de De Commissaris de Vos van Steenwijklaan wordt uitgevoerd als dove gevel. Het aantal te openen delen aan die zijde zijn om die reden ernstig beperkt. Om de verblijfsruimten op de 2^e verdieping te kunnen spuien zijn de ruimten waar nodig voorzien van te openen daklichten.

De hoofdentree wordt voorzien van hardhouten kozijnen voorzien van een enkele deur conform kleur- en materialenstaat. De binnendeur in het voorportaal is met een sleutel te ontgrendelen. Daarnaast is deze via de intercom ook vanuit het appartement te ontgrendelen. Zie ook paragraaf 31.2 Telecommunicatievoorzieningen.

10.2 Hang- & sluitwerk

De buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan de in het bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot inbraakwerendheidsklasse 2 volgens de NEN 5096. Ook de individuele toegangsdeuren van de appartementen vanuit de gezamenlijk hal voldoen hieraan. Uitzondering hierop is de hoofdentree; deze is wel inbraakwerend maar kan om technische redenen niet aan inbraakwerendheidsklasse 2 voldoen.

De toegangsdeur van het appartement heeft aan de buitenzijde een greep en aan de binnenzijde een kruk met dag- en nachtslot. Aan de binnenzijde van de entreeur wordt een draaiknop cilinder toegepast. De toegangsdeuren van de appartementen worden voorzien van een deurspion wanneer er geen glasstrook in of naast de toegangsdeur aanwezig is.

11. BEGLAZING

De buitenbeglazing wordt ter plaatse van de appartementen uitgevoerd met HR++ beglazing. Doorvalveilig en letselwerend glas zal worden toegepast waar nodig conform bouwbesluit.

12. BUITENSCHILDERWERK

Het buitenschilderwerk wordt waar nodig uitgevoerd in een dekkend systeem. De toegepaste kleuren zijn opgenomen in de kleur- en materiaalstaat.

13. TRAPPEN

In het trappenhuis wordt een prefab gefabriceerde beton trap toegepast. De leuningen worden uitgevoerd in staal in kleur conform kleur- en materiaalstaat. De betonnen trap wordt niet verder afgewerkt. Beton is een natuurproduct er kunnen oneffenheden en kleurverschillen aanwezig zijn.

In appartement A.14 t/m A.19 is een dichte vuren trap aanwezig, de trap wordt afgelakt opgeleverd. Waar de trap aan de trapkast grenst wordt de trap gegrond opgeleverd.

14. STALLINGSRUIMTE

Zie punt 4

15. BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. Het betreft een gescheiden rioolsysteem. De buitenriolering, binnenriolering en de afvoeren van diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof.

16. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Door middel van hemelwaterafvoeren (HWA) bevestigd aan de gevel wordt regenwater afgevoerd. In het terrein worden infiltratie kratten geplaatst waarop de HWA's (hemel water afvoer) worden aangesloten, op de kratten wordt tevens een overstortvoorziening op het gemeentelijk riool gerealiseerd.

17. VENTILATIEVOORZIENINGEN

De gemeenschappelijke ruimtes worden voorzien van natuurlijke toevoer ventilatie en mechanische afzuiging. Het leidingstelsel zal bestaan uit ventilatiekanalen, gemonteerd tegen de wand afgetimmerd door een plafond of koof.

18. ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De elektrische installatie van de algemene ruimten wordt aangebracht conform de aansluitvoorwaarden van het stroom leverend bedrijf. In de meterkast wordt een groepenkast geplaatst met een verdeelinrichting met de benodigde eindgroepen.

Standaard wordt het schakelmateriaal op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer gemonteerd, tenzij anders aangegeven. Wandcontactdozen worden op ca. 30 cm boven de bovenkant vloer aangebracht. Het leveren en aanbrengen van een complete elektrische installatie, volgens NEN1010.

Appartementen - Algemeen

- De algemene entree en verdiepingshal worden voorzien van verlichting die 's nachts deels blijft branden. De verlichting en aansluitpunten van de algemene ruimten worden aangesloten op de centrale meterkast en geschakeld door middel van schemerschakelaars en tijd klok.

Voorportaal:

- 1 plafondlichtpunten
- 1 video-audio-intercom systeem

Gemeenschappelijke verkeersruimten begane grond:

- Lichtpunten en wandcontactdozen passend bij de ruimte
- 2 plafondlichtpunten

Gemeenschappelijke verkeersruimten verdieping:

- 3 plafond lichtpunten
- 1 dubbele wandcontactdoos passend bij de ruimte

De aansluitpunten voor verlichting van de algemene ruimten worden aangesloten op de centrale meterkast.

18.1 Meterkasten

De algemene meterkast (CVZ kast) van het complex is gesitueerd op de begane grond. In de centrale hal van het appartementencomplex worden meterkasten gerealiseerd voor appartementen A.13 t/m A.20. In de meterkast wordt een groepenkast geplaatst met een verdeelinrichting met de benodigde eindgroepen. De telecom providers en watermeter bevinden zich in het appartement. Voor de overige appartementen bevindt zich de meterkast in het appartement.

De kosten voor het gebruik van de algemene meterkast komen voor rekening van de VvE.

18.2 PV panelen

De appartementen worden voorzien van elk 3 pv-panelen. De PV-panelen worden gepositioneerd op het dak. De PV-panelen worden aangesloten op de individuele elektrische installatie in de meterkast. De monitoring van de PV-panelen is af te lezen op de meter van de meterkast.

18.3 Liftinstallatie

Er is geen liftinstallatie in het gebouw aanwezig.

19. WATERLEIDINGINSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water is in de aanneemsom inbegrepen.

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

20. VERWARMINGSINSTALLATIE

De algemene binnenruimte wordt verwarmd door per aanliggend appartement een vloerverwarming lus door de algemene ruimte door te leggen.

21. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

Voor een korte omschrijving van de afwerking van de gemeenschappelijke ruimtes verwijzen wij u naar de kleur- en materiaalstaat.

De intercom en postkasten van appartementen A.01, A.02, A.05, A.06 en A.13 t/m A.20 bevinden zich in het portaal bij de hoofdentree. Voor deze woningen is het BRINGME systeem aanwezig.

Appartement A.03 en A.04 beschikken over een postkast buiten het gebouw bij de entree van het gebouw.

Het voorportaal bij de entree wordt voorzien van een schoonloopmat conform kleur- en materiaalstaat.

De vloeren in de entree op de begane grond worden voorzien van vloertegels. Ook de inpandige algemene ruimten op de verdieping worden voorzien van vloertegels.

De gipsplafonds van de inpandige algemene verkeersruimtes worden gespackt. De wanden worden voorzien van stuc- en sauswerk in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

De inpandige woningentreedeuren worden uitgevoerd als stompe, afgewerkte deur. De kozijnen van deze deuren worden afgelakt opgeleverd.

IN HET TRANSFORMATIE APPARTEMENT

22. BUITENRUIMTE

De appartementen op de begane grond beschikken over een terras (met uitzondering van appartement A.01). De appartementen op de verdiepingen beschikken over een balkon. Appartementen A.13 en A.17 t/m A.20 beschikken over een uit staal geproduceerd balkon dat is afgewerkt met hardhouten vlonderdelen. De balustrades hebben een uiterlijk als "stripstalen" hekwerken.

De appartementen A.14 t/m A.16 beschikken over een dakterras. Dit dakterras wordt afgewerkt met ca. 30 x 30 cm tegels. Bij oplevering is er geen toegang tot het dakterras van appartement A.16.

De balustrades van de balkons hebben een uiterlijk als "stripstalen" hekwerken. Bij de dakterrassen wordt een stalen hekwerk met hardglazen panelen toegepast.

23. BINNENWANDEN

De niet woningscheidendewanden en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden, waar mogelijk worden verdiepingshoge panelen toegepast.

24. BINNENKOZIJNEN

De binnendeurkozijncombinaties in de appartementen bestaan uit stalen montagekozijnen zonder bovenlicht voor de appartementen op de begane grond en 1^e verdieping. De kozijnen op de 2^e verdieping bestaan uit montagekozijnen met bovenlicht. De bovenlichten worden uitgerust met transparant glas.

De binnendeuren zijn opdek boarddeuren, de kozijnen en deuren zijn fabrieksmatig wit afgelakt.

De draainaad onder de binnendeuren heeft een minimale hoogte van ca. 28mm gemeten vanaf de cementdekvloer. U dient bij de keuze van uw vloerafwerking rekening te houden met voldoende ruimte onder de deuren ten behoeve van ventilatie.

De aannemer biedt geen mogelijkheden aan voor het inkorten van deuren, waar nodig dient u dit zelf na oplevering te organiseren.

24.1 Hang- & sluitwerk

Op alle binnendeuren van het appartement worden loopsloten aangebracht, op de deur van het toilet en badkamer wordt een vrij- en bezetslot aangebracht. De meterkast wordt voorzien van kastslot.

25. TIMMERWERK

Er worden geen stofdorpels en geen plinten aangebracht.

26. PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING

Naast onderstaande omschrijvingen verwijzen wij u ook graag naar de afwerkstaat.

26.1 Plafondafwerking

In de appartementen wordt een verlaagd plafond toegepast, dit bestaat uit een metalstudsysteem en is afgewerkt met gipsplaten. Het plafond wordt gespackt in de kleur wit.

Het plafond op de 2^e verdieping wordt gespackt in de kleur wit, de V-naden in het plafond blijven in het zicht.

26.2 Wandafwerking

De wanden van de woning worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de wanden van de meterkast en trapkast, deze worden niet afgewerkt. De wanden in de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk conform kleur- en materiaalstaat.

Behangklaar (Vlakheidsklasse 3) betekent dat de wanden met enige voorbereiding geschikt zijn voor het aanbrengen van dik behang. Uw leverancier kan u hierover inlichten.

De appartementen bevinden zich in een bestaand pand waardoor het mogelijk is dat de bestaande constructie zichtbaar is en op die posities er uitstulpingen of oneffenheden aanwezig zijn.

De onderste 5cm van de wanden wordt door de stukadoor niet volledig afgewerkt, de zogenaamde "plintzone". Hierdoor is het plaatsen van plinten (ca. 5cm) na oplevering aan te raden. Na het plaatsen van een plint is de onderzijde van de wand netjes afgewerkt.

26.3 Vloerafwerking

In het gehele appartement worden cement dekvloeren toegepast. Uitzondering hierop zijn de meterkast en de schachten.

Ten plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het bouwbesluit met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient daarmee rekening te houden bij het maken van uw keuze van vloerafwerking van de entree, door bijvoorbeeld achter de voordeur een (dunne) schoonloopmat als vloerafwerking te leggen. Daarnaast dient u bij de keuze van uw vloerafwerking er rekening mee te houden dat deze geschikt is voor vloerverwarming.

LET OP: in de vloeren mag niet worden geboord of gespijkerd in verband met de aanwezigheid van leidingen.

26.4 Tegelwerken

Vloertegels

Toiletruimte:

- Het toilet wordt met een standaard vloertegel van 300 x 300mm betegeld.
- Standaard wordt een grijze voeg aangebracht, alsmede grijs kitwerk bij de aansluiting met de wanden.

Badkamer:

- De badkamer wordt met een standaard vloertegel van 300 x 300mm betegeld, inclusief afschot naar doucheput.
- Standaard wordt een grijze voeg aangebracht, alsmede grijs kitwerk bij de aansluiting met de wanden.

Wandtegels

Toiletruimte:

- Het toilet wordt betegeld met een wandtegels van 150 x 200mm tot 1 tegel boven inbouwreservoir.
- Het tegelwerk wordt in staand verband aangebracht.
- Op de wanden boven het tegelwerk wordt spackwerk toegepast

Badkamer:

- De badkamer wordt tot het plafond betegeld met een wandtegels van 150 x 200mm
- Het tegelwerk wordt in staand verband aangebracht.

Het tegelwerk van vloer en wanden wordt standaard niet strokend aangebracht.

In de door de aannemer aangegeven tegelshowroom bestaat de mogelijkheid om andere tegels uit te zoeken. In de keukens worden geen tegels aangebracht; evt. tegelwerk in de keukens behoort bij de levering van de keukens.

26.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden ter plaatse van de borstweringen aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken toegepast. Aan de buitenzijde worden aluminium raamdorpels toegepast. Kleur conform kleur -en materiaalstaat.

27. VENTILATIEVOORZIENINGEN

Ten behoeve van de ventilatie van de appartementen is gekozen voor een mechanisch aan- en afvoersysteem in de vorm van een WTW balansventilatie (WTW=warmte terug winning). Afzuiging zal plaatsvinden door middel van kunststof afzuigventielen in de keukens, badkamer, berging/techniekruiimte en toilet. Aanvoer van lucht vindt plaats door middel van ventielen in het plafond van de verblijfsruimten in het appartement.

De WTW wordt geplaatst in de berging/techniekruiimte van het appartement. De ventilatievoorziening is geregeld door middel van een hoofdbediening welke is gepositioneerd in de woonkamer.

Het appartement kan extra worden geventileerd door het (tijdelijk)openen van ramen en/of deuren welke op de als zodanig aangegeven plaatsen in de buitenkozijnen worden aangebracht.

Een door u in eigen beheer te leveren en te monteren afzuigkap dient een recirculatiekap te zijn.

28. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL

De appartementen worden zonder keuken aangeboden. Bij het tijdig aanleveren van de keuken installatietekening worden de standaard keuken aansluiting (zie installaties 31.1) op de juiste plek aangebracht. Het is niet mogelijk de positie van de keuken binnen het appartement te wijzigen. Eventuele extra aansluitingen kunnen als meerwerk worden aangebracht. De keuken dient na oplevering geplaatst te worden. Tijdens de bouw is er eenmalig de mogelijkheid voor de leverancier om de keuken te komen inmeten.

29. BINNENSCHILDERWERK + BEGLAZING

29.1 Buitenbeglazing

Er wordt HR++ glas geplaatst in de hardhouten kozijnen. Beglazing wordt uitgevoerd volgens BENG berekening en waar nodig voorzien van doorvalveilig glas.

29.2 Schilderwerk

In appartement A.14 t/m A.19 is een dichte vuren trap aanwezig, de trap wordt afgelakt opgeleverd incl. balustrade en eventuele trapgatbetimmering, alsmede de overige binnenbetimmeringen met uitzondering van betimmeringen in de onafgewerkte ruimten (bergingen en meterkast) zijn bij oplevering afgelakt. Waar de trap aan de trapkast grenst wordt de trap gegrond opgeleverd.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud, wordt u verwezen naar het door de ondernemer bij oplevering te verstrekken onderhoudsadvies dan wel naar paragraaf 25.9 jo. 25.10 van deze omschrijving. Met name voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

30. SANITAIR

Het onderstaande sanitair wordt geleverd en gemonteerd. U wordt de mogelijkheid geboden om bij een nader vast te stellen showroom ander sanitair uit te kiezen. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

Toiletruimte:

1 Wandclosetcombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 wandcloset wit
- 1 closetzitting met deksel wit
- 1 inbouwreservoir
- 1 bedieningselement wit

1 Fonteincombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 fontein wit
- 1 toiletkraan
- 1 plugbikersifon met rozet

Badkamer:

1 Wastafelcombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 wastafel 60cm wit
- 1 wastafelmengkraan
- 1 plugbikersifon met rozet
- 1 rechte spiegel VVA kwaliteit 57 x 45 cm

1 Douchecombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 draingoot
- 1 thermostatische douchemengkraan + glijstang combinatie

Tevens bestaat er de mogelijkheid te kiezen voor een casco badkamer. Dat wil zeggen dat het leidingwerk en afvoeren worden afgedopt in de sanitaire ruimten. Er wordt geen cementdekvloer aangebracht. Vloerverwarming wordt rechtstreeks op de ruwe betonvloer aangebracht.

Zie voor meer specificaties de bijlage: "Omschrijving en uitgangspunten Casco badkamer en toilet ruimten".

Overige sanitaire voorzieningen:

Er wordt een verchroomde wasmachinekraan in de berging/technische ruimte nabij de opstelplaats voor de wasmachine aangebracht.

31. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van ondernemer. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010.

31.1 Aansluitpunten

In de meterkast wordt een groepenkast geplaatst met een verdeelinrichting met de benodigde eindgroepen, verdeeld over 2 aardlekschakelaars. De aansluitpunten zijn per ruimte aangegeven op de verkooptekeningen. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

Standaard wordt het schakelmateriaal op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer gemonteerd, tenzij anders aangegeven. Wandcontactdozen worden op ca. 30 cm boven de bovenkant vloer aangebracht, tenzij anders aangegeven.

Appartementen

Meterkast:

3x 25 A hoofdzekering in groepenkast;

- 3 aardlekschakelaars groepenkast (geschikt voor max. 12 groepen, voorzien van 9 groepen);
- 3 groepen t.b.v. aansluitingen huishoudelijk gebruik
- 1 groep t.b.v. warmtepomp
- 1 groep t.b.v. zonnepanelen
- 1 groep t.b.v. wasmachine
- 1 groep t.b.v. vaatwasser
- 1 groep t.b.v. inductiekookplaat (max. 7,4 kW 2x230V)
- 1 groep t.b.v. (combi) oven
- 1 dubbele WCD, opbouw

Keuken:

- 2 dubbele wandcontactdozen (120cm boven onafgewerkte vloer keuken)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koel/ vries combinatie
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatieafzuigkap
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. (combi) oven (eigen groep)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (eigen groep)
- 1 Perilex aansluiting t.b.v. kooktoestel met vermogen tot 7400W (eigen groep)

Meerprijs optie:

- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. Quooker (eigen groep)
- Verlichting voor (onder)kastjes etc.
- Inductie kookplaat (>7,4 kW)

- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 master thermostaat
- Bediening ventilatie
- CO₂ sensor
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij

Slaapkamer 1:

- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 slave thermostaat
- 1 data kabel (minimaal CAT-6)

Slaapkamer overig: (indien van toepassing)

- 2 dubbele wandcontactdozen
- 1 lichtpunt incl. schakelaar

Badkamer:

- 1 lichtpunt incl. schakelaar
- 1 wandlichtpunt incl. schakelaar voor spiegelverlichting
- 1 dubbele wandcontactdoos naast spoelbak
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator

Toilet:

- 1 lichtpunt incl. schakelaar

Hal:

- 1 lichtpunten incl. schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos naast lichtschakelaar

Techniek ruimte:

- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine (eigen groep)
- 1 lichtpunt incl. schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos naast schakelaar
- Aansluitingen t.b.v. de installaties

Meerprijs optie:

- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. droger (eigen groep) afvoer gecombineerd met wasmachine

Trapkast: (indien van toepassing)

- 1 wandlichtpunten incl. schakelaar

Balkon/buitenruimte: (indien van toepassing)

- 1 wandlichtpunt incl. schakelaar aan de binnenzijde

31.2 Intercom systeem

De appartementen A.01, A.02, A.05, A.06 en A.13 t/m A.20 in het transformatie gedeelte worden voorzien van een Video-intercom installatie waarmee de deur in het voorportaal vrijgegeven kan worden. De deurbel bij de toegangsdeur van het appartement is niet gekoppeld met dit systeem.

31.3 Telecommunicatievoorzieningen

Het appartement is voorzien van aansluitingen voor data en CAI in de woonkamer. Deze aansluitingen eindigen in de meterkast. Gebruikelijk wordt het appartement voorzien van een COAX meterkastaansluiting, of dit wordt aangebracht is afhankelijk van de telecom bedrijven.

Indien in de wijk aanwezig, wordt afhankelijk van de telecom bedrijven ook een meterkastaansluiting voor glasvezel aangelegd. KPN realiseert enkel nog na oplevering een meterkastaansluiting op haar kopernetwerk indien dit in de wijk aanwezig is er door de koper een abonnement wordt afgesloten. Abonnementen voor telefonie, radio/televisie en/of internet dient u zelf bij de aanbieder(s) af te sluiten. De hieraan verbonden kosten zijn voor uw eigen rekening.

32. WATERLEIDINGEN

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

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast.

De volgende tappunten worden aangesloten:

1. Afgedopte waterleiding voor het reservoir en de fontein van het toilet
2. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken
3. Afgedopte waterleiding voor de wastafel- en douchemengkraan in de badkamer
4. Wasmachinekraan in de technische ruimte
5. Aansluiting voor de warmtepomp

Vanaf de warmtepomp worden de volgende aansluitpunten voor de warmwatervoorziening aangebracht:

1. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken
2. Afgedopte waterleiding voor de wastafel- en douchemengkraan in de badkamer

33. VERWARMINGS- / WARMWATERINSTALLATIE

Voor de verwarmingsinstallatie wordt een lucht/water warmtepomp geïnstalleerd. Het binnendeel (de binnen unit) en het warmwatervoorraadvat wordt in de techniekruimte geplaatst. Het buitendeel (de buitenunit) wordt op het dak geplaatst. Het warmwatervoorraadvat heeft een inhoud van ca. 180 liter op 55°C.

Bij het uitzoeken van uw sanitair dient u aandacht te besteden aan de doorstroom hoeveelheid van uw tappunten. Het toepassen van bijvoorbeeld een stortdouche zorgt voor een hoog verbruik van warm water waarbij de duur van de beschikbaarheid van warmwater sterk afneemt. Uw leverancier kan u hier over informeren.

Ten behoeve van de ruimteverwarming is er gekozen voor vloerverwarming. De vloerverwarming wordt centraal in uw appartement geregeld door middel van een kamerthermostaat. De verwarmingsinstallatie wordt geheel bedrijfsklaar opgeleverd. Om aan de warmte eis van de badkamer te voldoen wordt daar, naast vloerverwarming, ook een elektrische radiator aangebracht.

