

Waddinxveen

Park Triangel deelplan Parkrijk fase 3a



18 appartementen type “Smient” (S)

TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN ALGEMENE INFORMATIE

Wijzigingen voorbehouden d.d. 01-06-2022



Het Woonidee



Adriaan van Erk
Rehorst Bouw



bouw 
prestaties
deelnemer



INHOUDSOPGAVE

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	3
2. KOPERSINFORMATIE	4
3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	15
1. SITUATIE VAN HET WOONGEBOUW	15
1.1 Perceel	15
1.2 Peil van het woongebouw	15
1.3 Grondwerk	15
1.4 Bestratingen	16
1.5 Terreininventaris	16
Houten berging	16
2. UITVOERING VAN HET WOONGEBOUW	18
2.1 Funderingen	18
2.2 Gevels en wanden	18
2.3 Gevelonderdelen	19
2.4 Vloeren	19
2.5 Platte daken	20
2.6 Hellende daken	20
2.7 Kozijnen	21
2.8 Betonwerken	23
2.9 Staalwerken	23
2.10 Hekwerken en leuningen	23
2.11 Beglazing	23
2.12 Schilderwerk	24
2.13 Plafond-, vloer- en wandafwerking algemene ruimten	24
Vloer- en wandafwerking	24
2.14 Tegelwerken	24
2.15 Inrichting algemene ruimten	24
3. INSTALLATIES VAN HET WOONGEBOUW	26
3.1 Rioleringswerken	26
3.2 Ventilatievoorzieningen	26
3.3 Kanalen	27
3.4 Elektrische installatie	27
3.5 Waterinstallatie	28
3.6 Gasinstallatie	28
4. UITVOERING APPARTEMENTEN	29
4.1 Indeling verbijfsgebied	29
4.2 Buitenruimte	29
4.3 Wanden	29
4.4 Kozijnen	29
4.5 Beglazing	30

4.6	Schilderwerk	30
4.7	Plafond-, vloer- en wandafwerking	31
4.8	Tegelwerken	31
4.9	Afbouwtimmerwerk	31
4.10	Keuken	32
4.11	Sanitair	32
4.12	Meterkast	32
4.13	Waterinstallaties	33
4.14	Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening	33
4.15	Ventilatievoorzieningen en toe- en afvoerkanalen	36
4.16	Dakdoorvoeren	37
4.17	Elektrische installatie	37
4.	KLEUR- EN MATERIALENSTAAT	39
5.	AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN	43
6.	AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN	45
7.	SLOTBEPALINGEN	47

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

Project

Het project *Parkrijk* fase 3a bestaat uit 55 woningen en 18 appartementen.

Het plan bevindt zich in de gebiedsontwikkeling Park Triangel te Waddinxveen.

Deze verkoopomschrijving is specifiek bedoelt voor totaal 18 tweekamerappartementen, woningtype Smient.

Appartement differentiatie

appartement type	bouwnummers als getekend	bouwnummers als gespiegeld
S1	151, 153	150, 152, 154
S1K	149	
S2	157, 159	156, 158, 160
S2K	155	
S3	163, 165	162, 164, 166
S3K	161	

Ontwikkeling

BPD Ontwikkeling B.V.: hierna te noemen: “Ontwikkelaar / Verkoper”

Realisatie

Rehorst Bouw B.V.: hierna te noemen: “Aannemer / Ondernemer”

Architect

STOL architecten

Woningborg

De appartementen worden gebouwd met duurzame materialen en worden voorzien van Woningborg garantie.

Verkoopomschrijving

Voorliggende verkoopomschrijving is een onderdeel van de Kopers contractstukken van Plan Parkrijk fase 3a, zoals deze digitaal aan de kopers verstrekt wordt via een USB-card en behoort bij de koop-en de aannemingsovereenkomst. Deze verkoopomschrijving kan afwijken van de te bouwen appartementen. Bijvoorbeeld door aanpassingen ten gevolge van het Bouwbesluit, constructieve en/of installatietechnische eisen. De aannemer streeft er naar de (eventuele) wijzigingen tot een minimum te beperken.

Datum

01 juni 2022

2. KOPERSINFORMATIE

Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Woningborg N.V. (Woningborg) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar, dan wel nadeliger, mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Woningborg Garantie

Het appartement wordt geleverd met een officieel erkend garantiecertificaat van Woningborg.

Om deze garantie te kunnen aanbieden heeft de Ondernemer zich aangesloten bij Woningborg. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg is aangemeld, is nauwkeurig bekeken of het voldoet aan de technische eisen die door Woningborg worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de ondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen is voldaan mag het appartement onder Woningborg Garantie worden verkocht en gebouwd en ontvangt de koper na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst het garantiecertificaat.

De bouwkundige voorzieningen buiten het appartement, welke niet één geheel vormen met het woongebouw en groenvoorzieningen zijn uitgesloten van Woningborg Garantie.



Wat houdt de Woningborg Garantie in

Als u een appartement met Woningborg Garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborg Garantiecertificaat verplicht de Ondernemer zich tot garantie op de kwaliteit van het appartement. De Ondernemer garandeert de kwaliteit van het appartement tot maximaal 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de Ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen u en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen;
- De tekst van de koop-/aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg;
- U heeft altijd een contract met zekerheid;
- De verkoopdocumentatie wordt samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Mocht de Ondernemer gedurende de bouw failliet gaan, dan zorgt Woningborg voor de volledige afbouw van uw appartement. Is de afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een schadeloosstelling. Een en ander conform de door Woningborg vastgestelde regels.

Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Daarnaast worden in uw koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Koop-/aannemingsovereenkomst

In de koop-/aannemingsovereenkomst worden de rechten en verplichtingen van u en de Ontwikkelaar respectievelijk de Ondernemer vastgelegd. Door het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de V.O.N.-prijs, terwijl de Ondernemer zich door medeondertekening verplicht

tot de bouw van het appartement, mits aan alle opschortende voorwaarden voortvloeiende uit die overeenkomst is voldaan.

Nadat de overeenkomst door u en de Ontwikkelaar en de Ondernemer zijn ondertekend ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken. Eveneens wordt een kopie naar Woningborg verzonden ter verkrijging van het garantie-certificaat. *Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!*

Koopsom vrij op naam

De koop-/aanneemsom van het appartement is vrij op naam, dat wil zeggen, dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- de koopsom van de bouwkaavel;
- de bouwkosten van de basisuitvoering;
- de honoraria van de architect, de constructeur en de overige adviseurs;
- de verkoopkosten;
- de notariskosten verband houdende met de juridische levering, inclusief de kadastrale inmeting, splitsingsakte en tekening;
- de legeskosten van de omgevingsvergunning;
- de eenmalige "huis" aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- de aansluitkosten van het centrale antennesysteem tot en met het abonnee-overgavepunt in de meterkast;
- de kosten in verband met de aanvraag van Woningborg-garantie;
- energielabel;
- de CAR -verzekering;
- het geldend btw-tarief.

De kosten in verband met de eventuele financiering van het appartement zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

Deze kosten zijn:

- de advies- en afsluitkosten voor een hypothecaire geldlening;
- de taxatiekosten;
- de notariskosten van de hypotheekakte;
- het renteverlies tijdens de bouw.
- de kosten in verband met het aanvragen van een nationale hypotheekgarantie (indien van toepassing).

- service- en onderhoudskosten aan gebouw en terrein.

Tevens zijn de volgende kosten niet in de koop- en de aanneemsom begrepen:

- de aansluiting van de telefoon dan/wel internet;
- de entreegelden en abonnementskosten van het centrale antennesysteem (kosten in verband met de signaallevering);
- de inschakelkosten c.q. "bewoners" aansluitkosten in verband met de levering van elektra, water en signaallevering van het centraal antennesysteem;
- de kosten met betrekking tot gemeentelijke en provinciale belastingen en heffingen alsmede abonnementsgelden ten behoeve van alle aanvullende producten welke worden geïnd door het plaatselijke energiebedrijf;

Prijsstijgingen

De in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom is vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend. Wijzigingen in prijzen van niet standaard producten en materialen (van externe toeleveringsbedrijven en/of fabrikanten) welke het directe gevolg zijn van keuzes uit toegestaan meerwerk worden wel aan u doorberekend. Ook indien er inmiddels een voor akkoord getekende offerte is geretourneerd van de betreffende leverancier en/of showroom.

Wijzigingen in het btw-tarief worden zowel in het meerwerk als in de koop-/aanneemsom doorberekend.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van transport" bij de notaris.

Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

Op de afrekening is tevens vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de kosten in verband met een hypothecaire geldlening;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Wat en wanneer te betalen

De termijnregeling ter zake de bouw de het appartement is in de aannemingsovereenkomst vermeld. Deze overeenkomst geeft aan dat u tot de datum van de akte van levering uitstel van betaling heeft. Maar voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u inmiddels wel de termijnnota's. Op de datum van de akte van levering moet u deze bouwtermijnen en de daarover verschuldigde bouwrente voldoen. Over deze rente is btw verschuldigd. Indien u over eigen middelen beschikt, kunt u eventueel voor de akte van levering de verschuldigde termijnnota's aan de Ondernemer betalen. Na de betaling van de termijnnota's is de koper geen bouwrente meer verschuldigd over de vervallen termijnnota's.

Vervolgens ontvangt u telkens wanneer de bouw tot een bepaald punt is gevorderd een volgende termijnnota.

