

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Nieuwbouwproject 15 appartementen Waalwijk

versie 18-12-2023



Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| 1. Algemeen..... | 2 |
| 2. Maatvoering en materiaalkeuze | 2 |
| 3. Peil van de woning | 3 |
| 4. Grondwerk | 3 |
| 5. Riolering..... | 3 |
| 6. Terreininrichting, erfafscheidingen en bestrating | 3 |
| 7. Parkeerplaatsen | 3 |
| 8. Afvalinzameling | 4 |
| 9. Externe bergruimte | 4 |
| 10. Fundering..... | 4 |
| 11. Vloeren/dak..... | 4 |
| 12. Metselwerk, gevels en wanden | 4 |
| 13. Loggia, dakterras, galerij en atrium | 5 |
| 14. Dakbedekking | 5 |
| 15. Kozijnen, ramen en deuren | 5 |
| 16. Screens, privacy schermen en zonneluifel | 6 |
| 17. Hang- en sluitwerk..... | 6 |
| 18. Trappen en hekken..... | 7 |
| 19. Timmerwerk | 7 |
| 20. Schilderwerk | 7 |
| 21. Vloerafwerking | 7 |
| 22. Stukadoors- en behangwerk..... | 8 |
| 23. Tegelwerk en kunststeen..... | 8 |
| 24. Keukeninrichting | 9 |
| 25. Installaties en sanitair | 9 |
| 26. Belinstallatie..... | 12 |
| 27. PV panelen | 13 |
| 28. Liftinstallatie | 13 |
| 29. Opruimen en schoonmaken | 13 |
| 30. Duurzaam bouwen | 13 |
| 31. BouwGarant garantieregeling..... | 13 |
| 32. Kopersopties en wijzigingen | 13 |
| 33. Tenslotte | 14 |
| 34. Kleuren- en materiaalstaat (onder voorbehoud van wijzigingen) | 15 |
| 35. Ruimtetaat..... | 16 |

1. Algemeen

Het project omvat de bouw van een complex met 15 koopappartementen. Voor ieder appartement is er op de begane grond een externe bergruimte beschikbaar. Centraal in het gebouw bevinden zich de lift, de trappenhuizen en het fraai vormgegeven atrium. Ieder appartement is voorzien van een ruim loggia of dakterras.

Op het parkeerterrein zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig omringd met veel groen. Totaal zijn er 9 verschillende woningen in dit project opgenomen:

| Woningtype | Positie | Ligging | Bouwnummer(s) |
|------------|---|------------------|----------------|
| Type A | <i>begane grond</i> | <i>oostzijde</i> | <i>W1</i> |
| Type B | <i>begane grond, 1^{ste} en 2^{de} verdieping</i> | <i>oostzijde</i> | <i>W2-6-10</i> |
| Type B sp | <i>begane grond, 1^{ste} en 2^{de} verdieping</i> | <i>westzijde</i> | <i>W3-7-11</i> |
| Type B' | <i>1^{ste} en 2^{de} verdieping</i> | <i>oostzijde</i> | <i>W4-8</i> |
| Type B' sp | <i>1^{ste} en 2^{de} verdieping</i> | <i>westzijde</i> | <i>W5-9</i> |
| Type C | <i>3^{de} verdieping (penthouse)</i> | <i>oostzijde</i> | <i>W14</i> |
| Type C sp | <i>3^{de} verdieping (penthouse)</i> | <i>westzijde</i> | <i>W15</i> |
| Type C' | <i>3^{de} verdieping (penthouse)</i> | <i>oostzijde</i> | <i>W12</i> |
| Type C' sp | <i>3^{de} verdieping (penthouse)</i> | <i>westzijde</i> | <i>W13</i> |

De woning wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit als geldig bij aanvraag van de omgevingsvergunning. Voor de energieprestatie geldt een verbeterde normering, namelijk de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, geldt onverkort BouwGarant NieuwbouwGarantieregeling 2024. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleert steeds de bovengenoemde garantieregeling.

De op tekening aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven.

2. Maatvoering en materiaalkeuze

Tenzij anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Alle genoemde maten zijn "circa"-maten en deze kunnen zowel positief als negatief afwijken van werkelijke maten bij oplevering. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoorts. Wij adviseren u bij het inrichten van het appartement de maten ter plaatse op te nemen voor u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat.

Aan de samenstelling van de contractstukken is de grootste zorg besteed door een zo nauwkeurig mogelijke verwerking van de beschikbare informatie. Toch maken wij een voorbehoud voor wijzigingen in uitvoering, afwerking en/of maatvoering en/of kleurstelling van de woning. Wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en -voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Het leidingverloop is op dit moment nog niet geheel bekend. De plaats, de afmeting en het aantal van de verdelers, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten, de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed mogelijk op de tekeningen aangegeven,

doch kunnen zij vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk worden bepaald.

3. Peil van de woning

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de appartementen op de begane grond. Het definitieve niveau is afhankelijk van de technische uitgangspunten en wordt bepaald in overleg met, en op aanwijzing van, de gemeente.

4. Grondwerk

Voor de bouw- en terreininrichting (zoals fundering, leidingen, kabels e.d.) worden de noodzakelijke grondwerken verricht. Het appartementencomplex sluit aan de oostzijde direct aan het openbaar gebied van de Stationsstraat. Het terrein aan de westzijde volgt het natuurlijk verloop van het terrein en sluit aan bij de omliggende perceelniveaus van de Julianastraat en buurpercelen.