De vloerverwarmingsverdeler is in de hal/gang gesitueerd, deze wordt afgewerkt met een kap. Mogelijk dient u deze na oplevering nog dekkend te schilderen.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin verwarmingselementen geïnstalleerd zijn, waarbij geldt dat in het appartement de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 8 meter per seconde, één en ander volgens de in de Woningborg-regeling opgenomen waarden:.

- | | |
|---|-------|
| - Verblijfsruimten | 22°C. |
| - Verkeersruimte (hal, gang, overloop etc.) | 18°C. |
| - Toiletruimte | 18°C. |
| - Badkamer | 22°C. |

NIEUWBOUW APPARTEMENTEN

34. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van nog uit te voeren sonderingen en terreinonderzoek wordt het complex gefundeerd op boorpalen. Daaroverheen zullen in werk gestorte fundatiebalken worden aangebracht. Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht. De kruipruimte wordt natuurlijk geventileerd door middel van ventilatioosters.

35. GEVELS EN WANDEN.

Het bestaande pand wordt gesloopt op de bestaande hoofddragconstructie van een deel van het pand na. Bij de nieuwbouw appartementen blijft er niets behouden.

35.1 Dragende wanden

De dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Overeenkomstig de afspraken met de constructeur worden waar nodige staalconstructies en stabilisatie wanden bestaande uit kalkzandsteen aangebracht.

35.2 Woning scheidende wanden

De dragende (woning scheidende) wanden in de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

35.3 Gevelmetselwerk

De gevel bestaat voor het grootste deel uit een combinatie van verschillende verbanden metselwerk. De gevelmetselwerken worden uitgevoerd in gebakken gevelstenen conform kleur- en materiaalstaat. De spouw ter plaatse van de kalkzandsteen buitengevels wordt gedeeltelijk gevuld met isolatie. De isolatiewaarde van de buitengevelconstructie van de appartementen bedraagt $RC = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ conform de BENG berekening.

36. VLOEREN

De begane grond vloer is een geïsoleerde kanaalplaatvloer met een waarde van $RC = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. De overige vloeren worden opgebouwd uit breedplaatvloeren.

De appartementen zijn ontwikkeld met bouweisen die geldig zijn op het moment van aanvraag omgevingsvergunning.

37. DAKEN

De dakvloer van het complex wordt uitgevoerd als breedplaatvloer, de buitenzijde wordt voorzien van afschot isolatie en afgewerkt met bitumineuze dakbedekking. en indien nodig voorzien van grind.

Het dak op de 2^e verdieping bestaat ook uit breedplaatvloer en wordt afgewerkt met bitumineuze/kunststof dakbedekking en afgewerkt als mossedumdak naast het balkon van appartement A.30.

37.1 Garanties op daken

De dakbedekking van de platte daken dient jaarlijks geïnspecteerd en schoon gemaakt te worden. Zonder aantoonbare inspecties vervalt uw aanspraak op eventuele garantie.

Conform de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling dienen onderhoudsinspecties en eventuele normale onderhoudswerkzaamheden door een professioneel dakdekkersbedrijf uitgevoerd te worden. Hiervan dient u voor garantie schriftelijk bewijs te overleggen.

38. BUITENKOZIJNEN

38.1 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in hout. De kozijnen zijn voorzien van transparante beglazing en op diverse plaatsen voorzien van draaiende delen. Zie de geveltekeningen voor de positie van de draaiende delen. De kozijnen op de verdiepingen zijn aan de onderzijde voorzien van betonnen spekbanden die fungeren als raamdorpels.

De hoofdentree wordt voorzien van hardhouten kozijnen voorzien van een enkele deur, conform kleur- en materialenstaat. De binnendeur in het voorportaal is alleen te openen door de bewoners van de getransformeerde appartementen.

38.2 Hang- & sluitwerk

De buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan de in het bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot inbraakwerendheidsklasse 2 volgens de NEN 5096. Uitzondering hierop is de hoofdentree; deze is wel inbraakwerend maar kan om technische redenen niet aan inbraakwerendheidsklasse 2 voldoen.

De toegangsdeur van het appartement heeft aan de buitenzijde een greep en aan de binnenzijde een kruk met dag- en nachtslot. Aan de binnenzijde van de entree wordt een draaiknop cilinder toegepast. De toegangsdeuren van de appartementen worden voorzien van een deurspion wanneer er geen glasstrook in of naast de toegangsdeur aanwezig is.

39. BEGLAZING

De buitenbeglazing wordt ter plaatse van de appartementen uitgevoerd met HR++ beglazing. Doorvalveilig en letselwerend glas zal worden toegepast waar nodig conform bouwbesluit.

40. BUITENSCHILDERWERK

Het buitenschilderwerk wordt waar nodig uitgevoerd in een dekkend systeem. De toegepaste kleuren zijn opgenomen in de kleur- en materiaalstaat.

41. TRAPPEN

Het nieuwbouw gedeelte wordt op de eerste verdieping voorzien van een stalen galerij bekleed met houten vlinderplanken en is toegankelijk middels 2 stalen trappen. De appartementen op de 2^e verdieping zijn vanaf de galerij toegankelijk middels een betonnen trappen. De betonnen trap wordt niet verder afgewerkt. Beton is een natuurproduct er kunnen oneffenheden en kleurverschillen aanwezig zijn.

42. STALLINGSRUIMTE

Zie punt 4

43. BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. Het betreft een gescheiden riolsysteem. De buitenriolering, binnen riolering en de afvoeren van diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof.

44. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Door middel van hemelwaterafvoeren (HWA) bevestigd aan de gevel wordt regenwater afgevoerd. In het terrein worden infiltratie kratten geplaatst waarop de HWA's (hemel water afvoer) worden aangesloten, op de kratten wordt tevens een overstortvoorziening op gemeentelijk riool gerealiseerd.

45. VENTILATIEVOORZIENINGEN

De gemeenschappelijke ruimtes worden voorzien van natuurlijke toevoer ventilatie en mechanische afzuiging. Het leidingstelsel zal bestaan uit ventilatiekanalen, gemonteerd tegen de wand afgetimmerd door een plafond of koof.

46. ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De elektrische installatie van de algemene ruimten wordt aangebracht conform de aansluitvoorwaarden van het stroom leverend bedrijf. In de meterkast wordt een groepenkast geplaatst met een verdeelinrichting met de benodigde eindgroepen.

Standaard wordt het schakelmateriaal op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer gemonteerd, tenzij anders aangegeven. Wandcontactdozen worden op ca. 30 cm boven de bovenkant vloer aangebracht.

Het leveren en aanbrengen van een complete elektrische installatie, volgens NEN1010.

Appartementen nieuwbouw - Algemeen

- De algemene entree en verdiepingshal worden voorzien van verlichting die 's nachts deels blijft branden. De verlichting en aansluitpunten van de algemene ruimten worden aangesloten op de centrale meterkast en geschakeld door middel van schemerschakelaars en tijd klok.

Voorportaal:

- 1 plafondlichtpunten
- 1 video-audio-intercom systeem (voor transformatie appartementen met inpandig entree)

Gemeenschappelijke verkeersruimten begane grond

(niet toegankelijk voor eigenaren nieuwbouw appartementen):

- Lichtpunten en wandcontactdozen passend bij de ruimte
- 2 plafondlichtpunten
- Flatkast
- 8 meterkasten voor transformatie appartementen

Gemeenschappelijke verkeersruimten verdieping

(niet toegankelijk voor eigenaren nieuwbouw appartementen):

- 3 plafond lichtpunten
- 1 dubbele wandcontactdoos passend bij de ruimte

Hydrofoor ruimte

(alleen toegankelijk voor beheerder):

- 1 plafond lichtpunt op schakelaar
- 1 dubbele wandcontactdoos

De aansluitpunten voor verlichting van de algemene ruimten worden aangesloten op de centrale meterkast (CVZ kast).

46.1 Meterkasten

De algemene meterkast (CVZ kast) van het complex is gesitueerd op de begane grond. De individuele meterkasten van de nieuwbouw appartementen bevinden zich in het appartement. CVZ kast is te openen door de beheerder van het gebouw.

De kosten voor het gebruik van de algemene meterkast komen voor rekening van de VvE.

46.2 PV panelen

De appartementen worden voorzien van elk 3 pv-panelen. De PV-panelen worden gepositioneerd op het dak. De PV-panelen worden aangesloten op de elektrische installatie in de meterkast. De monitoring van de PV-panelen is af te lezen in de meterkast.

46.3 Liftinstallatie

Er is geen liftinstallatie in het gebouw aanwezig.

47. WATERLEIDINGINSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water is in de aanneemsom inbegrepen.

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

48. VERWARMINGSINSTALLATIE

Zie hoofdstuk 33.

49. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

Voor een korte omschrijving van de afwerking van de gemeenschappelijke ruimtes verwijzen wij u naar de kleur- en materiaalstaat.

De postkasten van de nieuwbouw appartementen bevinden zich aan het toegangpad naar de hoofdentree. De postkasten zijn voorzien van huisnummer en naamplaat houder.

Het voorportaal bij de entree wordt voorzien van een schoonloopmat conform kleur- en materiaalstaat. De vloeren in de entree op de begane grond worden voorzien van vloertegels. Ook de inpandige algemene ruimten op de verdieping worden voorzien van vloertegels.

De gipsplafonds van de inpandige algemene verkeersruimtes worden gespackt. De wanden worden voorzien van stuc- en sauswerk in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

IN HET NIEUWBOUW APPARTEMENT

50. BUITENRUIMTE

De appartementen op de begane grond beschikken over een terras. De appartementen op de 1^e verdieping beschikken over een buitenruimte op de galerij. De appartementen op de 2^e verdieping beschikken over een Frans balkon, waarbij appartement A.30 toegang heeft tot een dakterras die middels een opstap bereikbaar is. Dit dakterras wordt afgewerkt met ca. 30 x 30 cm tegels. De balustrades hebben een uiterlijk als "stripstalen" hekwerken.

51. BINNENWANDEN

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden, waar mogelijk worden verdiepingshoge panelen toegepast.

52. BINNENKOZIJNEN

De binnendeurkozijncombinaties in de appartementen bestaan uit stalen montagekozijnen zonder bovenlicht voor de appartementen op de begane grond en 1^e verdieping. De kozijnen op de 2^e verdieping bestaan uit montagekozijnen met bovenlicht. De bovenlichten worden uitgerust met transparant glas.

De binnendeuren zijn opdek boarddeuren, de kozijnen en deuren zijn fabrieksmatig wit afgelakt.

De draainaad onder de binnendeuren heeft een minimale hoogte van ca. 28mm gemeten vanaf de cementdekvloer. U dient bij de keuze van uw vloerafwerking rekening te houden met voldoende ruimte onder de deuren ten behoeve van ventilatie.

De aannemer biedt geen mogelijkheden aan voor het inkorten van deuren, waar nodig dient u dit zelf na oplevering te organiseren.

Bij de appartementen waar de technische ruimte aan een verblijfsruimte grenst wordt een valdorpel toegepast in de binnendeur om geluid overlast te beperken.

52.1 Hang- & sluitwerk

Op alle binnendeuren van het appartement worden loopsloten aangebracht, op de deur van het toilet en badkamer wordt een vrij- en bezetslot aangebracht. De meterkast wordt voorzien van kastslot.

53. TIMMERWERK

Er worden geen stofdorpels en geen plinten aangebracht.

54. PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING

Naast onderstaande omschrijvingen verwijzen wij u ook graag naar de afwerkstaat.

54.1 Plafondafwerking

Het plafond wordt gespackt in de kleur wit, de naden in het plafond blijven in het zicht.

54.2 Wandafwerking

De wanden van de woning worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de wanden van de meterkast. Deze worden niet afgewerkt. De wanden in de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk conform kleur- en materiaalstaat.

Behangklaar (Vlakheidsklasse 3) betekent dat de wanden met enige voorbereiding geschikt zijn voor het aanbrengen van dik behang. Uw leverancier kan u hierover inlichten.

De onderste 5cm van de wanden wordt door de stukadoor niet volledig afgewerkt, de zogenaamde "plintzone". Hierdoor is het plaatsen van plinten (ca. 5cm) na oplevering aan te raden. Na het plaatsen van een plint is de onderzijde van de wand netjes afgewerkt.

54.3 Vloerafwerking

In het gehele appartement worden cement dekvloeren toegepast. Uitzondering hierop zijn de meterkast en de schachten.

Ten plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het bouwbesluit met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient daarmee rekening te houden bij het maken van uw keuze van vloerafwerking van de entree, door bijvoorbeeld achter de voordeur een (dunne) schoonloopmat als vloerafwerking te leggen. Daarnaast dient u bij de keuze van uw vloerafwerking er rekening mee te houden dat deze geschikt is voor vloerverwarming.

LET OP: in de vloeren mag niet worden geboord of gespijkerd in verband met de aanwezigheid van leidingen.

54.4 Tegelwerken

Vloertegels

Algemeen

- Standaard wordt een grijze voeg aangebracht, alsmede grijs kitwerk bij de aansluiting met de wanden.

Toiletruimte:

- Het toilet wordt met een standaard vloertegel van 300 x 300mm betegeld.

Badkamer:

- De badkamer wordt met een standaard vloertegel van 300 x 300mm betegeld, inclusief afschot naar doucheput.

Wandtegels

Toiletruimte:

- Het toilet wordt betegeld met een wandtegels van 150 x 200mm tot 1 tegel boven inbouwreservoir.
- Het tegelwerk wordt in staand verband aangebracht.
- Op de wanden boven het tegelwerk wordt spackwerk toegepast

Badkamer:

- De badkamer wordt tot het plafond betegeld met een wandtegels van 150 x 200mm
- Het tegelwerk wordt in staand verband aangebracht.

Het tegelwerk van vloer en wanden wordt standaard niet strokend aangebracht.

In de door de aannemer aangegeven tegelshowroom bestaat de mogelijkheid om andere tegels uit te zoeken. In de keukens worden geen tegels aangebracht; evt. tegelwerk in de keukens behoort bij de levering van de keukens.

54.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden ter plaatse van de borstweringen aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken toegepast. Aan de buitenzijde worden aluminium raamdorpels toegepast. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

55. VENTILATIEVOORZIENINGEN

Ten behoeve van de ventilatie van de appartementen is gekozen voor een mechanisch aan- en afvoersysteem in de vorm van een WTW balansventilatie (WTW=warmte terug winning). Afzuiging zal plaatsvinden door middel van kunststof afzuigventielen in de keukens, badkamer, berging/techniekrimte en toilet. Aanvoer van lucht vindt plaats door middel van ventielen in het plafond van de verblijfsruimten in het appartement.

De WTW wordt geplaatst in de berging/techniekrimte van het appartement. De ventilatievoorziening is geregeld door middel van een hoofdbediening welke is gepositioneerd in de woonkamer.

Het appartement kan extra worden geventileerd door het (tijdelijk)openen van ramen en/of deuren welke op de als zodanig aangegeven plaatsen in de buitenkozijnen worden aangebracht.

Een door u in eigen beheer te leveren en te monteren afzuigkap dient een recirculatiekap te zijn.

56. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL

De appartementen worden zonder keukens aangeboden. Bij het tijdig aanleveren van de keukens installatietekening worden de standaard keukens aansluiting (zie installaties 31.1) op de juiste plek aangebracht. Het is niet mogelijk de positie van de keukens binnen het appartement te wijzigen. Eventuele extra aansluitingen kunnen als meerwerk worden aangebracht. De keukens dient na oplevering geplaatst te worden. Tijdens de bouw is er eenmalig de mogelijkheid voor de leverancier om de keukens te komen inmeten.

57. BINNENSCHILDERWERK + BEGLAZING

De aftimmeringen in de appartementen worden gegrond opgeleverd. De afwerking hiervan dient in eigen regie na oplevering plaats te vinden.

58. SANITAIR

Het onderstaande sanitair wordt geleverd en gemonteerd. U wordt de mogelijkheid geboden om bij een nader vast te stellen showroom ander sanitair uit te kiezen. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

Toiletruimte:

1 Wandclosetcombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 wandcloset wit
- 1 inbouwreservoir
- 1 bedieningselement wit
- 1 closetzitting met deksel wit

1 Fonteincombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 fontein wit
- 1 toiletkraan
- 1 plugbetersifon met rozet

Badkamer:

1 Wastafelcombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 wastafel 60cm wit
- 1 wastafelmengkraan
- 1 plugbetersifon met rozet
- 1 rechte spiegel VVA kwaliteit 57 x 45 cm
- 1 kunststof planchet 50 cm wit

1 Douchecombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 vloerput 15x15 cm
- 1 thermostatische douchemengkraan + glijstang combinatie

Tevens bestaand er de mogelijkheid te kiezen voor een casco badkamer. Dat wil zeggen dat het leidingwerk en afvoeren worden afgedopt in de sanitaire ruimten. Er wordt geen cementdekvloer aangebracht. Vloerverwarming wordt rechtstreeks op de ruwe betonvloer aangebracht.

Zie voor meer specificaties de bijlage 1: "Omschrijving en uitgangspunten Casco badkamer en toilet ruimten".

59. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van ondernemer. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010.

59.1 Aansluitpunten

In de meterkast wordt een groepenkast geplaatst met een verdeelinrichting met de benodigde eindgroepen, verdeeld over 2 aardlekschakelaars. De aansluitpunten zijn per ruimte aangegeven op de verkooptekeningen. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

Standaard wordt het schakelmateriaal op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer gemonteerd, tenzij anders aangegeven. Wandcontactdozen worden op ca. 30 cm boven de bovenkant vloer aangebracht, tenzij anders aangegeven.

Appartementen

Meterkast:

3x 25 A hoofdzekering in groepenkast;

- 3 aardlekschakelaars groepenkast (geschikt voor max. 12 groepen, voorzien van 9 groepen);
- 3 groepen t.b.v. aansluitingen huishoudelijk gebruik
- 1 groep t.b.v. warmtepomp
- 1 groep t.b.v. zonnepanelen
- 1 groep t.b.v. wasmachine
- 1 groep t.b.v. vaatwasser
- 1 groep t.b.v. inductiekookplaat (max. 7,4 kW 2x230V)
- 1 groep t.b.v. (combi) oven
- 1 dubbele WCD, opbouw

Keuken/hal:

- 2 dubbele wandcontactdozen (1200+ boven keukens)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koel/ vries combinatie
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatieafzuigkap
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. (combi) oven (eigen groep)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (eigen groep)
- 1 perilex aansluiting t.b.v. kooktoestel met vermogen tot 7400W
- 2 plafondlichtpunt incl. schakelaar voor keukens + hal
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar boven keukentafel
- 1 dubbele wandcontactdozen t.p.v. eethoek

Meerprijs optie:

- Enkele wandcontactdoos t.b.v. Quooker (eigen groep)
- Verlichting voor (onder)kastjes etc.
- Inductie kookplaat (>7,4 kW)

Berging:

- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine (eigen groep)

Meerprijs optie:

- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. droger (eigen groep) afvoer gecombineerd met wasmachine

Woonkamer:

- 1 data kabel (minimaal CAT-6)
- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 master thermostaat
- Bediening ventilatie
- CO₂ sensor
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij

Slaapkamer:

- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 slave thermostaat
- 1 data kabel (minimaal CAT-6)

Badkamer:

- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 wandlichtpunt incl. schakelaar voor spiegelverlichting
- 1 enkele wandcontactdoos naast spoelbak
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator

Toilet:

- 1 plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar

Techniek ruimte:

- 1 lichtpunt incl. schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos naast schakelaar
- Aansluitingen t.b.v. de installaties

Meerprijs optie:

- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. droger (eigen groep) afvoer gecombineerd met wasmachine

59.2 Intercom systeem

De appartementen in het nieuwbouw gedeelte beschikken niet over een intercom installatie. Naast de toegangsdeur van het appartement wordt een deurbel geplaatst.

59.3 Telecommunicatievoorzieningen

Het appartement is voorzien van aansluitingen voor data in de woonkamer. Deze aansluitingen eindigen in de meterkast. Gebruikelijk wordt het appartement voorzien van een COAX meterkastaansluiting, of dit wordt aangebracht is afhankelijk van de telecom bedrijven.

Indien in de wijk aanwezig, wordt afhankelijk van de telecom bedrijven ook een meterkastaansluiting voor glasvezel aangelegd. KPN realiseert enkel nog na oplevering een meterkastaansluiting op haar kopernetwerk indien dit in de wijk aanwezig is er door de koper een abonnement wordt afgesloten. Abonnementen voor telefonie, radio/televisie en/of internet dient u zelf bij de aanbieder(s) af te sluiten. De hieraan verbonden kosten zijn voor uw eigen rekening.

60. WATERLEIDINGEN

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

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast.

De volgende tappunten worden aangesloten:

1. Afgedopte waterleiding voor het reservoir en de fontein van het toilet
2. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken
3. Afgedopte waterleiding voor de wastafel- en douchemengkraan in de badkamer
4. Wasmachinekraan in de technische ruimte
5. Aansluiting voor de warmtepomp

Vanaf de warmtepomp worden de volgende aansluitpunten voor de warmwatervoorziening aangebracht:

1. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken
2. Afgedopte waterleiding voor de wastafel- en douchemengkraan in de badkamer

61. VERWARMINGS-/ WARMWATERINSTALLATIE

Voor de verwarmingsinstallatie wordt een lucht/water warmtepomp geïnstalleerd. Het binnendeel (de binnen unit) en het warmwatervoorraadvat wordt in de techniekruimte geplaatst. Het buitendeel (de buitenunit) wordt op het dak geplaatst. Het warmwatervoorraadvat heeft een inhoud van ca. 180 liter op 55°C.