Deze nota's moeten uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening zijn voldaan.

Op dit project is verder het opschortingsrecht (5%-regeling) van toepassing, zoals omschreven in de Garantie en waarborgregeling van Woningborg.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de ondernemer de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie dient zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar de hypotheekverstrekker verzonden te worden, die voor de betaling zorg draagt.

Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die betaald moet worden over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle appartementen verzekerd. Vanaf de dag van de oplevering heeft u c.q. de Vereniging van Eigenaren (VvE) een opstalverzekering nodig die wordt afgesloten voor het gebouw. U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van deze verzekering en het is aan

te bevelen dat de VvE bij oprichting van de vereniging per omgaande deze opstalverzekering regelt, in ieder geval vóórdat de eerste oplevering plaatsvindt. De premie voor u als appartementseigenaar is in de bijdrage voor de VvE doorberekend.

Appartementsrecht

U bent bij de aanschaf van een appartement eigenaar voor een gedeelte van het complex. U heeft het exclusieve gebruiksrecht van het appartement en bent mede-eigenaar van het hele gebouw. Het complex van woningen is in juridische zin gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. U koopt dus niet, zoals bij een eengezinswoning, het eigendomsrecht op een huis, maar het appartementsrecht in een gebouw. Dit betekent dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen appartement, maar samen met de andere eigenaren ook verantwoordelijk bent voor de buitenkant van het gebouw, de fundering, de algemene ruimten en het buitenterrein (waaronder hagen, gemeenschappelijke buitenberging etc.).

Akte van splitsing

De appartementsrechten ontstaan op basis van een akte van splitsing. In die akte worden, voor zover dat nodig is, de onderlinge belangen van de eigenaren geregeld. De afwikkeling van deze akte bij de notaris ondervindt in veel gevallen vertraging, met name als het om nieuwbouw gaat. Dat heeft te maken met het vaststellen van de grenzen van het perceel. Elk appartement is in de akte van splitsing aangeduid met het complexnummer van het hele gebouw plus het cijfer van het betreffende appartementsrecht. Het complexnummer van het gebouw is vastgesteld door het kadaster, dat eerst het perceel opmeet. De grenzen van het terrein worden uiterst nauwkeurig bepaald. Vaak kunnen de grenzen echter pas worden aangewezen als de bouw van het complex al in een vergevorderd stadium is. Echter, er kan pas een splitsingsakte worden gemaakt als de grenzen zijn bepaald. U kunt naar de notaris voor de eigendomsoverdracht van het appartement als de splitsingsakte klaar is. Tot het moment van de notariële overdracht bent u rente verschuldigd. Die rente is door de notaris verrekend. Het is dus raadzaam om er rekening mee te houden in de financiering van het appartement. Als alles rond is, ontvangt u een uitnodiging van de notaris. U krijgt dan de akte van splitsing in appartementsrechten en een exemplaar van het modelreglement dat geldt voor het complex waar u mede-eigenaar van bent.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

De kopers van een appartement zijn van rechtswege (bij akte van levering geregeld) lid van de “Vereniging van Eigenaren” (VvE), de gezamenlijke eigenaren van het complex. Zo’n vereniging moet minimaal een keer per jaar vergaderen. Tijdens die vergaderingen worden diverse belangrijke beslissingen genomen, bijvoorbeeld over maatregelen voor het onderhoud van het gebouw, de onderhoudskosten, het opstellen van een huishoudelijk reglement voor het gebruik van de algemene ruimten en dergelijke. Wij zullen het initiatief nemen tot het organiseren van de eerste vergadering.

Ten laste van de op te richten VvE (voor de opstart van de VvE wordt een externe partij geregeld die dit voor u doet) komen bijvoorbeeld de volgende onderhoudskosten:

- het onderhoud van de kozijnen en het glas van de algemene ruimten zoals de trappenhuizen, gangzones, centrale entree en dergelijke;
- het onderhoud van de gevelkozijnen aan de buitenzijde van de appartementen;
- het schoonhouden van de algemene ruimten;
- de gemeenschappelijke installaties;
- de daken;
- het buitenterrein, verlichting, tuinen, paden en hagen;

Situatietekening

Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces waarbij, naarmate het proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt.

De situatietekeningen die in de verkoopdocumentatie zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Er kunnen zich altijd wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke voordoen.

Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemming- of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden.

Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied valt onder de verantwoording van de gemeente. De ondernemer is hiervoor derhalve dan ook niet aansprakelijk.

De nummers in de woningen op de situatietekening zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op het nieuwe adres. Deze maken wij u bekend nadat de straatnamen door de gemeente zijn vastgesteld.

Wijzigingen

De technische omschrijving verkoop is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architecten, constructeurs en adviseurs van het plan. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Tevens is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van het appartement.

De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de technische omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er maatafwijkingen voorkomen.

Een afwijkende perceelgrootte is niet verrekenbaar. De definitieve grootte van de kavel is bepaald bij de kadastrale opmeting, die plaatsvindt na de oplevering.

Wanneer u het appartement gaat inrichten dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening.

Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden.

De opgenomen perspectieftekeningen in of behorende bij deze verkoopdocumentatie geven een 'artist impression' weer. Verschillen tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium bepaald door de architect.

Koperskeuze

U wordt in de gelegenheid gesteld, mits tijdig ingediend, wijzigingen in uw appartement aan te brengen, zodat het appartement kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Enkele mogelijke wijzigingen, met de bijbehorende meerprijzen, zijn opgenomen in de standaard kopers keuzelijsten van de Ondernemer. Daarnaast kunt u wijzigingen bij ons kenbaar maken die niet op deze standaardlijsten staan. Wij laten u dan weten of wij deze kunnen uitvoeren en eventueel voor welke prijs.

De kopers keuzelijsten van de Ondernemer maken deel uit van de aannemingsovereenkomst. Het uit laten voeren van werkzaamheden tijdens

de bouw door andere partijen dan bedrijven behorende bij de Ondernemer is niet toegestaan.

Oplevering

Alles wordt uitgevoerd naar eis van goed en deugdelijk werk. Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Voor de officiële oplevering vindt er een vooropname plaats in het bijzijn van u en de Aannemer. Eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden worden tijdens de vooropname genoteerd. Let op! Ook het door u gekozen meerwerk wordt hierbij geïnspecteerd. Deze vooropname heeft overigens geen juridische status, maar is bedoeld om, ter voorbereiding op de officiële oplevering, eventuele onvolkomenheden vooraf op te lossen. Circa één week na de vooropname vindt de officiële oplevering plaats. Tijdens deze oplevering vindt er een laatste grondige inspectie van het appartement plaats, hierbij worden eventuele gebreken en/of tekortkomingen alsmede de meterstanden genoteerd op het “proces verbaal van oplevering”. Het appartement kan alleen aan u worden opgeleverd indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de eigendomsakte van het appartement en de eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden. Pas na ondertekening van het proces verbaal van oplevering is het appartement officieel van u en worden de sleutels overhandigd. Direct aansluitend gaat de onderhoudstermijn van drie maanden in, zoals beschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021, waarna de garantietermijnen gaan gelden.

Elektriciteitslevering

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen en bijvoorbeeld uw keukenapparatuur te kunnen aansluiten, zullen wij kort voor de oplevering een energieleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n vijf tot tien weken voor de oplevering van uw appartement. Dit leveringscontract ten behoeve van elektriciteit is tot de oplevering van uw appartement. U kunt zelf uw gewenste energieleverancier kiezen.

Heeft u in het verleden bijvoorbeeld een contract met Eneco afgesloten, dan kan dit contract vrijwel altijd mee verhuisd worden naar uw nieuwe adres.

Tijdens de oplevering worden de meterstanden opgenomen en door ons doorgegeven aan de energieleverancier.

Wij benadrukken dat het gezien de bouwtijd op dit moment voor iedereen mogelijk is een bestaand (persoonlijk) contract bij de huidige energieleverancier tijdig op te zeggen en/of te beëindigen. Wij zullen u hier later nog over informeren. Voor de exacte voorwaarden welke uw huidige energieleverancier stelt, verzoeken wij u de toepasselijke algemene voorwaarden te raadplegen.

Energie label

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop van een appartement.

Ook bij nieuwbouw is de verkopende partij verplicht een energielabel bij oplevering van het appartement te overhandigen aan de nieuwe eigenaar. Het energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energieverbruik' aan.

Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming en koeling (indien aanwezig) van het appartement, de productie van warm tapwater en ventilatie. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en gemiddeld bewonersgedrag en standaard klimaatgegevens. Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid sinds begin 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG ingevoerd. BENG staat voor Bijna Energieneutrale Gebouwen en is een uitdrukking van de energieprestatie van een gebouw.

Het energielabel voor appartementen geeft met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een appartement is in vergelijking met soortgelijke appartementen.

Uw nieuwe appartement wordt gebouwd volgens de wettelijke BENG eis. Het appartement is op basis van het voorlopige energielabel geclassificeerd met een energielabel A+++ . De definitieve waardering van het Energielabel is afhankelijk van mogelijke wijzigingen in normen en de door u gekozen opties van uw appartement. Aan de hand van deze gegevens zal het definitieve Energielabel (voor of na oplevering) worden vastgesteld.

Voor uw appartement wordt een officieel energielabel afgegeven, welke wordt afgemeld bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

Dit betekent dat de gegevens worden opgenomen in het landelijk gegevensbestand en worden geregistreerd bij derden, zoals voorgeschreven in de BRL 9500-W.

