

TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN HEYSEKADE ROTTERDAM

LEGENDA

- omschrijving verkoopbrochure
- ref links en (beeld)referenties
- tip toelichting en tips

d.d. 22-6-2022



ALGEMENE INFORMATIE

a1 Inleiding

Dit gedeelte van de verkoopdocumenten bevat de zogenoemde technische omschrijving. Hierin vindt u alle technische informatie over uw woning. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast hebben de technische omschrijving en de tekeningen een contractuele waarde. De verkoopdocumenten maken immers onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van de verkoopdocumenten.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden die worden gehanteerd en voorgeschreven door Bouwgarant. Mocht enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar dan wel nadeliger zijn, dan prevaleren altijd de bovengenoemde bepalingen van Bouwgarant. Voor meer informatie over Bouwgarant en de reglementen kunt u kijken op www.bouwgarant.nl.

a2 Begripsbepalingen Bouwbesluit

De woningen voldoen aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit, zoals geldig ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Benamingen van vertrekken op de verkooptekeningen, als bijvoorbeeld woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd. In het onderstaande overzicht staan de benamingen zoals deze worden gehanteerd in het Bouwbesluit.

<i>Bouwbesluit</i>	<i>Verkooptekening</i>
Verblijfsruimte	Woonkamer, Slaapkamer(s), Keuken
Verkeersruimte	Entree/ hal
Badruimte	Badkamer
Toiletruimte	Toilet
Bergruimte	Berging
Buitenruimte	Terras/tuin

a3 Bouwgarant

Op de woningen in dit bouwplan is de Bouwgarant Nieuwbouwgarantieregeling 2020 van toepassing. Dit wil zeggen dat, in het geval de aannemer tijdens de aanbouwperiode van uw woning in financiële moeilijkheden zou komen, uw woning zonder meerkosten voor u afgebouwd wordt. Bouwgarant regelt dit voor u in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de aannemer vanaf drie maanden na de oplevering de bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de aannemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld minderwerk en keukens) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de aannemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan u in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Bouwgarant doen:

- Bij faillissement van de aannemer na het ingaan van de garantietermijn.
- Indien de aannemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

Bouwgarant zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximum dekking per woning.

Tevens geldt dat in geval van geschillen, Bouwgarant kan bemiddelen tussen u en de aannemer en daarnaast biedt de garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en de aannemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantieregeling biedt u meer zekerheid!

a4 Afwijking mogelijkheden

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

a5 Wijzigingen

Alle wijzigingen, die in opdracht van de koper worden uitgevoerd, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst met de aannemer. Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect.

a6 Voorbehouden

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld 'naar de gegevens en tekeningen' van de gemeente, de architect en overige adviseurs. De maten welke op de verkooptekeningen en contracttekeningen staan betreffen 'circa'-maten, aangegeven in millimeters, en zijn onder voorbehoud van wijzigingen die tijdens de bouwfase worden uitgevoerd, indien deze noodzakelijk dan wel wenselijk blijken.

Er is bij de maatvoering geen rekening gehouden met enige afwerking zoals wand- en vloertegels en dergelijke. De ervaring leert dat in werkelijkheid afwijkingen van deze maten kunnen ontstaan. Wij adviseren derhalve om de maatvoering op de tekeningen niet te gebruiken voor het bestellen van vloerafwerkingen, gordijnen, meubilair et cetera, maar altijd ter plaatse de maat op te nemen. De op de verkooptekeningen aangegeven alternatieven c.q. opties, meubilair et cetera behoren niet tot de levering.

Voor zover er arceringen voor bijvoorbeeld metselwerk of gevelbeplatingen op de verkooptekening zijn aangegeven, zijn dit tekenarceringen en geen exacte weergave voor de te realiseren materialen, lagenmaat, plaatverdeling of dergelijke.

De op tekening aangegeven apparatuur, schakelaars, licht- en ventilatiepunten, radiatoren en dergelijke zijn indicatief, de juiste plaats en maten worden nader bepaald. De op tekening getekende schachten kunnen na het uitwerken van de installaties eventueel leiden tot een aanpassing in de maatvoering.

Voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen, wensen en goedkeuring van overheden en/ of nutsbedrijven.

Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekeringen van meer-/ minderkosten of ontbinding van de overeenkomst. Artist impressions, project website, brochures en andere verkoop informatie zijn niet bindend. Alleen aan de contractstukken kunnen rechten worden ontleend.