Bij het uitzoeken van uw sanitair dient u aandacht te besteden aan de doorstroom hoeveelheid van uw tappunten. Het toepassen van bijvoorbeeld een stortdouche zorgt voor een hoog verbruik van warm water waarbij de duur van de beschikbaarheid van warmwater sterk afneemt. Uw leverancier kan u hier over informeren.

Ten behoeve van de ruimteverwarming is er gekozen voor vloerverwarming. De vloerverwarming wordt centraal in uw appartement geregeld door middel van een kamerthermostaat. De verwarmingsinstallatie wordt geheel bedrijfsklaar opgeleverd. Om aan de warmte eis van de badkamer te voldoen wordt daar, naast vloerverwarming, ook een elektrische radiator aangebracht.

De vloerverwarmingsverdeler is in de hal/gang gesitueerd, deze wordt afgewerkt met een kap. Mogelijk dient u deze na oplevering nog dekkend te schilderen.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin verwarmingselementen geïnstalleerd zijn, waarbij geldt dat in het appartement de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 8 meter per seconde, één en ander volgens de in de Woningborg-regeling opgenomen waarden:.

- | | |
|---|-------|
| - Verblijfsruimten | 22°C. |
| - Verkeersruimte (hal, gang, overloop etc.) | 18°C. |
| - Toiletruimte | 18°C. |
| - Badkamer | 22°C. |

DE OPLEVERING

Het appartement dient binnen het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen geheel voor bewoning gereed te worden opgeleverd, gerekend na de aanvang van de bouw van het woongebouw.

Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd; de glasruiten, tegelwerk en sanitair worden "schoon" opgeleverd.

De kosten voor gebruik van water en elektriciteit, welke door de ondernemer voor zijn werkzaamheden zijn gemaakt, komen tot oplevering voor rekening van deze ondernemer.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Andere afspraken of toezeggingen zijn niet rechtsgeldig. De oplevering kan enkel plaatsvinden als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Tijdens de oplevering kunt u zich laten bijstaan door een eigen specialist van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis.

Op het moment van oplevering inspecteren ondernemer en u samen het gebouwde; eventuele onvolkomenheden worden genoteerd op het "proces-verbaal van oplevering", hetgeen bindend is voor het herstel. Let met name op beschadigingen aan binnendeuren, beglazing, eventueel sanitair en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren. De ondernemer dient de opleverpunten binnen 3 maanden na oplevering te verhelpen. Voor de punten waarvan op voorhand bekend is dat herstel redelijkerwijs niet binnen deze termijn kan plaatsvinden (in verband met bijvoorbeeld nalevering of seizoensgebonden uitvoering), wordt in het proces-verbaal van oplevering een hersteltermijn opgenomen. Het spreekt voor zich dat u de (onder-)aannemer(s) in de gelegenheid moet stellen om de nodige herstelwerkzaamheden uit te voeren. Na herstel c.q. uitvoering van de opleveringspunten, wordt het proces-verbaal van oplevering u voor de tweede keer ter ondertekening aangeboden.

Als u het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend, ontvangt u de sleutels van het appartement. Het door u in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement aan u is opgeleverd.

Indien u ervoor kiest om na oplevering stuc-, spuit- of sauswerk aan te brengen, dan kunt u in de loop der tijd krimp-scheuren verwachten. Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, vallen buiten de garantie.

Niet onder opleveringspunten behoren de in ieder nieuwbouwappartement voorkomende zaken als bijvoorbeeld krimp-scheurtjes in alle constructiedelen, krimp-scheurtjes in spuitwerk, eventuele niveauverschillen (binnen de tolerantie normen) van betonnen vloer- /plafondplaten in verband met vooraf getoogd zijn van deze voorgespannen platen, en krimp-pende houten plinten en betimmeringen.

Indien het in verband met de weersgesteldheid niet mogelijk is eventueel buitenschilderwerk en groenvoorzieningen in het terrein voor de oplevering uit te voeren, behoudt de ondernemer zich het recht voor dit in het eerstvolgende "goed weer"- periode uit te voeren, zonder dat dit overigens aan de betalingsverplichtingen van de verkrijger schort. Tijdens de bouw heeft de ondernemer de appartementen verzekerd via een C.A.R.-verzekering. Op de dag van de oplevering van uw appartement en berging dient het appartement en berging voor uw rekening te worden verzekerd door middel van een opstalverzekering. In verband met eventuele werkzaamheden die u in uw appartement direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

UW APPARTEMENT OP MAAT

Uw appartement op maat: Meer- en minderwerk worden vooraf vastgelegd in een addendum op de aanneemovereenkomst en kunnen na aanvang van de bouwwerkzaamheden niet meer worden gewijzigd. Hesco Bouw behoudt zich het recht voor om individuele meerwerkverzoeken niet uit te voeren in verband met de technische uitvoerbaarheid daarvan. De stand van de bouwwerkzaamheden evenals het ontwerp van het appartement zijn bepalend voor de mogelijkheden.

ONDERHOUD ALGEMEEN

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor vakmensen inschakelt op eigen rekening. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie aan te vragen. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie. Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw woning', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

VOORBEHOUD

De in de brochure opgenomen afbeeldingen en tekeningen zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstellingen en hieraan kunnen met betrekking tot de uitvoering, de kleurstelling en de detaillering etc. geen rechten worden ontleend. Van de tekeningen kan niet worden gemeten. Ondanks dat de documentatie met grote zorg is samengesteld uit de ons ter beschikking gestelde gegevens van de gemeente, het kadaster, de architect, etc. moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen naar aanleiding van veranderde regelgeving, eisen van gemeente en/of nutsbedrijven, drukfouten etc. Tevens behouden wij ons het recht voor om kleine technische wijzigingen door te voeren in afwijking op de gegevens in deze technische omschrijving, zonder dat deze afbreuk doen aan de uitstraling en het comfort van het appartement. De appartementen worden u verder aangeboden onder voorbehoud van de medewerking van de betrokken instanties t.a.v. het verlenen van de noodzakelijke vergunningen.

APPARTEMENTSRECHT

Het woongebouw bestaat uit 30 huurappartementen die worden gesplitst in appartementsrechten. Elke appartementseigenaar is daardoor eigenaar van een appartementsrecht. Het appartementsrecht kan als een zelfstandig registergoed met hypotheek worden belast. Gezien het feit dat de appartementseigenaar eigenaar is van een aandeel in het gebouw, is hij gehouden ook voor een gedeelte de lasten en de onderhoudskosten van het gehele gebouw te dragen. Bij het in eigendom verkrijgen van het appartementsrecht wordt de appartementseigenaar van rechtswege lid van de bij akte van splitsing opgerichte 'Vereniging van Eigenaren', die ten doel heeft de gemeenschappelijke belangen van die eigenaren te behartigen. Iedere eigenaar heeft toegang tot de vergadering van die vereniging.

De splitsing van het gebouw geschiedt bij notariële akte. De zogenaamde splitsingsakte bevat de wettelijk voorgeschreven 'reglement van splitsing', waarin onder meer voorkomen de statuten, alsmede de regelingen/voorschriften met betrekking tot het gebruik, het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en zaken. Naast het in de akte van splitsing opgenomen reglement van splitsing kan er een huishoudelijk reglement worden vastgesteld. Ter zake van de vaststelling en inhoud van het huishoudelijk reglement bestaan geen wettelijke voorschriften.



Legenda

	Rijbaan		Beplanting/tuin
	Parkeerplaatsen		Terras tegels 500x500 mm
	Bestrating paden		Haag, laag
	Overige verharding		Haag, hoog

SITUATIE

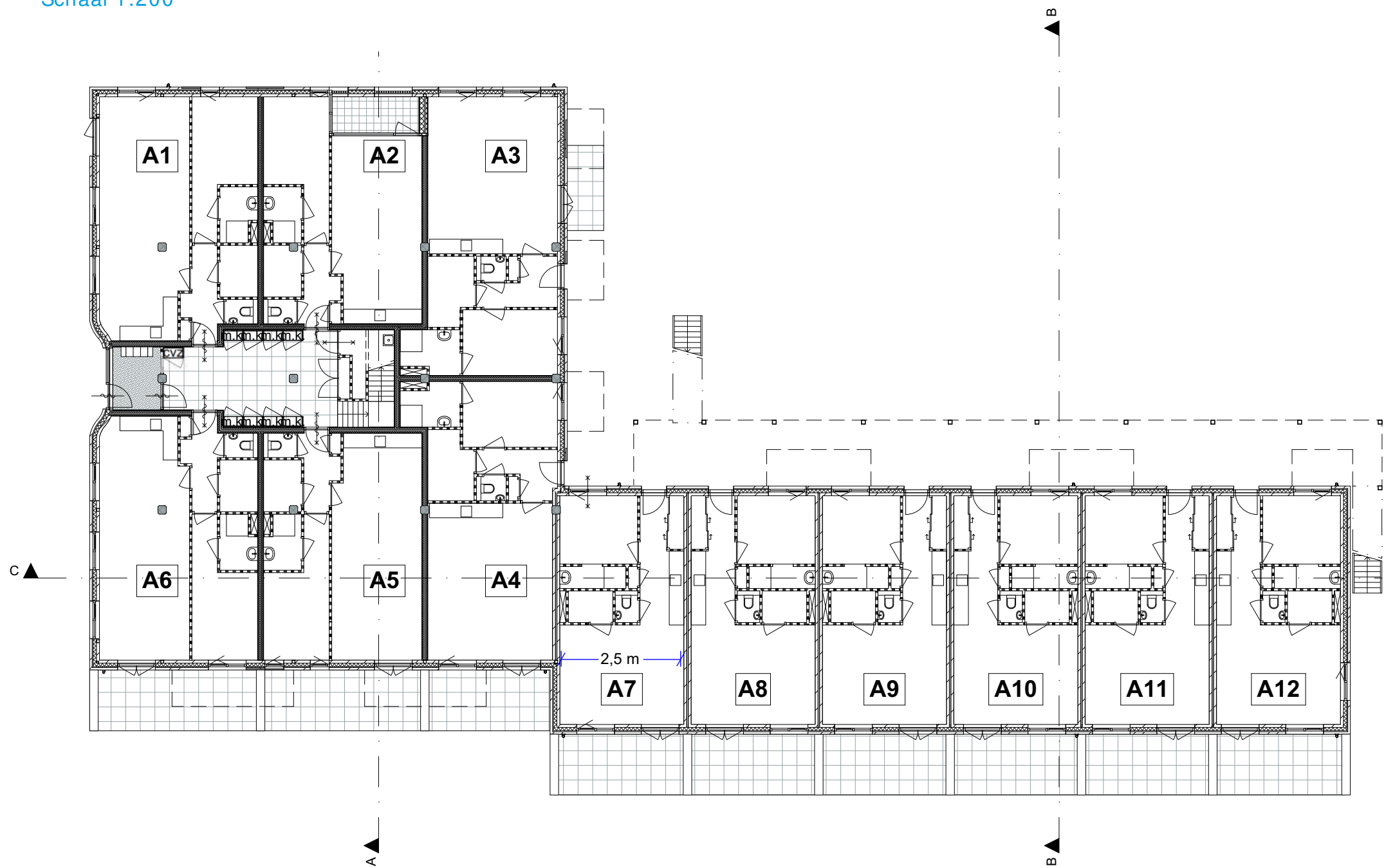
1:250

Schetsontwerp situatie, terreininrichting kan mogelijk nog wijzigen

	meterkast		aansluitpunt data		beldrukker
	opstelplaats koelkast		aansluitpunt CAI		deurbel
	opstelplaats was/droogcombinatie		videfoon		wandarmatuur
	opstelplaats kooktoestel		aansluitpunt thermostaat		wandarmatuur buitenruimte
	warmte terugwinning-unit		aansluitpunt wtw		enkele wandcontactdoos met randaarde
	warmtepomp		aansluitpunt wtw + standenschakelaar		dubbele wandcontactdoos met randaarde
	woningsscheidende wand		centraal aardpunt		enkele wandcontactdoos perilex
	geïsoleerde spouwmuur		stuurkabel wtw		wandcontactdoos elektrische radiator
	lichte scheidingswand		plafondlichtpunt		schakelaar, één-polig
	kalkzandsteenwand		aansluitpunt licht aan de wand		schakelaar, serie-
	verdeler vloerverwarming		rookmelder		schakelaar, wissel-

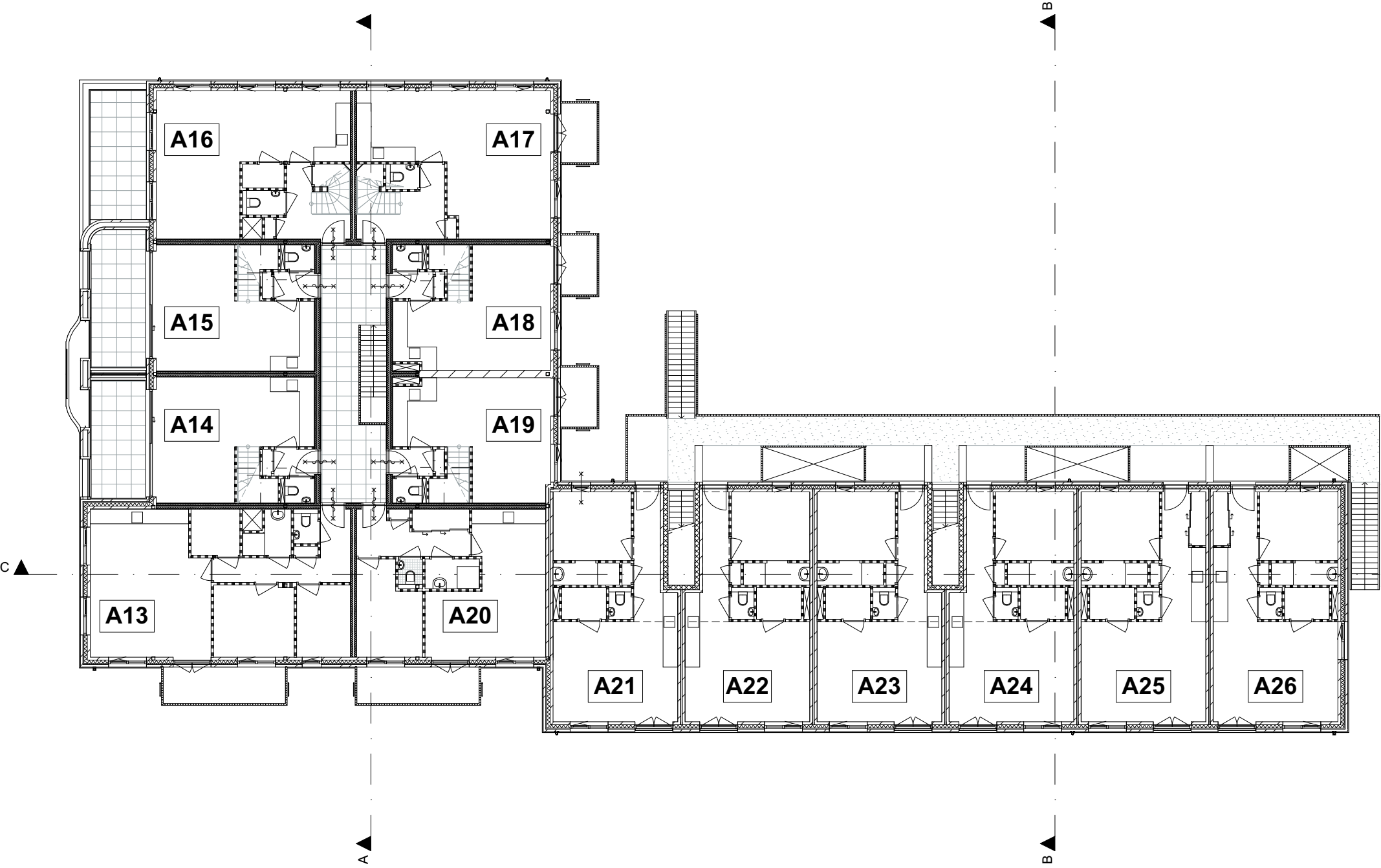
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND - Begane grond
Schaal 1:200



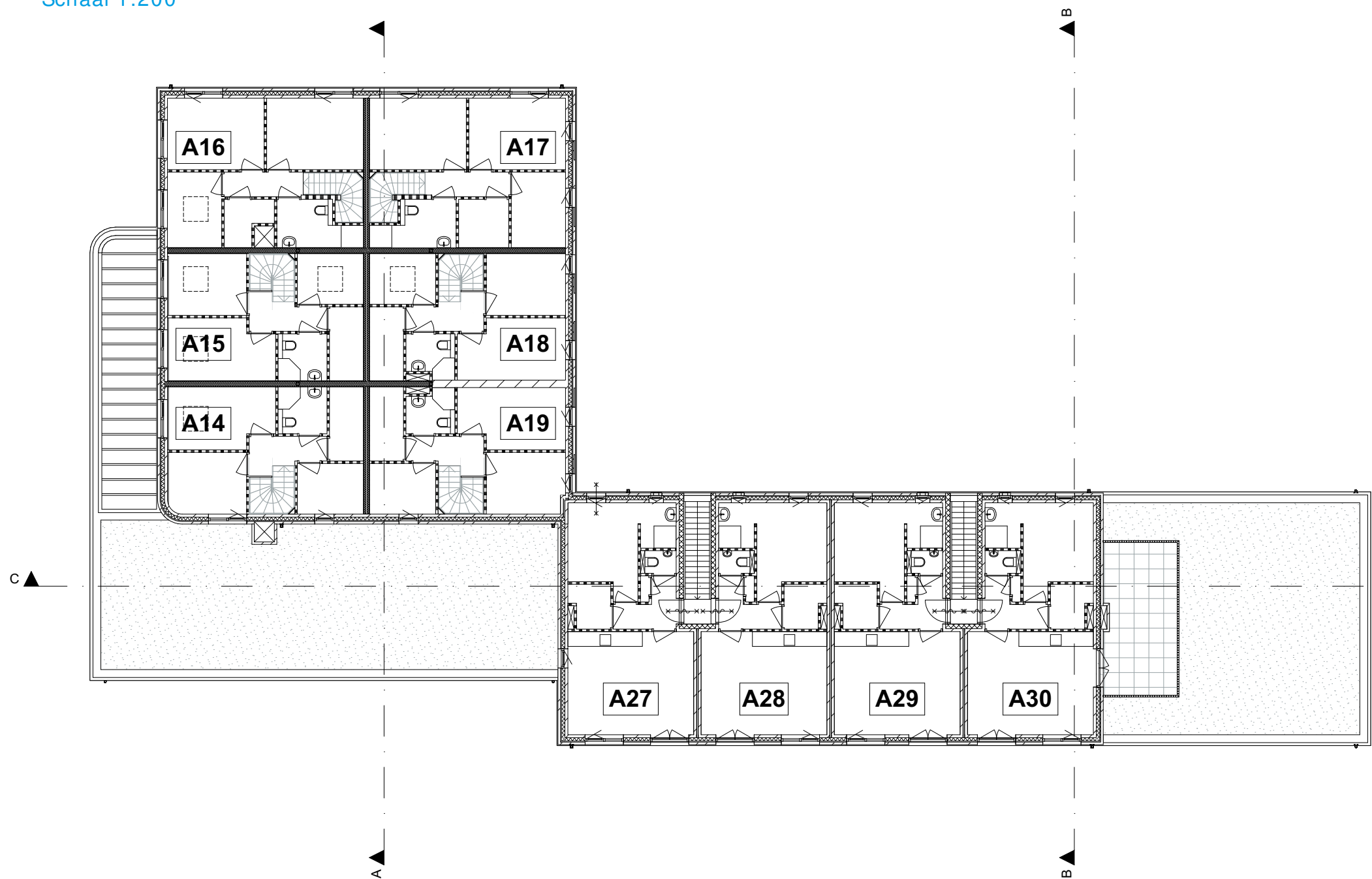
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND - 1e verdieping
Schaal 1:200