5. Riolering

De riolering wordt uitgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften en op aanwijzing van de gemeente. Het rioleringsstelsel, bestaande uit kunststof leidingen, wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en stankafsluiters. Alle afvoeren worden onder afschot gemonteerd en de verbindingen gedicht met de daartoe geëigende middelen.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast wat betekent dat het hemelwater en vuilwater apart worden afgevoerd. Het hemelwaterriool is op basis van infiltratie en/of tijdelijk bergen met infiltratiekrachten onder maaiveld. De wijze van infiltratie is nog definitief te bepalen in samenwerking met de gemeente. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koopsom inbegrepen.

6. Terreininrichting, erfafscheidingen en bestrating

Het totale buitenterrein betreft een deel 'appartemententuin' en een deel 'parkeerterrein'. Voor ieder deel wordt een vereniging van eigenaren (VVE) opgericht om onder andere het onderhoud goed te regelen. De tuin behoort tot het gekochte en het parkeerterrein wordt initieel gehuurd door eigenaren van de appartementen.

De bestrating van het totale buitenterrein bestaat uit straatklinkers, trottoirtegels en grastegels. Een en ander wordt aangebracht conform de tekening. De parkeervakken worden gemarkeerd met een contrasterende steen en zijn genummerd. Het parkeerterrein wordt afgesloten doormiddel van een slagboom. De slagboom is enkel door de bewoners van het appartementencomplex en de verhuurder van de parkeerplaatsen te openen.

De groenperken van het totale buitenterrein worden ontworpen en aangelegd door een groenaannemer. De groenperken worden voorzien van een druppelslang die aangesloten is op de algemene watervoorziening van het complex. Het buitenterrein wordt voorzien van verlichtingspaaltjes.

Bestaande erfafscheidingen worden gehandhaafd en waar nodig worden deze uitgebreid met hagen en/of houten schuttingen en/of gaashekwerk voorzien van beplanting. Een en ander is uitgewerkt op de situatietekening.

Vanaf de gemeenschappelijke meterkast van het complex wordt één loze mantelbuis naar de dichtstbijzijnde rand van het parkeerterrein gelegd zodat bewoners in de toekomst een laadpaal voor elektrische auto's kunnen aanleggen.

7. Parkeerplaatsen

Ieder appartement krijgt 1 vaste parkeerplaats op het deel 'parkeerterrein' conform de beschrijving van voorgaand hoofdstuk 6. De appartementen op de 4^{de} verdieping (woningtype C, C', Csp en C'sp) krijgen 2 parkeerplaatsen toegewezen.

Het deel 'parkeerterrein' blijft aanvankelijk eigendom van OTENTIQ Vastgoed Ontwikkeling, initiatiefnemer van dit project. Kopers sluiten een huurcontract voor de parkeerplaats(en) met OTENTIQ waarin onder andere huurvoorwaarden en het eerste recht van koop van deze parkeerplaats(en) staat uitgewerkt. Dit huurcontract wordt tegelijk met de andere koopcontracten ondertekend door de kopers van de appartementen.

8. Afvalinzameling

De bewoners van het appartementencomplex maken voor het huishoudelijk restafval gebruik van de ondergrondse afvalcontainers in nabije omgeving. Bewoners verzamelen oud papier en PMD (plastic) in hun eigen bergruimte en bieden dit op gepaste momenten conform de afvalkalender gemeente Waalwijk aan naast dezelfde ondergrondse afvalcontainers.

9. Externe bergruimte

Ieder appartement heeft een eigen externe bergruimte, gelegen op de begane grond. De deur van de externe bergruimte wordt uitgevoerd als een vlakke dichte deur voorzien van een cilinderslot gelijksluitend met de voordeur van het bijbehorende appartement.

In de externe bergruimte is één lichtaansluitpunt met schakelaar. Er is ook een dubbele wandcontactdoos in opbouw uitvoering aanwezig, wat betekent dat de elektra in het zicht is. Beide zijn aangesloten op de meterkast van het bijbehorende appartement. De verkeersruimtes tussen de externe bergruimten worden afgewerkt volgens de ruimtestaat en wordt aangesloten op de algemene elektravoorziening van het complex.

10. Fundering

Het appartementencomplex wordt op palen gefundeerd. Een en ander conform de berekeningen en tekeningen van de hoofdconstructeur. Aan de hand van de nog uit te voeren grondonderzoeken wordt dit definitief vastgesteld.

11. Vloeren/dak

De vloeren bestaan uit:

- De begane grondvloer van het appartementengebouw wordt in geïsoleerd beton uitgevoerd, met isolatiewaarde volgens de BENG-berekening. Er is geen kruipruimte aanwezig onder het complex.
- De verdiepingsvloeren en de dakvloer van het appartementengebouw worden uitgevoerd als een gewapende betonvloer. De V-naden aan de onderzijde van de betonvloeren c.q. plafonds van onderliggende ruimten, blijven in het zicht. De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van deze vloerelementen en is niet overal gelijk.
- In de betonvloeren worden onder andere de elektra-, riolerings-, cv-leidingen en de kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.
- In de dakvloer wordt een lichtstraat opgenomen om het atrium te voorzien van daglicht.
- Via een dakluik in één trappenhuis op de 3^{de} verdieping kan het dak van het appartementencomplex betreden worden.

12. Metselwerk, gevels en wanden

Buitenmuren

- Het gevelmetselwerk van het complex wordt uitgevoerd in baksteen volgens de kleur- en materiaalstaat.
- De gevelstenen worden verwerkt in wildverband en voorzien van voegwerk volgens de kleur- en materiaalstaat.
- De binnenspouwbladen van de spouwmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen, dikte volgens opgave hoofdconstructeur.
- Alle buitenspouwmuren van het appartementencomplex worden geïsoleerd uitgevoerd.
- In het metselwerk worden accenten aangebracht met staand metselwerk, een en ander volgens

tekening.

