

Technische Omschrijving

20 appartementen – Wonen in het Wapen



07-03-2023



Wonen in het Wapen

BEMMEL

Inhoud

A.	Welkom bij Hendriks Bouwbedrijf	2
B.	Algemene informatie	3
C.	Aankoopprocedure	6
D.	Beschrijving van het werk	9
E.	Installaties	15
F.	Afwerking per vertrek	18
G.	Bijzonderheden	20
H.	Slotbepalingen	22
I.	Kleurenschema	23
	Colofon.....	25

A. Welkom bij Hendriks Bouwbedrijf

Gefeliciteerd met uw nieuwe appartement!

Voor u ligt de Technische Omschrijving van het project “Wonen in het Wapen”, een nieuw appartementencomplex in Bemmel. In deze Technische Omschrijving leggen we per onderdeel uit hoe het appartement en het gebouw is samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimtes mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken die bij de koop horen.

We hebben deze Technische Omschrijving met zeer veel zorg voor u samengesteld en we hebben ons best gedaan om het geheel zo begrijpelijk mogelijk te maken. Omdat we echte bouwers zijn, gebruiken we soms toch vaktermen en noemen we een regenpijp een “hemelwaterafvoer” of “hwa” en een stopcontact een “wandcontactdoos” of “wcd”. Dus als u ons soms niet helemaal begrijpt, dan ligt dat aan ons. Schroom niet om ons dan te vragen om verduidelijking. Als koper kunt u via het online portaal HoomCTRL eenvoudig contact opnemen met de kopersbegeleider. Die staat u graag te woord!

Natuurlijk mag u ervan uitgaan dat uw appartement voldoet aan de modernste eisen. Het complex is zeer goed geïsoleerd. Natuurlijk is het volledig gasloos en toekomstbestendig.

Over lekker wonen gesproken: online, in HoomCTRL ontdekt u welke opties er mogelijk zijn voor uw nieuwe appartement.

We hebben er enorm veel zin in om uw nieuwe thuis te bouwen en wensen u nu alvast veel woonplezier.

Welkom thuis, welkom bij Hendriks Bouwbedrijf

B. Algemene informatie

Het kopen van een eigen woning is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het niet de eerste keer is dat u een woning koopt, vinden wij het raadzaam deze Technische Omschrijving onder de aandacht te brengen.

Onderstaand treft u benamingen aan van meerdere partijen die betrokken zijn/worden bij de (ver)koop en bouw van de woning. Deze benamingen worden (onder meer) in deze Technische Omschrijvingen gehanteerd en zijn als volgt:

- 'Koper': uw positie conform de koopovereenkomst;
- 'Verkoper': de partij die de grond aan u verkoopt;
- 'Verkrijger': uw positie conform de aannemingsovereenkomst;
- 'Ondernemer': de partij die de woning voor u bouwt.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Het appartement wordt aangeboden met toepassing van de Garantie- en Waarborgregeling (01-07-2021) van Woningborg N.V. uit Gouda (hierna te noemen "Woningborg").

WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING IN?

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt verkrijgers van een nieuw appartement die in het bezit zijn van het Woningborg-certificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Voor meer informatie verwijzen we u naar www.woningborg.nl.

WONINGBORG: GEEFT U MEER ZEKERHEID

Voordat een ondernemer zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de ondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en Technische Omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen verkrijger en ondernemer.

WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U?

Een woning met Woningborg-garantie betekent voor jou onder andere het volgende:

- gaat de ondernemer tijdens de bouw failliet? Dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de ondernemer 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 ondernemer, anders gezegd als de ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- de ondernemer, die overigens bij Woningborg is ingeschreven, is verplicht om het model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting van Woningborg te gebruiken. De hierop gebaseerde aannemingsovereenkomst vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als verkrijger en de ondernemer. In de aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten van de verkrijger en de ondernemer evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de verkrijger en de ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.
- nadat jouw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de makelaar bij de aannemingsovereenkomst het door Woningborg uitgegeven boekje 'Woningborg Garantie- en Waarborgregeling'. Dit boekje maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen. In dit boekje zijn onder meer de door de ondernemer verstrekte Woningborg-garanties opgenomen.

WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?

Onderdelen die niet door de ondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in de aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN

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

UITVOERINGSDUUR

De uitvoeringsduur van de bouw van het appartement bedraagt een aantal werkbare werkdagen. Dit is nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV- dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorzienne omstandigheden zoals 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 de aannemingsovereenkomst.

NUTSVOORZIENINGEN

Elk appartement wordt aangesloten op een waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. In het project wordt geen gasnet aangelegd. Elk appartement wordt tevens voorzien van loze leidingen te gebruiken voor data en/of tv/telefoon vanuit de meterkast naar de woonkamer.

Voor de algemene voorzieningen in het gebouw, zoals lift, verlichting e.d. wordt een CVZ-kast (centrale voorzieningen kast) geplaatst op kelderniveau met daarin de water- en elektrameters voor gemeenschappelijk verbruik. De kosten van dit verbruik komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaren.

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

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat uw appartement niet wordt voorzien van een telefoon- en cai-aansluiting voor telefonie voor alle aanbieders. In het appartement wordt zowel een CAI-kabel als een glasvezel-kabel ingevoerd tot in de meterkast.

De individuele water- en elektriciteitsmeter worden voor oplevering door de betreffende nutsbedrijven in de meterkast van het appartement geplaatst. Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor de elektra een eigen leverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met een leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van het appartement verzekerd bent van de levering van elektra.

De levering van drinkwater wordt ook voor oplevering geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

TEKENINGEN

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

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.

SITUATIETEKENING

De nummers bij de appartementen zijn bouwnummers. Deze worden 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 kenbaar 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 Technische Omschrijving anders staat vermeld.

BEHANG KLAAR

De niet betegelde binnenwanden van het appartement worden behang klaar opgeleverd, behoudens de volgende wanden:

- De wanden van de meterkast. Deze worden niet nader afgewerkt;
- Indien de technische apparatuur niet in een technische ruimte komt, worden de wanden rond deze apparatuur niet afgewerkt;

Behang klaar houdt in dat er wordt voldaan aan de eisen uit groep 3 van 'oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoors binnen' van het Bedrijfschap Afbouw.

Groep 3 betekent het onderstaande:

- Glad oppervlak met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2mm, uitgevoerd als filmwerk. Dit kan door de koper bijvoorbeeld worden voorzien van een dikker behang of sierpleister met een korrel dikte vanaf 2,5mm. Deze afwerking is niet geschikt om te sausen;
- Plaatselijke oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte) gelijk of kleiner dan 1mm zijn toegestaan;
- Kleurverschillen zijn toegestaan;
- Er worden geen eisen gesteld aan de vlakheidstolerantie en vlakheid van profielen. Het oppervlak van de ondergrond wordt gevolgd.

C. 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 de aannemingsovereenkomst verplicht u uzelf tot het betalen van de aanneemsom opgebouwd uit de bouwkosten en de bijkomende kosten, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van uw appartement.

Nadat de overeenkomsten door betreffende partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

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.

EIGENDOMSRECHT

De eigendomsoverdracht van de te bouwen appartementen met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is opgebouwd uit grondkosten en bijkomende kosten en de vervallen maar nog niet betaalde termijnen van de aanneemsom tot aan de transportdatum, alsmede de op dat moment verschuldigde rente over deze kosten.

VERZEKERING

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is het appartement door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering en dergelijke) te zorgen. De opstalverzekering wordt via de VVE afgesloten.

PRIJSWIJZIGINGEN

De met jou in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten 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 opties respectievelijk meer- en/of minderwerk), die met het verwerven van een eigen appartement gemoeid zijn, bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- bijkomende kosten en 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 eventueel data, TV en telefoon).
- bouwkosten;
- kosten Woningborg;
- btw (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting.