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

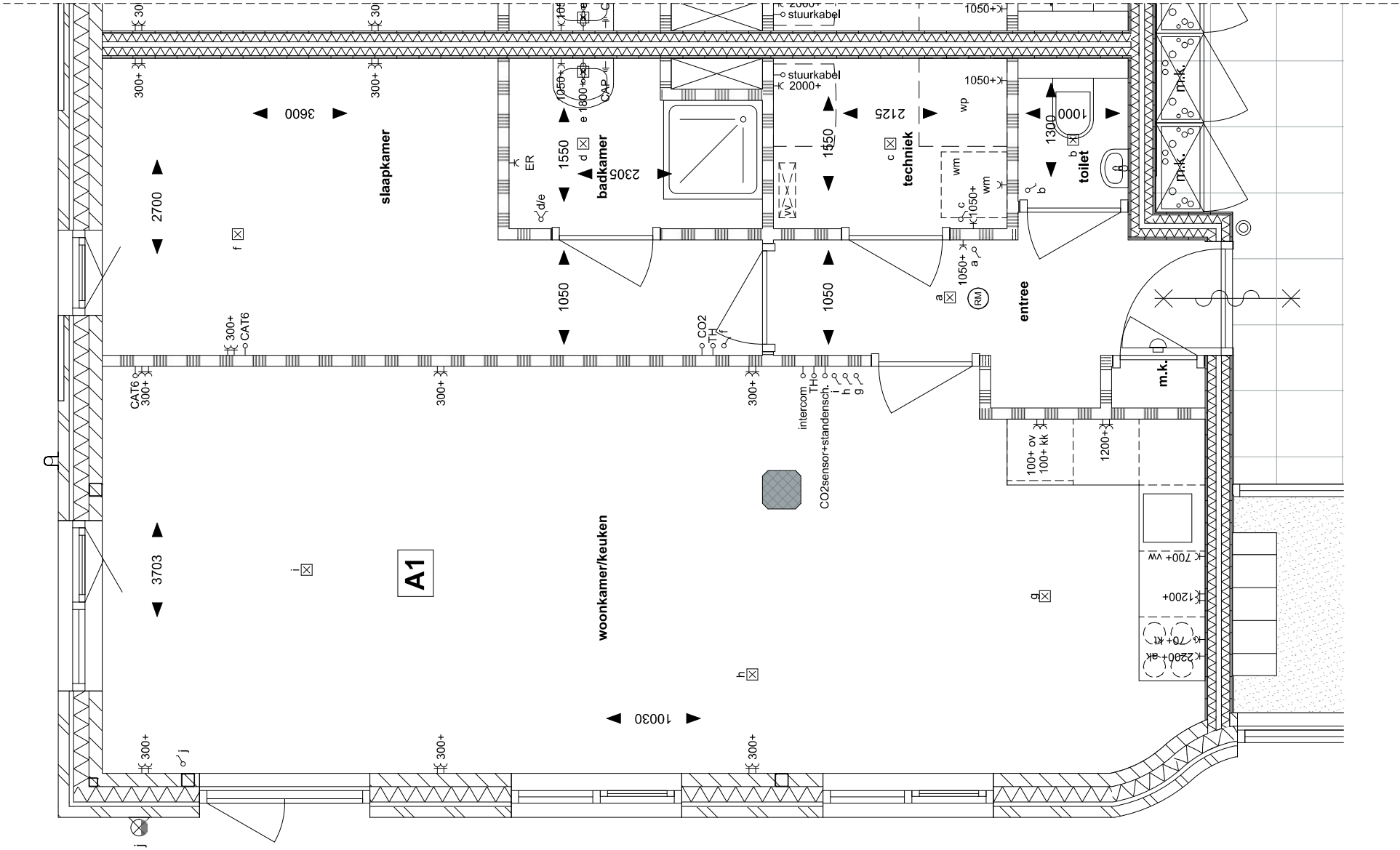
PLATTEGROND - 2e verdieping
Schaal 1:200



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND – A1

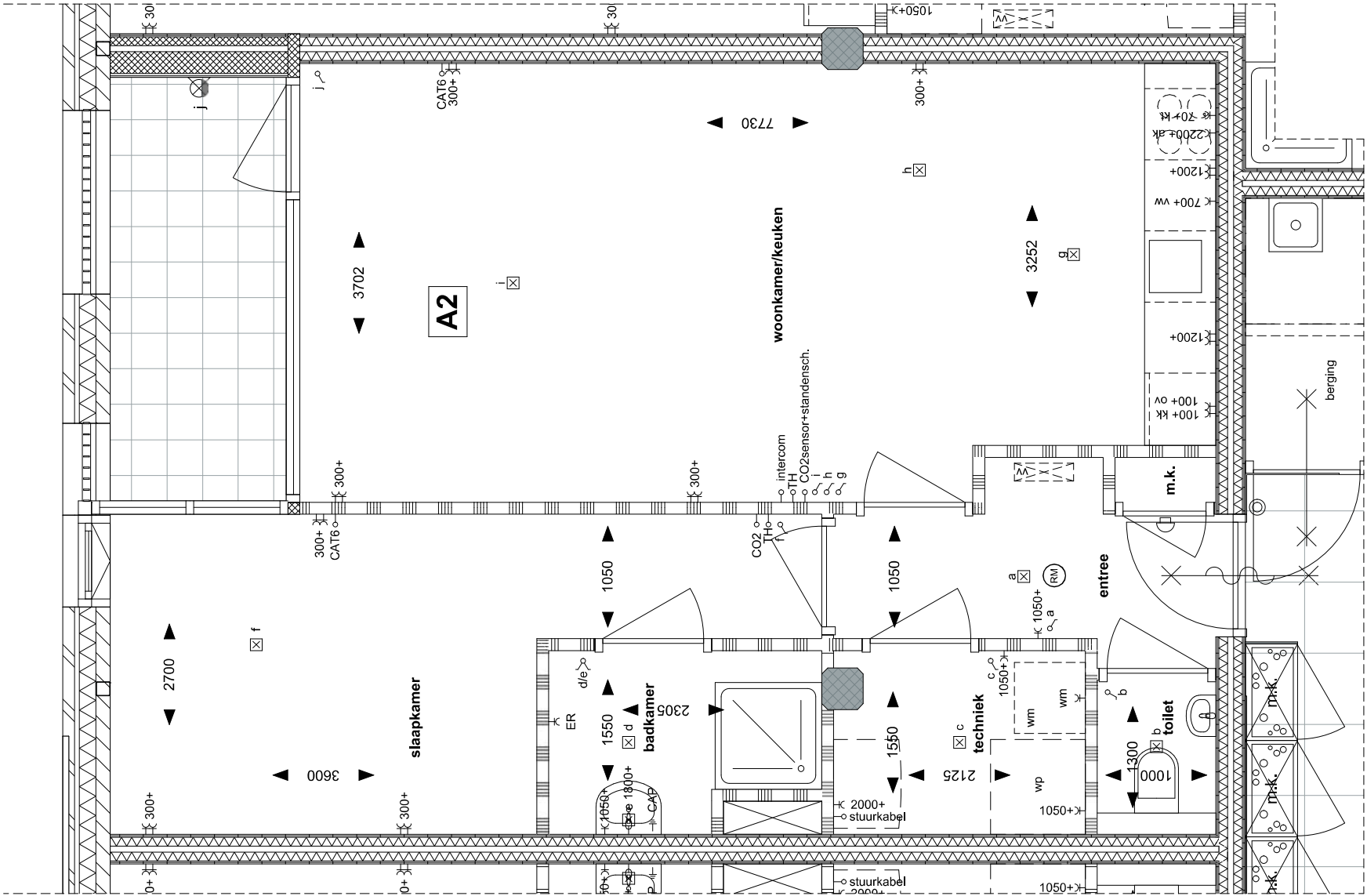
Schaal 1:50



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND – A2

Schaal 1:50



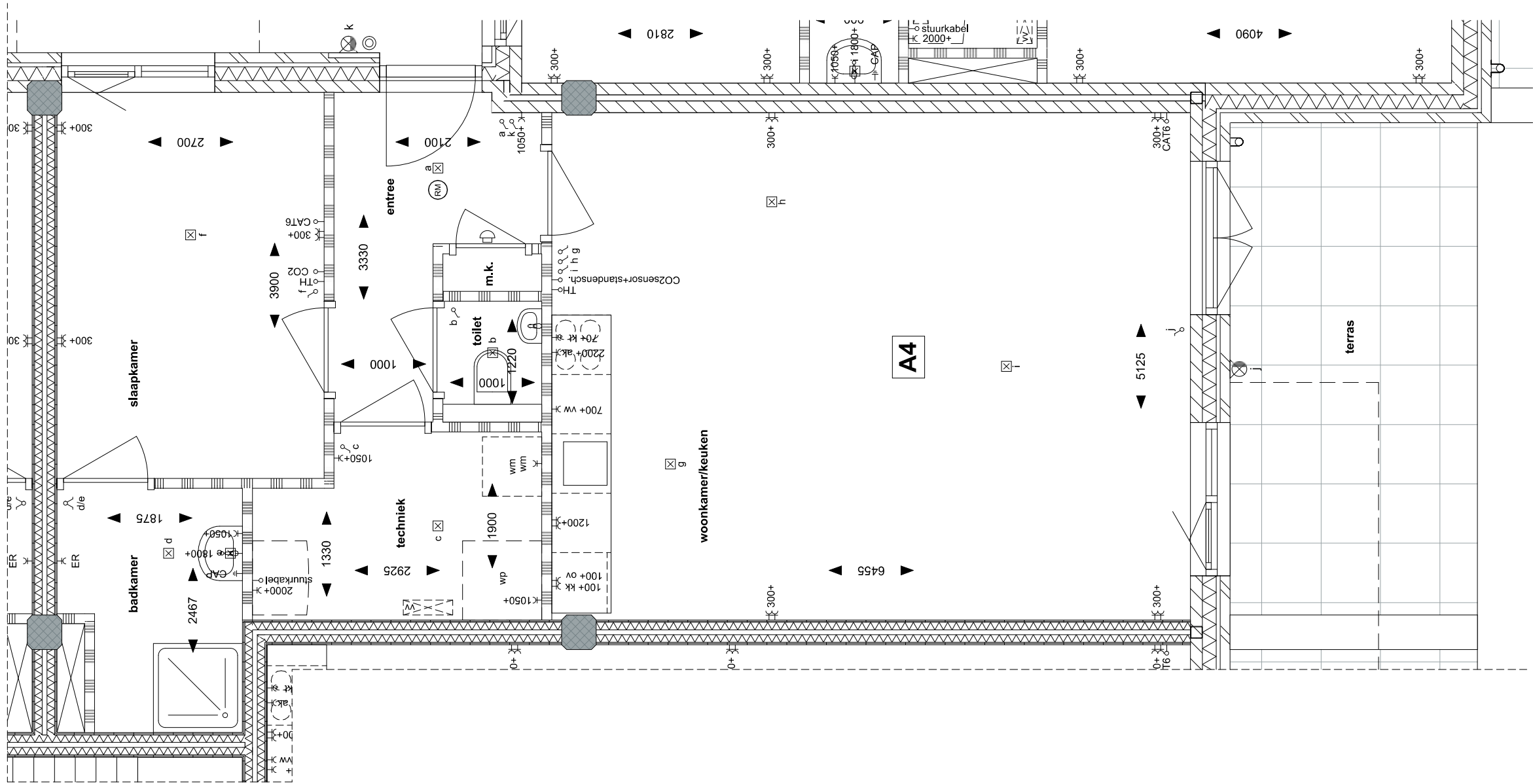
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

Schaal 1:50



PLATTEGROND – A4

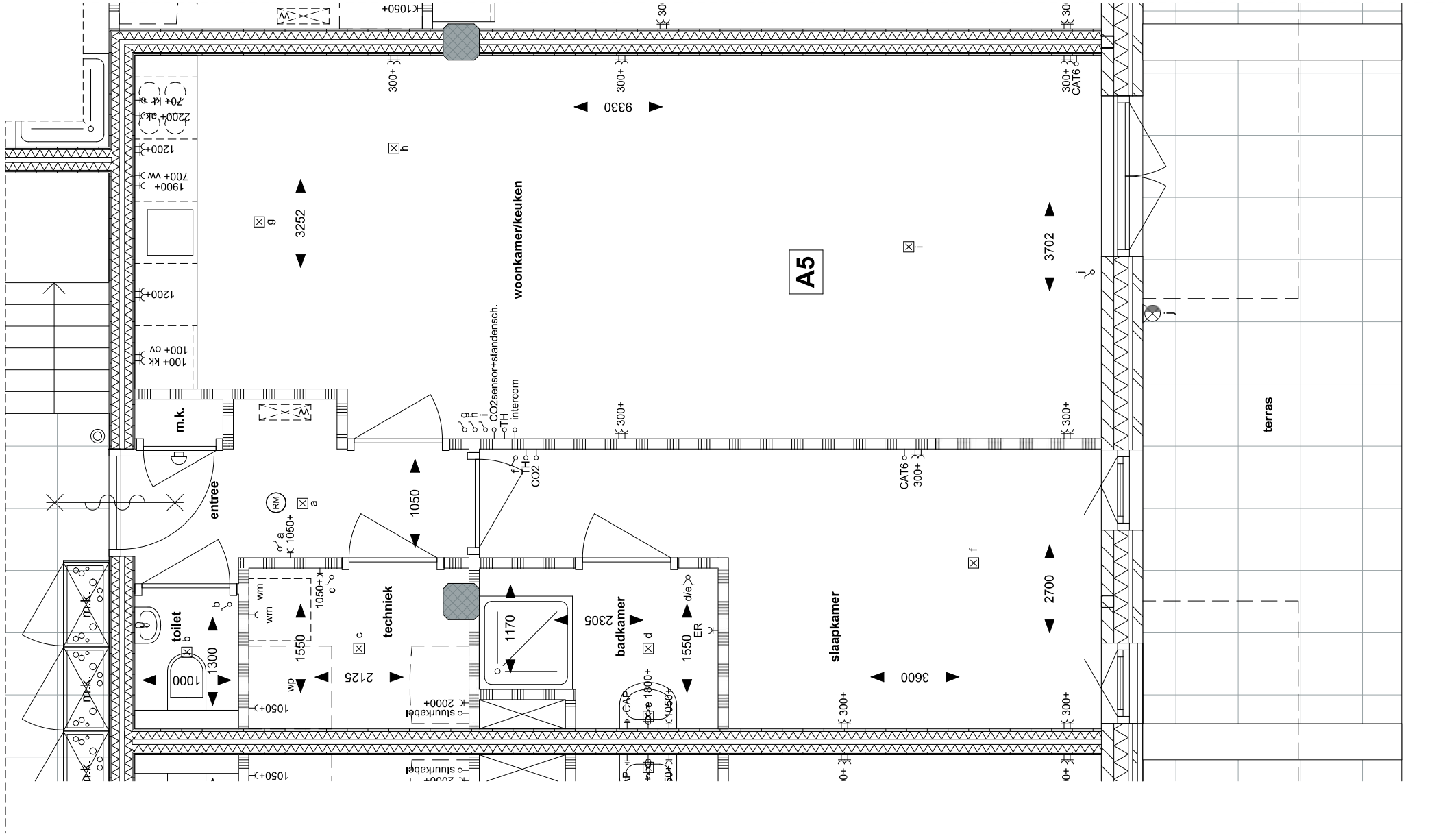
Schaal 1:50



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND – A5

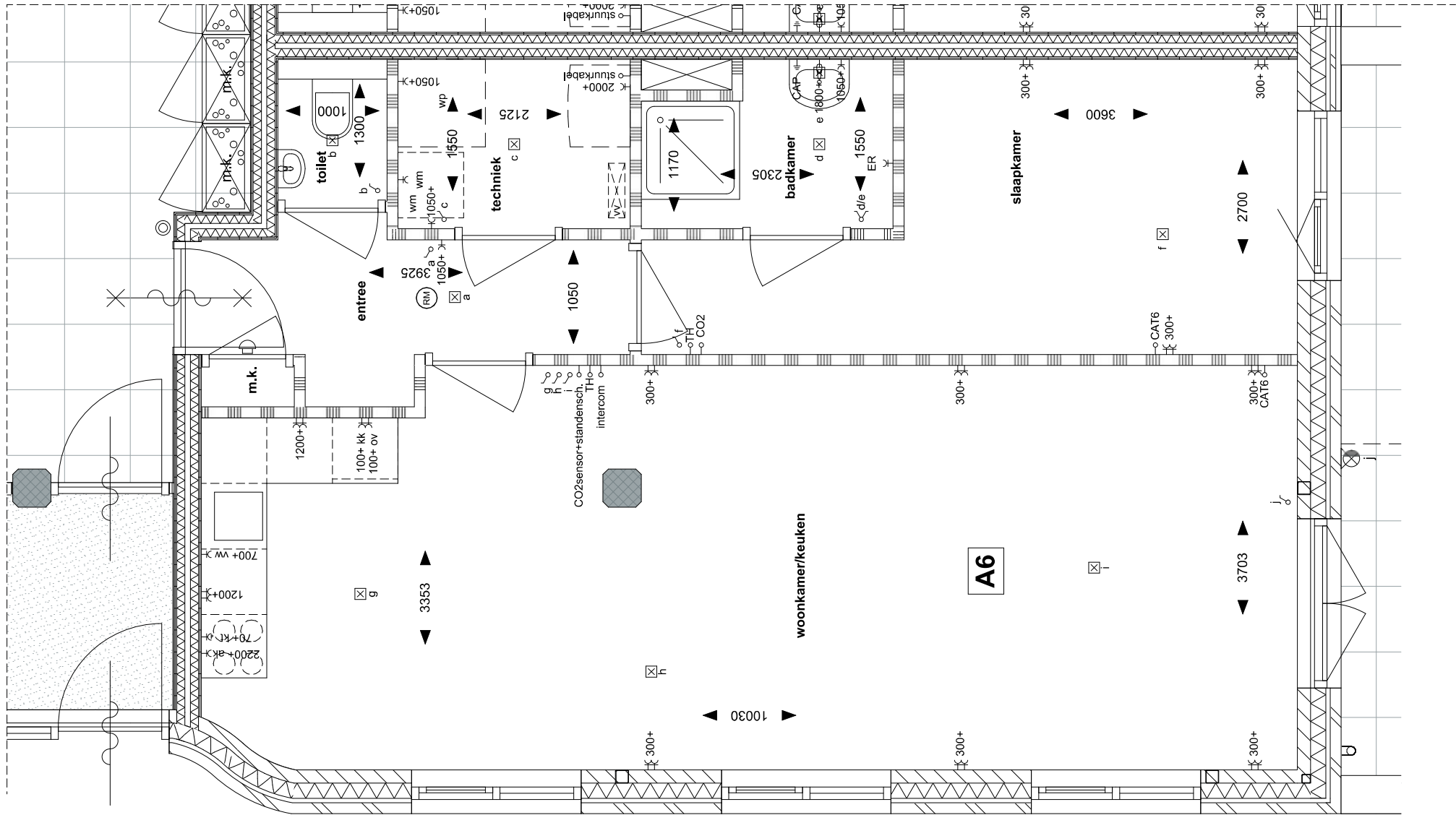
Schaal 1:50



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND – A6

Schaal 1:50



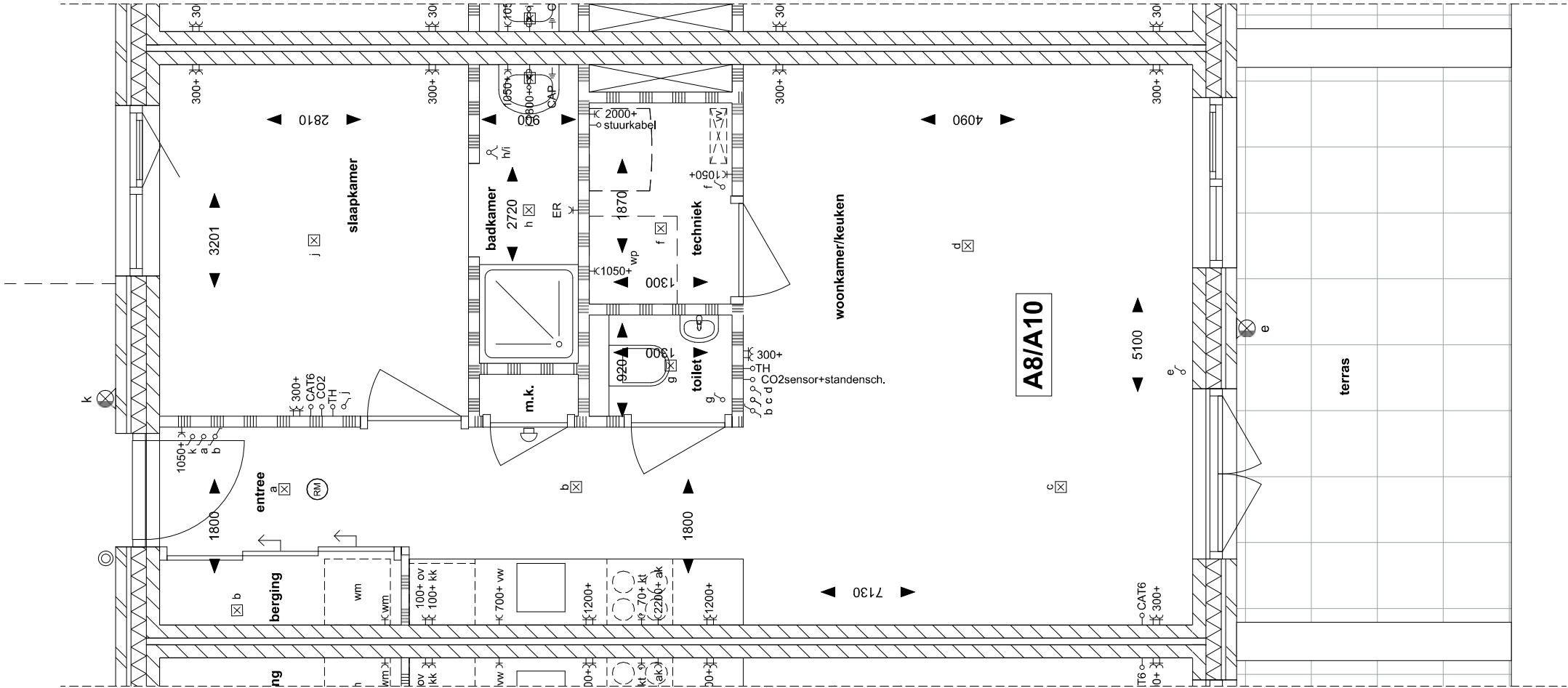
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