- Dilatatievoegen worden toegepast conform opgave van de hoofdconstructeur/fabrikant. Deze zijn niet op tekening aangegeven.

Binnenmuren

- De dragende binnenwanden, de scheidingswanden van de externe bergruimte en de woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde 'lichte scheidingswand', uitgevoerd in gipsblokken of gasbetonblokken (dit ter keuze van de aannemer) van 100 mm dik.
- Voorzetwanden en leidingkokers worden mogelijk uitgevoerd met een dikte van 70 mm.
- Dilatatievoegen worden toegepast conform opgave van de hoofdconstructeur/fabrikant. Deze zijn niet op tekening aangegeven.

Gevelbekleding

- De gevelafwerking buitenzijde van de externe bergruimtes is van verduurzaamd hout, een en ander volgens tekening en de kleur- en materiaalstaat.
- Een aantal binnenmuren van het appartementencomplex zijn voorzien van verduurzaamd hout, een en ander volgens tekening en de kleur- en materiaalstaat.
- Bij de hoofdentree aan de Stationsstraat wordt een kader van prefab beton of kunststeen aangebracht, ter keuze aannemer, een en ander volgens tekening en de kleur- en materiaalstaat.

Metaalwerk

- De gevelafwerking buitenzijde van de bovenste verdieping van het appartementencomplex bestaat uit metalen panelen, een en ander volgens tekening en kleur- en materiaalstaat.
- Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en liggers voorzien. Een en ander volgens opgave van de hoofdconstructeur.
- Bij de hoofdentree van het complex aan de Stationsstraat wordt een prefab metalen brievenbusunit geplaatst.

13. Loggia, dakterras, galerij en atrium

De loggia's aan de buitenzijde van het appartementencomplex worden uitgevoerd als prefab betonplaat. Deze elementen hebben een fabrieksmatige antislip laag op de bovenzijde van de betonplaat. De onderzijde van deze prefab betonplaat (plafonds) worden niet nader afgewerkt. Een deel van het dakterras van ieder penthouse (bovenste verdieping) wordt als een geïsoleerde betonvloer uitgevoerd en met terrastegels afgewerkt.

Midden in het appartementencomplex is een royale overdekte open ruimte gelegen: een atrium. De gebouwentrees, trappenhuisen, lift en externe bergruimtes ontsluiten allen op dit atrium. Deze ruimte is voorzien van een lichtstraat en wordt afgewerkt volgens de kleur- en materiaalstaat. De beplanting in het atrium wordt aangelegd door een groenaannemer. In de groenperken wordt een druppel slang aangebracht die aangesloten is op de algemene voorziening van het appartementencomplex. Er wordt verlichting aangebracht tegen de wanden en/of plafonds van het atrium.

De balustraden van de loggia's en dakterrassen zijn voorzien van een spijlenhekwerk, een en ander volgens tekening en de kleur- en materiaalstaat. De balustraden rondom het atrium van het appartementencomplex worden met stucwerk afgewerkt en voorzien van een houten bovenrand volgens de kleur- en materiaalstaat.

14. Dakbedekking

De platte daken van het complex worden voorzien van een dakbedekking, ter keuze van de aannemer. De platte daken van het appartementencomplex worden geïsoleerd uitgevoerd. In en op de daken worden voorzieningen aangebracht voor installaties.

15. Kozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen, schuifpuien en draai-kiepramen in de buitengevel worden uitgevoerd in aluminium,

een en ander volgens de kleur- en materiaalstaat. Deze kleuren worden notarieel vastgelegd.

In het appartementencomplex worden de binnendeuren en -kozijnen in de algemene ruimtes uitgevoerd in hout, mét en zonder beglazing.

De voordeur en -kozijn van ieder appartement worden uitgevoerd in hout. Een en ander volgens de kleur- en materiaalstaat. De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn verdiepingshoge afgelakte hardhouten kozijnen zonder bovenlicht. De binnendeuren worden uitgevoerd als dichte, stompe deur met vulling van spaanplaat, fabrieksmatig afgelakt. Alle binnendeuren zijn zonder glasopening. De deuren dienen aan de onderzijde minimaal 15mm vrij te blijven van de vloer in verband met de ventilatie in het appartement.

Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen. Het appartementencomplex wordt voorzien van isolerende beglazing conform de BENG berekeningen. Bij kozijnen waar het glas tot aan peil wordt doorgezet zal veiligheidsglas worden toegepast.

Het kozijn van iedere externe bergruimte en de gemeenschappelijke technische ruimte en -meterkast worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van een vlakke dichte deur. Een en ander volgens de kleur- en materiaalstaat.

16. Screens, privacy schermen en zonneluifel

De loggia's van de appartementen op de begane grond, 1^{ste} en 2^{de} verdieping zijn voorzien van beweegbare aluminium privacy schermen. Deze schermen geven schaduw (gedeeltelijk) op de loggia én de beweegbare schermen geven een dynamisch gevelbeeld aan het appartementencomplex.

Het dakterras van ieder penthouse is voorzien van een aluminium zonneluifel, een en ander volgens tekening en de kleur- en materiaalstaat.