Het energielabel wordt opgesteld en afgegeven door een gecertificeerde adviseur.

De certificatie-instelling kan een controleonderzoek uitvoeren. Indien hieraan door de bewoner geen medewerking wordt verleend wordt het energielabel verwijderd uit het landelijke gegevensbestand van afgemelde energie labels.



STIP

Rehorst Bouw B.V. is STIP gecertificeerd. STIP is hét bedrijfskeurmerk dat aangeeft dat een bedrijf uitsluitend hout uit verantwoord/duurzaam beheerde bossen inkoopt en verwerkt. (www.stip.org).



Inrichting en bouwvocht

Nieuwgebouwde woningen hebben te maken met bouwvocht. Tijdens het bouwen wordt veel vocht de woning ingebracht bij het verwerken van de bouwmaterialen. Het duurt even voordat dit allemaal verdampt is. Wij wijzen u hierop, omdat het aanbrengen van wand- en/of vloerafwerkingen vaak pas mogelijk is als het vochtpercentage in de wanden en vloeren niet hoger is dan een bepaalde waarde. Desgewenst kunnen aan de hand van door u zelf uit te voeren vochtmetingen deze vochtpercentages worden vastgesteld.

Ook kunnen er in uw woning – zeker in het eerste jaar – krimpscheuren ontstaan met name bij de aansluitingen tussen kozijnen en wanden en de aansluitingen tussen vloeren en wanden en wanden onderling. Dat is niet te voorkomen; het is zijn natuurlijke werkingsprocessen zoals krimp, kruip of verharding van de toegepaste materialen. Na een jaar zijn dergelijke processen wel uitgewerkt en zullen er nauwelijks nog scheuren optreden.

Krimpscheuren zijn geen scheuren van constructieve aard. Het is belangrijk de woning 'rustig' te laten drogen.

3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkoopcontract-tekeningen.

1. SITUATIE VAN HET WOONGEBOUW

1.1 Perceel

Deze omschrijving heeft betrekking op het appartementengebouw en het terrein binnen de grens van de gronduitgifte (perceelgrens) zoals aangegeven op de situatietekening.

Het buitenterrein rondom het appartementengebouw, gelegen binnen de perceelsgrens en gelegen buiten de erfgrenzen van bouwnummer 149 t/m 154, is gemeenschappelijk eigendom en valt onder de verantwoording van de op te richten Vereniging van Eigenaren (VvE).

De inrichting van het openbaar terrein gelegen buiten de perceelsgrens, trottoirs, bestrating etc. wordt aangelegd door derden en onderhouden door de gemeente.

Zoals op de situatietekening is aangegeven worden er hagen en bomen aangeplant in het gemeenschappelijke binnenterrein gelegen achter het woongebouw. Dit achter het woongebouw gelegen gesitueerde gemeenschappelijke binnenterrein wordt *mandelig* uitgegeven aan de kopers van woningtypes Topper, Parelduiker, Waterhoen en Fuut. Het terrein is in eigendom van de gezamenlijke kopers, dit wordt notarieel vastgelegd. De kopers dienen dit terrein te onderhouden en in stand te houden. Dit geldt zowel voor het groen, de verlichting als voor de riolering en bestratingen.

1.2 Peil van het woongebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP zal worden bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente.

1.3 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen, paden en terrassen.

De kruipruimte onder de begane grondvloer, welke is voorzien van een bodemafsluiting van zand, is geventileerd door middel van ventilatiekokers met muurroosters in de buitengevels van het gebouw.

De tuinen van de appartementen op de begane grond worden afgewerkt met grond en geëgaliseerd.

1.4 Bestratingen

Aan de voorzijde van de openbare straat zal bij de hoofdentree een Delftse stoep met betonklinker worden aangebracht. Zoals op de situatietekening is aangegeven wordt aan de achterzijde de toegang van het woongebouw en de toegang van de bergruimte bestraat met betontegels 30 x 30 cm.

1.5 Terreininventaris

Het buitenterrein wordt daar waar is aangegeven op de situatietekening voorzien van haag Liguster, gras en een draadmathekwerk met Hederabeplanting. Aan de voorzijde langs de straat wordt een metalen hekwerk geplaatst. Het onderhoud ervan dient na oplevering door de VvE uitgevoerd te worden. Afhankelijk van het plantseizoen is de omschreven beplanting bij oplevering aangebracht, dan wel wordt deze op een later tijdstip aangebracht. De hoogte van de beplanting kan ten tijde van het aanplanten afwijken van de te bereiken hoogte zoals op de situatie tekening is aangegeven.

Ter plaatse van de stalen vluchtrap en entreedeuken van de appartementen wordt een hoog groenscherm geplaatst. De groenschermen zijn in eigendom van de VvE.

Op de erfgrenzen tussen bouwnummer 149 t/m 154 worden Liguster hagen geplaatst met een hoogte van circa 75cm. Op de erfgrens tussen bouwnummer 149 – 150, bouwnummer 151 – 152 en bouwnummer 153 – 154 wordt voorzien in een privacy scherm. Dit privacy scherm is in eigendom van beide kopers.

In de gemeenschappelijke buitenberging zal fietsparkeergelegenheid gerealiseerd worden bestaande uit 18 fietsbeugels. Ook worden aan de achterzijde 5 fietsbeugels geplaatst tussen het gebouw en de berging voor bezoekers.

Ter plaatse van de gemeenschappelijke buitenberging wordt verlichting ten behoeve van het verlichtingsniveau van het mandelige terrein voorzien daar waar staat aangegeven op de situatietekening.

Houten berging

Aan de achterzijde van het terrein wordt een gemeenschappelijke geprefabriceerde berging voorzien met verduurzaamde houten rabatdelen in de kleur naturel.

De vloer van de berging bestaat uit een onderheide ongeïsoleerde prefab betonnen vloer met vorstrand. Deze vloer wordt niet nader afgewerkt.

Het platte dak van de berging wordt uitgevoerd als houten balklaag waarop onder afschot een spaanplaat beplating wordt aangebracht bedekt met een

EPDM dakbedekking. Het dak wordt afgewerkt met een aluminium daktrim en voorzien van een pvc stadsuitloop met pvc hemelwaterafvoer.

De berging wordt voorzien van een afgelakte dichte deur.

De ventilatie van de berging gebeurt op natuurlijke wijze door middel van voldoende ventilatieopeningen.

Voor de elektrische installatie zie hoofdstuk 20.6

De kleuren van de toegepaste materialen zijn aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* hoofdstuk 4.

2 UITVOERING VAN HET WOONGEBOUW

2.1 Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde grondonderzoek wordt een funderingssysteem bestaande uit betonpalen en funderingsbalken.

Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte waarin een bodembedekking van schoon zand wordt aangebracht. Door de kruipruimte loopt een drainageleiding, aangesloten op het schoonwaterriool. Bij de aansluiting wordt een ontstoppingsstuk aangebracht. De drainage kan echter niet voorkomen dat er soms grondwater zichtbaar kan zijn in de kruipruimte van de woning. Koper zal de Ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden. Dergelijke voorzieningen vallen buiten de garantie, als zijnde een voorziening buiten het woongebouw.

2.2 Gevels en wanden

Buitengevels

De buitenzijde van de gevel, het buitenspouwblad, wordt met een gevelsteen in wildverband gemetseld in 2 kleuren. Daar waar staat aangegeven op de tekeningen worden er in het gevelmetselwerk onder andere de volgende metselwerkverfraaiingen aangebracht;

- kroonlijst aan bovenzijde gevel;
- rollagen boven de kozijnen;
- accent 'kruis' in gevelmetselwerk.

Rondom het gehele woongebouw wordt aan de onderzijde een plint aangebracht met cementstuc.

De kleuren van het verschillende metselwerk en het daarbij behorende voegwerk zijn in overleg met de architect bepaald, één en ander zoals aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* hoofdstuk 4 en volgens monster.

Binnenspouwbladen

De binnenzijde van de gevel, het binnenspouwblad, wordt uitgevoerd in kalkzandsteen.

Dragende binnenwanden

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Woningscheidende wanden

De wanden tussen de verschillende appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Ter plaatse van de gangzone worden de entreegevels van de appartementen uitgevoerd in kalkzandsteen of gipsblokken.

Trappenhuis

De wanden van het trappenhuis worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Tussen het trappenhuis en naast gelegen appartementen wordt isolatie geplaatst.

Meterkasten

De meterkast voor de centrale voorzieningen (CVZ) en de watermeterkasten op de begane grond worden uitgevoerd in gibowanden met stalen kozijnen.

2.3 Gevelonderdelen**Raamdorpels**

Onder de buitenkozijnen worden aan de buitenzijde keramische raamdorpelstenen toegepast.

Lateien

Boven de kozijnen, met uitzondering van de kozijnen ter plaatse van de uitkragende balkons, worden aan de buitenzijde stalen lateien / stalen geveldragers in het metselwerk aangebracht conform opgave constructeur. Deze stalen lateien / stalen geveldragers worden in kleur gecoat.

Afdichting

Daar waar noodzakelijk worden boven de gevelkozijnen kunststofslabben aangebracht. In het metselwerk worden eveneens, daar waar noodzakelijk, loodslabben aangebracht. Een en ander om waterdichte aansluitingen te realiseren.