Tijdens de bouw en bij de verkoop wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. Op de situatietekening zijn de bouwnummers aangegeven. De juiste gegevens met betrekking tot de straatnaam en huisnummering zullen door de gemeente worden vastgesteld en tijdig aan u bekend worden gemaakt.

a7 Krijtstreepmethode / daglichttoetreding

Het ontwerp en de woning indeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.

a8 Energie prestatie norm

De energieprestatie van een woning wordt bepaald door de EPC-berekening (Energie Prestatie Coëfficiënt). Dit is een waarde die wordt berekend aan de hand van de bouwkundige en installatietechnische uitvoering van de woning. Des te lager de waarde, des te beter is de energieprestatie van de woning. Bij de oplevering van de woning wordt een energielabel afgegeven door de aannemer.

De woningen worden gasloos en volledig nul-op-de-meter gerealiseerd. Bij een nul-op-de-meter woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater, ventilatie) en het gebruiksverbonden energie (huishoudelijke apparatuur en verlichting) op jaarbasis per saldo nul zijn, rekening houdende met standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij standaard gebruik van de woning, ontwerputgangspunten onderbouwd door Nederlandse normen.

In de berekening voor uw woning waaruit blijkt dat de woning nul-op-de-meter is, wordt gebruik gemaakt van genormeerde energieverbruiken gebaseerd op een standaard klimaatjaar en een standaard gebruikersgedrag bij standaard omvang van het huishouden. Het werkelijke energiegebruik kan afwijken van het genormeerde energieverbruik. Daarnaast is het (gebruikersgebonden) energieverbruik afhankelijk van de samenstelling van uw huishouden.

Het gebruikersgebonden deel voor de grondgebonden woningen bedraagt uit van 2700 kWh per jaar.
Het gebruikersgebonden deel voor de appartementen bedraagt 1780 kWh per jaar. Dit is onder voorbehoud van wijzigingen gemaakt door de koper.

a9 Kopersbegeleidingsproces

U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van de woning nader aan te passen.

Na het ondertekenen van de aannemersovereenkomst nodigt de aannemer u uit voor een kennismakingsgesprek met uw persoonlijke kopersbegeleider van de aannemer. In dit gesprek kunt u uw eventuele (individuele) wensen kenbaar maken en zal uw kopersbegeleider u verder informeren over de deadlines, procedure meer- en minderwerk en de showroom procedures voor dit project.

a10 Bouwplaats bezoek

Tijdens de bouw, veelal tegen het einde van het project als de binnenwanden staan, worden er speciale kopersbezoeken georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om vrij de bouw te betreden, waarbij u uw woning kunt bezichtigen. Hierbij kunt u de maten opnemen van bijvoorbeeld de kozijnen, installatiepunten keuken of badkamer voor de na oplevering aan te brengen stoffering of om alvast uw nieuwe burens te kunnen ontmoeten. Tevens hebben uw eventuele eigen leveranciers dan de mogelijkheid om in te meten. Uw eigen leveranciers kunnen pas **na oplevering** de werkzaamheden uitvoeren. U wordt te zijner tijd uitgenodigd voor het kopers bezoek.

Tijdens deze kopersbezoeken wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouwlocatie een risicovolle aangelegenheid en is dit op eigen risico. Ook dient u eventuele aanwijzingen van onze medewerkers altijd op te volgen.

Buiten de door de aannemer georganiseerde kopers bezoeken is het niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden. Dit heeft onder andere te maken met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen die op de bouwlocatie werkzaam zijn.

a11 Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt.

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt De aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er, met name bij de aansluitnaden, krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet, hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Verzekering

De door de De aannemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren.

a12 Peil en hoogtemaatvoering

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hal, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de entreedeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal in de woning extra ruimte (ca. 15 mm) worden aangehouden om problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels en parket) te voorkomen.

GROND, GROEN EN TERREIN

g1 Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water-, elektriciteitsleidingen, erfafscheidingen (indien aanwezig) worden de nodige grondwerken verricht.

Ten behoeve van het project is een saneringsplan gemaakt, dat uitgaat van functiegericht ontgraven ten behoeve van wonen. Voor de sanering is een zogenaamde BUS-melding (besluit uniforme saneringen) ingediend bij en op 15 juli 2021 goedgekeurd door het bevoegd gezag. De sanering wordt uitgevoerd door Aannemer. De aanwezige verontreinigde grond wordt onder de woningen geplaatst. Na afloop van de werkzaamheden zal een restverontreiniging achterblijven en worden afgedekt met enerzijds een duurzame afdeklaag (verharding) en ter plaatse van de tuin een leeflaag met schone teelaarde van ca. 1 meter dikte. Leeflaag en restverontreiniging worden van elkaar gescheiden met een signaleringsdoek. De restverontreiniging zal worden geregistreerd in het kadaster (WKPB-registratie). Dit betekent dat in de toekomst beperkingen gelden bij de verkoop van de woning. Deze beperkingen worden opgenomen in het evaluatierapport.