Ieder appartement wordt voorzien van screens aan de buitenzijde van het appartementencomplex, behoudens de ramen van de loggia's en de ramen onder de zonneluifel. Een en ander volgens tekening en de kleur- en materiaalstaat. Het soort, type en kleur van de zonweringen is bepaald door de architect en wordt notarieel vastgelegd. Hiervan kan niet worden afgeweken.

17. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het naar behoren functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. De woning wordt opgeleverd met inbraakwerend hang- en sluitwerk, dat minimaal voldoet aan de basisnorm van het Bouwbesluit. De producten voldoen aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) afgegeven beschermde keurmerk.

De 4 toegangsdeuren van het appartementencomplex worden uitgerust met een meerpuntssluiting (SKG** slot en cilinder). Daar waar nodig worden deuren voorzien van een deurdranger ten behoeve van de brandveiligheid. De gemeenschappelijke technische ruimte en gemeenschappelijke meterkast worden uitgerust met een standaard cilinderslot SKG**. De overige deuren worden voorzien van een loopslot.

De voordeur van het appartement wordt uitgerust met een meerpuntssluiting (SKG** slot en cilinder). Daar waar nodig worden deuren voorzien van een deurdranger ten behoeve van de brandveiligheid.

De deur van de externe bergruimte heeft een cilinderslot dat gelijksluitend is met de voordeur van het bijbehorende appartement. De te openen ramen worden uitgevoerd als draaikiëpramen met bijbehorend hang- en sluitwerk. Krukken, knoppen en schilden worden uitgevoerd in aluminium.

De binnendeuren worden voorzien van:

- Vrij- en bezetslot op de toilet- en badkamerdeuren;

- Kastslot op de meterkastdeur;
- Loopslot op de overige deuren.

18. Trappen en hekken

De trappen van de algemene trappenhuizen en andere algemene ruimtes worden uitgevoerd in prefab schoonwerk beton. Het bordes dat aansluit op een (verdiepings)vloer wordt voorzien van tegels. De trap treden zijn onafgewerkt en voorzien van een antislip laag net als de tussenbordessen van de trappen. De trapleuningen en traphekken worden uitgevoerd in staal.

19. Timmerwerk

De buiten- en binnenbetimmeringen zijn nodig voor een deugdelijke en nette afwerking.

De gemeenschappelijke meterkast op de begane grond wordt voorzien van meterborden waarop de installatie kan worden afgemonteerd en wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf.

In het appartement wordt een meterkast aangebracht. Deze wordt voorzien van meterborden waarop de installatie kan worden afgemonteerd en worden uitgevoerd conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf.

Er worden in de appartementen geen (losse) vloerplinten aangebracht c.q. geleverd.

20. Schilderwerk

Schilderwerk

- Het binnen- en buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. Kleur conform kleurenschema.
- In het zicht blijvende leidingen in toiletten en badkamers worden geschilderd, voor zover niet chromatisch verzinkt of van kunststof.
- Overig binnen timmerwerk, behoudens hetgeen in de fabriek al is afgewerkt.

Fabrieksmatig afgelakt

- De stalen lateien.
- Aluminium gevelkozijnen.
- Aluminium afdekranden en dakranden.
- De radiator in de badkamer.
- Het postkast-element bij de hoofdentree.
- Binnendeuren en -kozijnen in het appartement.

De beeldbepalende kleuren worden notarieel vastgelegd.

In de meterkasten, interne- en externe berg ruimtes van de appartementen worden geen onderdelen geschilderd.

Het tijdstip van uitvoering van het buitenschilderwerk is afhankelijk van weersinvloeden en droging van de gevel.

Ondanks het gebruik van dezelfde kleurnummers kan door toepassing op verschillende materialen een klein kleurverschil ontstaan. Diverse kleuren aan de buitenzijde zullen notarieel worden vastgelegd en dienen dus op deze wijze in stand gehouden te worden. Dit zorgt dus altijd voor een mooi en rustig aanblik van het gehele plan.

21. Vloerafwerking

De begane grond vloer van de algemene ruimtes zoals atrium, trappenhuis, de verkeersruimtes van de externe berg ruimtes worden voorzien van tegels.

De verdiepingsvloeren (galerijen) en het de bordessen (behoudens tussen-bordessen) van een trappenhuis worden ook voorzien van tegels. Voor de gemeenschappelijke technische ruimte en gemeenschappelijke meterkast is géén vloerafwerkingen opgenomen.

In een appartement wordt, behoudens de vloeren in de badkamer en toilet, géén vloerafwerkingen opgenomen.

Bij de twee entree-deuren van het appartementencomplex en bij de twee toegangen van de externe berg ruimtes zijn droogloopmatten voorzien.

22. Stukadoors- en behangwerk

Wanden appartementen

De binnenwanden van de appartementen worden behangklaar opgeleverd, uitgevoerd als filmwerk (groep 3), met uitzondering van de plaats waar wandtegels wordt aangebracht en met uitzondering van de wanden in de inpandige berg ruimte en meterkast.

Behangklaar is een vlakheidsklasse. Een eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen is niet inbegrepen. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen met dikker behang worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de Opdrachtgever te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlak laag benodigd zijn. Dergelijke bewerking zijn niet opgenomen in de koopsom.

Plafonds appartementen

De betonplafonds in het appartement worden voorzien van structuur spuitwerk, met uitzondering van de meterkast. De V-vormige naden tussen de geprefabriceerde platen van het plafond blijven in het zicht. De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van deze vloerelementen en is niet overal gelijk.