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

- afsluitkosten voor een hypothecaire lening;

- renteverlies over de grondkosten, over de voorbereidende kosten en werkzaamheden, en over de vervallen bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- kosten voor de aanvraag van een eventuele Nationale Hypotheekgarantie.

BETALINGSVOORWAARDEN

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

In de koop- en de aannemingsovereenkomst is opgenomen dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht hebt op uitstel van betaling. Voor de tot transportdatum reeds vervallen bouwtermijnen ontvangt u bij transport van de verkoper de betreffende termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dient u de betreffende (reeds 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 van de ondernemer. U dient die termijnnota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

SUBSIDIES

Eventuele beschikbare (overheids)subsidie(s) 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 koopsom/aanneemsom. Het is de verkrijger nadrukkelijk niet toegestaan om bedoelde subsidie(s) zelf aan te (laten) vragen ten gunste van de verkrijger.

SCHOONMAKEN

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

OPLEVERING

Minimaal twee weken vóór de oplevering van uw appartement 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, voor zover mogelijk, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld.

Indien u vóór oplevering aan alle verplichtingen hebt voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van de eventuele opties, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw appartement.

Algemene ruimtes, zoals entreehal, trappenhuis en lift worden separaat opgeleverd aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaren. De eerste weken na oplevering zal er veel verhuisd worden. Om de lift en algemene ruimtes te behoeden voor beschadigingen, zullen deze de eerste weken na oplevering beschermd worden met bescherming op de vloer en houten beplating tegen de liftwanden.

5% OPLEVERINGSREGELING

De ondernemer heeft een bankgarantie gesteld, welke voor iedere individuele verkrijger ingaat op de datum van oplevering van diens appartement. Per iedere individuele verkrijger is de bankgarantie gemaximaliseerd tot 5% van de individueel overeengekomen aanneemsom.

Daar deze bankgarantie door de ondernemer wordt gesteld, behoeft 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 vervalt op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het 'Woningborg proces-verbaal van oplevering', door de ondernemer zijn hersteld. 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 u naar de aannemingsovereenkomst.

OPTIES RESPECTIEVELIJK MEER- EN/OF MINDERWERK

Nadat de koop- en de aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot wijzigingen c.q. aanpassingen conform de optielijsten. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. De wijzigingen c.q. aanpassingen zijn onderverdeeld in de volgende groepen:

Optielijsten – Appartement op maat.

Zoveel mensen, zoveel wensen. Om aan uw wensen tegemoet te komen bieden wij vele extra mogelijkheden om uw appartement te wijzigen conform de optielijsten. Deze optionele mogelijkheden zijn voor u omschreven en uitgewerkt in optielijsten, waarin uiteraard ook de prijzen zijn opgenomen.

Uw kopersbegeleider staat u persoonlijk bij tijdens het gehele verkooptraject en bouwproces en is dan ook uw aanspreekpunt gedurende de bouw. Ook zal hij/zij u regelmatig informeren over de voortgang van de bouw middels het versturen van nieuwsbrieven en kijkmiddagen op de bouw. Voorafgaand aan de koop kunt u op de optielijsten zien welke mogelijkheden er zijn om het appartement aan uw wensen aan te (laten) passen. Doordat deze opties al geprijsd zijn, heeft u nog voor de aankoop inzicht in de totale prijs van uw droomappartement op maat.

Sanitair en tegels

Wij wijzen u erop dat het appartement, ongeacht wijzigingen, te allen tijde wordt voorzien van afwerkvloeren, sanitair, wand- en vloertegels. Deze onderdelen kunnen, in tegenstelling tot de 'algemene voorwaarden' behorende bij de aannemingsovereenkomst, derhalve niet vervallen. Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk (zoals in deze omschrijving is omschreven), wordt gebruik gemaakt van de digitale showroom 'Uw Huis Uw Wensen' en de fysieke showroom van Wijen voor tegels in Nederweert.

Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering en dergelijke worden direct opgenomen in de offerte, waardoor u direct een totaalbeeld ontvangt. De offerte ontvangt u rechtstreeks van eerdergenoemd bedrijf.

Keuken

Het appartement is in de basis niet voorzien van een keukeninrichting.

Deuren

In uw woning worden binnendeuren verzorgd door Berkvens, via 'mijndeur.nl' kunt u de deuren en het deurbeslag wijzigen naar een gewenste uitvoering.

De inloggegevens van 'mijndeur.nl' ontvangt u na het maken van de ruwbouwopties (1^e sluitingsdatum) van uw kopersbegeleider.

Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij opties/wensen van belang zijn:

- Werkzaamheden in en om het appartement door u en/of derden, niet zijnde de ondernemer, zijn vóór het opleveren van uw appartement niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels met uitzondering van eventuele wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, zijn niet mogelijk.
- Bij appartementen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt de ondernemer zich het recht voor om opties respectievelijk meer- en/of minderwerk zoals opgenomen in de optielijsten, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
- Alle opties respectievelijk meer- en/of minderwerken die met u worden overeengekomen, dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.

D. Beschrijving van het werk

Projectnummer: H20008
Projectnaam: Wonen in het Wapen

Wonen in het Wapen bestaat uit 20 koopappartementen.

De 20 appartementen bestaan uit: twaalf verschillende woningtypes met 2 of 3 slaapkamers, een inpandige berging in het appartement en een berging per appartement op kelderniveau. Kopers van een appartement verkrijgen een parkeerplaats in de stallinggarage onder het gebouw op kelderniveau.

Bouwnummer	Typenummer	
BEGANE GROND		
1	E	
2	F	
3	G	
4	C	
1 ^e VERDIEPING		
5	D	
6	A	
7	A	
8	A1	
9	B	
10	C	
2 ^E VERDIEPING		
11	D	
12	A	
13	A	
14	A1	
15	B	
16	C	
3 ^E VERDIEPING		
17	H	
18	I	
19	J	
20	C1	

PEIL VAN HET GEBOUW

1. Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het appartement.
2. Het peil wordt bepaald in overleg met en op aanwijzing van de gemeente.
3. Volgens bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van het appartement niet hoger zijn dan 20mm. In de uitvoering zal ca. 35mm worden aangehouden voor de bovenzijde van de drempel t.o.v. de dekvloer. Hierdoor is ca. 15mm beschikbaar voor diverse vloerafwerkingen (zoals laminaat, tapijt of parket)

GRONDWERK

1. Voorafgaand aan de werkzaamheden van de fundering/kelder wordt de bouwkuip uitgegraven. Overtollige grond wordt afgevoerd. Na gereed komen van de fundering wordt de bouwkuip weer aangevuld.
2. Ten behoeve van de fundering, leidingen, kabels, straatwerken en dergelijke wordt het nodige grondwerk verricht.

RIOLERINGSWERK

1. De riolering wordt uitgevoerd volgens voorschriften en op aanwijzing van de gemeente.
2. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koopsom inbegrepen.
3. Het complex wordt voorzien van hemelwaterafvoeren (regenpijpen) van PVC. De hemelwaterafvoeren lozen op het gemeenteriool.
4. De hemelwaterafvoer van het platte dak loopt via een UV-systeem (Pluvia).
5. Daar waar de hemelwaterafvoer zich bevindt in openbaar gebied wordt de onderzijde (ca. 2m) uitgevoerd in een stalen hemelwaterafvoer.

FUNDERING

1. Het appartementencomplex wordt gefundeerd op een in het werk gestorte betonnen fundering op betonnen palen. Het paalsysteem en de afmetingen van de funderingsconstructie worden bepaald door de constructeur en ter beoordeling en goedkeuring voorgelegd aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Lingewaard.