Schaal 1:50



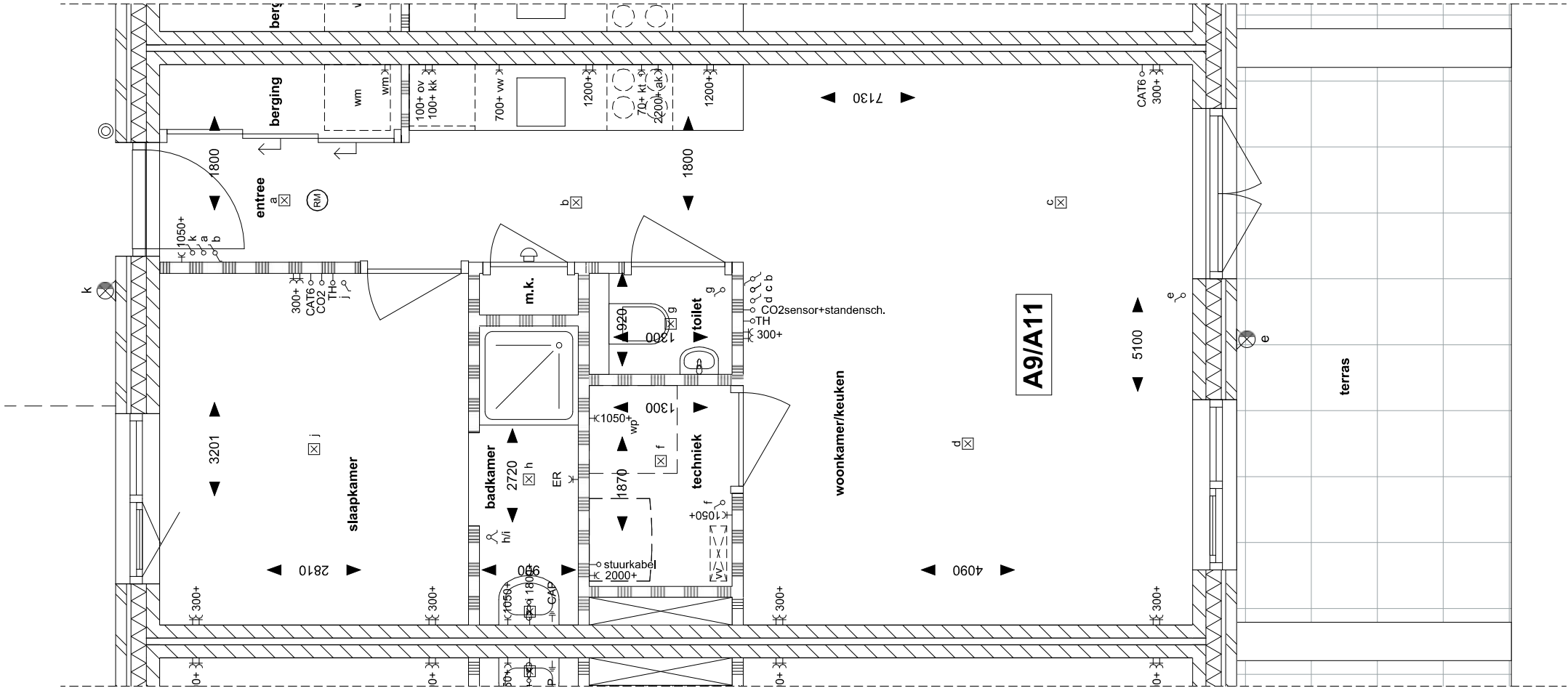
PLATTEGROND – A8/A10

Schaal 1:50



n.b. Maatvoering en oppervlaktas zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

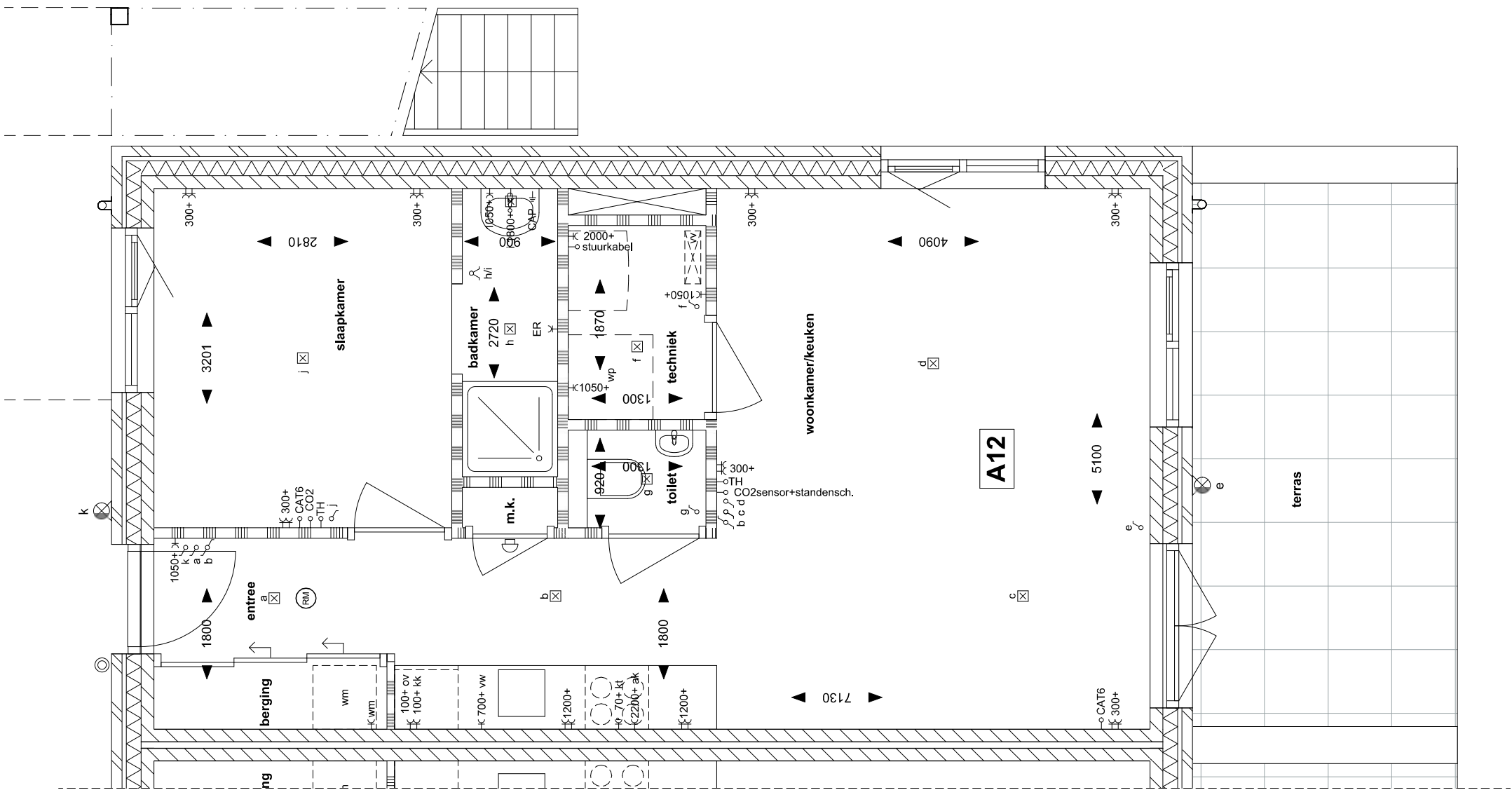
PLATTEGROND – A9/A11
 Schaal 1:50



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
 n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND – A12

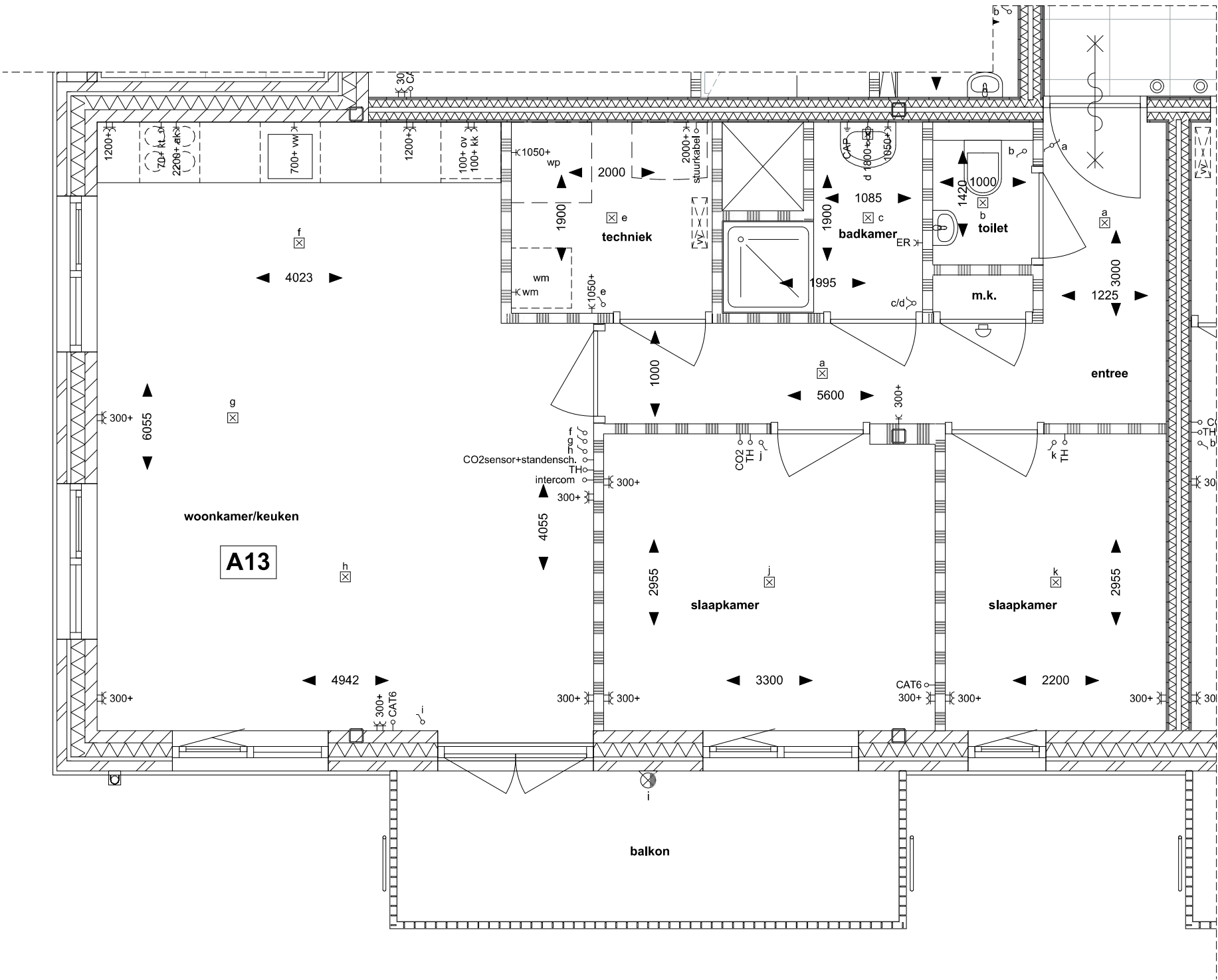
Schaal 1:50



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND – A13

Schaal 1:50



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

Schaal 1:50

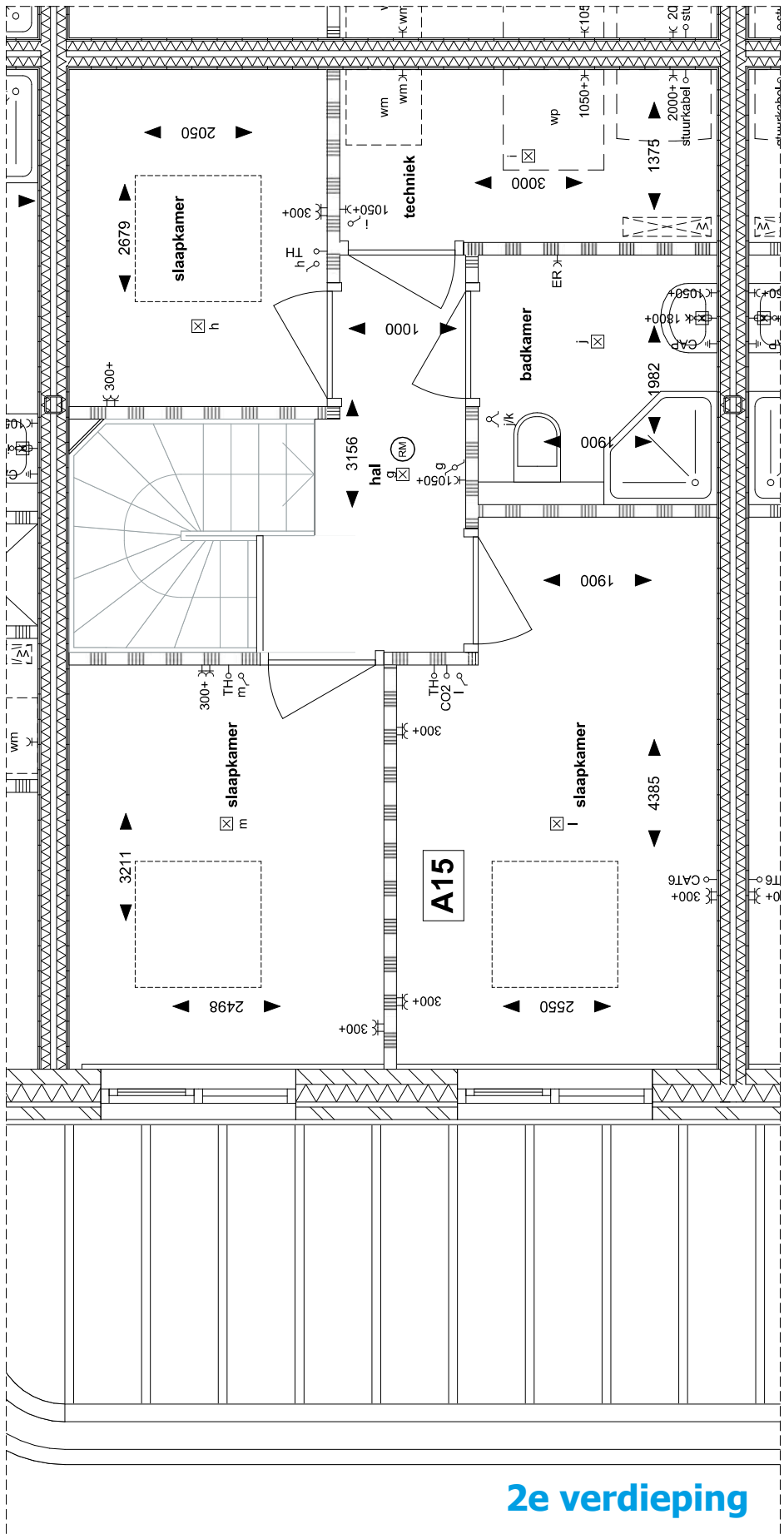
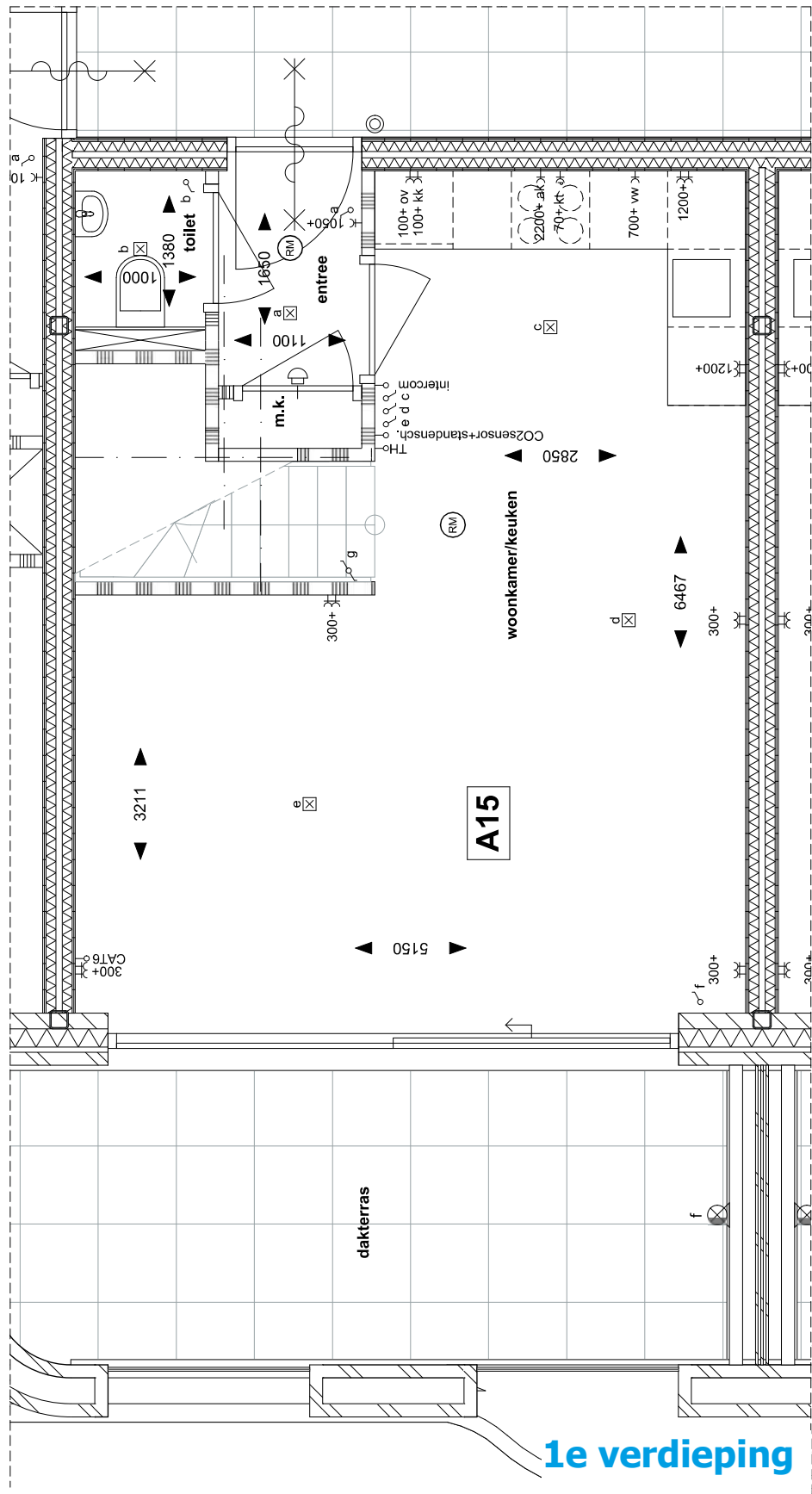