Wanden algemene ruimtes

De binnenwanden van de twee entrees, het atrium, de trappenhuis en verkeersruimtes van de externe berg ruimtes worden afgewerkt volgens de kleur- en materiaalstaat. De wanden van de gemeenschappelijke technische ruimtes en gemeenschappelijke meterkast worden niet afgewerkt.

Plafonds algemene ruimtes

De plafonds van de entrees, trappenhuis en het atrium worden afgewerkt met akoestisch spuitwerk. Het plafond van de verkeersruimtes van de externe berg ruimtes en worden afgewerkt met herakliet plafondplaten.

23. Tegels en kunststeen

Vloertegels atrium, entrees en galerijen

De begane grond vloer van de algemene ruimtes zoals atrium, trappenhuis, de verkeersruimtes van de externe berg ruimtes worden voorzien van tegelwerk 600x600 mm. Ook de verdiepingsvloeren (galerijen) en het de bordessen (behoudens tussen-bordessen) van een trappenhuis worden voorzien van tegelwerk 600x600 mm. De vloeren worden standaard ingewassen met voegmiddel kleur grijs.

Vloertegels appartementen

De vloeren in de toilet en badkamer worden voorzien van vloertegels met een afmeting van 300 x 300 mm. Voor de aankoop van de vloertegels is een bruto showroomprijs beschikbaar van €30,- per m² inclusief 21% btw. De voegen van de vloeren worden niet strokend verwerkt met de voegen van de wandtegels. De vloeren worden standaard ingewassen met voegmiddel kleur grijs.

Wandtegels appartementen

Voor de aankoop van de wandtegels is een bruto showroomprijs beschikbaar van €25,- per m² inclusief 21% btw. De volgende wanden worden voorzien van wandtegels met een

afmeting van 300 x 600 mm:

- De wanden in de toiletruimte worden tot een hoogte van circa 1500 mm hoogte betegeld, waarvan de exacte hoogte afhankelijk is van de afmeting van de tegel.
- De wanden in de badkamer worden tot plafond betegeld.
- In de keuken is geen wandtegelwerk voorzien.

De wanden worden standaard ingewassen met voegmiddel kleur grijs. Uitwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van kunststof hoekprofielen. De inwendige hoeken in het tegelwerk op de vloeren en wanden worden voorzien van kitvoegen.

Dorpels

In het appartement wordt bij de toegangsdeur een dorpel toegepast in de kleur antraciet. In de deuropening van de badkamer en het toilet worden kunststenen dorpels toegepast in de kleur antraciet. Bij de overige binnendeuren in het appartement worden geen dorpels toegepast.

Vensterbanken

Onder de buitenraamkozijnen met borstwing wordt aan de binnenzijde een kunststeen vensterbank aangebracht in de kleur antraciet. Aan de buitenzijde van de kozijnen worden er waterslagen van beton of kunststeen toegepast, ter keuze aannemer.

24. Keukeninrichting

In de koopsom is géén keukeninrichting opgenomen. Het appartement wordt derhalve zonder keuken opgeleverd. Er zijn reeds voorzieningen aanwezig in de vorm van aansluitpunten voor elektra, water en riolering (al dan niet afgedopt). De standaard aansluitpunten staan aangegeven op de tekening.

In de af te zuigen ruimten worden kunststof afzuigventielen aangebracht. Het is niet toegestaan om op dit systeem een gemotoriseerde afzuigkap aan te sluiten. Er dient een recirculatiekap te worden toegepast.

Direct na de oplevering kunt u de door u gewenste keukeninrichting (laten) plaatsen. Op basis van een door u als koper aan te leveren goed gemaatvoerde tekening kan het leidingwerk tijdens de bouw worden aangepast. Hieraan zijn meerkosten verbonden.

25. Installaties en sanitair

Installatiezone

In de interne bergruimte van ieder appartement bevindt zich een installatiezone waar de warmtepomp, verdeler voor de vloerverwarming en de WTW-unit worden geplaatst. Het leidingwerk van en naar deze toestellen worden mogelijk in opbouw uitgevoerd. Buiten de installatiezone zullen de leidingen, voor zover als mogelijk, uit het beloofbare gebied van de interne bergruimte worden geplaatst.

Riolering

De hemelwaterriolering en vuilwaterriolering worden afgevoerd via een gescheiden systeem.

De hemelwaterafvoer in de spouwmuur wordt uitgevoerd in kunststof. Een en ander volgens tekening en materiaalstaat. Op de hemelwaterriolering worden de daken van het appartementencomplex, loggia's dakterrassen aangesloten.

De vuilwaterriolering wordt samengesteld uit kunststofbuizen en bijbehorende hulpstukken en komt uit op het gemeentelijke riool. Op de vuilwaterriolering kunnen de volgende toestellen worden aangesloten:

- 1 closet (toiletruimte)
- 1 fontein (toiletruimte)
- 1 spoelbak / vaatwasser, afgedopt (keuken)
- 1 wastafel (badkamer)
- 1 douche (badkamer)
- 1 ligbad (badkamer)

- 1 wasmachine (interne bergruimte)
- 1 warmtepomp / WTW-unit (interne bergruimte)

Sanitair en waterinstallatie

In de koopsom is één badkamer en één toiletruimte opgenomen. Voor het basis sanitair is het volgende opgenomen:

- 1 elektrische handdoekradiator in de badkamer
- 1 wandclosetcombinatie met inbouwreservoir
- 1 fonteincombinatie
- 1 dubbele wastafelcombinatie met 1 afvoer en 2 kranen
- 1 douchecombinatie met draingoot, zonder douchescherm
- 1 ligbadcombinatie

Bovengenoemd sanitair wordt aangesloten op de binnen riolering. Om het standaard sanitair te bekijken (en eventueel tegen verrekening wijzigingen aan te brengen), kunt u te zijner tijd een afspraak maken bij de showroom van de projectleverancier.