Door het grondwerk en de sanering kunnen op de erfgronden hoogteverschillen ontstaan.

g2 Huisafval

Huisvuil kan men deponeren in de ondergrondse containers met een bovengronds aanbiedpunt welke in het openbare gebied in de nabijheid van het gebouw zijn gesitueerd. Het bepalen van de locatie van de ondergrondse containers en de realisatie ervan is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

g3 Bestrating

Aan de voorzijde van de woning worden betonnen keerelementen en traptreden aangelegd. Voor de voordeur zal een bestrating worden aangelegd van grijze betontegels afmeting 400x600mm.

In en naast de berging wordt een bestrating aangelegd van grijze betontegels afmeting 600x400mm. Op de overgang van deze bestrating en de achtertuin worden betonnen keerelementen aangebracht met traptreden. Het gezamenlijke achterpad wordt, zo veel als mogelijk, herstraat met het reeds aanwezige materiaal.

Bij de hoofdingang van de appartementen worden betonnen keerelementen en traptreden aangelegd. Voor de hoofdingang zal een bestrating worden aangelegd van grijze betontegels afm 400x600mm.

Nabij de appartementen wordt een parkeervoorziening aangelegd bestaande uit een verharde rijbaan en parkeervakken. De parkeerplaats wordt voorzien van belijning, parkeervakken en aanrijdbeveiliging. Onder de onderdoorgang worden buitenarmaturen aangebracht met ledverlichting en beweging en schemersensor.

Alle bestrating wordt aangelegd op een zandbed van voldoende dikte.

g4 Erfafscheidingen / groen

Om de eigendomsgrenzen te markeren zullen op de hoekpunten in het terrein paaltjes worden aangebracht. Langs de perceelgrenzen met het openbaar gebied wordt eenmalig een ligusterhaag geplant (circa 5 stuks per meter), een en ander volgens de situatietekening en geveltekeningen. De bewoner dient deze haag zelf in stand te houden en te onderhouden. De instandhoudingshoogte van de haag is circa 100cm, de aanplanthoogte van de haag wijkt hiervan af.

Tussen de bergingen van de gezinswoningen en bij de kopgevels wordt een gaashek met Hedera klimplanten geplaatst zoals aangegeven op de situatietekening en geveltekeningen. Dit gaashek wordt voorzien van een houten poortdeur zoals aangegeven op de situatietekening.

Er zal in de leveringsakte van de grond een kettingbeding worden opgenomen ten behoeve van behoud en onderhoud van de hagen conform de eis van de gemeente.

g5 Vuilwaterriolering

De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled / recyclebaar pvc en aan de voorzijde voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

g6 Hemelwaterriolering

Het hemelwater van de woning zal los gekoppeld worden van het vuilwaterriool en volgens gemeentelijke voorschriften aangelegd worden.

De bergingen van de grondgebonden woningen worden voorzien van een hemelwaterafvoer welke op maaiveld wordt geloosd. Deze zal niet worden aangesloten op de hemelwaterriolering van de woning.

CONSTRUCTIE

c1 Fundering

De fundering van de woning(en) wordt uitgevoerd in een gewapend betonnen fundering. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

De buitenberging van de woningen (appartementen uitgezonderd) wordt geplaatst op grondverbetering. Dat houdt in dat er geen gewapend betonnen fundering onder de berging aanwezig is. De binnenzijde wordt voorzien van betontegels.

c2 Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer. Er wordt kruipruimteloos gebouwd, dus er is geen kruipruimte aanwezig onder de begane grondvloer. Het vloerpeil van de begane grondvloer wordt verhoogd ten opzichte van openbaar gebied aangelegd in verband met de ligging van de woning in buitendijks gebied.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen plaatvloer met V-naden aan de plafondzijde. Deze zogenaamde breedplaatvloer bestaat uit een dunne betonnen plaat waarop in het werk een laag beton wordt gestort. De vloer wordt afgewerkt met een dekvloer.

De 1e verdiepingsvloer van appartement 7 bestaat ook uit een prefab betonnenplaatvloer. De onderzijde van deze vloer wordt, ter plaatse van de onderdoorgang, voorzien van een geïsoleerd houtwolcement plafond welke voldoet aan de eisen van het bouwbesluit en overeenkomstig de EPC berekening.

