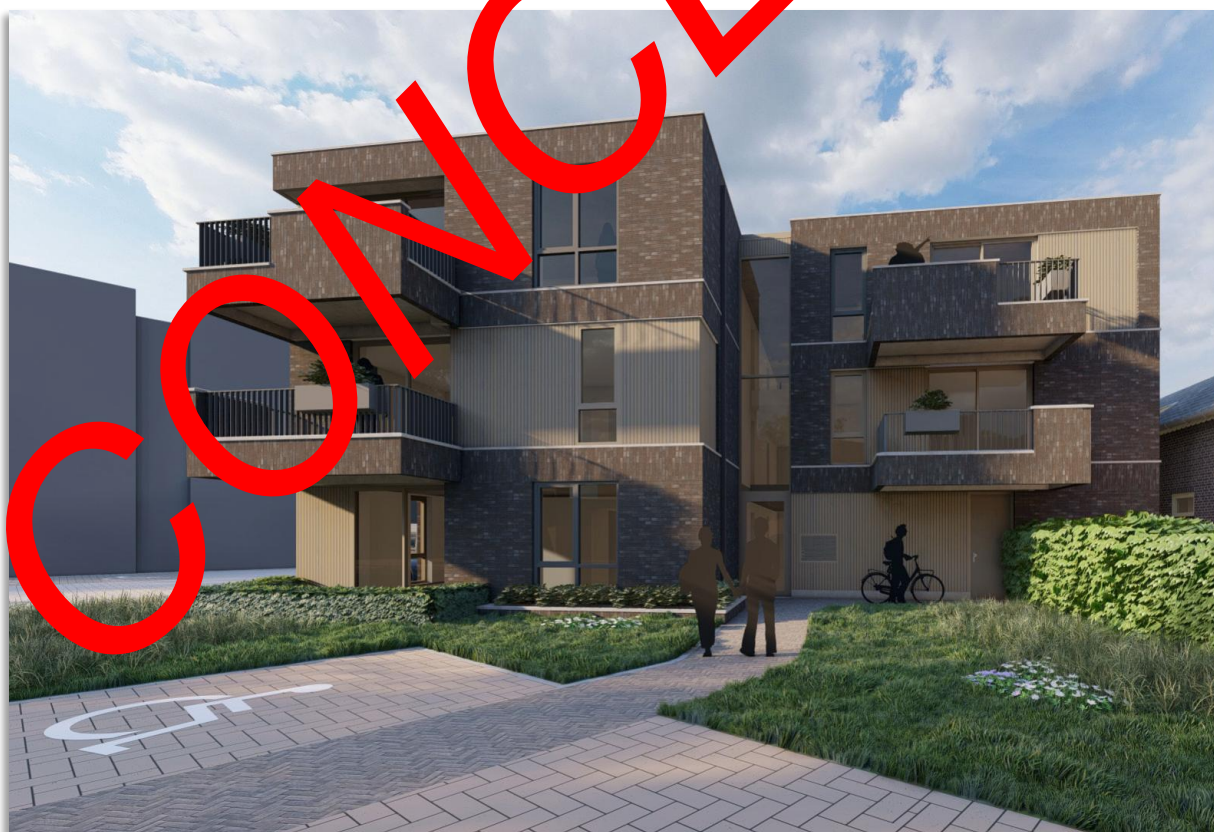




Kerkstaete

TECHNISCHE OMSCHRIJVING KERKPLEIN TE MALDEN

WONINGTYPE: APPARTEMENTEN
BOUWNUMMER: 1 t/m 8
DATUM: 5 september 2025



*Bovenstaande artist-impressions betreffen een vrije impressie van de illustrator.
Aan deze afbeeldingen en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend.*



Inhoud

ALGEMENE INFORMATIE	4
WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING	4
UITVOERINGSDUUR	5
NUTSVOORZIENINGEN	5
TEKENINGEN	5
MAATVOERING	5
SITUATIESCHETS	5
AANKOOPPROCEDURE	6
KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST	6
HYPOTHECAIRE LENING	6
LEVERINGSAKTE	6
VERZEKERING	6
PRIJSWIJZIGINGEN	6
VRIJ OP NAAM (V.O.N.)	6
BETALINGSVOORWAARDEN	7
SCHOONMAKEN	7
SUBSIDIES	7
OPLEVERING	7
5% OPLEVERINGSREGELING	7
ONDERHOUDSPERIODE	7
NA OPLEVERING	8
WOONWENSEN EN KOPERSBEGELEIDING	8
SANITAIR EN TEGELWERK	8
KEUKEN	9
OVERIGE INFORMATIE	10
VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN	10
BIJNA ENERGIENEUTRALE GEBOUWEN (BENG)	10
ENERGIELABEL	10
BESCHRIJVING VAN HET WERK	11
01. PEIL	11
02. GRONDWERK	11
03. RIOLERINGSWERK	11
04. VERHARDINGEN, BEPLANTINGEN EN BUITENRUIMTE	11
05. FUNDERING	12
06. BERGINGENBLOK	12
07. VLOEREN	12
08. BUITEN- EN BINNENMUREN	12
09. DAKCONSTRUCTIES	13
10. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	13
11. TRAPPEN, LEUNINGEN EN HEKWERKEN	14
12. BALKONS, LUIFEL EN HEKWERKEN	14
13. VENSTERBANKEN, DORPELS EN WATERSLAGEN	15
14. STUCADOORSWERKZAAMHEDEN	15
15. TEGELWERK	15
16. METAALWERK	15
17. AFTIMMERWERKEN	15
18. SCHILDERWERK	16
19. KEUKENINRICHTING	16
20. VLOERBEDEKKING	16
21. SCHOONMAKEN	16



INSTALLATIES	17
22. DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN	17
23. BINNENRIOLERING	17
24. WATERLEIDINGEN	17
25. SANITAIR	17
26. CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE	18
27. VENTILATIE	19
28. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	19
29. DEURBEL EN VIDEOFOONINSTALLATIE	20
30. TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN	20
31. ZONNEPANELEN	21
32. LIFTINSTALLATIE	21
AFWERKSTATEN	22
BIJZONDERHEDEN	24
BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (BBL)	24
VLOEREN EN VLOERAFWERKING	25
SLOTBEPALINGEN	26
COLOFON	27



Algemene informatie

Het kopen van een eigen appartement is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor u niet de eerste keer is dat u een appartement koopt, vinden wij het raadzaam nog enige aspecten onder uw aandacht te brengen.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Het appartement wordt aangeboden onder de normen en voorwaarden van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen en -appartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving hierna te noemen (BBL). Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.



Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot 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 bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht! Het certificaat wordt, nadat er planacceptatie is, rechtstreeks door Woningborg aan u verstrekt.

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 aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Vorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

**UITVOERINGSDUUR**

De uitvoeringsduur van de bouw van het appartementengebouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst, te rekenen vanaf het tijdstip dat met de bouw is gestart. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade.

Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw aannemingsovereenkomst.

NUTSVOORZIENINGEN

De appartementen worden aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering, en zijn tevens voorzien van een loze leiding voor de centrale antenne installatie (CAI) of telefoon.

De aansluitkosten en/of entreegelden voor water en elektra zijn in de koopsom inbegrepen.

De entree- en aansluitkosten voor de eventuele televisie, radio, internet en telefoon zijn niet in de koopsom inbegrepen.

TEKENINGEN

De op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten, keukenopstelling en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze verkoopdocumentatie is omschreven.

MAATVOERING

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

SITUATIESCHETS

De bij de appartementen aangegeven cijfers betreffen de bouwnummers. Deze bouwnummers worden in deze technische omschrijving en tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erfgrenzen, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, tenzij in deze verkoopdocumentatie anders staat vermeld.

De op de situatietekening aangegeven inrichting van de openbare ruimte is overeenkomstig het voorlopig ontwerp van de gemeente. Dit kan nog wijzigen en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Bij de koop van uw appartement krijgt u het exclusieve gebruiksrecht van uw appartement, berging en parkeerplaats en wordt u mede-eigenaar van de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw. Hiertoe wordt het gebouw middels een splitsingsakte verdeeld in appartementsrechten. In deze akte staat welke gedeelten voor privé en welke voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn. De akte bevat tevens regels over het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en de verdeling van de kosten. Voor de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren wordt door de notaris de "Vereniging van Eigenaren" opgericht. De Vereniging van Eigenaren is eigenaar van de gemeenschappelijke ruimten. Iedere eigenaar van een appartement is automatisch lid van deze vereniging. De vereniging is verantwoordelijk voor het gebruik, beheer en onderhoud van het gebouw inclusief de gemeenschappelijke ruimten en voor het innen van de servicekosten. De ontwikkelaar zal een administrateur aanstellen die de Vereniging van Eigenaren kan opstarten en het bestuur kan begeleiden en adviseren. De ledenvergadering kan beslissen om al dan niet met de aangestelde administrateur verder te gaan.



Aankoopprocedure

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, opgebouwd uit de grondkosten en de kosten van de voorbereidende werkzaamheden, en aanneemsom, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van het appartementengebouw. Nadat de overeenkomsten door beide partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

De verkoop van het appartement wordt aangegaan onder een aantal, in de koop- en/of aannemingsovereenkomst genoemde, ontbindende voorwaarden. Bij het in werking treden van deze voorwaarden zijn wederzijds geen rechten en/of verplichtingen tot stand gekomen, tenzij anders blijkt uit de koop- en/of aannemingsovereenkomst.