Isolatie

Thermische isolatie wordt aangebracht:

- in de spouwen tussen de kalkzandsteenwanden en het metselwerk (warmteweerstand $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$).

Dilataties

In het buitengevelmetselwerk zijn dilatatievoegen aangebracht. De dilataties van het gevelmetselwerk zijn open uitgevoerd.

Ventilatie

De kruipruimtes van het woongebouw worden geventileerd met muisdichte roosters in de gevel.

2.4 Vloeren

De begane grondvloer ($R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) wordt uitgevoerd als geïsoleerde geprefabriceerde betonnen ribcassettevloer.

De verdiepingvloeren en de dakvloer worden uitgevoerd als breedplaatvloeren, waarop in het werk een druklaag wordt gestort.

De begane grond vloeren worden afgewerkt met een afwerkvloer, de verdiepingsvloeren worden met een zwevende afwerkvloer afgewerkt. De V-naden tussen de verschillende platen zijn zichtbaar aan de plafond zijde.

Kruipluik

Voor de toegang van de kruipruimte worden er sparingen gemaakt in de begane grondvloer daar waar staat aangegeven op de verkoopcontracttekeningen. Deze sparingen worden voorzien van een metalen kruipluikomranding en afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik en voorzien van een luiikoog.

2.5 Platte daken

De platte dakconstructies van het woongebouw hebben een isolatiewaarde van $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Ten behoeve van de platdakconstructies zijn de volgende materialen toegepast:

Dakbedekking

Het dak van het woongebouw en de daken van de dakkapellen worden afgewerkt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking. Ter plaatse van het dak van het woongebouw wordt een ballastlaag van grind aangebracht.

Luifel

De luifel boven de deur van de hoofdentree en boven de entree van het trappenhuis op de 2^e verdieping van het woongebouw wordt een prefab aluminium luifel aangebracht. De luifels worden voorzien van een spuwer.

In het plafond van de luifel boven de hoofdentree worden spotjes aangebracht.

2.6 Hellende daken

De hellende dakconstructie van het woongebouw bestaat uit geïsoleerde dakelementen. Deze dakelementen zijn opgebouwd uit sporen en aan de binnenzijde afgewerkt met een binnenbeplating (warmteweerstand $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$).

Op de 2^e verdieping wordt de binnenzijde van de kapconstructie, de knieschotten en de aftimmering ter plaatse van de dakramen wit afgewerkt zoals aangegeven in de *afwerkstaat appartementen* hoofdstuk 6.

De gootconstructie wordt uitgevoerd met stalen gootbeugels en een aluminium mastgoot.

Alle schuine dakvlakken worden belegd met keramische pannen.

De kleur van de keramische pannen en het houtwerk zijn in overleg met de architect bepaald zoals aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* hoofdstuk 4 en volgens monster.

De verankering van de dakpannen wordt conform voorschriften uitgevoerd.

Dakramen

In het dakvlak van bouwnummer 161 t/m 166 wordt in de woonkamer/keuken conform verkoopcontracttekeningen twee dakramen aangebracht. Deze dakramen zijn, aan de binnenzijde, standaard wit afgelakt.

Dakkapellen

De zijwangen, boeiboorden en het plafond van de dakkapellen worden aan de buitenzijde bekleed met rockpanel. De dakranden worden afgedekt met een aluminium daktrim.

2.7 Kozijnen

Houten kozijnen

De buitenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. De kozijnen van de hoofdentree, trappenhuis, meterkasten en werkkast worden eveneens uitgevoerd in hardhout.

Tijdens de bouw worden deze buitenkozijnen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en afgelakt aangevoerd.

Buitendeuren

- de hoofdentree is een hardhouten deur met een glasopening;
- de entree aan de achterzijde is een hardhouten deur met een glasopening;
- de toegangsdeur naar de galerij is een hardhouten deur met een glasopening;
- de toegangsdeur van de appartementen is een luxe vlakke geïsoleerde houten deur met glasopeningen;
- de dubbele deuren naar het terras/balkon zijn hardhouten deuren met glasopeningen.

Binnendeuren

- de deur van de werkkast en de deuren van de meterkast en watermeterkasten zijn vlakke dichte houten deuren.

De glasopeningen in de deuren worden gemaakt conform tekening.

Dorpels

Het kozijn van de hoofdentree, de entree aan de achterzijde, de toegangsdeuren naar de galerij, het kozijn van de tuin- en balkondeuren van de appartementen worden voorzien van geprofileerde kunststof dorpels.

De deuren van de watermeterkasten en de CVZ-kast hebben een holonite dorpel.

Ramen

De ramen worden gemaakt van duurzaam hardhout.

De ramen worden voorzien van de benodigde tochtwering. Voor de roedes in de ramen zie paragraaf 2.13.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en buitendeuren wordt SKG**® hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit, dat voldoet aan de eisen van inbraakwerendheid conform het Bouwbesluit. (Er wordt op het project geen certificaat Politie Keurmerk Veilig wonen verstrekt.)

De buitendeuren van de appartementen en de toegang van de vrijstaande gemeenschappelijke berging worden voorzien van veiligheidsgarnituur.

Hoofdtoegang

De deur die toegang geeft tot de hoofdentree van het woongebouw is van buitenaf met een sleutel te openen. Vanuit het appartement is deze deur van de hoofdentree te openen door middel van een spreek-/ videofooninstallatie met deuropener.

Toegang vrijstaande gemeenschappelijke berging

De deur die toegang geeft tot de berging is alleen met een sleutel te openen.

Trappenhuis

De deur op de begane grond aan de achterzijde is alleen te openen met een sleutel. De deuren op de galerijen worden voorzien van een loopslot met zwengelschoot.

Kasten voor algemeen gebruik

De deuren van de werkkast, de CVZ-kast (kast collectieve voorzieningen) en de meterkasten voor algemeen gebruik op de begane grond in het trappenhuis zijn alleen met een sleutel te openen.

Vensterbanken

Onder de kozijnen met een gemetselde borstwering ter plaatse van het trappenhuis worden aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet toegepast, ca 20 mm overstekend.

Ventilatie

De ventilatie van de vrijstaande berging gebeurt op natuurlijke wijze door middel van voldoende ventilatieopeningen.

In het kozijn van de hoofdentree en in de entree deur aan de achterzijde van het trappenhuis wordt ten behoeve van de ventilatie van het trappenhuis een ventilatierooster geplaatst, op het dak komt een ventilatiedoorvoer.

2.8 Betonwerken

De volgende gebouwdelen worden uitgevoerd in prefab beton;

- balkons van de appartementen op de 1^e en 2^e verdieping;
- steektrappen in het trappenhuis voorzien van antislip (wafelstructuur).
- galerij van de appartementen op de 1^e en 2^e verdieping, voorzien van antislip (wafelstructuur).

2.9 Staalwerken

Ten behoeve van de opvang van de prefab betonnen balkons wordt er een constructie met stalen kolommen geplaatst. Ter plaatse van de galerij wordt een stalen vluchtrap geplaatst met een stalen hekwerk met een afsluitbare deur ter plaatse van de begane grond.

2.10 Hekwerken en leuning

De op de geveltekeningen en plattegronden aangegeven hekwerken worden uitgevoerd als metalen kokerspijlen hekwerken met balusters en worden aangebracht ter plaatse van;

- de prefab betonnen balkons;
- de galerijen.

In het trappenhuis wordt een muurleuning en een spijlen-hekwerk aangebracht ter plaatse van het schalmgat. Op de erfgrans tussen de verschillende appartementen, op de begane grond ter plaatse van het terras en op de verdiepingen ter plaatse van de balkons, wordt voorzien in een privacyscherm. Dit privacyscherm is opgebouwd uit een metalen frame waarin glas met ondoorzichtige folie wordt geplaatst.

Ter plaatse van de voordeuren en de stalen vluchtrap wordt aan de galerijzijde een hekwerk geplaatst ten behoeve van de beplanting.

Al de hierboven omschreven metalen onderdelen worden in een kleur gemoffeld.

Toegang dak

Aan de achtergevel op de 2^e verdieping wordt een ladderborgingsbeugel geplaatst, op het dak worden dakborgpunten geplaatst. Desbetreffende persoon kan hiermee het dak bereiken.

2.11 Beglazing

Alle buitenkozijnen van de appartementen worden voorzien van isolatieglas (HR glas met gasvulling). Voor beglazing in de kozijnen en/of puiën waarvan de beglazing zich lager bevindt dan 850 mm boven vloerniveau is geen letselwerend glas opgenomen.

De dakvensters worden voorzien van isolatie glas (HR++ glas met gasvulling).

De kozijnen in de gemeenschappelijke ruimten worden, afhankelijk van de gestelde eisen ten aanzien van warmteweerstand, brandwerendheid en/of risico van doorvallen, uitgevoerd in dubbel glas, enkel glas of gelaagd glas.

2.12 Schilderwerk

Alle in het zicht blijvende houtwerken zoals betimmeringen van multiplex, MDF board, etc. worden voorzien van een milieuvriendelijk schildersysteem aangebracht met voldoende laagdikte.

Alle schilderwerken en kleuren zijn conform de *kleur- en materiaalstaat* hoofdstuk 4.