Alle vloeren worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

c3 Wanden

De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen en zo nodig voorzien van dilataties. De woning scheidende kalkzandsteen wanden worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur, conform de geldende geluidsisolatievoorschriften uit het Bouwbesluit, ten tijde van de vergunningsaanvraag. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als kalkzandsteen wanden voorzien van buitengevelisolatie. Deze isolatie wordt gedeeltelijk afgewerkt met minerale steenstrips en gedeeltelijk met een gevelbekleding van houten delen.

c4 Kolommen en lateien

Latei constructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

c5 Dakconstructie

De dakconstructie bestaat uit een betonnen kanaalplaatvloer met V-naden aan de plafondzijde.

EXTERIEURAFWERKINGEN GEVEL EN DAK

e1 Gevelsteen

De buitengevels worden uitgevoerd in minerale steenstrips, conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. De gevelstenen worden zogenaamd voegloos verwerkt met enkele mm's voeg tussen de stenen.

De dilataties in de gevels worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur.
In het gevelmetselwerk worden verfraaiingen opgenomen in het steenverband.

e2 Gevelafwerking

De houten gevels volgens de verkooptekeningen worden afgewerkt middels een gevelbekleding van houten delen, conform kleur- en materiaalstaat.

De buitenberging wordt in hout uitgevoerd. De houten delen worden horizontaal geplaatst.

e3 Geveltimmerwerk

De houten gevels volgens de verkooptekeningen worden afgewerkt middels een gevelbekleding van houten delen, conform kleur- en materiaalstaat.

e4 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden uitgevoerd in gemoffeld aluminium. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen.

Het buitenkozijn en de buitendeur van de berging wordt uitgevoerd in hardhout.

De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit.

Het kozijn en de entree deur van de hoofdingang van de appartementen worden uitgevoerd in gemoffeld aluminium. Deze entree deur is voorzien van een elektrische sluitplaat, waardoor deze vanaf het appartement met de videofooninstallatie met kleurenscherm te openen is.

Het kozijn en de entree deur dat toegang geeft tot de bergingen van de appartementen wordt eveneens uitgevoerd in gemoffeld aluminium.

Beide toegangsdeuren van hoofdingang en ingang bergingen zijn met dezelfde sleutel te openen. De sleutel van de voordeur van het appartement geeft ook toegang tot de berging en meterkast behorende bij het appartement.

Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

e5 Beglazing

In de buitenkozijnen wordt geluidwerend HR++ isolatieglas toegepast. Indien conform de geldende normen noodzakelijk, wordt doorvalveilig- of letselveilig glas aangebracht. Bij het toepassen van gelaagd, en/of geluidsisolerend glas kan tussen de verschillende ruiten onderling een gering tint- / kleurverschil waarneembaar zijn.

e6 Waterslagen

Onder de raamkozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht, met uitzondering van de kozijnen die aansluiten op maaiveld, e.e.a. conform kleur- en materialenstaat. De aluminium waterslagen lopen door als afscheiding tussen steenstrips en gevelbekleding en aan de zijkanten en bovenzijde van de overgang is een metaalprofiel aanwezig conform kleur- en materialenstaat.

e7 Balkons

De balkons van de appartementen worden uitgevoerd met een prefab betonnen balkonplaat kleur conform kleur- en afwerkingstaat. De maximale veranderlijke belasting bedraagt 250 kg/m².

e8 Hekwerken

Hekwerken van de balkons worden voorzien van een verzinkt en gemoffeld spijlenhek, kleur conform kleur- en afwerkingstaat. Hoogte hekwerk conform bouwbesluit.

e9 Buitenschilderwerk

Het kozijn en de deur van de buitenberging worden dekkend geschilderd.
De houtengevelbekleding van de bergingen is onafgewerkt.
De houten gevelbekleding van de woning wordt afgewerkt met houtolie in kleur volgens de kleuren- en materialenstaat.

e10 Dakafwerking

De platte daken worden afgewerkt met een isolatielaag en voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De maximale veranderlijke belasting bedraagt 250 kg/m².

Daken zullen conform regelgeving worden voorzien van dak veiligheidsvoorzieningen conform regelgeving. Ten behoeve van de ontluchting van de riolering, installaties en af- en toevoer mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren op het dak geplaatst.

e11 Gevelhemelwater afvoeren

De gevelhemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in pvc. De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekeningen zijn indicatief.

e12 PV panelen

De daken worden gedeeltelijk voorzien van PV-panelen. Deze PV-panelen wekken met behulp van zonlicht elektriciteit op. Het aantal, de positie en de formatie van de PV-panelen is indicatief en kan per woning verschillen. Het aantal panelen per woning is berekend conform de eisen van het bouwbesluit en de nom-berekening (nul-op-de-meter).