n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden



PLATTEGROND – A15

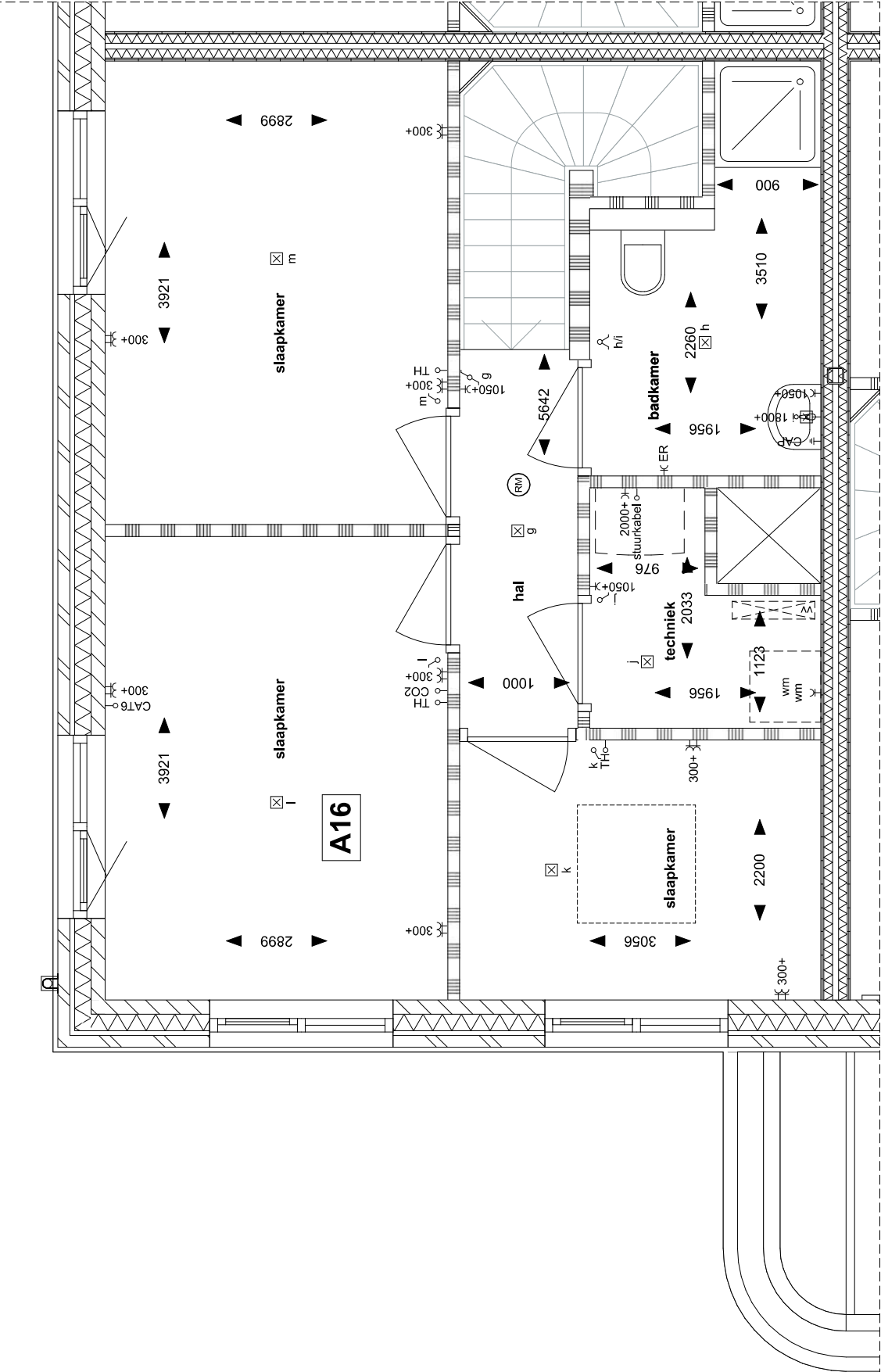
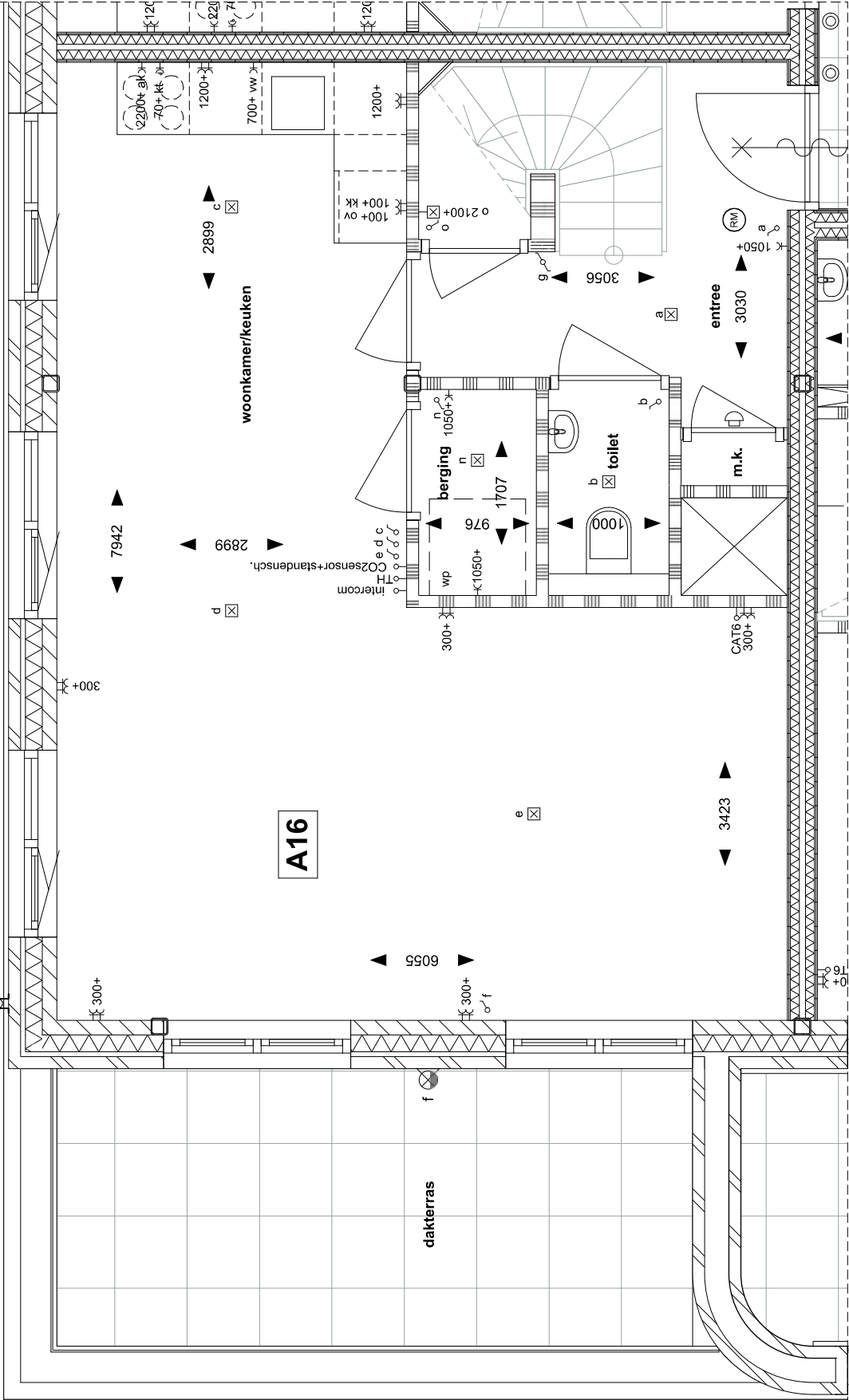
Schaal 1:50



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND – A16

Schaal 1:50



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

Schaal 1:50



2e verdieping



Schaal 1:50

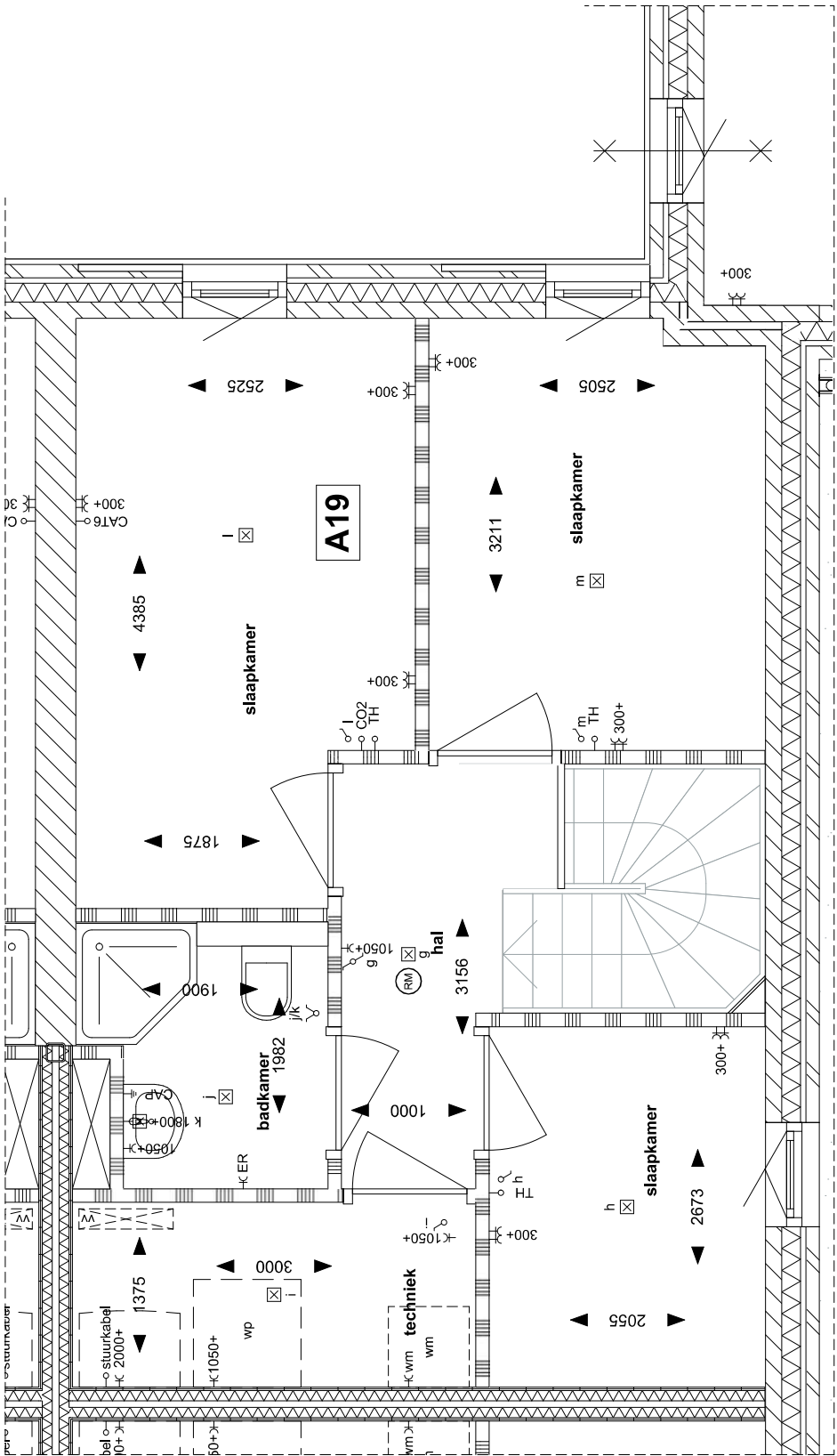
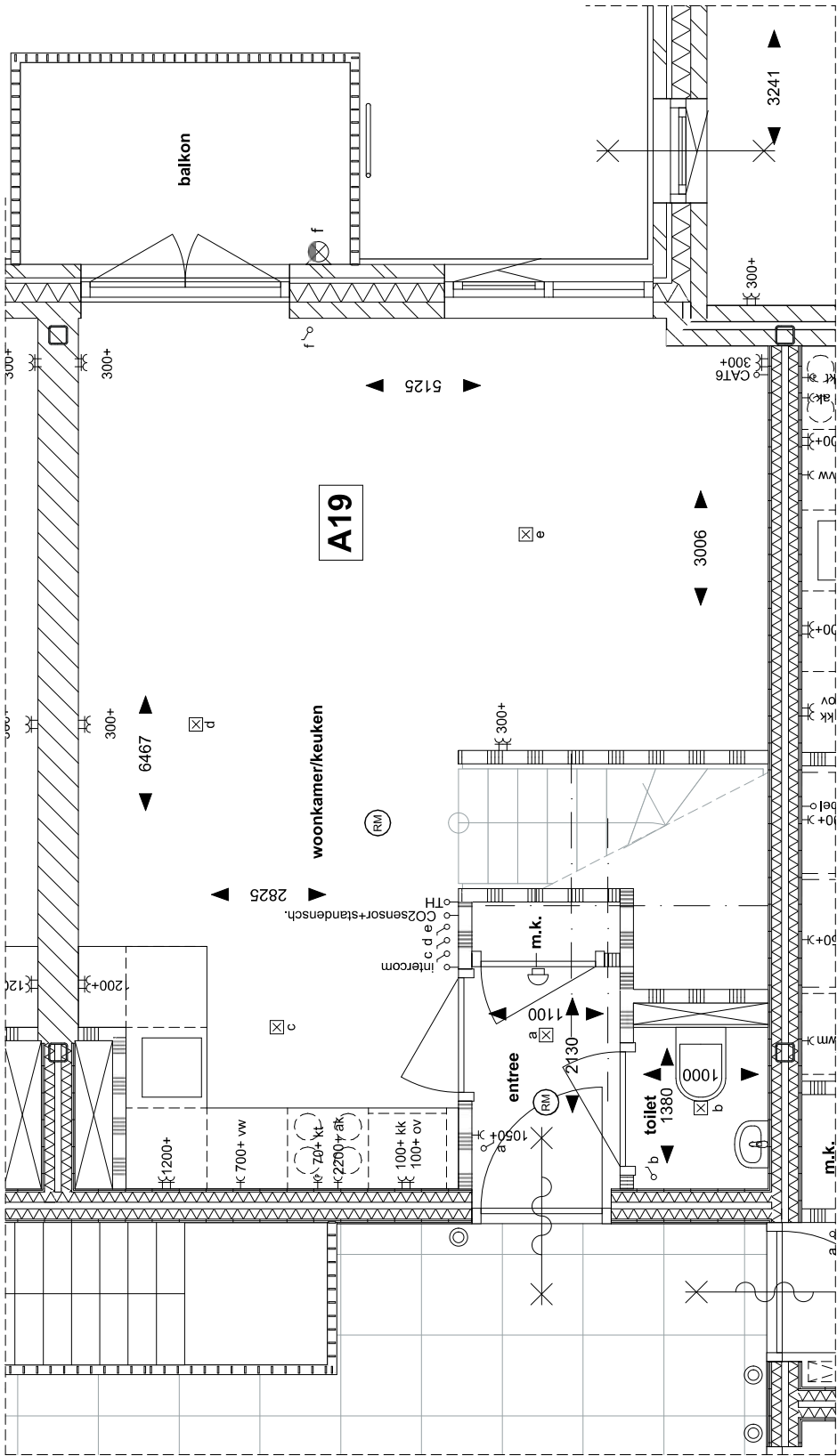


2e verdieping



PLATTEGROND – A19

Schaal 1:50



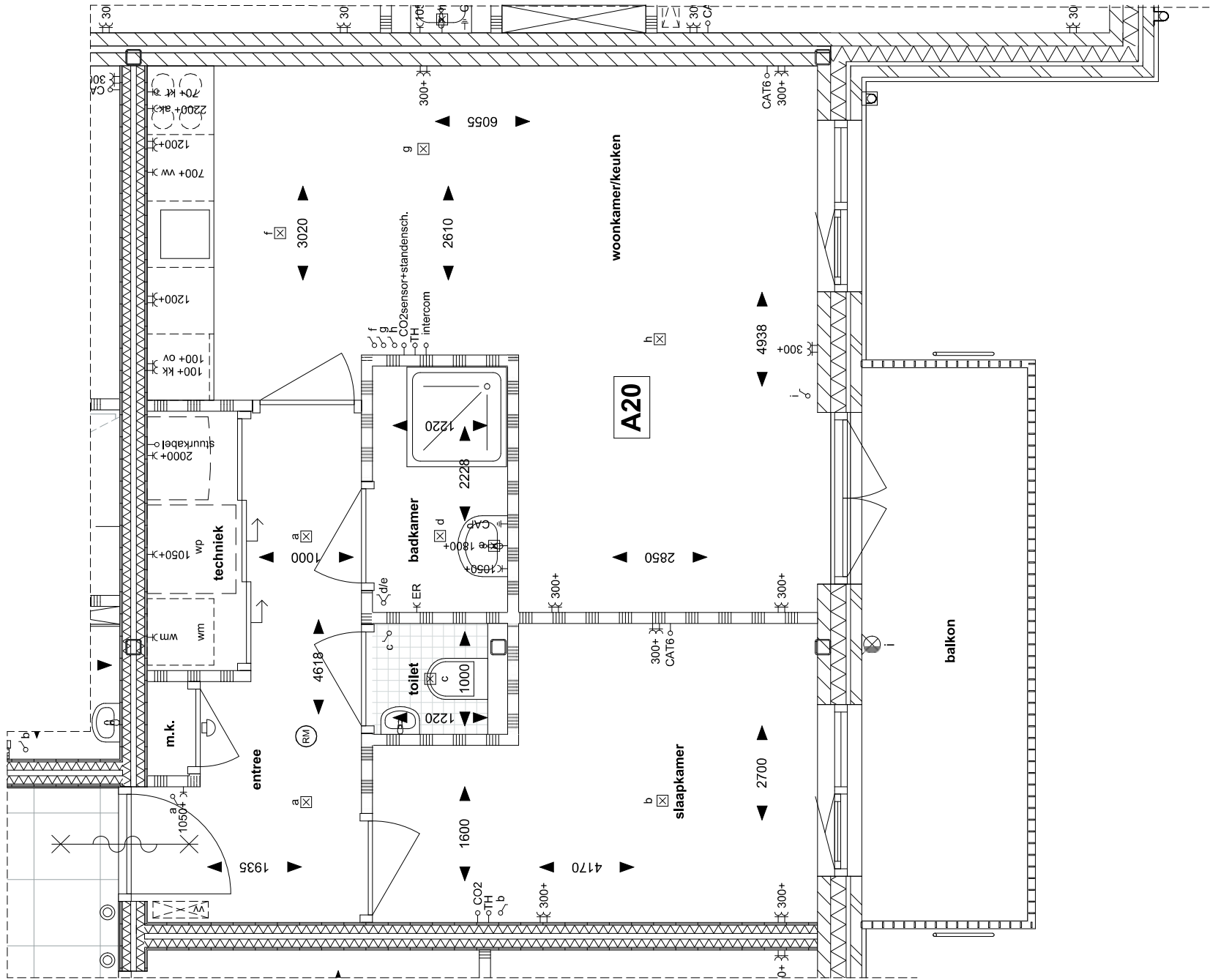
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