HYPOTHECAIRE LENING

Voor de aankoop van het appartement is meestal een hypotheek nodig. Tijdens het verkoopgesprek zal de makelaar u hierover uitgebreid informeren en u desgewenst informatie verstrekken over de diverse hypotheekvormen. Let op dat de geldigheidsduur van de hypotheek voldoende ruim wordt genomen. Zoals in de overeenkomst wordt omschreven zijn wij niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen na het verlopen van de offerte. Wij adviseren een minimale geldigheidsduur van 1 jaar.

LEVERINGSAKTE

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht vindt plaats door ondertekening van de leveringsakte bij de notaris. Voorafgaand aan de datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven. Dit bedrag is opgebouwd uit de grondkosten, de kosten van de voorbereidende werkzaamheden en de vervallen maar nog niet betaalde termijnen van de aanneemsom tot aan de datum van eigendomsoverdracht, alsmede de op dat moment verschuldigde rente over deze kosten. Bij woningen en appartementen worden op de datum van eigendomsoverdracht meestal twee akten getekend: de leveringsakte en de hypotheekakte. Bij nieuwbouwprojecten is het gebruikelijk dat het passeren van deze akten bij één notaris plaatsvindt.

VERZEKERING

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is het appartementengebouw door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering e.d.) te zorgen.

PRIJSWIJZIGINGEN

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De koopsom van het appartement is vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten (exclusief meer- en minderwerk), die met het verwerven van een eigen appartement gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten;
- Kosten voorbereidende werkzaamheden waaronder onder andere:
 - Architectenhonorarium;
 - Constructeur-/adviseurshonorarium;
 - Notariskosten inzake eigendomsoverdracht;
 - Makelaarscourtage;
 - Leges;
 - De eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier;
 - De eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten (echter niet de aansluitkosten en/of entreegelden van data, televisie en telefoon).
- Bouwkosten;
- Kosten Woningborg;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden volgens de wettelijke voorschriften doorberekend);
- Kadastrale inmeting;



De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet in de koopsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie voor een hypothecaire lening;
- Taxatiekosten;
- Bankgarantie;
- Renteverlies over de grondkosten, de kosten van de voorbereidende werkzaamheden en over de vervallen bouwtermijnen;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Kosten voor de aanvraag van een eventuele Nationale Hypotheekgarantie.

BETALINGSVOORWAARDEN

De aanneemsom wordt u gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst is opgenomen, is overeenkomstig de standaard termijnregeling van Woningborg.

In koop- en aannemingsovereenkomst is opgenomen dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Op de datum van notarieel transport dient u de vervallen bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen. Doorgaans stuurt u deze nota's door aan uw geldverstrekker zodat deze voor de tijdige betaling zorg kan dragen.

SCHOONMAKEN

Het gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden schoon opgeleverd.

SUBSIDIES

Eventuele beschikbare (overheids-)subsidies op bijvoorbeeld bouwkundige en/of installatietechnische onderdelen worden door de verkoper dan wel de ondernemer aangevraagd en komen volledig ten gunste van de verkoper dan wel de ondernemer. Deze subsidies zijn verdisconteerd in de koop- en/of aanneemsom. Het is de verkrijger uitdrukkelijk niet toegestaan om bedoelde subsidies zelf aan te (laten) vragen ten gunste van de verkrijger.

OPLEVERING

Minimaal twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen vervolgens binnen de door Woningborg vastgestelde termijn te worden hersteld.

Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw appartement.

5% OPLEVERINGSREGELING

De aannemer zal een bankgarantie onder berusting stellen van De Mul Zegger advocaten & notarissen, die voor iedere verkrijger ingaat op de datum van oplevering van diens appartement. Per individuele verkrijger is de bankgarantie gemaximaliseerd tot 5% van de individueel overeengekomen aanneemsom. Omdat deze bankgarantie door de ondernemer is gesteld hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig te voldoen.

De bankgarantie is uitsluitend bestemd voor de geconstateerde gebreken die zijn opgenomen in het 'Woningborg proces-verbaal van oplevering'. U wordt verzocht de bankgarantie vrij te geven zodra deze gebreken door de aannemer zijn hersteld. De uiterlijke termijn van vrijgave is 3 maanden. Mocht de ondernemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor verdere informatie verwijzen wij naar de Algemene voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

ONDERHOUDSPERIODE

Binnen 15 werkbare werkdagen na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering worden de daarin vermelde tekortkomingen verholpen. Deze termijn kan worden overschreden indien de voor de uitvoering van de werkzaamheden benodigde materialen niet tijdig geleverd kunnen worden. Indien u gebreken constateert die u tijdens de oplevering onmogelijk had kunnen ontdekken, dient u deze meteen na ontdekking, doch uiterlijk binnen een periode van 6 maanden na oplevering schriftelijk te melden aan de aannemer.



In beginsel is de aannemer niet aansprakelijk voor gebreken die u na de oplevering constateert en niet zijn vermeld in het proces-verbaal van oplevering, behoudens hetgeen omschreven in de “Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024”.

Aan het einde van de onderhoudsperiode krijgt u bericht wanneer de gemelde gebreken beoordeeld worden, waarna deze, mits aanvaard, zo spoedig mogelijk worden hersteld. Indien zich gebreken voordoen die zo urgent zijn dat herstel aan het eind van de onderhoudsperiode niet aanvaardbaar is zullen deze uiteraard zo spoedig mogelijk verholpen worden. Na herstel van de gebreken heeft de aannemer aan haar verplichtingen voldaan en starten de termijnen van de Woningborg-garantie.

NA OPLEVERING

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het appartement (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te “hoog” in te stellen.

Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het uittrekkende vocht beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht wordt “opgesloten”. Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas 1 jaar na de oplevering uitgevoerd te worden.

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

WOONWENSEN EN KOPERSBEGELEIDING

Zodra bekend is wanneer de bouw zal starten ontvangt u een uitnodiging voor een kopersbijeenkomst. Tijdens die bijeenkomst zal een presentatie worden gegeven over alle mogelijkheden en procedures omtrent de bouw van uw appartement. Er zal onder andere worden verteld wanneer en op welke wijze u een afspraak kunt maken met de kopersbegeleider, wat er van u wordt verwacht en hoe u met ons kunt communiceren.

Voor de communicatie met de kopers wordt gebruik gemaakt van een digitaal platform. Dit platform is erg gebruikersvriendelijk en het biedt u een persoonlijk bouwdoossier waarin belangrijke stukken zoals offertes, opdrachtbevestigingen en nieuwsbrieven staan. U wordt automatisch geattendeerd op belangrijke deadlines en telkens wanneer er iets wijzigt in uw dossier dan ontvangt u een e-mail waarin dat wordt gemeld.

Na de kopersbijeenkomst ontvangt u per e-mail een uitnodiging met een inlogcode voor het digitale platform. Hiervoor gebruiken wij het e-mailadres dat in de aannemingsovereenkomst is opgenomen. Dit e-mailadres wordt tevens gebruikt om offertes en opdrachtbevestigingen digitaal door u te laten ondertekenen.

De dossiers in het digitale platform zijn voorzien van zogenaamde sluitingsdata. Dit zijn de uiterste data waarop bepaalde keuzes bekend moeten zijn om ze nog mee te kunnen nemen in de uitvoering.

Via de makelaar ontvangt u een “standaard optielijst” met diverse keuzemogelijkheden. De ingevulde en ondertekende standaard optielijst kunt u nog per post aan ons toesturen of digitaal via het platform. Daarna zal alle communicatie via het digitale platform verlopen.

Van het meer- en minderwerk zal 25% worden gedeclareerd bij opdracht en het restant bij gereedkomen hiervan. Het meer- en minderwerk moet in zijn geheel voldaan zijn vóór de oplevering van het appartement.

Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij meer- en minderwerk van belang zijn:

- Wijzigingen aan het uiterlijk en de indeling van het appartementengebouw zijn niet mogelijk, met uitzondering van wijzigingen zoals opgenomen in de “standaard optielijst”.
- Indien u uw appartement gekocht heeft na de nog nader aan te geven sluitingsdata, behoudt de aannemer zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de “standaard optielijst”, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
- Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de richtlijnen van Woningborg en aan de geldende voorschriften en normen.
- Mondelinge afspraken in showroom of bij het bouwbedrijf welke niet in een meer-/minderwerk opdracht, dan wel de definitieve offerte zijn vastgelegd, vormen geen onderdeel van het contract.

SANITAIR EN TEGELWERK

Voor een eventuele individuele inrichting van badkamer en toilet dient u een keuze te maken bij de door de aannemer aan te wijzen showrooms. Het is niet toegestaan dat u en/of derden, niet zijnde de bouwkundige aannemer en/of zijn onderaannemers, vóór de oplevering werkzaamheden aan of in uw appartement uitvoeren. De aannemer heeft dan ook het recht, wanneer u niet tot opdracht van meerwerk kunt komen, het appartement standaard op te leveren zoals in de technische omschrijving is aangegeven. U zult benaderd worden voor een afspraak in de showrooms om het standaard sanitair en tegelwerk te komen bekijken en eventueel te wijzigen.



KEUKEN

Het appartement wordt standaard niet voorzien van een keukenopstelling. Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij Altis Keukens in Oss. Zij benaderen u voor een afspraak in de showroom.