2.13 Plafond-, vloer- en wandafwerking algemene ruimten

Plafondafwerking

In het trappenhuis worden onder de verdiepingsvloeren plafonds aangebracht ter beperking van galm conform de *afwerkstaat* hoofdstuk 5. De in deze afwerkstaat omschreven plafonds worden, waar deze grenzen aan een bovenliggend appartement, geïsoleerd uitgevoerd;

Vloer- en wandafwerking

In de gemeenschappelijke ruimtes wordt op de wand en de vloeren een afwerking aangebracht conform de *afwerkstaat* hoofdstuk 5. Bij de aansluiting van de wandafwerking op de vloerafwerking worden plinten aangebracht.

2.14 Tegelwerken

De vloer van de hoofdentree en werkkast worden voorzien van vloertegels:

- Marazzi Technica (sistemB) Base Grigio Medio Bocc. R11C, afmeting vloertegels 60x60cm.
- Marazzi Technica (sistemB) Base Grigio Medio Bocc. R11C, plint afmetingen 8x33,3 cm;

Achter de uitstortgootsteen in de algemene werkkast wordt een vlak van circa 80 x 125 cm voorzien van wandtegels:

- Mosa Residential nr. 27510 glanzend wit, afmetingen 20x25 cm; staand verwerkt;
- voegkleur wit.

2.15 Inrichting algemene ruimten

Postvoorziening en deuropenerinstallatie

Ter plaatse van de hoofdentree van het woongebouw worden postkasten aangebracht. De postkasten worden aan de buitenzijde voorzien van brievenkleppen, huisnummers en houders voor naambordjes. Aan de binnenzijde van afsluitbare deurtjes. De postkast wordt afgedekt met een schuin paneel.

Nabij de hoofdentree wordt een deurbelpaneel aangebracht, voorzien van een intercominstallatie met een spreek- / videofoon installatie. Alle appartementen worden op deze installatie aangesloten, waarmee het bovendien mogelijk is de hoofdentreedeur vanuit het appartement te ontgrendelen.

Huisnummers

Ter plaatse van de voordeuren van de appartementen en de watermeters worden huisnummerplaatjes gemonteerd.

Huisafval

In het gebouw worden geen voorzieningen voor huisafval opgenomen. Er zullen ondergrondse containers in het openbaar terrein geplaatst worden.

3 INSTALLATIES VAN HET WOONGEBOUW

3.1 Rioleringswerken

De riolering wordt uitgevoerd in PVC en PPC. Het rioleringssysteem wordt aangelegd conform de regelgeving en uitgevoerd als een gescheiden stelsel. Het gescheiden stelsel voert het water af via twee aparte leidingen;

- HWA hemelwaterafvoer- regenwater
- DWA droogweerafvoer – afvalwater

Buitenriolering

Het regenwater van de daken, galerijen en balkons van het woongebouw wordt, via de hemelwaterafvoeren met stankafsluiters separaat aangesloten op het gemeente riool. Bij verstopping van de afvoeren van het platte dak wordt er voorzien in noodoverstorten.

Ten behoeve van de ontwatering van het eigen terrein, bestraat met betegels, zullen de nodige kolken in de verharding worden opgenomen. Deze kolken worden gelijk aan de hemelwaterafvoeren met stankafsluiters separaat aangesloten op het gemeente riool.

De hemelwaterafvoeren aan de buitenzijde van het woongebouw worden uitgevoerd in aluminium. De noodoverstorten van het platte dak worden eveneens uitgevoerd in aluminium in kleur.

Onder het woongebouw wordt drainage aangelegd met de nodige ontstoppingsstukken aangesloten op het gemeente riool. De drainage kan echter niet voorkomen dat er soms grondwater zichtbaar kan zijn in de kruipruimte van de appartementen op de begane grond. De koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden. Dergelijke voorzieningen vallen buiten de garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

Binnenriolering

Het vuilwater gaat naar het gemeenteriool. De afvoeren van diverse lozingstoestellen van de appartementen en de afvoer van de uitstortgootsteen in de werkkast VvE zijn uitgevoerd in een tot 90 graden Celsius hittebestendig kunststof en worden voorzien van de benodigde stankafsluiters en ontstoppingsstukken. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen die boven het dak uitmonden. De binnenrioleringen worden flexibel aangesloten op de buitenriolering.

3.2 Ventilatievoorzieningen

Ter plaatse van de algemene ruimtes zijn de onderstaande toegepaste ventilatiesystemen van toepassing;

Natuurlijke ventilatie

- ter plaatse van de hoofdentree wordt de ventilatielucht natuurlijk toegevoerd door middel van het in het kozijn van de hoofdentree en in de entree deur van het trappenhuis op de begane grond geplaatste ventilatierooster,
- ter plaatse van het trappenhuis natuurlijke ventilatie op de tweede verdieping door middel van een afvoer in het dak.

3.3 Kanalen

De collectieve luchttoevoeren en de luchtafvoeren van de mechanische ventilatie (WTW-unit – *warmteterugwin-unit*) van de appartementen worden overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd en via gemeenschappelijke leidingschachten met dakdoorvoeren geplaatst op het dak van het woongebouw. Daar waar benodigd wordt de installatie brandwerend conform de eisen van brandwerendheid uitgevoerd.

3.4 Elektrische installatie

Het woongebouw wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet. T.b.v. de appartementen worden elektriciteitskabels ingevoerd via een mantelbuis in de kruipruimte naar de boven elkaar gesitueerde meterkasten. Voor de algemene voorzieningen is er een aparte aansluiting in de CVZ-kast (*collectieve voorzieningen*) op de begane grond in de gangzone. De algemene verlichting en de overige aansluitingen voor algemeen gebruik worden aangesloten op de in deze CVZ-kast aangebrachte algemene elektrameter (exploitatie).

Algemene verlichting

Ter plaatse van alle voordeuren van de appartementen en de toegangsdeuren naar het trappenhuis wordt verlichting aangebracht voorzien van armaturen en aangesloten op een schemerschakelaar. De verlichting die aangebracht wordt in de plafonds van het trappenhuis en in de luifel ter plaatse van de hoofdentree bestaat uit inbouwspots met LED-verlichting. Deze verlichting wordt in de luifel geschakeld door middel van een schemerschakelaar. De verlichting in het trappenhuis is permanente verlichting.

Ten behoeve van de veiligheid wordt er naast de hierboven omschreven verlichting ook noodverlichting in deze ruimtes aangebracht inbouw.

Op de buitengevel bij de toegangsdeur aan de zijde van het gezamenlijke berging wordt er een armatuur met schemerschakelaar geplaatst. In de gezamenlijke berging wordt een armatuur met bewegingsschakelaar geplaatst.

De positie van de armaturen is indicatief weergegeven op de verkoopcontracttekeningen, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald.

Overige aansluitingen

In de werkkast wordt een lichtpunt op een schakelaar en een dubbele wandcontactdoos aangebracht. De CVZ-kast voor algemeen gebruik wordt voorzien van een dubbele wandcontactdoos.

In de hoofdentree en trappenhuis op de 1^e en 2^e verdieping worden wandcontactdozen aangebracht daar waar staat aangegeven op de verkoopcontracttekeningen.

Op de centrale voorzieningen wordt verder aangesloten:

- de elektrische deuropener en de videofoon;
- de wandcontactdozen algemene ruimtes en het elektra van de algemene berging.

3.5 Waterinstallatie

Ter plaatse van de uitstortgootsteen in de werkkast is er koud water beschikbaar. Voor deze watervoorziening zal in de watermeterkast een aparte meter voor algemeen gebruik worden gemaakt op de waterleiding.

3.6 Gasinstallatie

Het woongebouw wordt niet aangesloten op gas en het is dan ook niet mogelijk om gasgerelateerde apparaten aan te sluiten.

4 UITVOERING APPARTEMENTEN

4.1 Indeling verbijfsgebied

Het woongebouw / appartement voldoet aan het Bouwbesluit zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning (maart 2022).

In het Bouwbesluit worden benamingen van ruimten in de woning anders aangegeven dan in de spreektaal bekend is. De begrippen hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden daarin niet gehanteerd. In het bouwbesluit wordt gesproken over verkeersruimten, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en andere ruimten. Hieronder worden een aantal voorbeelden gegeven van benamingen volgens het Bouwbesluit in relatie tot de gangbare benamingen in de spreektaal.

Verkeersruimte	: Hal
Bergruimte	: Berging / Kast
Meterruimte	: Meterkast
Badruimte	: Badkamer
Toiletruimte	: Toilet
Technische ruimte	: Opstelruimte voor installatie
Verblijfsruimte	: Woonkamer, Keuken, Slaapkamer(s)
Buitenruimte	: Terras / Balkon
Onbenoemde ruimte	: Zolder

4.2 Buitenruimte

Elk appartement beschikt over een balkon of een tuin met terras. De tuinen op de begane grond worden voorzien van erfafscheidingen zoals omschreven in hoofdstuk 1.4 *Terreininventaris*.

Op de erfgrans tussen de verschillende appartementen, op de begane grond ter plaatse van het terras en op de verdiepingen ter plaatse van de balkons, wordt voorzien in een privacy scherm zoals omschreven in hoofdstuk 2.10 *Hekwerken en leuning*en.

4.3 Wanden

De niet constructieve wanden worden samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 70 mm en 100 mm.

4.4 Kozijnen

Metalen binnenkozijnen

De toegepaste metalen binnenkozijnen zijn fabrieksmatig voorzien van een poedercoating in een witte kleur. De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht. Het kozijn wat toegang geeft tot de technische ruimte wordt uitgevoerd in hout zonder bovenlicht uitgevoerd. Boven dit kozijn loopt de gibowand door.