INTERIEUR VAN DE WONINGEN

i1 Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokwanden.
De plafondaansluiting van deze wanden wordt mogelijk voorzien van een plafondplint of strip.

i2 Inpandige voordeuren

Het voordeurkozijn van de appartementen, dat gelegen is in het trappenhuis c.q. de gemeenschappelijke gang, wordt uitgevoerd in een houten kozijn met een stompe dichte deur (inclusief spion). De deur wordt brandwerend en geluidwerend conform geldende eisen uitgevoerd en wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit.

i3 Binnenkozijnen

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht met afgeslankte bovendorpel en voorzien van doorzichtig enkel floatglas. De meterkast wordt voorzien van een afgelakt dicht paneel in het bovenlicht. Behoudens bij de badkamer- en toiletdeur worden bij de binnenkozijnen geen dorpels toegepast.

i4 Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdek deuren, kleur wit. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden, behoudens de deur van de meterkast deze wordt voorzien van een kastslot. De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.

i5 Meterkast

De meterkast wordt overeenkomstig de eisen van de nutsbedrijven voorzien van een houten achterwand en ventilatie(roosters) boven en onder in de deur of in het paneel.

i6 Aftimmerwerken

Daar waar nodig worden bij o.a. kozijnen, trappen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. De woning wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

i7 Dorpels/vensterbank

Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht, kleur grijs. In de badkamer en toilet zal deze terug liggend worden aangebracht i.v.m. ventilatie eisen. Op de borstweringen van de buitenkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht, circa 30 mm overstekend, met uitzondering van een eventueel kozijn in de badkamer.

i8 Binnenschilderwerk

Er zal geen schilderwerk worden uitgevoerd in de woning. Het houtwerk wordt op de bouwplaats gegrond aangeleverd. De verkrijger dient zelf het schilderwerk inclusief plamuren uit te voeren.

i9 Wandafwerking

De binnenwanden worden behangklaar* (dus niet saus- en of muurverf klaar) opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden en meterkast, deze worden niet afgewerkt.

*) Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse, eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden zijn geschikt voor het aanbrengen van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister, etc. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

De badkamer en het toilet worden voorzien van wandtegels (hoogte conform afwerkstaat) wit (mat of glans) in de afmeting 25x33 cm (staand verwerkt). De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs. De wandtegels stroken niet met de vloertegels. Wandtegels badkamer en toilet worden tot onderkant plafond aangebracht. De wandafwerking met wandtegels ter plekke van de keuken kan als kopersoptie worden uitgevoerd met de aangeboden keukencheque.

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht.

i10 Plafondafwerking

De betonnen plafonds van alle ruimten, m.u.v. de meterkast wordt afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht.

i11 Vloerafwerking

De ruwe betonvloeren in de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer, waarin leidingen voor verwarming en zonodig elektra en water worden aangebracht. De dekvloer van het appartement op de 2e verdieping wordt uitgevoerd als zogenaamd zwevende dekvloer.

De badkamer en toilet worden voorzien van vloertegels (conform afwerkstaat) in de afmetingen 30x30 cm. De vloertegels worden standaard gevoegd in de kleur grijs.

i12 Keuken aansluitingen

Voor het leveren en monteren van een keuken is een Keukencheque van 5000,00 euro inclusief btw beschikbaar.

De aansluitingen van water en riool worden op ca. 150 mm boven de ruwe vloer en vóór de wand aangebracht, op de positie als aangegeven op de verkooptekening. De elektra wordt afgemonteerd conform aangegeven hoogtes op de verkooptekening.

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:

- spoelvoorziening
- elektrische kookplaat
- vaatwasser
- combi- magnetron
- koel/vries combinatie
- recirculatie afzuigkap [recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het WTW ventilatiesysteem]
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik
- loze leiding

i13 Binnenberging

De wanden van de bergingen van de appartementen zijn gemaakt van kalkzandsteen blokken met een velling kant. De wanden worden niet verder afgewerkt. In de individuele berging wordt standaard geen aftimmerwerk verricht.

De deuren van de bergingen worden uitgevoerd als stompe deuren in stalen kozijnen en voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit.