WATERAANSLUITING, AFVOER RIOLERING, ELEKTRAVOORZIENINGEN EN AFZUIGPUNTEN ten behoeve van de mechanische ventilatie worden volgens tekening aangebracht op basis van de mogelijke keukenopstelling. Deze aansluitpunten, behoudens de mechanische ventilatie, kunnen kosteloos verplaatst worden indien u een keuken koopt bij Altis Keukens. Benodigde extra aansluitpunten en bouwkundige voorzieningen zullen u door Muller Bouw middels een gespecificeerde offerte worden aangeboden.

In de keukenshowroom van Altis Keukens is het uiteraard ook mogelijk om de keuken aan te passen, de achterwandafwerking uitzoeken of een keuken te laten ontwerpen die volledig op uw wensen aansluit. Indien u een keuken koopt bij Altis dan kan de keukenopstelling direct na de oplevering worden geplaatst.

Koopt u de keuken bij een door uzelf gekozen leverancier, dan dient u hiervoor tijdig een correcte installatietekening aan te leveren. Het verplaatsen van aansluitingen, benodigde extra aansluitpunten en bouwkundige voorzieningen zullen u door Muller Bouw middels een gespecificeerde offerte worden aangeboden.



Overige informatie

VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN

- Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving
- De gemeentelijke verordeningen van de gemeente Heumen.
- De voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
- Gemeentelijk bouwtoezicht
- Openbare nutsbedrijven
- Brandweer

BIJNA ENERGIENEUTRALE GEBOUWEN (BENG)

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwbouwappartementen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

BENG vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

De energieprestatie van een appartement of woongebouw wordt uitgedrukt in drie energieprestatie-indicatoren:

- De energiebehoefte indicator in kWh/m² - BENG 1
De energiebehoefte is een maat voor de energiezuinigheid van het gebouw zelf. De energiebehoefte voor verwarming en eventueel koeling wordt hiervoor opgeteld. Hierop zijn allerlei zaken van invloed: thermische isolatie van de schil van een appartement, verhouding glas ten opzichte van dichte gevel, zon-oriëntatie en kierdichtheid. Er wordt ook rekening gehouden met een vaste hoeveelheid ventilatielucht.
- Het primaire fossiele energiegebruik in kWh/m² per jaar – BENG 2
Deze indicator geeft het verbruik van primaire fossiele energie weer voor verwarming, koeling, warmtapwater en ventilatie. Daarbij wordt rekening gehouden met de energie die binnen het gebouw zelf wordt opgewekt uit hernieuwbare bronnen, zoals PV-panelen of zonnecollectoren – deze wordt in mindering gebracht. Hoe meer hernieuwbare energie er lokaal wordt opgewekt en benut, hoe lager het primair fossiel energiegebruik uitvalt.
- Het aandeel hernieuwbare energie in % - BENG 3
Het aandeel hernieuwbare energie wordt bepaald door de hoeveelheid hernieuwbare energie te delen door het totaal van hernieuwbare energie en primair fossiel energiegebruik. De hernieuwbare energie is bijvoorbeeld afkomstig van PV-panelen of zonnecollectoren, maar ook het gebruik van omgevingswarmte uit de bodem of lucht via een warmtepomp wordt hierin meegenomen.
- Temperatuur Overschrijding juli - TO-juli
Geeft aan hoe vaak en hoe lang het binnen te warm kan worden in een appartement tijdens de zomermaand juli. In een BENG-berekening wordt met TO-juli beoordeeld of een appartement in de zomer voldoende koel blijft zonder actieve koeling. Hoe lager het TO-juli-percentages, hoe comfortabeler het binnenklimaat. De norm eist dat TO-juli onder een bepaalde grens blijft, om risico op oververhitting te beperken. Zaken als zonwering, ventilatie en oriëntatie spelen hierbij een grote rol.

ENERGIELABEL

Sinds 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een appartement. Dit label laat met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) zien hoe energiezuinig het appartement is, in vergelijking met soortgelijke appartementen. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de isolatiewaarden en installaties.

Een nieuwbouwappartement heeft minimaal een A-label. Bij oplevering van het appartement ontvangt u het energielabel digitaal, welke maximaal 10 jaar geldig is.



Beschrijving van het werk

Bij tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de tekeningen prevaleert de technische omschrijving. Indien in deze technische omschrijving over een appartementtype wordt gesproken, worden daarmee 'voor zover niet anders aangegeven' alle appartementen bedoeld van dat type. Indien in deze technische omschrijving over bouwnummers wordt gesproken, worden daarmee alleen die betreffende bouwnummers bedoeld.

Tot de 8 appartementen behoren de volgende:

Omschrijving	Nr.	Bijzonderheden
Appartement begane grond	1	Terras met haag
Appartement begane grond	2	Terras met haag
Appartement 1e verdieping	3	Balkon met hekwerk
Appartement 1e verdieping	4	Balkon met hekwerk
Appartement 1e verdieping	5	Balkon met hekwerk
Appartement 2e verdieping	6	Balkon met hekwerk
Appartement 2e verdieping	7	Balkon met hekwerk
Appartement 2e verdieping	8	Balkon met hekwerk

01. PEIL

- Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van het appartementengebouw, achter de deur van de entreehal van het appartementengebouw en de deur naar het bergingenblok. Het exacte peil wordt bepaald in overleg met en op aanwijzing van de gemeente.
- Volgens het BBL mag de drempel bij de centrale entreedeur en de voordeur van het appartement niet hoger zijn dan 2cm boven de afgewerkte vloer. De dekvloer in de appartementen zal door ons circa 3,5cm onder de bovenkant van de drempel bij de voordeur worden aangebracht, zodat er een ruimte van 1,5cm is, voor een later door koper aan te brengen vloerafwerking.

02. GRONDWERK

- Ten behoeve van de fundering, grondleidingen, kabels, bestratingen e.d. wordt het nodige grondwerk verricht.
- Het terrein ter plaatse van het appartementengebouw wordt uitgegraven tot de onderkant van de fundering. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de fundering, de leidingsleuven en dergelijke.
- Binnen de fundering wordt aangevuld met (uitkomend) zand.
- Indien van toepassing, zal grondverbetering worden aangebracht om een draagkrachtige ondergrond voor de aanleg van de fundering te creëren.
- De uitkomende grond wordt zo veel mogelijk verwerkt op eigen perceel.
- Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd.

03. RIOLERINGSWERK

- De riolering voor het afvalwater wordt vanuit diverse aansluitpunten aangelegd tot aan de perceelsgrens waar volgens voorschriften en op aanwijzing van de gemeente wordt aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente.
- Het regenwater afkomstig van daken, balkons, galerijen en bestrating van 'normale' buien, wordt opgevangen in door de aannemer aan te leggen infiltratiekragen onder de parkeerplaatsen op eigen terrein en zal langzaam in de bodem infiltreren. Bij zware regenval kan het voorkomen dat de infiltratiekragen op een gegeven moment helemaal gevuld zijn met regenwater waardoor het zal overlopen naar het openbaar gebied.
- Het rioleringssysteem, bestaande uit kunststof leidingen, wordt belucht en/of ontluicht en voorzien van onstoppingsmogelijkheden.
- De aanleg- en aansluitkosten van het rioleringssysteem zijn in de koopsom inbegrepen.

04. VERHARDINGEN, BEPLANTINGEN EN BUITENRUIMTE

- De parkeervakken 1 t/m 6 met de daaraan grenzende bestrating en de parkeervakken 7 en 8 liggen op eigen terrein. De bestratingen en parkeervakken worden aangelegd volgens de situatietekening.
- De bestrating van het parkeerterrein en de parkeervakken 1 t/m 6 wordt uitgevoerd in betonnen klinkers in nader te bepalen kleur. De parkeervakken worden voorzien van markeringen en varkensruggen. Regenwater wat hierop valt wordt opgevangen in de infiltratiekragen.
- In deze bestrating worden de noodzakelijke straatkolken aangebracht.



- De parkeervakken 7 en 8 worden uitgevoerd in halfverharding. Regenwater wat hierop valt, wordt niet aangesloten op de infiltratiekragen.
- De verhardingen ter plaatse van de hoofdentree en entree bergingen wordt uitgevoerd in betonnen klinkers in nader te bepalen kleur en opgesloten met betonnen opsluitbanden circa 6x20 cm, kleur antraciet.
- Daar waar het perceel aansluit op gemeentelijk groen, wordt op de erfgrans een betonnen opsluitband geplaatst circa 6x20 cm, kleur antraciet.
- Ter plaatse van de gehele Noordoost gevel van het gebouw wordt een zogenaamde spatstrook van circa 75 cm breed gecreëerd, welke afgewerkt wordt met steenslag en opgesloten met betonnen opsluitbanden circa 6x20 cm, kleur antraciet. Dit om opspattend vuil zo veel mogelijk te beperken.
- Ter plaatse van de Zuidoost gevel wordt waar mogelijk een spatstrook van circa 30 cm breed gecreëerd, welke afgewerkt wordt met steenslag en opgesloten met betonnen opsluitbanden circa 6x20 cm, kleur antraciet.
- De terrassen bij de appartementen op de begane grond worden uitgevoerd in betontegels en opgesloten met betonnen opsluitbanden circa 6x20 cm, kleur antraciet.
- De plantenbak op maaiveld ter plaatse van de Noordwest gevel, wordt uitgevoerd in schoonmetselwerk en afgewerkt met een betonnen muurafdekker.
- In de plantenbak, aan beide kanten van het pad naar de hoofdentree aan de Noordwest gevel, voor en naast het terras van appartement A02, naast parkeerplaats 4 en tussen parkeerplaats 6 en 7/8 wordt borderbeplating geplaatst. Deels groenblijvend en deels bloeiend.
- De plantenbakken aan de balustraden van de balkons worden leeg opgeleverd.
- Naast parkeerplaats 4 en tussen parkeerplaats 6 en 7-8 wordt een boom geplaatst.
- Rondom de terrassen op de begane grond worden hagen aangebracht, hoog circa 50cm;

05. FUNDERING

- De fundering van het appartementencomplex wordt uitgevoerd op palen of op staal, afhankelijk van de bodemgesteldheid en de uit te voeren constructieve berekeningen.