Binnendeuren

De binnendeuren in het appartement worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren zonder glasopeningen en zijn afgewerkt in een lichte kleur. De deur van de technische ruimte wordt met een geluidwerende stompe deur uitgevoerd.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en buitendeuren wordt SKG**® hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit, dat voldoet aan de eisen van inbraakwerendheid conform het Bouwbesluit. (Er wordt op het project geen certificaat Politie Keurmerk Veilig wonen verstrekt.)

De buitendeuren van de appartementen worden voorzien van veiligheidsgarnituur. De cilinders van de voordeur van het appartement en de deur van het balkon/terras zijn gelijksluitend. De algemene toegangsdeuren van het gebouw en de berging worden voorzien van aparte cilinders.

De binnendeur van de badkamer wordt voorzien van een vrij- en bezet garnituur.

De deur van de slaapkamer wordt voorzien van een dag- en nachtslot.

Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

Vensterbanken

Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering worden aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet toegepast, ca 40 mm overstekend.

Dorpels

Onder de deur van de badkamer en technische ruimte wordt een vlakke kunststeen dorpel aangebracht.

De entree- en balkondeuren zijn voorzien van geprofileerde kunststof dorpels.

Aftimmerwerk

De buitenkozijnen worden, daar waar nodig, aan de binnenkant afgetimmerd.

4.5 Beglazing

De bovenlichten in de binnenkozijnen worden voorzien van enkel glas.

4.6 Schilderwerk

Alle in het zicht blijvende hout- en metaalwerken zoals betimmeringen van multiplex, MDF board, etc. wordt voorzien van een door de leverancier opgegeven schilderssysteem aangebracht met voldoende laagdikte.

De binnenzijde van de schuine kapconstructie en dakkapel wordt afgewerkt conform de *afwerkstaat* hoofdstuk 6.

Op al het overige in het appartement voorkomende zichtbare timmer- en leidingwerk wordt geen schilderwerk aangebracht.

4.7 Plafond-, vloer- en wandafwerking

Vloerafwerking

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt conform de *afwerkstaat* in hoofdstuk 6.

Wandafwerking

De wandafwerking wordt conform de *afwerkstaat* in hoofdstuk 6 uitgevoerd.

Plafondafwerking

De plafondafwerking wordt conform de *afwerkstaat* in hoofdstuk 6 uitgevoerd.

4.8 Tegelwerken

De vloer van de badkamer met toilet wordt voorzien van vloertegels:

- Mosa Residential nr. 1105V donkergrijs, afmetingen 30x30 cm;
- ter plaatse van douchehoek, in verband met afschot doucheput
Mosa Residential nr. 1105V donkergrijs, afmetingen 15x15cm;
- voegkleur grijs.

De badkamer met toilet wordt voorzien van wandtegels:

- Mosa Residential nr. 27510 glanzend wit, afmetingen 20x25 cm;
staand verwerkt;
- voegkleur wit.

De vloer- en de wandtegels worden niet strokend uitgevoerd. Ter plaatse van uitwendige hoeken worden witte hoekprofielen toegepast.

Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer wordt het vloertegelwerk afwaterend naar de doucheput aangebracht.

Ter plaatse van een wandcloset wordt de bovenzijde van het reservoir voorzien van een kunststenen afdekplaat, kleur antraciet.

4.9 Afbouwtimmerwerk

In de meterkast komt een meterbord van plaatmateriaal.

De buitenkozijnen worden daar waar nodig aan de binnenkant afgetimmerd.

Overig in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout.

In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht.

4.10 Keuken

Het appartement wordt standaard voorzien van een keukenopstelling geplaatst voor de oplevering.

Voor de keukens per type wordt verwezen naar de bijhorende specificatie. Het is mogelijk om hiervan af te wijken, u kunt hiervoor contact opnemen met de geselecteerde keukenleverancier.

4.11 Sanitair

De woning wordt standaard voorzien van sanitair. Het is mogelijk om op verschillende punten hiervan af te wijken. Voor de mogelijkheden kunt u contact opnemen met de geselecteerde sanitair leverancier.

Specificatie standaard sanitair uitgevoerd in de kleur wit;

Toiletruimte

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O.Novo wandcloset;
- Villeroy & Boch O.Novo closetzitting met Quickrelease en SoftClosing;
- Geberit Sigma 01 bedieningspaneel kunststof wit.

Badruimte

Douchecombinatie bestaat uit:

- Inloofdouche met vloerput voorzien van RVS rooster;
- H.Grohe Ecostat 1001CL Comfort douche thermostaatkraan chroom;
- H.Grohe Croma 100 Vario ecosmart Unica C glijstangset 65 cm.

Wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O.Novo wastafel 60x49 cm;
- Verchroomde bekersiston met muurbuis;
- H.Grohe Logis Coolstart wastafelmengkraan chroom;
- Sallow badkamerspiegel horizontaal gemonteerd 60x50 cm.

4.12 Meterkast

De meterkasten van de appartementen bevinden zich in de hal van het appartement. De kasten worden ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven.

4.13 Waterinstallaties

Alle appartementen worden door middel van een in de meterkast geïnstalleerde individuele watermeter aangesloten op het openbare net.

De wateraansluiting wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd. De waterleidinginstallatie wordt zodanig ontworpen en aangelegd dat er geen gevaar bestaat dat zich legionella bacteriën kunnen ontwikkelen. In elke meterkast wordt de installatie voorzien van een stopkraan en een aftapkraan.

Alle tappunten inclusief de aansluiting van de wasmachine worden aangesloten op het waterleidingnet voor drinkwater.

4.14 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden voorzien van een individuele warmtepomp in de daarvoor gereserveerde installatieruimte.

Warmtepomp

Elk appartement wordt uitgerust met een individuele (elektrische) warmtepompinstallatie om verwarmde ruimtes door middel van vloerverwarming van warmte te voorzien. De warmtepomp zorgt tevens voor levering van warm tapwater. Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als energiebron. In de winter wordt relatieve warmte opgepompt en opgewaardeerd tot een temperatuurniveau dat geschikt is om het appartement te verwarmen. In de zomer wordt de relatieve koude uit de bodem benut om te koelen.

Verwarmen en koelen via de vloer

Bij vloerverwarming gebeurt het verwarmen van het appartement via de vloer. Ook het koelen van het appartement gebeurt via de vloer. In alle verwarmde ruimtes liggen in de vloer leidingen waardoor cv-water stroomt. Het klimaatsysteem past de temperatuur van het water automatisch aan de buitentemperatuur aan: hoe kouder het buiten wordt, des te warmer wordt het water dat via de vloeren wordt rondgepompt.

In de winter heeft dit water een hogere temperatuur. De vloeren worden dus niet zo warm als radiatoren. 's Zomers wordt water van ongeveer 18°C door de vloeren gepompt. Het koele water dat door de vloer stroomt, neemt de warmte uit het appartement op. Zo blijven alle ruimtes ook tijdens warme zomerdagen op een aangename temperatuur. Binnen is het dan tot circa 3 graden koeler dan zonder vloerverwarming. Het klimaatsysteem regelt de temperatuur van het water zo, dat er geen condens op de vloeren kan ontstaan.

Koeling in uw appartement

Een warmtepomp biedt de mogelijkheid om het appartement in de zomermaanden beperkt te koelen naar enkele graden lager dan de buitentemperatuur. De warmte die op deze wijze aan het appartement wordt onttrokken wordt in de bodem opgeslagen om in de wintermaanden het appartement weer mee te verwarmen. Het systeem heeft niet de eigenschap of de werking van een airconditioning en de koeling zal dus niet als zodanig worden ervaren. Koelen in de zomerperiode geeft energiewinst voor het stookseizoen.

Warmtapwater

Het appartement beschikt over een boiler waarin het warm water om te douchen of te baden wordt opgeslagen. Het voorraadvat van ca. 180 liter is opgesteld in de installatieruimte. De warmtepomp zorgt dat het water in het voorraadvat wordt opgewarmd. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van ongeveer 60°C, warm genoeg om legionellavorming te voorkomen. Het is belangrijk dat u zich realiseert dat bepaalde douchegarnituur in verband met een grotere doorstroomcapaciteit de voorraad warmwater versneld kan beperken.

Energieverbruik warmtepompsysteem

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat u geen gasaansluiting heeft en ook geen vastrechtkosten betaald voor gas. Naast het verwarmen en het realiseren van warm tapwater gebeurt ook koken elektrisch.

Net als bij een appartement dat met gas verwarmd wordt, dient het eerste jaar het appartement drooggestookt te worden. Dit kost extra energie, waardoor het verbruik het eerste jaar hoger zal uitvallen.

Het is belangrijk om slim te stoken. Hiermee bedoelen we dat u zo min mogelijk de temperatuur op uw thermostaat moet veranderen. Stel de thermostaat in op een voor u aangename temperatuur, bijvoorbeeld 20 graden. Als u de temperatuur op de thermostaat te veel aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en dit kost meer elektriciteit. Indien u op vakantie gaat kunt u de thermostaat op vakantiestand instellen.

Het appartement is goed geïsoleerd en koelt hierdoor 's nachts minimaal af. Daardoor wordt het toepassen van een (nacht)verlaging, op basis van het voorgaande, dringend afgeraden. Voor een optimale werking van de installatie is zorgvuldig gebruik noodzakelijk.