In de berging komt een schakelaar met lichtpunt inclusief wandcontactdoos die is aangesloten op de elektrameter van de woning. De lichtschaakelaar wordt uitgevoerd in kunststof, kleur wit (opbouw). Aan het plafond komt leidingwerk in het zicht.

GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN (BOUWNUMMER 7 EN 8)

g1 Trap

De trap in het trappenhuis van de appartementen worden uitgevoerd in hout. De bordessen zijn betonvloeren. De houten leuning worden geschilderd.

g2 Vloerafwerking

De vloeren van de algemene ruimten van de appartementen worden conform afwerkstaat afgewerkt.

g3 Binnenwanden

De binnenwanden van de algemene ruimten van de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De plafondaansluiting van deze wanden wordt mogelijk voorzien van een plafondstrip.

g4 Wandafwerking

De wanden van de algemene ruimten van de appartementen worden conform afwerkstaat afgewerkt.

g5 Binnenkozijnen en -deuren

Zie omschrijving bergingdeuren en meterkasten appartementen.

g6 Plafondafwerking

De plafonds van de algemene ruimten van de appartementen worden conform afwerkstaat afgewerkt.

g7 Meterkasten

De meterkasten van de appartementen bevinden zich in de hal en bevatten de elektra- en watermeter. De meterkastdeuren worden uitgevoerd als de overige binnendeuren en voorzien van ventilatieroosters. Aan de binnenzijde van de meterkast worden de achterwand en een zijwand voorzien van een houten paneel t.b.v. de montage van de nutsvoorzieningen.

g8 Postkasten

Naast de hoofdingang van de appartementen worden postkasten geplaatst, uitgevoerd in staalplaat in kleur gecoat met huisnummers.

TECHNISCHE INSTALLATIES

t1 Verwarming

De verwarming en het warm tapwater wordt verzorgd door een individuele lucht/water warmtepomp met boilervat (zie verkooptekening voor de positie) en een buitenunit op het dak op basis van buitenlucht. De verwarmingsinstallatie is een lage temperatuur vloerverwarmingsstelsel. In de dekvloer zijn vloerverwarmingsleidingen opgenomen, die via de vloerverwarming verdeelers zijn verbonden met de warmtepomp.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en onderhouden:

Ruimte/temperatuur:

- Verblijfsruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken 22°C
- Douche- en/of badruimte 22°C
- Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal 18°C
- Onbenoemde ruimte in open verbinding met verkeersruimte 18°C
- oiletruimte (onverwarmd) 18°C
- Inpandige berging 15°C

Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen, is naast de vloerverwarming mogelijk een (elektrische) radiator nodig, een aansluitpunt hiervoor wordt geleverd.

In opdracht van koper is het mogelijk om de ontwerp temperatuur van de tweede verdieping (onbenoemde ruimte in open verbinding met verkeersruimte) te wijzigen. Dit kan invloed hebben op de benodigde capaciteit en omvang van de warmtepompinstallatie. Hierdoor kan het gebouwgebonden energieverbruik stijgen waardoor de woning niet langer een nul-op-de-meter woning is.

Uitgangspunten transmissieberekeningen

Bij het maken van de transmissieberekeningen wordt standaard uitgegaan van de volgende vloerafwerkingen met bijbehorende R-waardes. Voor de verblijfsruimten (laminaat / tapijt) is een Rc-waarde; 0,09 m²K/W aangehouden en voor de badkamer (tegelwerk) 0,02 m²K/W.

Wanneer een andere vloerafwerking wordt gekozen met een hogere R-waarde dan hierboven vermeld, kan dit ertoe leiden dat de genoemde temperatuur niet behaald kan worden. Uw leverancier van de vloerafwerkingen kan u adviseren welke afwerkingen geschikt zijn voor vloerverwarming.

Regeling

De verwarming is uitgevoerd met een zogenaamde ruimteregeling. De hoofdthermostaat van de verwarming is in de woonkamer geplaatst. In de slaapkamers is naregeling aanwezig. Dat houdt in dat bij een warmtevraag in de woonkamer de temperatuur in de slaapkamers kan worden aangepast ten opzichte van de warmtevraag in de woonkamer.

t2 Waterinstallatie

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende tappunten:

- aansluitpunt t.b.v. gootsteenmengkraan in de keuken;
- mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- thermostatische douchekraan in de badkamer.

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar de volgende tappunten:

- closetcombinatie;
- fonteintje in het toilet;
- tappunt wasmachine;
- aansluitpunt t.b.v. vaatwasser in keuken.
- unit warmtepomp

De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften. De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden.

t3 Binnenriolering

Binnen de woning wordt een rioleringssysteem (vuilwaterafvoer) toegepast, welke wordt uitgevoerd in kunststof buizen. De vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het rioolstelsel.