06. BERGINGENBLOK

- Alle appartementen hebben een individuele berging in het bergingenblok op de begane grond.
- In het bergingenblok bevindt zich tevens een gemeenschappelijke fietsenstalling, een aparte ruimte voor de opstelplaats van de vuilcontainer, een gemeenschappelijke bergruimte en de algemene meterkasten.

07. VLOEREN

- De begane grondvloer van het appartementengebouw wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer. De Rc-waarde van deze vloerconstructie is volgens BBL.
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonvloeren. De plaatnaden aan de onderzijde van de vloeren (plafondzijde) blijven zichtbaar.
- In de appartementen worden alle vloeren afgewerkt met een cement- of gipsgebonden dekvloer, vlakheidsklasse 4. De dekvloeren worden niet geschuurd.
- In het bergingenblok, de individuele en gezamenlijke berging, de opstelplaats containers, de meterkasten, de entreehal en de centrale hallen, worden alle vloeren afgewerkt met een cement- of gipsgebonden dekvloer, vlakheidsklasse 4. De dekvloeren worden niet geschuurd.

08. BUITEN- EN BINNENMUREN

Buitenmuren

- Het gevelmetselwerk van het appartementengebouw wordt uitgevoerd met baksteen in wild verband; kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat technische omschrijving.
- Op een aantal plaatsen wordt staand metselwerk in wildverband toegepast
- Op enkele plaatsen in het gevelmetselwerk worden verticale delen aangebracht en op een aantal plaatsen worden horizontale betonbanden aangebracht.
- Het schoonmetselwerk van de buitengevels is voorzien van een gepointerde voeg. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat technische omschrijving.
- In het gevelmetselwerk worden, op nader door de constructeur te bepalen plaatsen, dilatatie aangebracht, die onafgewerkt zichtbaar blijven.
- Alle buitenspouwmuur van het gebouw worden geïsoleerd. De Rc-waarde van deze gevelconstructie is volgens BBL.

Binnenmuren

- De binnenspouwbladen van de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen en daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.



- De constructieve binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen en daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
- De lichte scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd in verdiepingshoge elementen van gasbeton.
- In het bergingenblok wordt een geïsoleerde voorzetwand aangebracht tegen de scheidingswanden met de entreehal, trappenhuis en lift. De Rc-waarde van deze wandconstructie is volgens BENG-berekening
- De niet-dragende scheidingswanden in het bergingenblok worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De wanden van de individuele bergingen in het bergingenblok worden niet doorgezet tot aan het plafond. De ruimte tussen het plafond en de wanden is bedoeld voor het ventileren van de bergingen.

09. DAKCONSTRUCTIES

Platdakconstructie

- Het platte dak van het appartementengebouw wordt uitgevoerd als betonvloer. De vloer wordt aan de bovenzijde afgewerkt met een isolatielaag en een dakbedekking met daarop grind. De Rc-waarde van deze dakconstructie is volgens BBL. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.
- De plaatnaden aan de onderzijde van de vloeren (plafondzijde) blijven zichtbaar.
- Het platte dak van het gebouw is bereikbaar door middel van een dakluik met schaartrap, in het trappenhuis op de 2^e verdieping.
- Op het dak wordt valbeveiliging aangebracht in de vorm van losse ankerpunten.
- De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat technische omschrijving.

Algemeen

- In/op het dak worden voorzieningen aangebracht t.b.v. de ventilatie, rioolbeluchting en de buitendelen van de warmtepompen.

10. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen

- De buitenkozijnen inclusief de bewegende delen, de kozijnen van de voordeuren, de toegang van de entreehal naar het bergingenblok, de individuele bergingen in het bergingenblok, de opstelplaats voor de vuilcontainer en de techniekruimte worden uitgevoerd in hardhout.
- Alle buitenkozijnen van de appartementen worden voorzien van een dubbele bovendorpel. Bestemd voor een door de koper later aan te brengen draadloos bedienbare zonwering.
- Onder de buitenkozijnen die beginnen vanaf peil of vanaf prefab balkons worden kunststenen dorpels aangebracht.
- Onder de overige buitenkozijnen worden betonnen waterslagen aangebracht.

Buitendeuren

- De algemene toegangsdeur van het appartementengebouw wordt uitgevoerd als hardhouten deur met glasopening.
- De toegang naar het terras of balkon wordt uitgevoerd als hardhouten hefschuifdeur.
- De toegangsdeur van het bergingenblok wordt uitgevoerd als vlakke dichte dubbele deur met één brede loopdeur en één smallere tweede deur die noodzakelijk is om de vuilcontainer buiten te zetten.

Zonwering

- Er wordt geen zonwering aangebracht.

Binnenkozijnen/Binnendeuren

- Het deurkozijn van de voordeur van de appartementen is uitgevoerd als houten kozijnen met een vlakke deur zonder glasopening.
- De deurkozijnen van de meterkasten, de gezamenlijke berging, de opstelplaats container, tussen de entreehal en het bergingenblok en van de individuele bergingen, zijn uitgevoerd als houten kozijnen, met dichte vlakke deuren met hardkunststof beplating. De deurkozijnen in het appartement zijn van fabrieksmatig afgelakt plaatstaal, met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel, kleur wit, met uitzondering van het deurkozijn van de meterkast en de technische ruimte. Deze bovenlichten worden uitgevoerd middels een afgelakt paneel, kleur wit.
- De deuren in het appartement worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren, kleur wit.
- Er wordt een ruimte onder de deur gehanteerd van minimaal 20 tot 30mm.
- De deuren van de meterkasten in de appartementen en de algemene meterkasten worden indien noodzakelijk voorzien van twee roosters, één rooster boven en één rooster beneden.



Hang- en sluitwerk

- De buitenkozijnen van het appartementen worden voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk.
- De binnenkozijnen tussen de entreehal en het bergingenblok en van de individuele bergingen worden voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk.
- De buitendeur van het hoofdtrappenhuis, is voorzien van een elektrische sluitplaat. De buitenzijde wordt voorzien van een knopschild met halve cilinder en aan de binnenzijde alleen een kruk met schild en zal geopend moeten worden middels sleutel of videofoon. Tevens wordt hier een deurdranger zonder vrijloop aangebracht.
- De loopdeur van de buitendeur van het bergingenblok wordt aan de buitenzijde voorzien van knopschild met halve cilinder en aan de binnenzijde van een kruk met schild. De smallere deur is voorzien van een deurnaald.
- De voordeuren van de appartementen zijn uitgerust met een vrijloop deurdranger. Deze vrijloop deurdranger is aangesloten op de rookmelder en in geval van brand of rookontwikkeling wordt de voordeur automatisch dichtgetrokken. Dit betekent niet dat de deur bij brand is afgesloten.
- De deuren van de individuele bergingen zijn voorzien van krukken met schilden en aan de buitenzijde een halve cilinder.
- De voordeuren van de appartementen en deuren van de individuele bergingen, zijn voorzien van een cilinderslot. Deze zijn te openen met één exclusieve sleutel per appartement.
- De binnendeur van de entreehal naar het bergingenblok, is aan de zijde van de entreehal voorzien van een knopschild met halve cilinder en aan de bergingszijde voorzien van een kruk met schild. Tevens wordt hier een deurdranger zonder vrijloop aangebracht.
- De deuren in de algemene ruimten zijn te openen met een andere sleutel dan die van de appartementen en de individuele bergingen.
- Sloten van de binnendeuren in het appartement worden als volgt uitgevoerd,
 - fabricaat Assa Abloy - type Nemef 1200 serie o.g.
 - badkamer: vrij- en bezetslot;
 - toiletruimte: vrij- en bezetslot;
 - meterkast: kastslot;
 - overige deuren: loopslot.

Beglazing

- Alle buitendeuren en buitenkozijnen en -ramen worden voorzien van blank HR++ (dubbel) glas, waar nodig in brandwerende uitvoering.
- De toe te passen beglazing voldoet NIET aan NEN 3569 (veiligheidsglas in gebouwen).
- De toe te passen beglazing voldoet wel volledig aan de wettelijke eisen van het BBL.
- De bovenlichten van de binnenkozijnen in de appartementen worden voorzien van enkel glas, met uitzondering van het kozijn van de meterkast en de technische ruimte.
- De bovenlichten van het kozijn van de meterkast en de technische ruimte wordt uitgevoerd middels een afgelakt paneel.