1e verdieping

2e verdieping

PLATTEGROND – A20

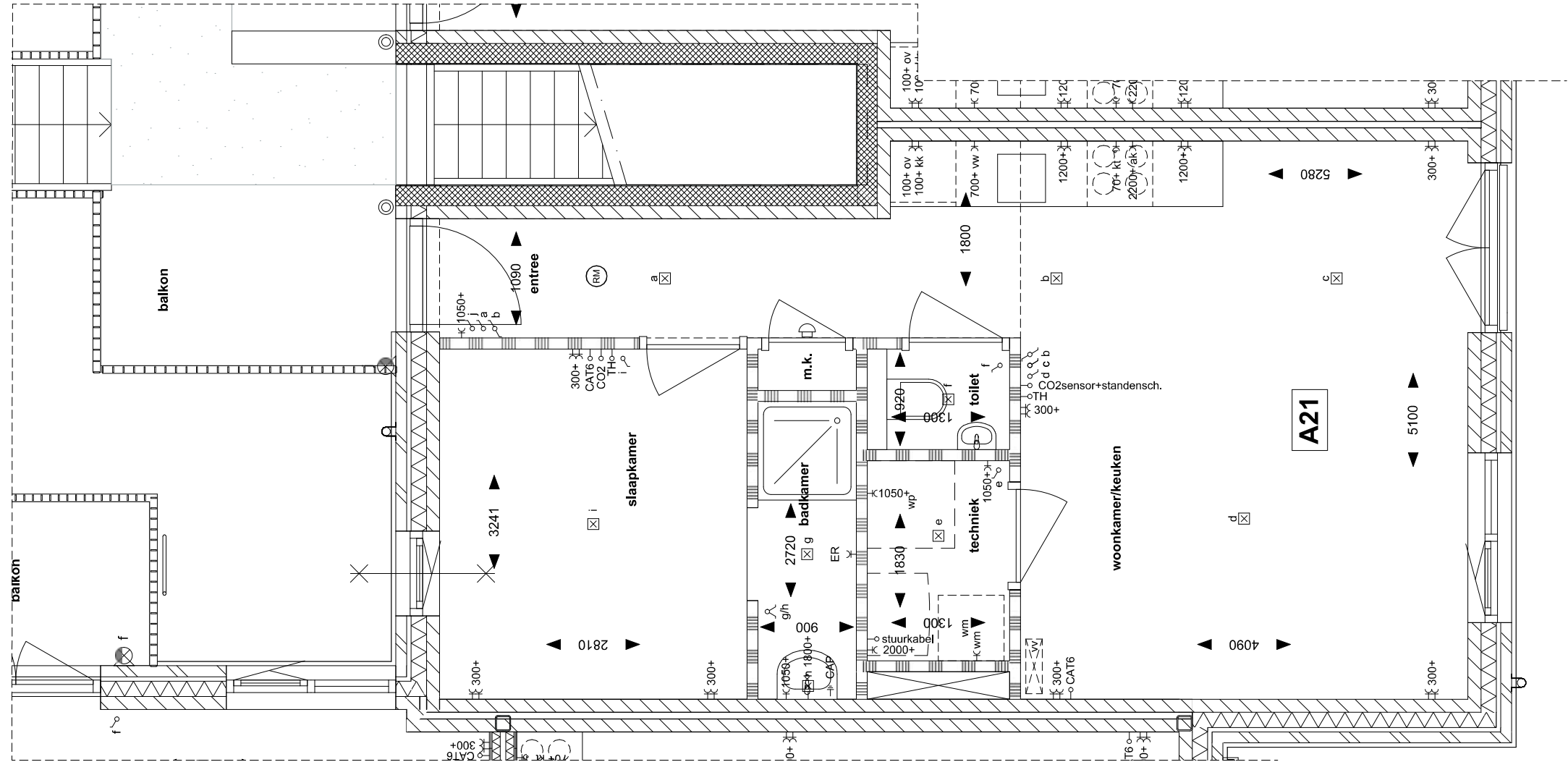
Schaal 1:50



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND – A21

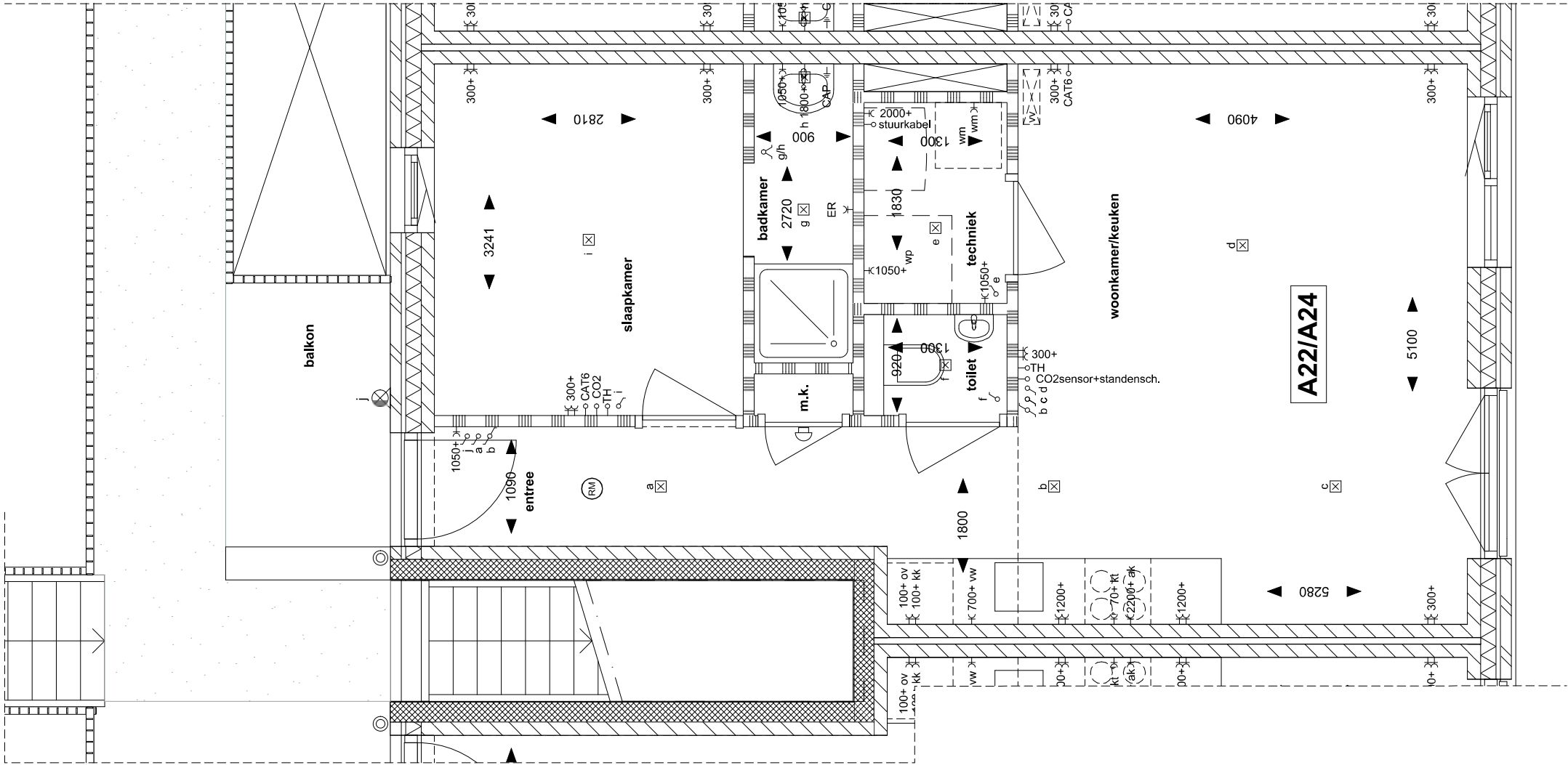
Schaal 1:50



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

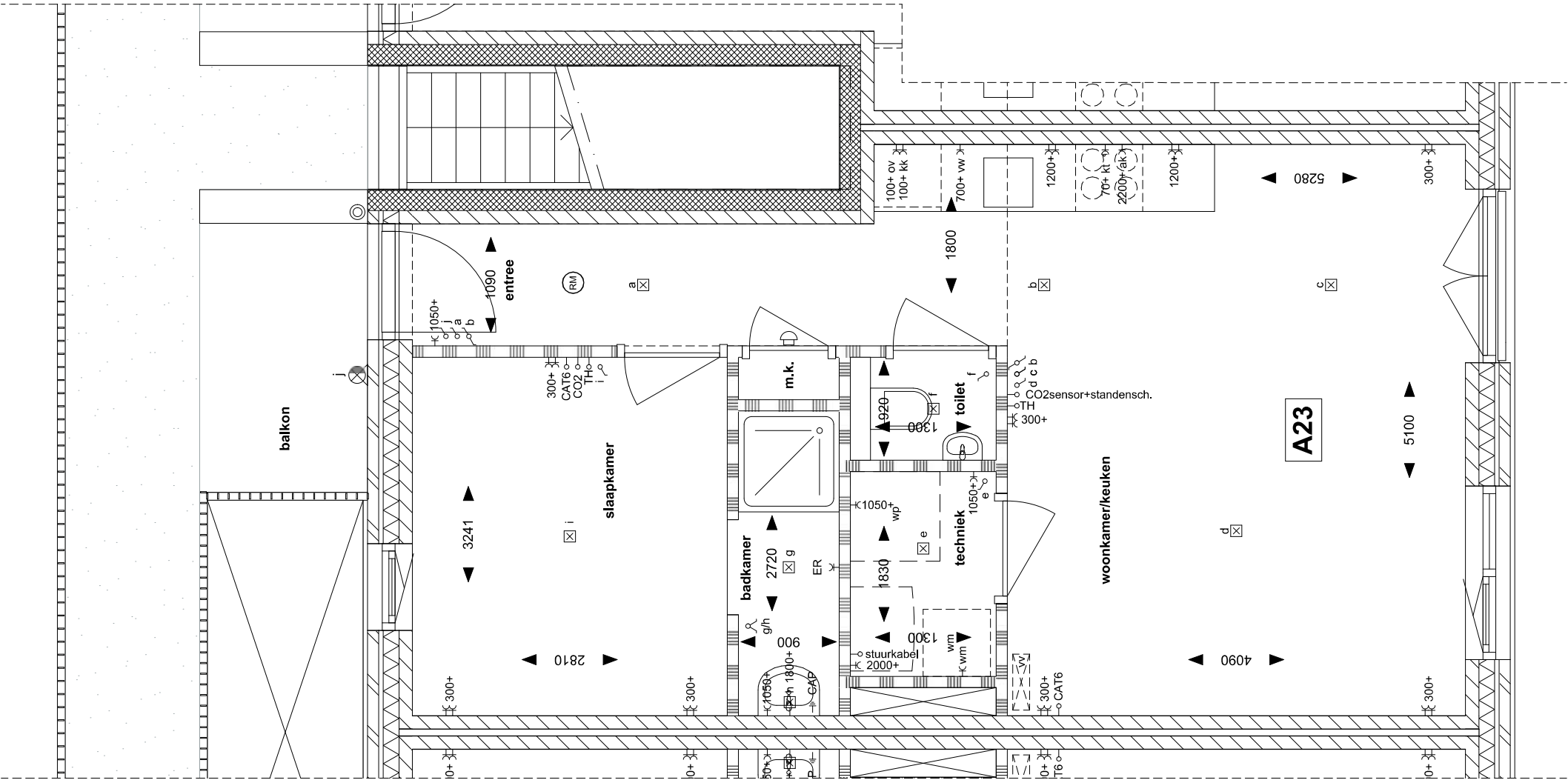
PLATTEGROND – A22/A24

Schaal 1:50



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

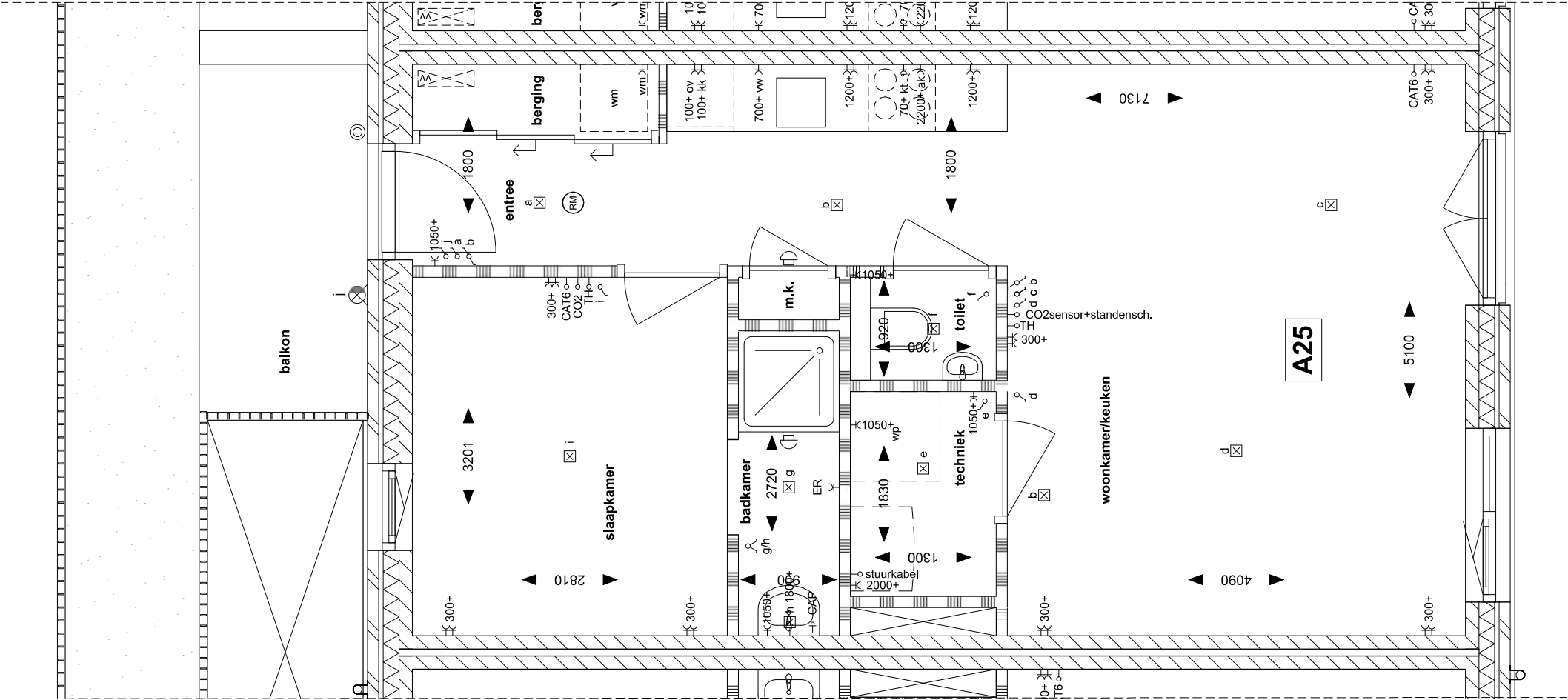
PLATTEGROND – A23
 Schaal 1:50



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
 n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND – A25

Schaal 1:50



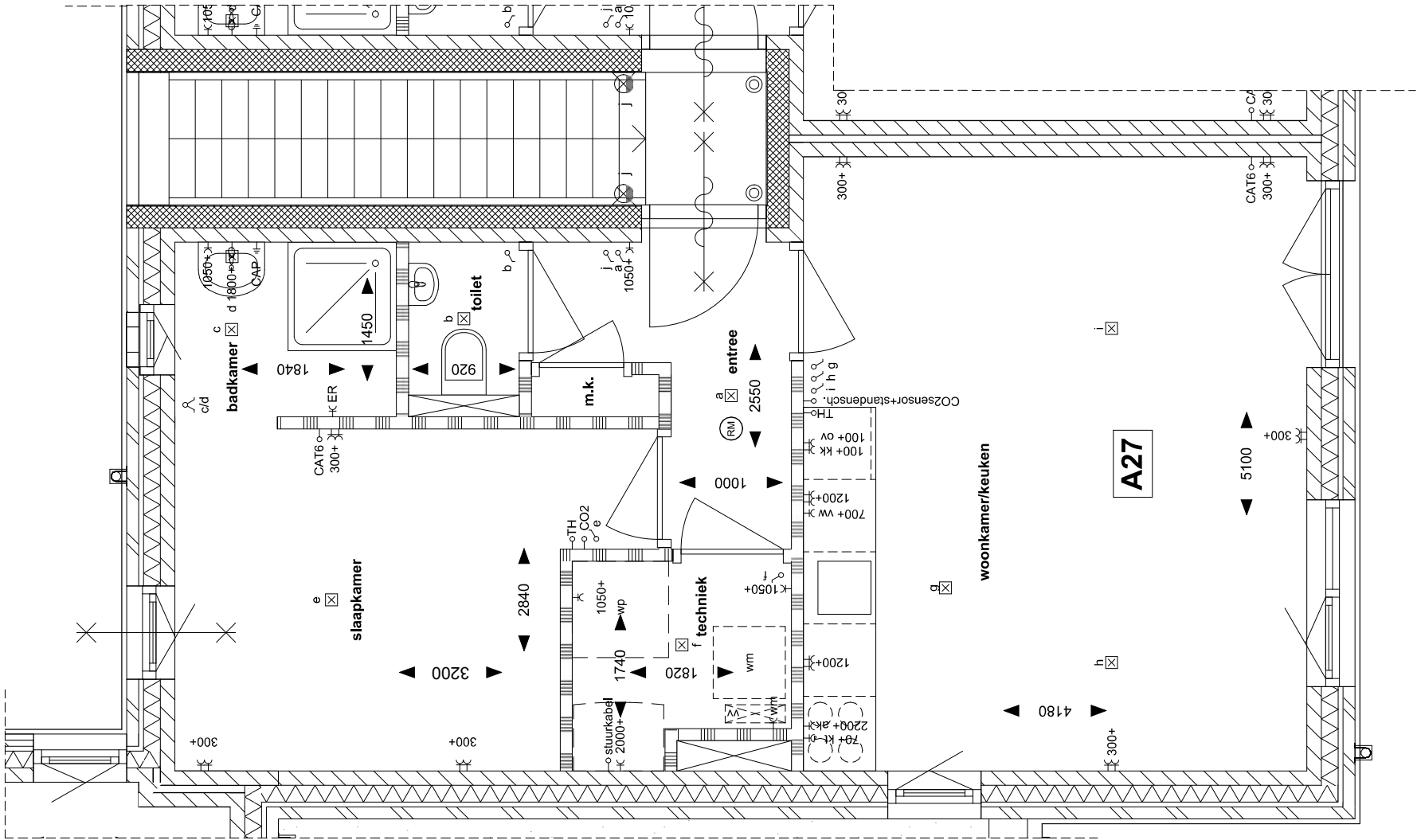
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