In de woning worden de volgende aansluitpunten voor de riolering gemaakt:

- sanitaire toestellen
- afvoer keuken en vaatwasser (gecombineerd)
- afvoer wasmachine
- condens afvoer WTW

t4 Sanitair

De woning is voorzien van sanitair in het toilet en de badkamer.

Toiletcombinatie (toilet):

Diepspoelcloset: Villeroy & Boch / O.novo wandhangend, kleur wit

Toiletbril Villeroy & Boch / O.novo softclosing, kleur wit

Bedieningspaneel: Villeroy & Boch / viconnect, kleur wit

Fonteincombinatie (toilet):

Fontein: Villeroy & Boch / O.novo, kleur wit

Sifon: Plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom

Fontein kraan: HansGrohe Logis 70, kleur chroom

Wastafelcombinatie (badkamer):

Wastafel: Villeroy & Boch / O.novo, kleur wit

Sifon: Plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom

Planchet Villeroy & Boch / O.novo, kleur wit

Wastafelkraan: HansGrohe Logis 100

Spiegel 60x40 cm., bevestigd d.m.v. spiegelklemmen

Douchecombinatie (badkamer):

Douchegoot: Easydrain Multi met rvs rooster 700 mm breed

Douchemengkraan: HansGrohe Vario, kleur chroom

Glijstang + handdouche: HansGrohe Ecostat Universal thermostaaten glijstang 65 cm., kleur chroom

t5 Ventilatie

Warmte terugwinning installatie

De woning zal worden voorzien van een WTW (warmte terugwinning) ventilatiesysteem. Via een warmtewisselaar wordt de ingeblazen lucht voorverwarmd met de warmte die afkomstig is van de afgezogen lucht. Deze WTW-unit wordt opgehangen in de techniekruimte. Vanaf de WTW-unit wordt verse lucht aangezogen vanaf het dak en de afgezogen lucht weer via het dak uitgeblazen. De kanalen van de WTW-unit naar de inblaas- en afzuigventielen in de diverse ruimtes worden zoveel mogelijk weggewerkt in de betonvloeren en leidingschachten. In alle verblijfsruimten wordt verse lucht in de woning gebracht door middel van inblaasventielen. In het toilet, de badkamer, de keuken en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt lucht afgezogen via een afzuigventiel.

De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen in het plafond op de verkoopteekeningen zijn indicatief en worden in een latere fase definitief bepaald aan de hand van regelgevingen.

De inblaas- en afzuigventielen zijn witte ventielen en deze zijn afwijkend van vorm en maatvoering.

De regeling van de mechanische ventilatie geschiedt via een los geleverde 4-standen schakelaar.

t6 Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening, conform de geldende normen en voorschriften. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A, uitbreidbaar tot maximaal 8 groepen. De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker en schel. De schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw (kleur wit), met uitzondering van de berging, deze worden uitgevoerd als opbouw.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- de wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor bijvoorbeeld telefoon en centrale antenne op 30 cm + vloer;
- de schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen op 105 cm + vloer;
- de kamerthermostaat en hoofdbediening mv-box op 150 cm + vloer;
- de aansluitpunten in de keuken worden de hoogte aangebracht conform de verkooptekening;
- de videfooninstallatie op 150 cm + vloer;
- dubbele wandcontactdoos voor een koelkast en magnetron (900 Watt) op 200 cm + vloer;
- enkele wandcontactdoos voor een vaatwasser (aparte groep) op 70 cm + vloer;
- enkele wandcontactdoos voor elektrisch koken (aparte groep) op 45 cm + vloer;
- enkele wandcontactdoos voor een afzuigkap op 210 cm + vloer;
- twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik op het blad op 120 cm + vloer;
- loze leiding voor een boiler op 70 cm + vloer;
- wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 200 cm + vloer.

t7 Telefoon en TV

In de woonkamer en slaapkamer 1 worden loze leidingen aangebracht vanuit de meterkast. Uw woning wordt zonder aansluiting opgeleverd. U dient zelf een overeenkomst te sluiten met een kabel- en/of telefoonexploitant.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht.

t8 Branddetectie

Er worden rookmelders op de plafonds aangebracht conform voorschriften. De rookmelders zijn onderling doorgekoppeld, worden aangesloten op het lichtnet en zijn tevens voorzien van een noodbatterij.

t9 Videfoon

In de woonkamer van de appartementen wordt een videfooninstallatie met kleurenscherm geïnstalleerd welke is verbonden met de belinstallatie bij de centrale entree. Middels de videfooninstallatie kan de deur van de centrale entree worden geopend.

t10 Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen.