De koudwaterinstallatie wordt aangelegd vanaf de watermeteropstelling in de meterkast van ieder appartement. De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van ingebruikstelling van de waterinstallatie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

De volgende aansluitpunten worden op de koud waterleiding aangesloten:

- 1 wandclosetcombinatie
- 1 fonteincombinatie in het toilet
- 1 gootsteenmengkraan (gecombineerd met vaatwasser) in de keuken (afgedopt);
- 2 wastafelmengkranen in de badkamer
- douchemengkraan in de badkamer
- badmengkraan in de badkamer
- wasmachinekraan in de interne bergruimte
- vulpunt voor de warmtepomp installatie in de interne bergruimte

De warmwaterleiding wordt vanaf de warmtepomp aangesloten op de volgende aansluitpunten:

- gootsteenmengkraan in de keuken (afgedopt);
- 2 wastafelmengkranen in de badkamer
- douchemengkraan in de badkamer
- badmengkraan in de badkamer

De waterleidingen in het toilet en in de badkamer worden waar mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren.

Verwarmingsinstallatie appartement

De opwekking van warmte en warmtapwater wordt verkregen door een luchtwarmtepomp. Het binnendeel van de warmtepomp wordt geplaatst in de inpanidige bergruimte van ieder appartement. Het buitendeel wordt geplaatst op het dak van het appartementencomplex. Via geïsoleerde koelleidingen wordt de warmte gedistribueerd tussen het binnen- en buitendeel. Het is ook mogelijk om te koelen met de warmtepomp.

Het (elektrische) warmtepompsysteem gebruikt de energie die het nodig heeft uit de buitenlucht. De warmte en koude wordt via het leidingstelsel en het laagtemperatuur vloerverwarmingssysteem afgegeven aan de ruimten in het appartement. In de winter wordt relatieve warmte gewonnen uit de buitenlucht. Via koudemiddel wordt deze warmte door de warmtepomp overgedragen op een afgiftesysteem om het appartement te verwarmen. In de zomer wordt, met dit principe omgekeerd, de warmte onttrokken uit de verblijfruimten van het appartement. Hiermee wordt bij warme dagen een aangename binnentemperatuur verkregen.

Het gehele appartement is voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming. De vloerverwarmingsinstallatie in het appartement kan per vertrek onafhankelijk van elkaar geregeld worden, met uitzondering van de toilet-, bad- en verkeersruimte(s) en inpanidige bergruimte. In de woonkamer en slaapkamers wordt een kamerthermostaat aangebracht. Het is niet mogelijk om op

hetzelfde moment te verwarmen en te koelen. In de badkamer zal een elektrische radiator worden geplaatst, ter ondersteuning van de vloerverwarming.

De hieronder genoemde ontwerptemperaturen moeten per ruimte (in het appartement) bereikt en onderhouden kunnen worden bij een buitentemperatuur van -10°C en gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Woonkamer/keuken | 20°C |
| slaapkamers | 18°C |
| toiletteruimte | 18°C |
| badkamer | 22°C |
| interne verkeersruimten | 18°C |
| interne bergruimte | 15°C |
| externe bergruimte | onverwarmd |
| atrium | onverwarmd |

Met de aankoop van het appartement bent u eigenaar van alle onderdelen. Het beheer en onderhoud van deze installatie is uw verantwoordelijkheid. Wij adviseren u hier een professioneel installatiebedrijf bij te betrekken.

Met het warmtepompsysteem in combinatie met een vloerverwarming kan geen nachtverlaging en geen opwarmtijd van 2 uur worden bereikt. Vloerverwarming is namelijk een continue verwarming en hoeft 's nachts dan ook niet lager te worden ingesteld. Bij de oplevering van de woning krijgt u uitleg over het systeem en ontvangt u een gebruikersinstructie om zorgvuldig te bestuderen.

De CV-leidingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de cementdekvloeren. De CV-verdeelunits komen zo dicht mogelijk bij of in de schachten. Indien een CV-verdeelunit in een verblijfsruimte wordt geplaatst, wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting.

Er zijn vloerafwerkingen welke een hoog isolerend vermogen hebben en daarmee de warmte- en koude overdracht van de CV-leidingen naar de ruimten beperkt. Laat u goed informeren alvorens een keuze te maken in vloerafwerking. Voor een vloer met vloerverwarming gelden voorschriften voor wat betreft de toe te passen typen vloerafwerking. Een steenachtige vloerafwerking zorgt voor de beste warmteafgifte, maar er zijn ook houten vloeren en textiele afwerkingen mogelijk indien de RC-waarde van het totaalpakket van de vloerafwerking kleiner of gelijk is aan $0,10\text{ m}^2\text{K/W}$.

De algemene ruimtes van het appartementencomplex zoals het atrium, het trappenhuis, de verkeersruimtes en de externe bergruimtes zijn onverwarmd.

Ventilatievoorziening appartementen

Het appartement is voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning waarmee de ruimtes op effectieve en energiezuinige wijze geventileerd worden. Via ventielen en/of roosters in de ruimtes van het appartement wordt verse lucht aangevoerd en vervuilde lucht afgevoerd. Een WTW-unit zorgt voor een uitwisseling van warmte tussen deze luchtstromen, wat energieverliezen voorkomt. De WTW-unit heeft een 3-standenschakelaar waarmee het ventilatiesysteem worden geschakeld. In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een CO_2 sensor geplaatst.