11. TRAPPEN, LEUNINGEN EN HEKWERKEN

- De trappen en bordessen in het trappenhuis zijn van prefabbeton, met antislip motief.
- De trap- en videhekworke in de centrale hal en trappenhuis worden uitgevoerd als metalen spijlenhekworke.
- De muurleuning voor de trap naar de 1^e verdieping wordt eveneens uitgevoerd in metaal. Overige trappen worden niet voorzien van muurleuning.

12. BALKONS, LUIFEL EN HEKWERKEN

- De balkons worden uitgevoerd in prefabbeton, met antislip motief.
- De dichte opstaande randen van de balkons worden uitgevoerd in prefabbeton.
- De zijanten en opstaande randen van de balkons worden aan de buitenkant bekleed met staande steenstrips in wildverband.
- De binnenkant van de dichte opstaande randen blijft onafgewerkt prefabbeton.
- De bovenkant van de dichte opstaande randen wordt afgewerkt met een prefabbeton muurafdekker.
- De balustraden van de balkons worden uitgevoerd als metalen spijlenhekworke, hoog circa 100cm, waaraan op sommige plaatsen (losse) plantenbakken zijn aangebracht.



13. VENSTERBANKEN, DORPELS EN WATERSLAGEN

- De vensterbanken ter plaatse van de raamkozijnen met borstweringen worden uitgevoerd in kunststeen.
- Het binnendeurkozijnen van de doucheruimte en toiletten worden voorzien van een kunst- of hardsteen binnendeurdorpel. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van dorpels.
- De waterslagen aan de buitenzijde onder de raamkozijnen worden uitgevoerd in prefabbeton.

14. STUCADOORSWERKZAAMHEDEN

- De betonnen plafonds in de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk, waarbij de V-naden zichtbaar blijven.
- De betonnen plafonds van de entreehal en de centrale hal worden voorzien van een akoestische afwerking.
- De wanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd zonder behang. Behangklaar wil zeggen dat met een geringe inspanning de wanden vlak genoeg zijn te maken om daar direct over te behangen. Bij stevig behang zijn oneffenheden in de ondergrond praktisch niet zichtbaar. Behangklare wanden zijn niet geschikt voor sauswerk. Daarvoor zullen de wanden eerst moeten worden gestukadoord.
- De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting van de vloer waardoor het mogelijk is dat de onderste circa 3,5cm niet is afgewerkt.
- De wanden van de entreehal en de centrale hal worden voorzien van structuurspuitwerk.
- De wanden van de ruimten in het bergingenblok worden niet nader afgewerkt.

15. TEGELWERK

Wandtegels appartementen

- De wandtegels worden geleverd in de afmeting 25x40 cm, wit glanzend of mat.
- In het toilet worden de wandtegels tegen de achterwand plafondhoog aangebracht en op de overige wanden wordt een bijpassende tegelplint aangebracht. Deze wordt niet strokend aangebracht.
- In de badkamer worden de wandtegels plafondhoog aangebracht.
- In de keuken wordt geen wandtegels aangebracht.

Vloertegels appartementen

- De vloertegels worden geleverd in de afmeting 45x45 cm, keuze uit meerdere kleuren.
- Het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels.
- In de badkamer wordt een verlaagde douchehoek gecreëerd. De vloertegels worden ter plaatse verdiept en onder afschot naar de douchegoot aangebracht.

Tegelvoegwerk

- De wandtegels worden ingewassen met voegmortel, kleur wit.
- De vloertegels worden ingewassen met voegmortel, kleur grijs.

Algemeen

- De wand- en vloertegels in de appartementen zullen niet strokend worden verwerkt.
- De wandtegels in de appartementen worden liggend verwerkt.
- In de, door het bouwbedrijf aangewezen, tegelshowroom kunt u kiezen uit een breed assortiment aan vloer- en wandtegels.

Vloertegels entreehal

- De vloertegels in de entreehal op de begane grond worden geleverd in de afmeting 60x60cm, keuze uit meerdere kleuren.
- Ter plaatse van de vloertegels worden bijpassende tegelplinten aangebracht. Deze worden niet stroken aangebracht.

16. METAALWERK

- Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen, liggers, lateien en geveldraggers, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht, e.e.a. volgens opgave van de constructeur.
- In de centrale hal op de begane grond worden de postkasten/videofooninstallatie voorzien.

17. AFTIMMERWERKEN

- De stalen liggers en kolommen binnen in het gebouw, indien aanwezig, zullen worden afgetimmerd.
- De stalen balken in de vloeren, indien aanwezig, worden in het plafond aan de onderzijde zoveel mogelijk vlak afgewerkt. De naden hiervan zullen zichtbaar blijven.



- In de appartementen en het bergingenblok worden geen vloerplinten geleverd en dus ook niet aangebracht.
- De dagkanten ter plaatse van het dakluiken trap- en videgaten zullen waar nodig worden afgetimmerd.
- Het betonnen plafond van het bergingenblok wordt afgewerkt met geïsoleerde houtwolcementplaten. De Rc waarde van deze plafondconstructie is volgens de BENG-berekening.
- De betonnen plafonds van de entreehal en centrale hallen worden voorzien van een akoestische afwerking.
- Het buitenplafond boven het balkon van appartement 6 en 7, wordt aan de onderzijde afgewerkt met een Rockpanel plaat. Zichtbaar geschroefd. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat technische omschrijving.
- In centrale hal worden houten plinten aangebracht
- In de appartementen en het bergingenblok worden geen vloerplinten geleverd en dus ook niet aangebracht.

18. SCHILDERWERK

- Het buiten- en binnenschilderwerk van de houten gevelkozijnen, ramen en deuren wordt, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde, in gelijke kleur, dekkend geschilderd. Let op: de glansgraad tussen binnen en buiten kan verschillen.
- De houten binnenkozijnen en worden dekkend geschilderd.
- De kantlatten van de vlakke binnendeuren met hard kunststof beplatingen worden geschilderd.
- De dagkanten het dakluik en trap- en videgaten worden dekkend geschilderd.
- De dagkanten van de liftdeur en de liftdeur worden dekkend geschilderd.
- De houten gevelbetimmering wordt dekkend geschilderd.
- De plinten in de centrale hal op de 1^e en 2^e verdieping worden dekkend geschilderd.
- Alle niet anders omschreven, in het zicht blijvende houten onderdelen, worden dekkend geschilderd.

19. KEUKENINRICHTING

- Het appartement wordt standaard niet voorzien van een keukenopstelling. In de keuken worden een aantal aansluitpunten aangebracht waarvan de plaats is bepaald op basis van een mogelijke keukenopstelling.

20. VLOERBEDEKKING

- In de entreehal op de begane grond komt achter de centrale entreedeur een schoonloopmat te liggen, volgens tekening.
- In de centrale hal op de eerste en tweede verdieping wordt vloerbedekking aangebracht.
- De vloeren in de overige algemene ruimten blijven onafgewerkt, voor zover niet anders omschreven.

21. SCHOONMAKEN

- Het gebouw en de appartementen worden “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden voorafgaand aan de oplevering “nat gereinigd”.



Installaties

22. DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN

- De hemelwaterafvoeren van het appartementengebouw worden uitgevoerd in zink.
- De hemelwaterafvoeren worden niet voorzien van loofafscheiders.

23. BINNENRIOLERING

- De binnenriolering bestaat uit een leidingstelsel waarop de individuele installaties, alsmede de collectieve installaties zijn aangesloten voor de afvoer van het vuilwater naar de buitenriolering. De leidingen van de binnenriolering worden verzameld in collectieve standleidingen die in een bouwkundige schacht worden weggewerkt. De standleidingen worden bovendaks belucht en/of ontlucht.
- De rioleringen worden uitgevoerd in kunststof, met de benodigde hulpstukken.
- De volgende punten worden aangesloten:
 - Afvoer gootsteen keuken;
 - Afvoer wastafel in de badkamer;
 - Afvoer douche in de badkamer;
 - Afvoer toilet in de badkamer;
 - Afvoer toilet in de toiletruimte;
 - Afvoer fontein in de toiletruimte;
 - Afvoer wasmachine op circa 70cm+ vloer en voorzien van sifon, in de berging;
 - Afvoer luchtwarmtepomp in de berging;

24. WATERLEIDINGEN

Algemeen

- De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof met de benodigde hulpstukken.
- De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koopsom inbegrepen.

Koudwaterleiding

- Vanaf de watermeter worden de koudwaterleidingen gelegd naar de onderstaande voorzieningen:
 - De aansluiting keukenmengkraan in de keuken;
 - De aansluiting vaatwasserkraan in de keuken;
 - De aansluiting wastafelmengkraan in de badkamer;
 - De aansluiting douchemengkraan in de badkamer;
 - De spoelinrichting van het closet in de badkamer;
 - De spoelinrichting van het closet in de toiletruimte;
 - De aansluiting fonteinkraan in de toiletruimte;
 - De warmtepomp met geïntegreerde boiler in de berging;
 - De aansluiting tappunt wasmachine in de berging;

Warmwaterinstallatie

- De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een warmtepomp en een geïntegreerd boilervat.
- Vanaf de warmwatervoorziening worden de warmwaterleidingen gelegd naar de onderstaande voorzieningen:
 - De aansluiting keukenmengkraan in de keuken;
 - De aansluiting wastafelmengkraan in de badkamer;
 - De aansluiting douchemengkraan in de badkamer.