Bijkomende aansluitkosten voor de warmtepomp zijn in de aanneemsom inbegrepen. Voor onderhoud van de installatie dient u een overeenkomst aan te gaan. De kosten voor gebruik van elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

De elektrameter zal worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen nutsleverancier. U als koper bent vrij om vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een energieleverancier naar uw keuze, e.e.a. binnen de wettelijke regels daaromtrent.

t11 Installaties gemeenschappelijke gedeelten

Installaties gemeenschappelijke gedeelten van de appartementen:

Elektrische installatie

Aan het plafond van de gangen/hallen, trappenhuis en gangen van de berging worden plafonnières geplaatst met ledverlichting en beweging en schemersensor.

Ventilatie

Gangen/hallen, trappenhuis en bergingen worden natuurlijk geventileerd conform de eisen.

Installaties gemeenschappelijk parkeerterrein:

Elektrische installatie

Onder de onderdoorgang worden buitenarmaturen aangebracht met ledverlichting en beweging en schemersensor.

KLEUREN- EN AFWERKSTAAT

k1 Kleurenstaat

gevelstrips in staand en liggend verband en verticale houten gevelbekleding in wildverband:

roodbruine steen en lichte houtkleur voor bouwnummers 1, 4, 7, 8;

donkerbruine gemelleerde steen en bruine houttint voor bouwnummers 2 en 5;

gemelleerde bruine steen en lichte houtkleur voor bouwnummers 3 en 6.

verticale delen berging en poort in naturel hout

hemelwaterafvoeren: grijs pvc

kozijnen inclusief beweegbare delen: middengrijs

dicht paneel met geëmailleerd glas in kozijn bij appartementen zoals aangegeven op tekening: grijs

deurduwer voordeur en huisnummer op de gevel in rvs

aluminium daktrim, zetwerk dagkanten (overgang baksteen-hout) en waterslagen woning: zwartgrijs

aluminium daktrim berging: naturel aluminium

prefab betonnen balkonplaat: naturel (lichtgrijs) beton

spijlenhek balkons appartementen: zwartgrijs

postbussen appartementen: antraciet

keerelementen: naturel (lichtgrijs) beton

betontegels, klinkers parkeren, biggenruggen, betontreden: naturel (lichtgrijs) beton

betonklinkers parkeervakken: antraciet/zwart met witte parkering t.b.v. de parkeerplaatsen

k2 Afwerkstaat woningen

binnenzijde aluminium buitenkozijnen incl. beweegbare delen: wit

kunststeen vensterbank aan binnenzijde buitenkozijnen exclusief badkamer: antraciet

stalen binnendeurkozijnen en fabrieksmatig gelakte opdekdeuren en glazen bovenlicht: wit, RAL9010

keramische wandtegels badkamer en toilet: wit vlg. monster met zilvergrijze voegen

(wandtegels badkamer en toilet tot onderkant plafond)

tegelfprofiel uitwendige hoeken: wit

keramische vloertegels badkamer en toilet: grijs vlg. monster met grijze voegen

kitwerk wand- en vloertegels: lichtgrijs

kunststeen dorpel toiletdeur en badkamerdeur: antraciet.

sanitair badkamer en toilet: wit

schakelmateriaal en wandcontactdozen elektra: wit, RAL9010
rookmelders: wit
meterkast geplastificeerd spaanplaat: wit
houten trappen inclusief traphekken: witte grondverf
plafondafwerking onderzijde betonvloeren: structuurspuitwerk, wit

k3 Afwerkstaat gemeenschappelijk

wandafwerking algemene verkeersruimten inclusief berginggang: wit structuurspuitwerk
plafondafwerking algemene verkeersruimten inclusief berginggang: wit structuurspuitwerk
plafond algemene verkeersruimte gedeeltelijk met akoestische baffles: wit
vloerafwerking algemene verkeersruimten inclusief berginggang: antraciet keramische vloertegels
schoonloopmat achter algemene toegangsdeur appartementen en algemene toegangsdeur bergingen: grijs

trapbekleding en vloerafwerking halletje 1e verdieping: antraciet brandvertragend tapijt
vloerplinten: wit
meterkast en deur schoonmaakkast geplastificeerd spaanplaat: wit, RAL9010
woningtoegangsdeuren en bergingdeuren inclusief kozijnen: wit, RAL9010