De verwarmingsinstallatie wordt conform de geldende voorschriften geïnstalleerd. Voor de capaciteit van de verwarmingsinstallatie is een berekening uitgevoerd volgens de ISSO-51 publicatie.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als:

- Een lage temperatuur vloerverwarming, op de verkooptekening staat aangegeven welke ruimten zijn voorzien van vloerverwarming.
- In de badkamer wordt geen vloerverwarming aangebracht ter plaatse van het douchegedeelte (het gedeelte waar de tegelvloer onder afschot naar de doucheput toe loopt).

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats door middel van een regeling per vertrek die de temperatuur in de desbetreffende ruimte regelt, zoals op de verkooptekening staat aangegeven. Alle geplaatste thermostaten zullen zowel het verwarmingselement (vloerverwarming) in de desbetreffende ruimte als ook de warmtebron (warmtepomp) aansturen. Bij een regeling per vertrek wordt dus bij een warmtevraag in een vertrek de desbetreffende verwarmingsgroep aangestuurd en ook de warmtebron ingeschakeld.

De temperatuur in de hal is niet separaat aan te sturen. De vloerverwarming in de hal draait mee met de verwarmingsgroep in de woonkamer.

In de badkamer wordt naast de vloerverwarming ook een elektrische radiator geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in het appartement de minimaal vereiste ventilatievoorziening in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten.

- hal: 18 °C
- woonkamer en keuken: 22 °C
- slaapkamer: 22 °C
- badkamer: 22 °C
- technische ruimte: waar mogelijk vloerverwarming

De hierboven vermelde temperaturen hebben uitsluitend betrekking op de bij verwarming te behalen en te behouden temperaturen tot een buitentemperatuur van -10°C. Ten aanzien van koeling worden geen garanties ten aanzien van een te behalen en te behouden temperatuur gegeven.

De plaats en de afmetingen van de verdelers zoals weergegeven op de verkooptekeningen zijn indicatief. Na start bouw worden de definitieve plaats en afmetingen van de verdeelunits door de installateur bepaald.

De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Ten aanzien van vloerverwarming en vloerkoeling zijn niet alle vloerafwerkingen geschikt. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerafwerking, omdat anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. In principe kunt u nog steeds kiezen voor plavuizen, vloertegels, steen, hout, tapijt en linoleum, maar niet ieder merk en type is geschikt. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel; R-waarde of isolatiewaarde) van de

vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming en vloerkoeling. De isolatiewaarde van de vloerafwerking mag maximaal 0,09 m²K/W zijn. Laat u door uw leverancier ten behoeve van de vloerafwerking goed informeren of u de juiste vloerbedekking aanschaft.

4.15 Ventilatievoorzieningen en toe- en afvoerkanalen

Ventilatiesysteem

De appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem voorzien van warmteterugwinning, ook wel WTW of balansventilatie genoemd. In de wtw-unit zitten twee ventilatoren en een warmtewisselaar die ervoor zorgen dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht wordt teruggewonnen en wordt gebruikt om de verse binnenkomende lucht voor te verwarmen. Op deze wijze gaat er geen warmte verloren bij het ventileren van het appartement. De wtw-installatie wordt in de hiervoor gereserveerde ruimte geplaatst.

Het ventilatiesysteem wordt geregeld door een hoofdbediening die is geplaatst in de woonkamer. Daarnaast wordt in de badkamer een bedieningsschakelaar geplaatst, met deze schakelaar kan de ventilator tijdelijk in een hogere ventilatiestand gezet worden, bijvoorbeeld tijdens het douchen.

In de woon- en de slaapkamer wordt vooraf verwarmde verse buitenlucht vanaf boven ingeblazen via de in de vloer geplaatste kanalen en ventielen. Door middel van de vrije ruimte onder de deur (bij uw keuze met betrekking tot de vloerafwerking hier ook rekening mee houden) zal de lucht worden afgevoerd. In de volgende ruimtes wordt lucht mechanisch afgevoerd;

- keuken (in open verbinding met de woonkamer),
- badruimte,
- opstelplaats wasmachine.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

De inblaas- en afzuigopeningen worden afgewerkt met een metalen ventiel. De positie van de inblaas- en afzuigopeningen is indicatief weergegeven op de verkooptekening, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald.

De wtw-unit is voorzien van filters die regelmatig vervangen dienen te worden.

Ter plaatse van de keuken wordt standaard boven het kooktoestel een recirculatieafzuigkap aangebracht (onderdeel van de keuken). Deze afzuigkap is niet en kan niet worden aangesloten op het mechanisch ventilatie systeem.

In het woongebouw worden leidingkokers aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen en ventilatiekanalen die in de leidingkokers uit het zicht zijn weggewerkt.

4.16 Dakdoorvoeren

Op het dak van het woongebouw worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van de;

- wtw-installatie;
- ontluchting van de riolering.

Deze doorvoeren zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald.

4.17 Elektrische installatie

Aansluitpunten / groepen / rookmelders

De installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit en de NEN 1010 alsmede aan de eisen van het energiebedrijf. Hierbij worden alle toegepaste materialen voorzien van KEMA-keur. De installatie in de meterkast beschikt over de benodigde groepen en is voorzien van een aardlekschakelaar. De aansluitpunten per ruimte staan aangegeven op de definitieve verkoopcontracttekeningen behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

De wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke zijn van het type inbouw fabrikaat *Jung AS 500 (kleur alpine wit)*.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant vloer:

- de schakelaars 1,05 m;
- de wandcontactdozen 0,3 m behoudens bij keukens en installaties;
- de wandcontactdozen 1,05 m (in niet zijnde een verblijfsruimten);
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad 1,25 m;
- de buitenlichtpunten 2,2 m;
- de leidingen (loos / bedraad) ten behoeve van telefoon en C.A.I. 0,3 m;
- aansluitpunten ten behoeve van keuken conform keukentekening;
- de ruimtethermostaat wordt geplaatst op circa 1,40 m;
- de bediening van de mechanische ventilatie wordt geplaatst op een hoogte van circa 1,40 m in de woonkamer.

In de meterkast en in de technische ruimte wordt een dubbele wandcontactdoos geplaatst ten behoeve van bijvoorbeeld een modem, router en/of andere apparatuur.

De appartementen worden voorzien van een opbouw armatuur ter plaatse van de deur naar de galerij.

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in de hal.

Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een belinstallatie (zwakstroominstallatie) bestaande uit die bestaat uit een beldrukker ter plaatse van de voordeur die is aangesloten op de videofooninstallatie.

Telecommunicatievoorzieningen

De nuts bedrijven maken een signaalopnamepunt in de technische ruimte. De aansluiting op de centrale antenne-inrichting en op het telefoonnet dient u zelf te verzorgen.

Er wordt vanuit de technische ruimte naar de woonkamer een bedrade leiding met aansluitdoos voor aansluiting op de CAI (centrale antenne inrichting) en data aangebracht. Verder worden er vanuit de technische ruimte in de woonkamer en slaapkamers loze leidingen ten behoeve van telefoon-, televisie of internet aansluitingen aangebracht zoals op de verkooptekeningen is aangegeven. De loze leidingen worden voorzien van een controledraad en afgewerkt met een afdekplaat. De loze leidingen worden naar de meterkast gebracht.

4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
TERREININVENTARIS	pad naar hoofdentree conform tekening	betonklinker halfsteensverband	antraciet
	pad naar en berging en privé	betontegels 300x300mm	natuurlijk grijs
	terras appartementen begane grond	betontegels 600x600mm	natuurlijk grijs
	erfafscheiding conform situatietekening	Ligustrum haag tot ca. 75 cm hoog t.p.v. de terrassen op de begane grond	zwart
		metalen hekwerk hoogte ca. 75 cm t.p.v. erfgrans op de begane grond voorzijde woongebouw	
		groenschermen met wintergroene klimop Hedera Helix 'Woerner' aan achterzijde ter plaatse van de galerij	steengrijs
		draadmathekwerk hoogte ca. 180 cm voorzien van wintergroene klimop Hedera Helix 'Woerner'	zwart
	beplanting conform situatietekening	Ligustrum haag tot ca. 75 cm hoog aan achterzijde woongebouw	
		het geëgaliseerde gedeelte wordt ingezaaid met gras	
	vrijstaande gemeenschappelijke houten berging		
GEVELS	gevel	houten rabatdelen horizontaal	natuurlijk
	buitenkozijn	hout	kwartsgrijs
	deur	hout	kwartsgrijs
	dakbedekking	EPDM-folie	antraciet
	daktrim	aluminium	kwartsgrijs
	hemelwaterafvoeren en goot	PVC	grijs
	metselwerk wildverband		
	- hoofdkleur	waalformaat baksteen	zacht-rood gemêleerd
	- rollaag boven gevelopening en schoorsteen	waalformaat baksteen	zacht-rood gemêleerd