25. SANITAIR

- De ruimten worden uitgevoerd met sanitair zoals hieronder omschreven.
- Het leidingwerk wordt zoveel mogelijk weggewerkt.

Toiletruimte appartementen

Closetcombinatie

- Wandcloset combinatie, merk Villeroy & Boch, Subway 2.0, kleur wit
- Closetzitting met deksel voorzien van softclose techniek en Quickrelease, kleur wit.

Fonteincombinatie

- Fontein, merk Villeroy & Boch, Subway 2.0, kleur wit
- Fonteinkraan, kleur chroom
- Plugbekersifon verchroomd met wandafvoer en rozet

**Badkamer appartementen***Closetcombinatie*

- Wandcloset combinatie, merk Villeroy & Boch, Subway 2.0, kleur wit
- Closetzitting met deksel voorzien van softclose techniek en Quickrelease, kleur wit.

Wastafelcombinatie

- Wastafelmeubel, merk Villeroy & Boch, Venticello, diverse kleuren
- Wastafelmengkranen, kleur chroom
- Spiegel 80x60cm

Douchecombinatie

- Betegelde douchehoek met douchegoot met rvs-rooster
- Thermostatische douchekraan incl. glijstangset, kleur chroom

(Glazen) douchewanden/deuren zijn niet opgenomen bij de standaard badkamerinrichting.

Berging appartementen*Vulkraan warmtepomp*

- Een tapkraan, kleur chroom

Wasmachine kraan

- Een tapkraan, kleur chroom

Sanitair en tegels

Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk (zoals in deze omschrijving is omschreven), kunt u een afspraak maken bij de door het bouwbedrijf aan te wijzen showrooms. Die kunnen, indien u wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden.

Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering e.d. worden direct opgenomen in de offerte, welke u na uw bezoek aan de showrooms ontvangt.

Werkkast centrale verkeersruimte

- Indien noodzakelijk, biedt de werkkast ruimte voor het plaatsen van een Hydrofoor.
- In de werkkast wordt geen sanitair voorzien.

26. CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE

- Het appartement wordt uitgerust met een individuele warmtepomp met buitenlucht als bron en een geïntegreerd boilervat.
- De buitenunit van de warmtepompinstallatie komt op het platte dak van het appartementengebouw te staan.
- De installatie wordt uitgevoerd met vloerverwarming. De berekening van de capaciteit dient te geschieden overeenkomstig de NEN 5066. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. De slaapkamers worden voorzien van een draadloze naregeling (master-slave). De badkamer, het toilet en de gang lopen mee met de open groep van de woonkamer.
- In de badkamer wordt een elektrische radiator geplaatst, type DRL E-Comfort Claudia 1195x500mm o.g. kleur wit, welke is voorzien van een thermostaat waarmee de ruimte temperatuur op de gewenste waarde gehouden kan worden.
- De vloerverwarming wordt in verschillende groepen aangebracht naar inzicht van de installateur.
- De slangen van de vloerverwarming zullen in de dekvloer worden opgenomen.
- De verdeler van de vloerverwarming wordt in de berging geplaatst en niet nader afgewerkt.
- De vloerverwarming kan bij warme dagen ook gebruikt worden om te koelen. Deze zogenaamde topkoeling zorgt ervoor dat relatief koel water door de leidingen van het vloerverwarmingssysteem stroomt waardoor de temperatuur beperkt kan worden verlaagd. Zodra de koeling actief is wordt de vloerverwarming in de badkamer afgesloten om te voorkomen dat er condensvorming op de vloer optreedt.
- De installatie wordt door de installateur berekend op handhaving van onderstaande temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle aanwezige verwarmingselementen volgens de voorwaarden van de basisregeling van Woningborg.



- Gang 18°C;
- Woonkamer/keuken 22°C;
- Badkamer 22°C;
- Slaapkamers 22°C;
- Toilet 18°C;
- Berging in appartement onverwarmd;
- Berging in bergingenblok onverwarmd
- De entreehal, centrale hal en alle ruimtes in het bergingenblok blijven onverwarmd.
- De installaties in de appartementen zullen worden uitgevoerd zonder regeltechniek voor het uitlezen van energieprestaties.

27. VENTILATIE

- De keuken, de badkamer en het toilet worden middels metalen ventilatiekanalen aangesloten op de mechanische ventilatie-unit, welke wordt geplaatst in de berging. In deze ruimte is tevens de opstelplaats voor de wasmachine. De afzuiging hiervoor vindt rechtstreeks op de ventilatie-unit plaats. Deze unit voert voortdurend mechanisch de lucht af. De hoofdbediening van de mechanische ventilatie wordt geplaatst in de woonkamer/keuken. De ventilatieventielen worden uitgevoerd in kunststof, kleur wit.
- De aanvoer van de ventilatie geschiedt op natuurlijke wijze via zelfregulerende ventilatieroosters ter plaatse van een aantal buitenkozijnen. Het aantal roosters en de plaatsing van de roosters wordt bepaald op basis van de ventilatieberekening.
- Ventilatie geschiedt in het hele appartement volgens het 'overstroom' principe. In dit geval betekent overstroom dat (toevoer)lucht zich verplaatst onder de opening van een binnendeur. Om een goede ventilatiebalans in het appartement te garanderen is het noodzakelijk om de opening onder de deur te handhaven.
- In de keuken is geen aansluitpunt opgenomen voor een motorloze afzuigkap. Er kan uitsluitend gebruik worden gemaakt van een recirculatieafzuigkap. Hier kan niet van worden afgeweken.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de mechanische ventilatie-unit komen de benodigde leidingen t.b.v. het ventilatiesysteem in het zicht. Plaats en afmeting zijn volgens de berekening en tekeningen van de installateur.
- De lucht aan- en afvoerleidingen lopen in de schachten naar het dak en sluiten daar aan op de gecombineerde schoorstenen.
- De entreehal, centrale hal en het trappenhuis worden geventileerd door middel van natuurlijke ventilatie.
- De aanvoer van de ventilatie in het bergingenblok geschiedt op natuurlijke wijze via een doorvoer door de buitengevel van berging A07. Deze wordt aan de buitenzijde afgewerkt met een kaprooster.
- In de opstelplaats van de gemeenschappelijke fietsenstalling wordt tegen de buitenmuur, zo strak mogelijk tegen het geïsoleerde plafond, een MV-unit geplaatst. Afvoer via een doorvoer door de buitengevel.
- De liftschacht wordt natuurlijk geventileerd door middel van een dakdoorvoer boven in de schacht.

28. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Appartementen

- De installatie wordt verdeeld in de benodigde groepen.
- Voor zover niet anders omschreven worden alle wandcontactdozen en schakelaars aangebracht op een hoogte van circa 105cm + vloerpeil. De aantallen, plaats, soort etc. zijn op tekening aangegeven.
- De wandcontactdozen in de woonkamer/keuken en in de slaapkamers worden aangebracht op een hoogte van circa 30cm + vloerpeil (mits niet gecombineerd met een schakelaar).
- De wandcontactdozen boven het aanrecht in de keuken worden aangebracht op een hoogte van circa 120cm + vloerpeil.
- Alle buitenkozijnen van het appartement, behoudens de schuifdeurkozijnen, worden voorzien van een loze leiding. Deze loze leiding wordt uitgevoerd vanaf de dichtstbij gelegen centraaldoos tot in de negge van het buitengevelmetselwerk. Bestemd voor een door de koper later aan te brengen draadloos bedienbare zonwering.
- Het schuifdeurkozijn van appartement 6, 7 en 8, wordt voorzien van een loze leiding. Deze loze leiding wordt uitgevoerd vanaf de dichtstbij gelegen centraaldoos tot in de negge van het buitengevelmetselwerk. Bestemd voor een door de koper later aan te brengen draadloos bedienbare zonwering.
- De wandcontactdozen voor de mechanische ventilatie, wasmachine/droger en warmtepomp worden op daartoe geëigende hoogte aangebracht.
- De op de verkooptekening aangegeven posities van de wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars, loze leidingen e.d. zijn indicatief.
- Ter plaatse van de keukenopstelruimte worden de volgende aansluitpunten voorzien:
 - 2 dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik;
 - 1 enkele wandcontactdoos voor een vaatwasser;



- 1 enkele wandcontactdoos voor een koelkast;
- 1 enkele wandcontactdoos voor een (recirculatie)afzuigkap;
- 1 bedrade 2x 230V aansluiting voor elektrisch koken;
- 1 loze leiding voor een boiler;
- Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de appartementen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als kunststof inbouwmodel, in een standaard witte kleur. Uitzondering hierop zijn:
 - Uitvoering met opbouwmodellen in het bergingenblok;
 - Uitvoering met opbouwmodellen in de berging in het appartement;
 - Uitvoering met opbouwmodellen in de meterkast.
- In verband met de brandveiligheid worden rookmelders aangebracht volgens vigerende voorschriften.
- De lichtpunten in de appartementen zijn niet van verlichtingsarmaturen voorzien. Ter plaatse van het balkon/terras van de appartementen, wordt een aansluitpunt gemaakt voor een buitenlichtpunt inclusief armatuur.
- De individuele berging in het bergingenblok wordt voorzien van één opbouwmodelcombinatie schakelaar met wandcontactdoos en een lichtpunt.
- De elektravoorziening van de individuele berging wordt aangesloten op de eigen energiemeter van het appartement, zodat het verbruik individueel wordt verrekend.
- De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koopsom inbegrepen.
- De installaties in de appartementen zullen worden uitgevoerd zonder regeltechniek voor het uitlezen van energieprestaties.