De positie van de roosters op de tekening zijn indicatief. De benodigde capaciteit is berekend volgens de geldende normen in het Bouwbesluit.

Electrische installatie appartementen

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden opgenomen in wanden en vloeren behoudens leidingen in de externe bergruimtes en de gemeenschappelijke technische ruimte en de gemeenschappelijke meterkast. Deze worden uitgevoerd als zichtleidingen.

Ter plaatse van de installatiezone in de interne bergruimtes en de meterkast van het appartement wordt het leidingwerk mogelijk als zichtleiding uitgevoerd.

Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in de kleur wit en zijn van kunststof. Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen e.d. zijn op de tekeningen aangegeven en voldoen aan de NEN 1010. De posities zijn zuiver informatief. De plaats kan enigszins afwijken. De loze leidingen in de woonkamer en slaapkamers zijn voorzien van een controledraad. Loze leidingen kunt u later bedraden voor bijvoorbeeld een extra CAI-, telefoon-, of UTP-aansluiting. Voor de plaats van de aansluitingen wordt u verwezen naar de tekeningen.

Voor de plaats op de wanden worden de volgende circa hoogten aangehouden, gemeten vanaf de dekvloer (in millimeters):

| | |
|---|------------|
| • Lichtschakelaars / wandcontactdozen algemeen (of gecombineerd) | 1050+ |
| • Wandcontactdozen woonkamer, slaapkamer | 300+ |
| • Wandcontactdozen boven aanrecht in de keuken | 1200+ |
| • Wandcontactdozen wasmachine | 1200+ |
| • Wandcontactdoos voor een recirculatie afzuiginstallatie | keukenblok |
| • Wandcontactdozen in verkeersruimtes, badkamer, interne/externe bergruimte | 1050+ |
| • Loze leidingen | 300+ |
| • Leidingen keukenapparatuur | 150+ |
| • Aansluitpunten buitenverlichting loggia/dakterras | 2000+ |
| • Wandcontactdoos loggia/dakterras | 500+ |

Omdat in het appartement geen gasleiding aangelegd wordt, dient er elektrisch gekookt te worden. In de keuken wordt een elektriciteitsaansluiting gemaakt om uw kookplaat op aan te sluiten, een en ander conform het ontwerp.

Op de loggia en het dakterras wordt een aansluitpunt(en) voor buitenverlichting aangebracht, een en ander volgens tekening. Het leveren en aanbrengen van buiten- en binnen armaturen zijn niet inbegrepen.

Het parkeerterrein wordt afgesloten met een elektrisch bedienbare slagboom. Voor iedere parkeerplaats is er één handzender beschikbaar om de slagboom te openen bij het oprijden van het parkeerterrein.

Voor de algemene ruimtes worden opbouw armaturen aangebracht, geschakeld door middel van bewegingsschakelaars of lichtsensoren, aangesloten op de algemene voorziening van het appartementencomplex. Het buitenterrein is voorzien van oriëntatie/sfeer verlichting.

In de appartementen worden rookmelders geplaatst volgens de voorschriften en staan indicatief op de tekening aangegeven.

Levering elektriciteit

De aannemer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk uit de regio vóór oplevering de aansluiting van elektriciteit aanvragen zodat dit bij oplevering van de woning aan u beschikbaar is. Opdrachtgever is vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze. Indien u dit niet tijdig doet zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

Telefoon / TV/ internet

De individuele (aansluit)kosten van de telefoon, tv en internet voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper.

26. Belinstallatie

Het appartement wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit:

- een beldrukker bij de voordeur van het appartement.

- een schel (nabij/in de meterkast van het appartement)
- een videofoon installatie (wandtoestel met zoemer, beeldschermje en deuropener) in de hal van het appartement
- een deurbel met spreek- en luisterinstallatie en camera bij de hoofdingang op de begane grond aan de Stationsstraat.

27. PV panelen

Het aantal PV-panelen hangt af van de oriëntatie van de appartementen en de berekeningen van de adviseur, een en ander conform de BENG berekeningen en dus niet wat er op de tekening of brochure staat.

28. Liftinstallatie

In het appartementencomplex is een personenlift aanwezig:

- Elektrisch aangedreven personenlift voor het vervoer van personen.
- Hefvermogen maximaal 1.000kg.
- Cabine-afwerking bestaande uit een plafond-, vloer- en wandafwerking van het standaard leveringsprogramma liftleverancier, met geïntegreerde verlichting en een bedieningsplateau.

29. Opruimen en schoonmaken

Het appartement wordt “bezemschoon” opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden. Het bij het complex behorend terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

30. Duurzaam bouwen

Milieuvriendelijkheid en zuinigheid zijn voor eenieder vanzelfsprekende zaken. We voelen ons immers betrokken bij een plezierig toekomstig leefklimaat en willen als mensen van deze tijd besparen met het nodige behoud aan comfort en kwaliteit. Naast energiebesparende maatregelen, zoals PV-panelen, een warmtepomp en hoog rendement isolerend glas worden er nogal wat her te gebruiken materialen en constructies in uw woning verwerkt. Het levert een bijdrage aan het beperken van uitputting van energiebronnen en grondstoffen.

31. BouwGarant garantieregeling

De appartementen worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023 of 2024 (meest actuele). De garantieregeling biedt de koper extra zekerheid bij de bouw van uw appartement. U bent verzekerd tegen de grootste financiële risico's. Bijvoorbeeld als uw aannemer failliet gaat of bij gebreken die niet worden opgelost. Op www.bouwgarant.nl kunt u alle informatie over de garantieregeling lezen.