Schaal 1:50



PLATTEGROND – A27

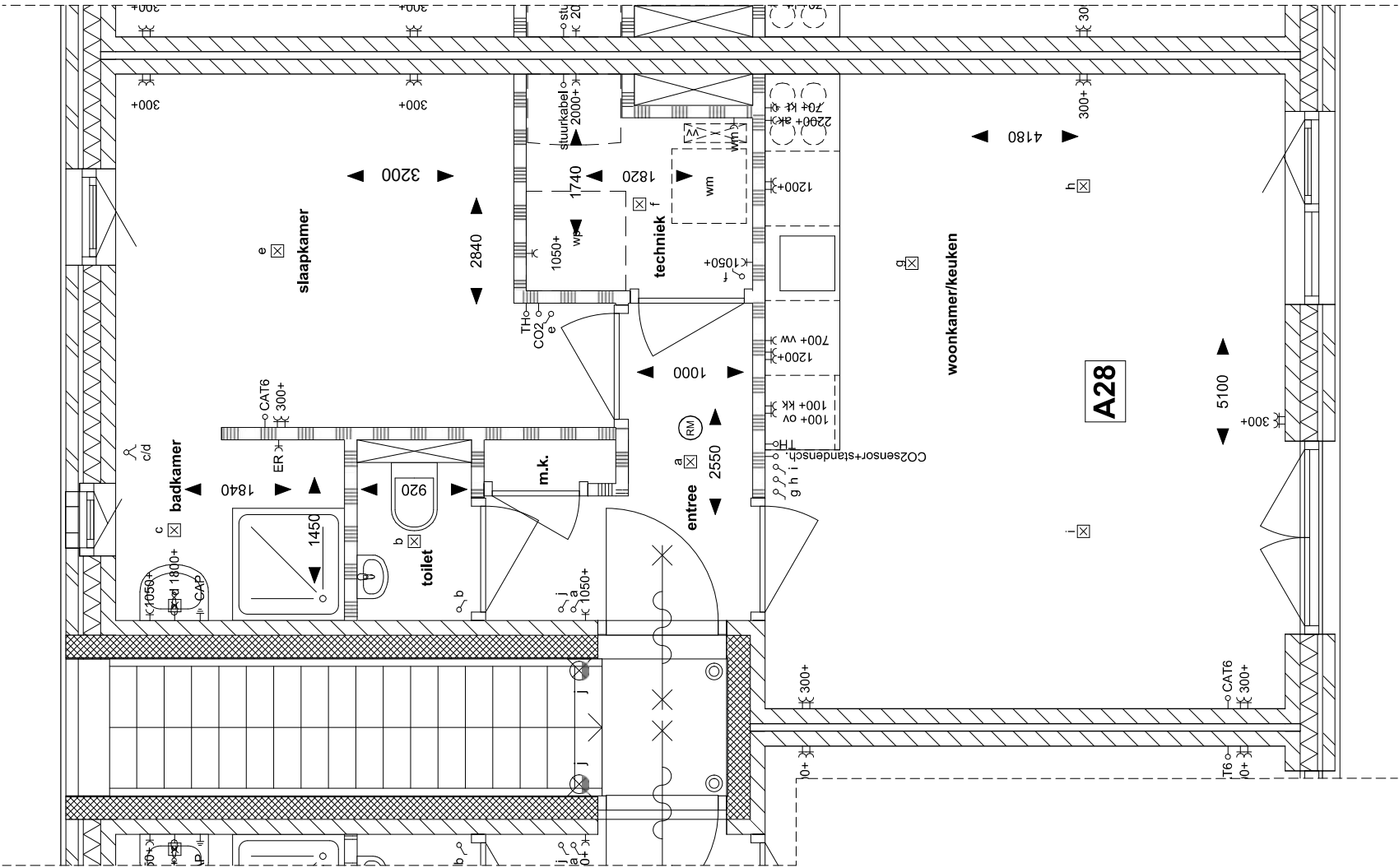
Schaal 1:50



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND – A28

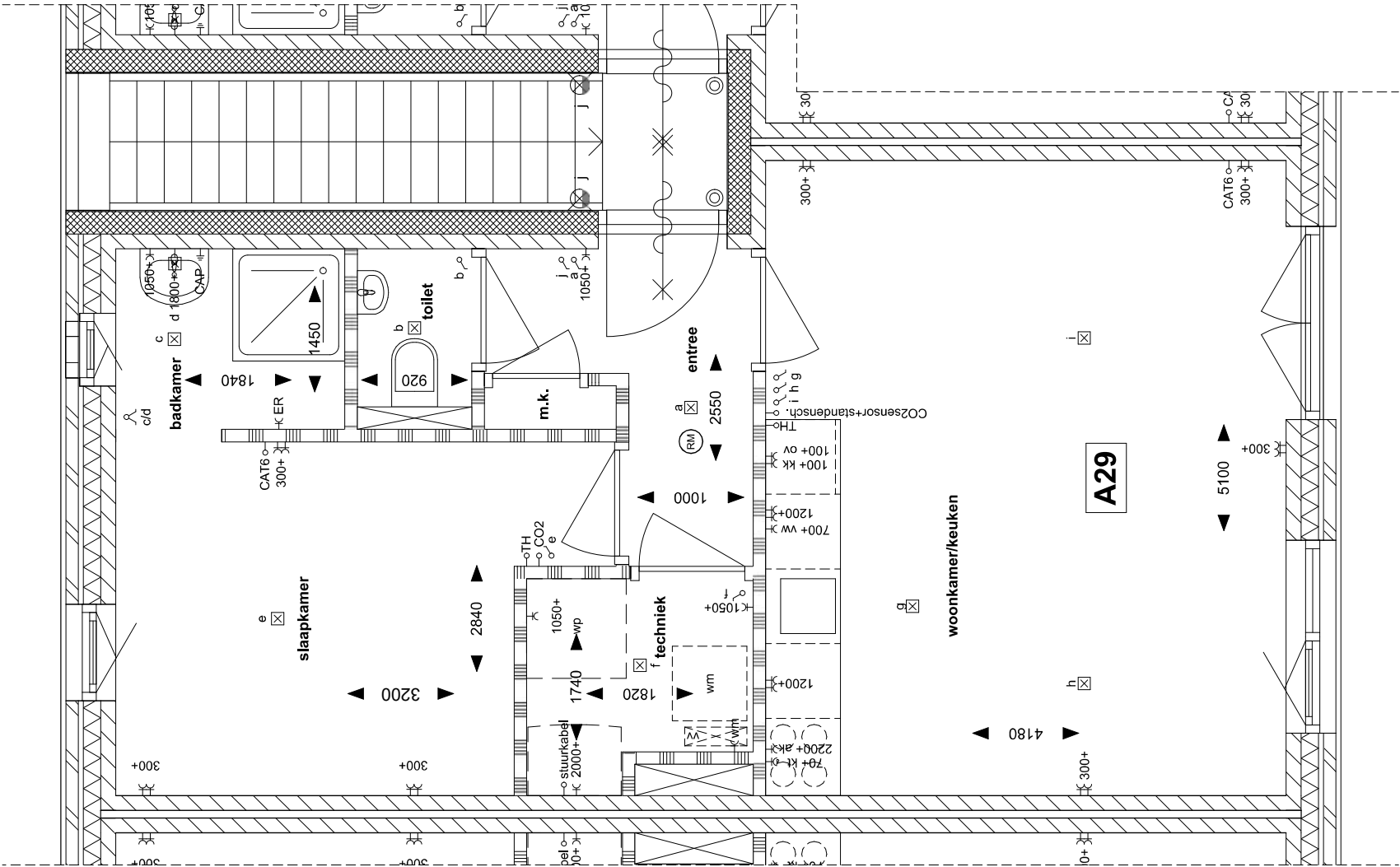
Schaal 1:50



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND – A29

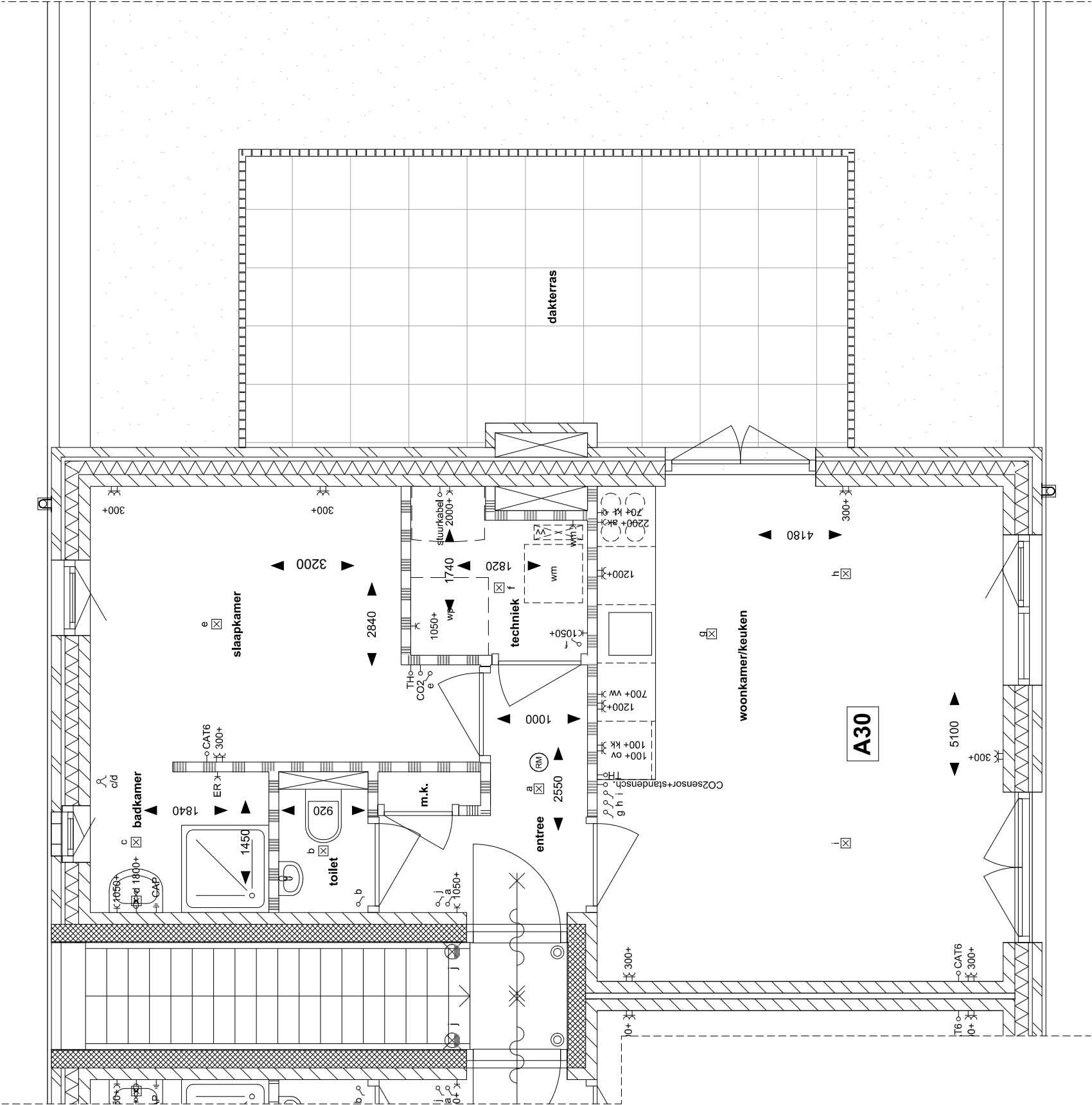
Schaal 1:50



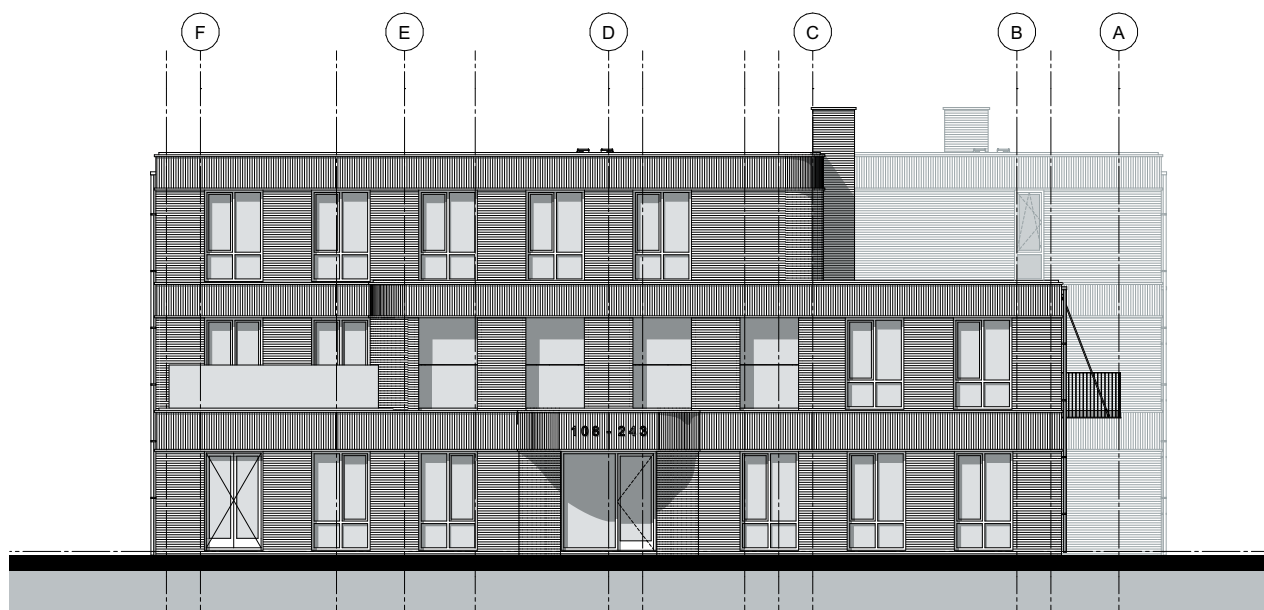
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND – A30

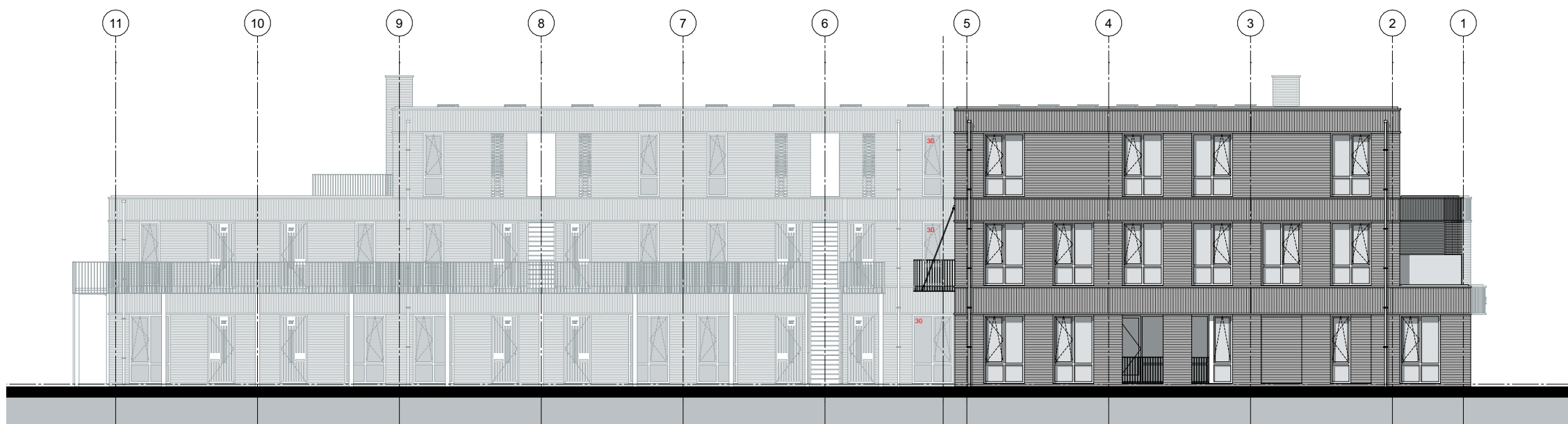
Schaal 1:50



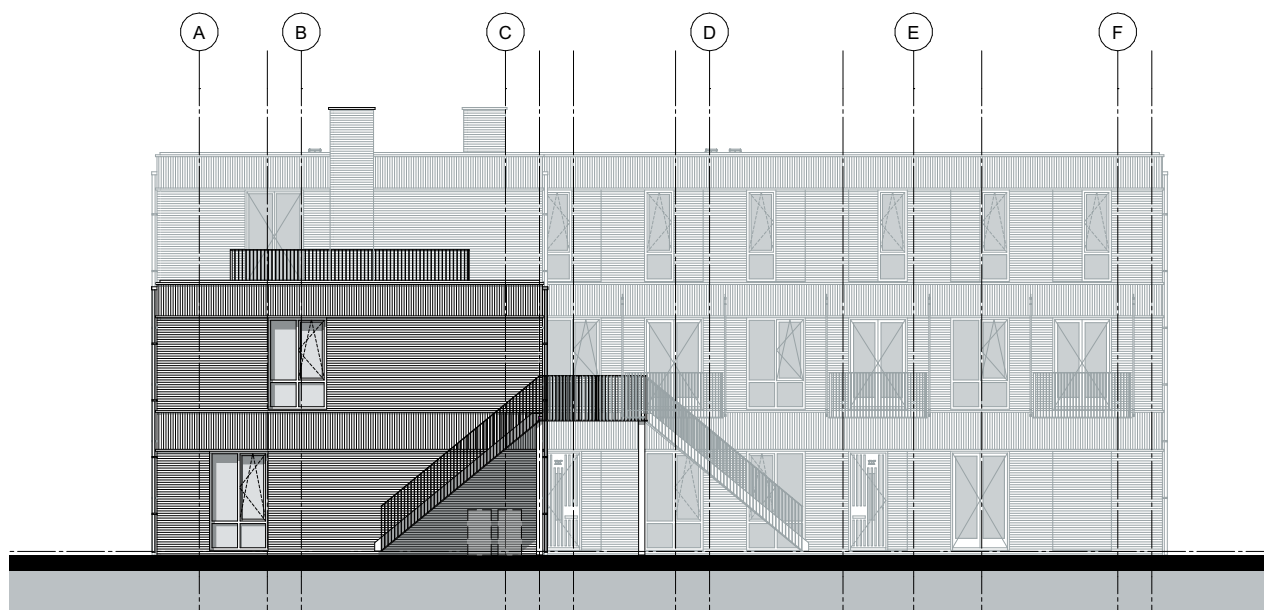
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden



VOORGEVEL
Schaal 1:200



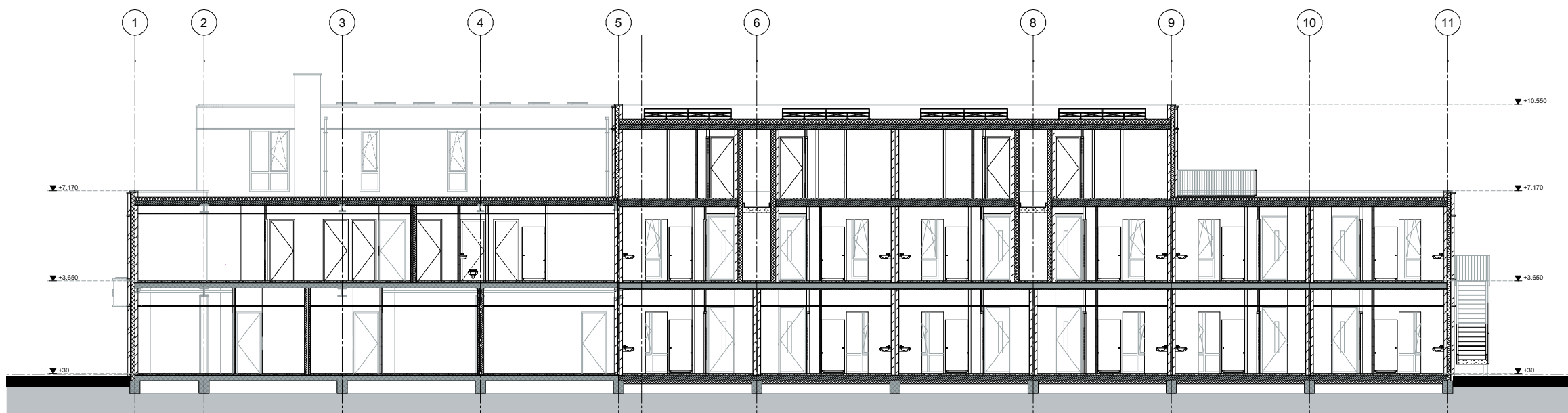
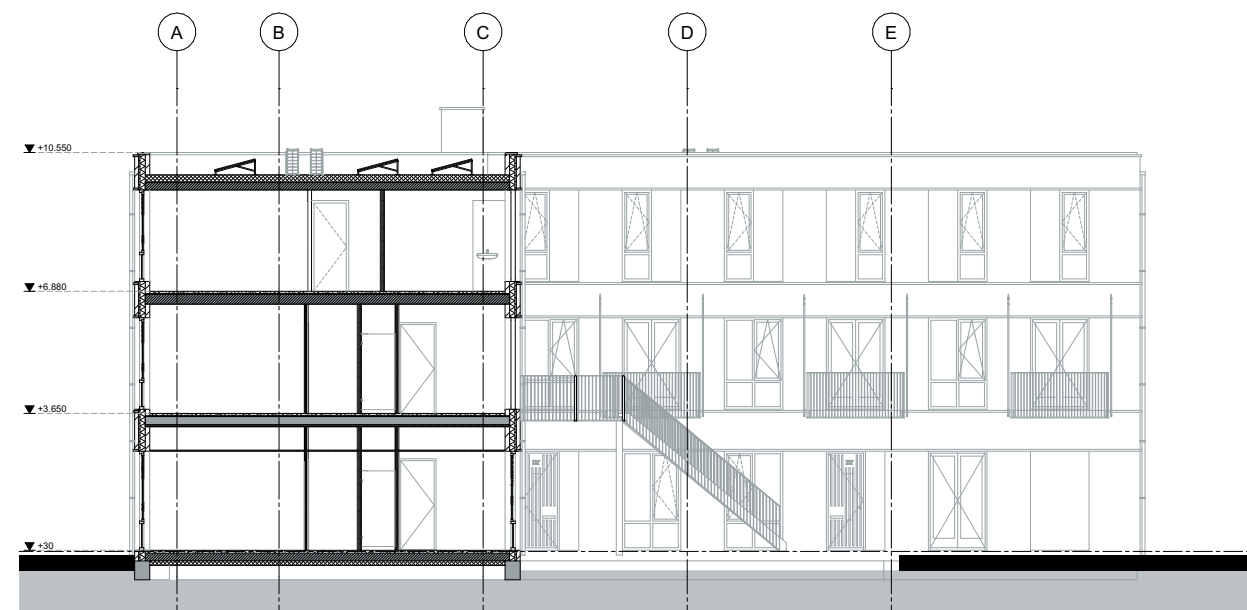
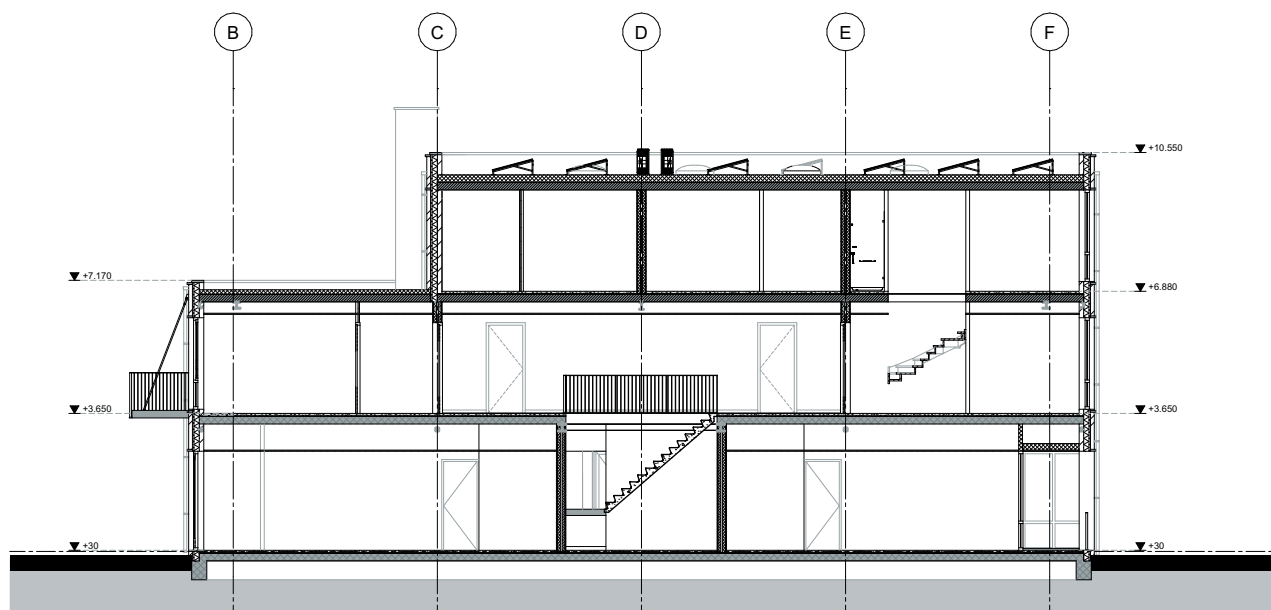
LINKERGEVEL
Schaal 1:200



ACHTERGEVEL
Schaal 1:200



RECHTERGEVEL
Schaal 1:200



DOORSNEDES

Schaal 1:200

n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Exterieur

GEVEL		
Metselwerk	Baksteen, wildverband	Crème geel
Metselwerk verticaal	Baksteen, wildverband	Crème geel
Voegwerk	Voegmortel, voegdiepte: 8 mm	
Muurafdekker/Dakkap	Aluminium, poedercoaten	Beigegrijs, RAL 7006
Ballustrades dakterrassen	Hekwerk: stripstaal, afwerking thermisch verzinken en poedercoaten	Beigegrijs, RAL 7006
Balkons	Stalen profielen, thermisch verzinken en poedercoaten, vloerdelen hardhout	Stalen delen: Beigegrijs, RAL 7006, Hardhouten delen: zo donker mogelijk
Galerij	Stalen profielen, thermisch verzinken en poedercoaten, vloerdelen hardhout	Stalen delen: Beigegrijs, RAL 7006, Hardhouten delen: zo donker mogelijk
Trappen galerij, trappen vanaf maaiveld naar galerij	Stalen profielen, thermisch verzinken en poedercoaten	Beigegrijs, RAL 7006
Trappen galerij, trappen vanaf galerij naar appartementen op de 2 ^e verdieping	Beton, voorzien van anti-slip structuur	Kleurindruk: neutraal
Plantenbak	Aluminium, poedercoaten	Beigegrijs, RAL 7006
Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking	Antraciet
Dakbedekking Mos sedum	Sedum, wortelwerend	
Vloertegels buitenruimte	Beton, 300 x 300 x 50 mm	Grijs
Vloertegels Loggia	600 x 600 mm	Grijs
Houten liggers dakterras	Lariks	Grijs
Hwa's	Zink	Naturel
Nood overstorten	Aluminium, poedercoating	Beigegrijs, RAL 7006
Cijfers boven entree	RVS, poedercoaten	Parelmoergoud, RAL 1036
Betonnen trappen	Prefab beton	Kleurindruk: neutraal

GEVELOPENINGEN		
Kozijnen	Hardhout	Beigegrijs, RAL 7006 (buitenzijde), verkeerswit RAL 9016 (binnenzijde)
Deuren	Merbau	Beigegrijs, RAL 7006 (buitenzijde), verkeerswit RAL 9016 (binnenzijde)
Voordeuren	Conform tekening	Beigegrijs, RAL 7006 (buitenzijde), verkeerswit, RAL 9016 (binnenzijde)
Raamdorpels	Beton	Kleurindruk: neutraal
Spekbanden	Beton	Kleurindruk: neutraal

Interieur

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN		
Plafondafwerking	Stuc- en sauswerk	wit
Wandafwerking	Stuc- en sauswerk	wit
Vloerafwerking	Tegels 600 x 600 mm	Mid Cool Grey (226)
Schoonloopmat (portaal)	Coral Brush	Charcoal grey (5715)
Plinten	Hardhout	Zwartgrijs, RAL 7021
Voordeuren appartementen	Conform tekening	Buitenzijde: zwartgrijs, RAL 7021, binnenzijde: verkeerswit, RAL 9016
Deur algemene berging	Conform tekening	Verkeerswit, RAL 9016
Algemene berging	Wandtegels	Wit
Trap	Beton	Kleurindruk: neutraal
Balustrades/traphekken	Stripstaal, poedercoaten	Zwartgrijs, RAL 7021
Postkasten	Stripstaal, poedercoaten	Zwartgrijs, RAL 7021
Digitaal bellentableau/videofooncamera	In het tochtportaal	Zwartgrijs, RAL 7021

APPARTEMENT		
Wandafwerking	"Behangklaar" Vlakheidsklasse 3	Geen verdere afwerking
Wandafwerking badkamer	Wandtegels	Kleur nader te bepalen
Wandafwerking toilet	Wandtegels	Kleur nader te bepalen
Wandafwerking techniekruimte	"Behangklaar" Vlakheidsklasse 3	Geen verdere afwerking
Vloerafwerking	Dekvloer, zwevend	Geen verdere afwerking
Vloerafwerking badkamer en toilet	Vloertegels	Kleur nader te bepalen
Plafondafwerking	Spackwerk	Wit
Binnendeurkozijnen	Opdek; zonder bovenlicht	Wit
Binnendeuren	Opdek; fabrieksmatig afgelakt	Wit