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
	- kroonlijst	waalformaat baksteen	midden-donkerbruin- gesinterd
	voegwerk - hoofdkleur - kroonlijst	doorstrijkmortel terugliggend doorgestreken	wit donkergrijs
	- accentkruis	waalformaat baksteen	donkerbruin
	- plint	cementstuc	lichtgrijs
	lateien	staal	signaalbruin
	raamdorpel	keramisch	lichtbruin
SCHUINE DAKEN	dakpannen	keramische dakpan	gevlamd rustiek
PLAT DAK	bitumen	bitumineuze dakbedekking voorzien van ballastgrind (daar waar van toepassing)	zwart
	daktrim	aluminium	steengrijs
LUIFEL	luifel entree / galerij 2 ^e verdieping	aluminium	steengrijs
	trim luifel	aluminium	kwartsgrijs
BETIMMERING	dakkapellen:		
	zijwangen	rockpanel	steengrijs
	boeiboord en plafond	rockpanel	steengrijs
	panelen om kozijn	rockpanel	steengrijs
BUITENKOZIJNEN	buitenkozijnen	hout	zuiverwit
	buitenkozijn hoofdentree	hout	steengrijs
	entree deur en galerij deur	hout glasdeur	kwartsgrijs
	voordeur	hout glasdeur	kwartsgrijs
	terrasdeuren	hout glasdeur	kwartsgrijs
	ramen	hout	kwartsgrijs
	dorpel buitendeur	kunststof	zwart
	ventilatioerooster in hoofdentree kozijn	aluminium	steengrijs
	ventilatioerooster in entree kozijn	aluminium	kwartsgrijs
	achterzijde		
	dakramen	hout en aluminium	ombergrijs
STAAL	balustradehekken balkons	staal	steengrijs
	privacyscherm terras / balkon	staal	steengrijs

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
	vluchtrap kolommen balkon	glas staal staal thermisch verzinkt met metselwerk	mat steengrijs zacht-rood gemêleerd
BEGLAZING	isolatieglas	HR++	naturel
GOTEN EN HWA	goten	aluminium	ombergrijs
	hwa voor- en achtergevels	aluminium	ombergrijs
DAKDOORVOEREN INSTALLATIE	dak doorvoeren	metaal	antraciet
	afdekplaat schoorsteen	beton	naturel grijs

INTERIEUR onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
SCHAKELMATERIAAL	conform plattegronden verkoopcontracttekeningen	kunststof	wit
VENSTERBANK	op borstwering	composiet	bianco C
BINNENDEUREN TRAPPENHUIS	gangzone; meterkast / CVZ / werkkast	gipswand	wit
MURLEUNINGEN TRAPHEK	trappenhuis trappenhuis schalmgat	staal staal	steengrijs steengrijs
BINNENKOZIJNEN APP. TECHNISCHE RUIMTE	gemoffeld geschilderd	staal hout	wit wit
BINNENDEUREN APP. TECHNISCHE RUIMTE	opdek stomp	boarddeur met spaanvulling boarddeur met spaanvulling	wit wit

5. AFWERKSTAAT | ALGEMENE RUIMTEN

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
HOOFDENTREE	schoonloop- mat vloertegels met tegelpint conform specificatie	Spachtelputz wit	systeemplafond	- wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - postkasten - bellentableau met videofooninstallatie met deuropener - ventilatie volgens voorschrift - luifel - sleutelkuis
TRAPPENHUIS BEGANE GROND	vloertegels met tegelpint conform specificatie meterkasten zandcement dekvloer betontraptre den met wafelmotief	Spachtelputz wit	systeemplafond betontrap onderzijde onafgewerkt	- wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - watermeterkasten - CVZ-kast met exploitatiemeter - ventilatie volgens voorschrift - kruipluik - stalen trapleuningen - betontrap met traphek
WERKKAST VVE	vloertegels met tegelpint conform specificatie	wandtegervlak bxh 80x125cm achter uitstortgootsteen, overige wanden onafgewerkt	betontrap onafgewerkt plafond niet afgewerkt	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - uitstortgootsteen + emmerrooster - koudwaterkraan
TRAPPENHUIS 1^E VERDIEPING	tapijttegels conform specificatie houten plint betontraptre den met wafelmotief	Spachtelputz wit	systeemplafond betontrap onderzijde onafgewerkt	- wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - stalen trapleuningen - ventilatie volgens voorschrift - betontrap met hekwerk - hekwerk rond schalmgat

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
TRAPPENHUIS 2^E VERDIEPING	tapijttegels conform specificatie houtenplint betontraptre- den met wafelmotief	wanden Spachtelputz wit, schuine kap, borstwering/ knieshot sauswerk	systeemplafond betontrap onderzijde onafgewerkt	- wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - stalen trapleuningen - ventilatie volgens voorschrift - betontrap met hekwerk - hekwerk rond schalmgat - luifel
VRIJSTAANDE GEMEENSCHAP PELIJKE BERGING	beton	geïmpregneerd hout	hout	- schakelaars, wcd en lichtpunt volgens verkooptekening (opbouw) - ventilatie volgens voorschrift - lichtpunt met armatuur voorzien van schemerschakelaar - extra lichtpunt met armatuur op schemerschakelaar op berging t.b.v. mandelig terrein - 18 fietsbeugels - poederbrandblusser 12 kg

6. AFWERKSTAAT | APPARTEMENTEN

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
HAL	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - belinstallatie - videofoon - 1 rookmelder - kruipluik bwnr. 149 t/m 154 - vloerverwarming
METERKAST	zandcement dekvloer	niet afgewerkt	niet afgewerkt	- elektrameter, groepenkast, watermeter - 1 dubbele wandcontactdoos - ventilatie volgens voorschrift
BADKAMER	tegels conform specificatie	tegels conform specificatie tot plafond	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - toiletcombinatie conform specificatie - wastafelcombinatie conform specificatie - douchecombinatie conform specificatie - vloerverwarming en elektrische handdoekradiator - schakelaar t.b.v. mechanische ventilatie - ventilatie volgens voorschrift
KEUKEN	zandcement dekvloer	wanden worden behangklaar afgewerkt schuine kap 2 ^e verdieping sauswerk	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - 1 bedraad (1) aansluitpunt t.b.v. elektrisch kooktoestel - 1 loos (2/3) aansluitpunt t.b.v. boiler/vaatwasser - 1 bedraad (4) aansluitpunt t.b.v. afzuigkap - 1 bedraad (5) aansluitpunt t.b.v. koelkast - keuken en apparatuur conform specificatie - vloerverwarming - ventilatie volgens voorschrift
WOONKAMER	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt (incl. knieschot 2 ^e verdieping) schuine kap en dakkapel 2 ^e verdieping sauswerk	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - CAI-, telecom-, data-aansluitpunten volgens verkoopcontracttekening - hoofdbediening mechanische ventilatie - 1 thermostaat bedraad - buitenlichtpunt met armatuur t.p.v. terras/balkon - privacy scherm - vloerverwarming

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
				- inblaasopeningen wtw-installatie - dakramen t.p.v. bwnr. 161 t/m 166 - betonnen terrastegels (alleen begane grond) - prefab balkon met hekwerk (alleen 1^e en 2^e verdieping)
SLAAPKAMER	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - thermostaat bedraad - aansluitpunt loos voor CAI, telecom/data volgens verkoopcontracttekening - vloerverwarming - inblaasopeningen wtw-installatie
TECHNISCHE RUIMTE	zandcement vloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - aansluitpunten voor wasmachine en wasdroger - warmtepompinstallatie (centrale verwarming en warmwater voorziening) - wtw-installatie (ventilatie) - ventilatie volgens voorschrift - verdeler vloerverwarming - vloerverwarming - data

7. SLOTBEPALINGEN

Deze informatie inclusief tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument voor de door u te kopen woning.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben. Indien deze technische omschrijving afwijkt van de tekening(en), dan zal deze technische omschrijving in de uitvoering worden aangehouden. Omdat Rehorst Bouw B.V. streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd behoudt Rehorst Bouw B.V. zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt. (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijkheid om wijzigingen door te voeren. Uiteraard zal Rehorst Bouw B.V. dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden of te beperken. Een en ander zal geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is Rehorst Bouw B.V. niet verantwoordelijk. Voor de actuele planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

Wateroverlast

De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering bij regenval water in de tuin blijft staan. Wateroverlast ontstaat in het algemeen in gebieden met slecht/minder waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen. U dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor grondverbetering zodat de bovenlaag waterdoorlatend is.

Wateroverlast blijkt vaak slechts van tijdelijke aard. Immers, de bodemstructuur is 'verstoord' tijdens het bouwproces. Deze structuur herstelt zich in 1 tot enkele jaren op natuurlijke wijze met behulp van de in bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het wateropnemend vermogen van de aanwezige grond.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin, advies in te winnen bij een deskundige. Met tenminste de volgende zaken moet u rekening houden:

- voldoende afschot van de bestrating vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelsgrens of achterpad
- keuzes met betrekking tot waterdichte en/of doorlatende bestrating;
- (voorzorg)maatregelen in de grond
- vrijhouden van 'stroken grond' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen
- (on)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport
- onderhoud aan eventueel aanwezige drainages, molgoten e.d.
- beperkingen m.b.t. het aansluiten van bijvoorbeeld putjes of hemelwaterafvoeren op het drainagesysteem.
- etc.

Rehorst Bouw B.V. is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen

Krijtstreep methode

Bij het ontwerp van de appartementen is gebruik gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode". Dit is een wettelijk toegestane berekeningsmethode voor het berekenen van de vereiste hoeveelheid daglicht in het appartement. Hierbij wordt er een fictieve scheiding aangebracht in een ruimte tussen verblijfsgebied en geen verblijfsgebied, waarbij de oppervlakte aan verblijfsgebied in een ruimte wordt afgestemd op de beschikbare hoeveelheid daglichtoppervlakte. Dit heeft verder geen consequenties voor uw appartement.