Indien het appartement zonder inrichting badkamer en/of toilet wordt verkocht, wordt de betreffende inrichting uitgesloten van de garantie van BouwGarant. De in het plan opgenomen bestrating, hekwerken, beplanting en andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische zaken vallen conform de BouwGarant buiten de garantie.

32. Kopersopties en wijzigingen

Binnen het bouwplan is realisatie van individuele woonwensen tegen meerkosten mogelijk als en voor zover het werk dit toelaat. In de meer- en minderwerklijst zijn een aantal mogelijkheden uitgewerkt.

Behalve de aangegeven opties zijn géén uitbreidingen of gevelbeeldwijzigingen mogelijk. Alle wijzigingen worden schriftelijk in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt en moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden behorend bij de overeenkomst.

Na de verkoop van de appartementen (passeren van appartementsindex) wordt u uitgenodigd door de aannemer voor een persoonlijk meer- en minderwerk gesprek.

33. Tenslotte

De (contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc.

De in de stukken opgenomen perspectieven zijn 'artist impressions', die een goede indruk geven van het appartementencomplex, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De inrichtingstekeningen (plattegronden), beplanting en dergelijke, dienen alleen ter oriëntatie en zijn niet in de koopsom inbegrepen, tenzij opgenomen in de technische omschrijving.

34. Kleuren- en materiaalstaat (onder voorbehoud van wijzigingen)

| OMSCHRIJVING | MATERIAAL/AFWERKING | KLEUR |
|---|------------------------|-----------------|
| GEVEL | | |
| Metselwerk | Keramische bakstenen | Groen - grijs |
| Gevelvoegwerk | Voegwerk doorgestroken | Grijs |
| Gevelplanken | verduurzaamd hout | Vergrijsd |
| Hemelwaterafvoeren in de spouw | PVC | n.v.t |
| Waterslagen | Beton of kunststeen | Naturel |
| Balustraden, | Strippen staal, gecoat | RAL 7006 |
| Entree-portalen - balkons begane grond | Beton of kunststeen | Naturel |
| Plafond entree portalen | Vezelcement | Natural grey |
| Loggia | Beton geprofileerd | Naturel |
| Afdekranden dakterras | Beton of kunststeen | Naturel |
| Binnenzijde dakterras 3 ^e verdieping | Aluminium | Platina grijs |
| Zonwering screens geleiding | Aluminium | RAL 7006 |
| Zonwering shutters/privacy schermen | Aluminium | RAL 7006 |
| GEVELOPENINGEN | | |
| Buitenkozijn entrees appartementencomplex | Aluminium gepoedercoat | RAL 7006 |
| Deur entrees appartementencomplex | Aluminium gepoedercoat | RAL 7006 |
| Glaspaneel in kozijnen bij entrees | glas | melkglas |
| Binnendeur trappenhuis, externe bergruimte | Hardhout | melkglas |
| Brievenbusunit | Staal | RAL 7006 |
| Voordeur woning | Hardhout | RAL 7006 |
| Binnen kozijnen woning | Hardhout | Wit afgelakt |
| Buiten kozijn (tussen woning en loggia/dakterras) | Aluminium gepoedercoat | RAL 7006 |
| Kozijn externe bergruimte | Hardhout | RAL 7006 |
| DAK | | |
| Dakranden externe bergruimte, aluminium felsbanen 3e verdieping | Aluminium | 43 Patina grijs |

35. Ruimtestaat

| RUIMTE | CODE | VLOERAFWERKING | WANDAFWERKING | PLAFONDAFWERKING |
|--------|------|----------------|---------------|------------------|
|--------|------|----------------|---------------|------------------|

| ALGEMENE RUITES | | | | |
|---|---|--|-------------------------------------|----------------------|
| Entreeportalen | 2 | Tegelwerk vloerafwerking en droogloopmat | Glasvliesbehang, verduurzaamd hout | Akoestisch spuitwerk |
| Atrium | 2 | Tegelwerk vloerafwerking | Glasvliesbehang | Akoestisch spuitwerk |
| Meterkast | 5 | Invoerplaat | Onafgewerkt, voorzien van meterbord | Onafgewerkt |
| Trappenhuisen | 2 | Tegels op galerij | Glasvliesbehang | Akoestisch spuitwerk |
| Verkeersruimte van de externe bergruimtes | 2 | Tegelwerk vloerafwerking en twee droogloopmatten | Glasvliesbehang | Herakliet plafond |

| APPARTEMENTEN | | | | |
|--------------------|---|-------------|---|-------------|
| Hal | 2 | Afwerkvloer | Behangklaar | Spuitwerk |
| Meterkast | 5 | Invoerplaat | Onafgewerkt | Onafgewerkt |
| Interne bergruimte | 6 | Afwerkvloer | Behangklaar | Spuitwerk |
| Toilet | 3 | Vloertegels | Wandtegels tot ca.1500mm, daarboven behangklaar | Spuitwerk |
| Badkamer | 4 | Vloertegels | Wandtegels tot plafond | Spuitwerk |
| Woonkamer/ keuken | 1 | Afwerkvloer | Behangklaar | Spuitwerk |
| Slaapkamer | 1 | Afwerkvloer | Behangklaar | Spuitwerk |

Code = benoeming volgens Bouwbesluit

1. Verblijfsruimte (= verblijfsgebied)
2. Verkeersruimte
3. Toiletruimte
4. Badruimte
5. Technische ruimte
6. Bergruimte