Algemeen

- Er is een collectieve installatie voor de algemene ruimten. Het leidingwerk zal waar mogelijk worden weggewerkt. De algemene ruimten zijn voorzien van aansluitpunten inclusief armaturen. De algemene verlichting zal worden uitgevoerd middels LED-verlichting. De entreehal, de centrale hallen, de gemeenschappelijke fietsenstalling, de techniekruimte, de gezamenlijke berging, de opstelplaats container en de gang in het bergingenblok zullen worden verlicht middels opbouwarmaturen op bewegingsmelder.
- Op de gevels komen ter plaatse van de balkons/terrassen, de algemene toegangsdeur en de toegangsdeur van het bergingenblok verlichtingsarmaturen, zoals op tekening aangegeven. Deze verlichtingsarmaturen worden aangesloten op een schemerschakelaar, met uitzondering van de verlichtingsarmaturen ter plaatse van de balkons/terrassen.
- De entreehal en centrale hal zijn op elke bouwlaag voorzien van een wandcontactdoos ten behoeve van de schoonmaak, aangebracht op circa 30cm + vloer.
- In de gezamenlijke fietsenberging komt tegen de buitengevel, zo strak mogelijk tegen het geïsoleerde plafond, een wandcontactdoos voor MV-unit. Deze wordt aangesloten op de algemene meter.
- De elektrische installatie volgens NEN1010.

Laadpalen

- Ten behoeve van de voeding van eventuele toekomstige auto-laadpalen bij de parkeerplaatsen, zal vanaf de algemene meterkast een mantelbuis worden gelegd naar de parkeerplaatsen 1 t/m 8 (minimaal 1 mantelbuis per 2 parkeerplaatsen volgens situatietekening).

29. DEURBEL EN VIDEOFOONINSTALLATIE

- Voor de toegangscontrole van de hoofdentree aan de voorzijde van het appartementengebouw wordt deze voorzien van een videofooninstallatie. Dit is een spreekinstallatie met een ontsluitingsknop voor de centrale entreedeur op de begane grond, gecombineerd met een camera bij de entree en een beeldscherm in het appartement zodat de bewoner vanuit het appartement kan zien en horen, wie er voor deze deur staat.
- De appartementen worden voorzien van een individuele deurbelinstallatie. De beldrukker wordt bij het voordeurkozijn aangebracht.

30. TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

- Het appartement wordt in de woonkamer voorzien van één loze leiding voor de telefooninstallatie of voor de eventuele centrale antenne installatie (CAI). Tevens zal in één slaapkamer één loze leiding aangelegd worden. De plaats hiervan is op de tekening aangegeven.
- De loze leidingen worden voorzien van een nylon controledraad. Let wel; dit is geen trekdraad.
- De aanvraag voor aansluiting op de telefooninstallatie en eventuele centrale antenne installatie dient door u zelf te worden verzorgd. De hieraan verbonden entree- en aansluitkosten zijn niet in de koopsom inbegrepen. Het tot in de meterkast brengen voor de CAI of glasvezelkabel wordt wel voorbereid. De door u gekozen provider of uzelf dient de aansluiting af te monteren.



31. ZONNEPANELEN

- Op basis van de uitkomsten van de BENG-berekening is gebleken dat er géén zonnepanelen nodig zijn. Er worden geen zonnepanelen geplaatst. Wel wordt per appartement een voorziening gerealiseerd in de vorm van 1 mantelbuis naar het platte dak (gekenmerkt) uitkomend in de schoorsteen vanuit de meterkast. Voor de algemene ruimte wordt diezelfde voorziening in de meterkast elektra gemaakt.

32. LIFTINSTALLATIE

- Het appartementengebouw wordt voorzien van een energiezuinige elektrisch aangedreven lift, rolstoel toegankelijk. De lift is voorzien van een spreek/luister verbinding naar een 24-uurs bezette post. Voor deze digitale dienst moet een servicecontract worden afgesloten door de eigenaar van het gebouw.
- De dagkanten van de liftdeur en de liftdeur worden uitgevoerd in zincorplaat.



Afwerkstaten

Ruimte afwerkstaat appartementen					
RUIMTE	AFWERKING			TEMP	VOORZIENINGEN
	VLOER	WAND	PLAFOND		
GANG	dekvloer onafgewerkt	behangklaar	structuur-spuitwerk	18° C	schel, rookmelder
METERKAST	dekvloer onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt	nvt	benodigde technische inrichting elektra, water, cai of glasvezel
WOONKAMER	dekvloer onafgewerkt	behangklaar	structuur-spuitwerk	22° C	loze aansluiting t.b.v. cai/data; ruimte thermostaat; bediening mv
KEUKEN	dekvloer onafgewerkt	behangklaar	structuur-spuitwerk	22° C	mechanische ventilatie; aansluitpunten keuken volgens paragraaf 28.
SLAAPKAMER 1	dekvloer onafgewerkt	behangklaar	structuur-spuitwerk	22° C	loze aansluiting t.b.v. cai/data; na-regeling vloerverwarming
SLAAPKAMER 2	dekvloer onafgewerkt	behangklaar	structuur-spuitwerk	22° C	na-regeling vloerverwarming
BADKAMER	vloertegels 45*45cm volgens monster	wandtegels 25*40 cm volgens monster tot plafond	structuur-spuitwerk	22° C	sanitair technische omschrijving; verdiept getegelde vloer t.p.v. douchehoek; draadloze bediening mv; elektrische radiator
TOILET	vloertegels 45x45cm volgens monster	wandtegels 25*40 cm volgens monster, achterwand tot plafond, overige behangklaar met tegelplint.	structuur-spuitwerk	18° C	sanitair technische omschrijving; mechanische ventilatie;
BERGING	dekvloer onafgewerkt	behangklaar daar waar mogelijk in combinatie met aanwezige installaties	structuur-spuitwerk	nvt	opstelplaats mv-unit en warmtepomp; vloerverwarmingsverdeler, aansluiting opstelplaats wasmachine en wasdroger
BERGING IN BERGINGENBLOK	dekvloer onafgewerkt	onafgewerkt	houtwol-cementplaat	nvt	

Ruimte afwerkstaat algemene ruimten				
RUIMTE	AFWERKING			VOORZIENINGEN
	VLOER	WAND	PLAFOND	
NUTSKASTEN	dekvloer onafgewerkt	onafgewerkt	geïsoleerd, niet nader afgewerkt	benodigde technische inrichting
ENTREEHAL + TRAPPENHUIS BEGANE GROND	Schoonloop-mat; vloertegels 60x60cm volgens monster	tegelplint; structuurspuitwerk	akoestische afwerking	3 lichtpunten incl. opbouwarmatuur aangesloten op bewegingsmelder
CENTRALE HAL + TRAPPENHUIS EERSTE VERDIEPING	vloerbedekking volgens monster	houten plint; structuurspuitwerk	akoestische afwerking	2 lichtpunten incl. opbouwarmatuur aangesloten op bewegingsmelder; bediening lift
CENTRALE HAL + TRAPPENHUIS TWEEDE VERDIEPING	vloerbedekking volgens monster	houten plint; structuurspuitwerk	akoestische afwerking	2 lichtpunten incl. opbouwarmatuur aangesloten op bewegingsmelder; bediening lift
ALGEMENE RUIMTEN BERGINGENBLOK	dekvloer onafgewerkt	onafgewerkt	geïsoleerde houtwolcementplaten	4 lichtpunten incl. opbouwarmatuur aangesloten op bewegingsmelder, opstelplaats mv-unit
OPSTEPLAATS CONTAINER EN TECHNIEKRUIMTE	dekvloer onafgewerkt	onafgewerkt	geïsoleerde houtwolcementplaten	1 lichtpunt incl. opbouwarmatuur aangesloten op bewegingsmelder
GEMEENSCHAPPELIJKE BERGING	dekvloer onafgewerkt	onafgewerkt.	geïsoleerde houtwolcementplaten ook onderkant trap	1 lichtpunt incl. opbouwarmatuur aangesloten op bewegingsmelder



Kleur- en materiaalstaat		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Exterieur		
Metselwerk	Baksteen, wildverband	Zwart mangaan
Metselwerk, verticaal	Baksteen, wildverband	Zwart mangaan
Metselwerk, steenstrip	Baksteen, wildverband	Zwart mangaan
Voegwerk metselwerk	Pointeren	n.t.b.
Banden in metselwerk	Beton	Naturel
Raamdorpelsteen	Beton	Naturel
Muurafdekker	Beton	Naturel
Balkons	Beton	Naturel
Lateien en geveldragers in metselwerk	Metaal	RAL 7010
Gevelbetimmering, verwerking channelsiding	Hout, geschilderd	RAL 1035
Kozijnen, ramen en deuren in gevelbetimmering	Hout	RAL 1035
Kozijnen, ramen en deuren in metselwerk	Hout	RAL 7005
Beglazingsprofiel	Aluminium	Naturel
Afstandhouders beglazing	Aluminium	Naturel
Balustrade met losse bloembak	Metaal	Ral 7010
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Dakbedekking plat dak	Dakbedekking met grind	Zwart
Daktrim	Aluminium	Naturel
Buitenplafond (balkon appartement 6 en 7)	Rockpanel, zichtbaar geschroefd	RAL 9010
Noodoverstort	Metaal	Naturel
Postkasten	Metaal	RAL 7035
Ventilatioosters op glas	Metaal	Naturel
Ventilatiooster in gevel (berging A07)	Metaal	Naturel
Interieur		
Afwerking wanden entreehal en centrale hallen	Structuurspuitwerk	Wit
Afwerking plafond entreehal en centrale hallen	Akoestische afwerking	n.t.b.
Schoonloopmat entreehal	Matomranding met schoonloopmat	Zwartgrijs
Vloertegel entreehal overige	Keramik	n.t.b.
Plint ter plaatse vloertegelwerk entreehal	Keramik (zelfde als vloertegel)	n.t.b.
Vloerbedekking centrale hal (1 ^e en 2 ^e verdieping)	Vloerbedekking	n.t.b.
Plint ter plaatse van vloerbedekking centrale hallen	Hout	Wit
Voordeurkozijn appartementen	Hout	Wit
Voordeur appartementen	Hout	Wit
Liftdeur en omkadering	Zincorplaat, dekkend geschilderd	n.t.b.
Kozijnen bergingenblok	Hout	Wit
Deuren bergingenblok	Hout	Wit
Afwerking buitenwanden bergingenblok	Kalkzandsteen onafgewerkt	Naturel
Afwerking binnenwanden bergingenblok	Kalkzandsteen onafgewerkt	Naturel
Afwerking geïsoleerde voorzetwand bergingenblok	Voorzetwand onafgewerkt	Naturel
Afwerking plafond bergingenblok	Geïsoleerde houtwolcementplaat	Naturel
Afwerking vloer bergingenblok	Cementdekvloer	Naturel
Trap	Beton met anti-slip	Naturel
Bordes	Beton met anti-slip	Naturel
Traphekken, balustrade en muurleuning	Metaal	RAL 7010
Terrein		
Bestrating terrassen begane grond	Betontegel met betonnen opsluitband	Naturel
Bestrating pad naar entreehal en bergingenblok	Betonklinker met betonnen opsluitband	Naturel
Parkeerterrein (pp 1 t/m 6)	Betonklinker met betonnen opsluitband	Naturel
Parkeervakken 7 en 8	Halfverharding met betonnen opsluitband	n.t.b.

Bovengenoemde kleuren betreft de kleurstelling van onderdelen voor zover ze volgens deze omschrijving voor dit gebouw van toepassing zijn. Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect c.q. gemeente nog worden aangepast.



Bijzonderheden

BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (BBL)

Bij het samenstellen van deze verkoopdocumentatie is uitgegaan van de eisen zoals deze zijn gesteld in het BBL dat tijdens het tijdstip van de indiening van de bouwvergunningsaanvraag van toepassing was.

Om deze verkoopdocumentatie voor u, als mogelijk niet-bouwkundige, beter leesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het BBL niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar. Om u toch volledig te informeren geven wij u hieronder de benamingen zoals deze in het BBL worden gehanteerd.

• Hal	Verkeersruimte
• Toilet	Toiletruimte
• Meterkast	Technische ruimte
• Woonkamer	Verblijfsruimte
• Keuken	Verblijfsruimte
• Gang	Verkeersruimte
• Slaapkamers	Verblijfsruimte
• Badkamer	Badruimte
• Berging in appartement	Onbenoemde ruimte
• Berging in bergingenblok	Onbenoemde ruimte

Tevens wordt in het BBL gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen het appartement aangeduid, welke afhankelijk van het geoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van het appartement. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van het appartement binnen de regelgeving mogelijk te maken. Bij het maken van berekeningen voor de daglichttoetreding kan het zijn dat een gedeelte van het vloeroppervlak buiten beschouwing gelaten wordt (zogenaamde krijtstreepmethode). Ook bij opties wordt eventueel van de zogenaamde krijtstreepmethode gebruik gemaakt. Waar toegepast, zijn de krijtstreepgebieden d.m.v. een arcering op de tekening van de plattegrond weergegeven.

Wij attenderen u erop dat;

- Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- Op en tegen de isolerende beglazing, tot een afstand van 7 cm, niets mag worden aangebracht. Dit in verband met risico op thermische breuk.
- U rekening dient te houden met een, in ongunstige situatie (afhankelijk van onder meer de oriëntatie), verhoging van de onderhoud frequentie van de houten bouwdelen (in de gevel) welke zijn afgewerkt in donkere kleur of blanke kleur.
- Indien in de lijst van “afwerking per vertrek” als wandafwerking “behangklaar” staat omschreven dit niet betekent dat de wanden worden voorzien van behang, maar dat deze vlak genoeg worden gemaakt om ze te kunnen behangen met behang (afhankelijk van het soort behang). Hierbij worden de grootste gaten in de wanden gedicht. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz, vlak behang of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling door de kopers is dan noodzakelijk.
- Het mogelijk is dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijke) zonwerende- en/of veiligheidsbeglazing, en doordat er diverse onderdelen door meerdere glasleveranciers worden aangeleverd.
- Het mogelijk is dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.
- Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen in de vorm van sparingen, aan-/opbouwen en dergelijke na oplevering van het appartement geheel voor risico van de koper is en alleen mag worden uitgevoerd met toestemming van de dienst vergunningen van de gemeente.



VLOEREN EN VLOERAFWERKING

- De dekvloeren hebben een vlakheidsklasse 4 (vloerbedekking gereed). U dient met de leverancier van uw vloer af te stemmen of deze vlakheidsklasse voldoende is om de gewenste vloerafwerking op aan te brengen.
- Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer alsmede van de cement- of gipsgebonden dekvloer, ontstaan scheurtjes die doorgegeven worden aan de tegel-, grind-, natuursteen- of pvc-vloer.
- Vanwege het toegepaste vloerverwarming systeem dient de door u aan te brengen vloerafwerking een maximale isolatiewaarde te hebben van $R_c=0,10\text{m}^2\text{ KW}$. U dient met uw leverancier te overleggen of uw vloerafwerking geschikt is in combinatie met vloerverwarming. Het bouwbedrijf is niet aansprakelijk voor het niet functioneren van de vloerverwarming ten gevolge van een ongeschikte vloerafwerking.



Slotbepalingen

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, de constructeur, de adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van het appartement dat u koopt. Desondanks moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen die zich kunnen voordoen, alsmede eventuele afwijkingen waarvan noodzakelijkheid of wenselijkheid voor of tijdens de bouw blijkt of afwijkingen die kunnen voortkomen uit nadere eisen van overheden of nutsbedrijven.

Indien de omschrijving in deze verkoopdocumentatie echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Omdat het bouwbedrijf streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt het bouwbedrijf 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 ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal het bouwbedrijf dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot schadevergoeding of ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

De eventueel door het bouwbedrijf aan te brengen erfafscheidingen en groenvoorzieningen zoals eerder omschreven vallen buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt/is ontworpen in overleg met 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 het bouwbedrijf niet verantwoordelijk. Voor de actuele alsmede toekomstige planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

De illustratie(s) in deze verkoopdocumentatie is/zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het ter perse gaan van deze verkoopdocumentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekeningen in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

De op de tekening aangegeven plaatsen van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, ventilatieroosters in kozijnen en overige voorzieningen indicatief zijn. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De exacte afmetingen, inclusief het aantal en de op tekening aangegeven plaatsen van verdelers, de ventilatieroosters in kozijnen, hemelwaterafvoeren en eventuele radiatoren worden nader bepaald aan de hand van de op een later tijdstip uit te voeren berekening van de installateur. Ook hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

In de gevels zijn geen bijzondere voorzieningen opgenomen voor het aanbrengen van eventuele zonneschermen. In het algemeen kunnen zogenaamde "knikarm"-zonneschermen een bijzonder hoge gevelbelasting veroorzaken. De gevels zijn hierop niet berekend. Zonder aanvullende voorzieningen kan scheurvorming optreden. Op scheurvorming in de gevels en aanliggende constructie, veroorzaakt door het aanbrengen van zonneschermen en dergelijke wordt geen garantie gegeven.

Deze technische omschrijving en de bijgevoegde verkooptekening(en) maken deel uit van de koop en aannemingsovereenkomst en gelden derhalve als contractstukken. De geldende contractstukken worden als bijlagen in de Koop en aannemingsovereenkomst genoemd.



Colofon

Ontwikkeling

Franciscus Vastgoed B.V.
Vierwindenlaan 27
5342 BL OSS

Realisatie

Muller Bouw B.V.
Gotenweg 17
5342 PP OSS
Tel. (0412) 63 88 55
www.mullerbouw.nl
kopersbegeleiding@mullerbouw.nl

Ontwerp:

Hurenkamp Architecten & Adviseurs B.V.
Kerkallee 43
6882 AM VELP
Tel. (026) 361 38 12
www.hurenkamp.nl
architecten@hurenkamp.nl

Constructie:

Adviesbureau Verwijst & Janssen
Oudedijk 43
5409 AB Odiliapeel
tel. (0413) 27 25 56
www.verwijst.eu
info@verwijst.eu

Makelaar

Burgers Makelaardij en Assurantiën
Bredestraat 2
6578 AV Leuth
www.burgersmakelaardij.nl
info@burgersmakelaardij.nl