VLOEREN

1. De vrijdragende begane grondvloer van de appartementen wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer met een zwevende dekvloer. De Rc-waarde van deze vloerconstructie bedraagt circa 4,7 m²K/W volgens de geldende normering/BENG-berekening.
2. Vloeren boven aangrenzende buitenlucht overstekken hebben een Rc-waarde van minimaal 6,3m²K/W volgens de geldende normering.
3. De betonnen verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een vrijdragende systeemvloer (breedplaatvloer), waarbij de V-naden in het plafond zichtbaar blijven.
4. De betonnen dakvloeren worden uitgevoerd als een vrijdragende systeemvloer (breedplaatvloer), waarbij V-naden in het plafond zichtbaar blijven. De daken hebben een Rc-waarde van minimaal 6,3m²K/W volgens de geldende normering.
5. Daken onder aangrenzende buitenlucht (dakterrassen) hebben een Rc-waarde van minimaal 6,3m²K/W volgens de geldende normering.
6. Alle betonvloeren in het appartement, met uitzondering van de ruimten met vloertegels, worden voor zover niet anders omschreven, afgewerkt met een zwevende dekvloer.
7. Betonwerk wordt voorzien van de benodigde wapening. De berekeningen en tekeningen hiervan worden ter beoordeling en goedkeuring voorgelegd aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Lingewaard.

BUITEN- EN BINNENMUREN

Buitenmuren

1. Het gevelmetselwerk van het gebouw wordt uitgevoerd in baksteen. Kleur en type conform hoofdstuk I: Kleurenschema.
2. Het voegwerk van het schoonmetselwerk van de buitengevels wordt doorgestreeken.
3. De binnenspouwbladen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in kalkzandsteen casco.
4. Alle buitenspouwmuren van het appartement worden geïsoleerd. De Rc-waarde van deze buitenspouwmuren bedraagt circa 4,7 m²K/W volgens de geldende normering.

Om de luchtsponw te laten ventileren worden op sommige plaatsen open stootvoegen aangebracht (verticaal).

5. Het gevelmetselwerk en de binnensponwbladen worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
6. Bij de bouwnummers 04-10-16-20 bestaat de gevelopbouw t.p.v. de loggia uit houtskeletbouw elementen met gevelbekleding. De Rc-waarde van deze buitenmuren bedraagt circa 4,7m²K/W.

Binnenmuren

1. De constructieve binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen casco en daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
2. De woningscheidende wanden op de begane grond t/m de 2^e verdieping worden, daar waar van toepassing, uitgevoerd als kalkzandsteen.
De woningscheidende wanden op de 3^e verdieping worden, daar waar van toepassing, uitgevoerd als kalkzandsteen en daar waar van toepassing, uitgevoerd als Metalstud wanden (een frame voorzien van gipsbeplating)
3. De lichte scheidingswanden worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in elementen van cellenbeton c.q. gipsblokken. Tussen verblijfsruimtes onderling en tussen de verblijfsruimte en de technische ruimte worden geluidwerende blokken toegepast i.v.m. geluidseisen.

Gevelbekleding

1. Kunststof geveldelen, horizontaal bevestigd.

Lateien/raamdorpels/gevelbanden etc.;

1. Het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt, daar waar nodig, ondersteund door een stalen latei (volgens opgave door de constructeur).
2. De raamdorpels ter plaatse van de metselwerk borstweringen onder de buitenkozijnen worden in het buitensponwblad uitgevoerd in prefab beton.

BALKONS EN GALERIJEN

1. De meeste balkons worden uitgevoerd als een geprefabriceerde ('prefab') betonplaat en voorzien van een anti-slip topklaag motief. De kleur van de balkons wordt uitgevoerd in een naturel grijze kleur.
2. Balkons die niet in prefab beton uitgevoerd worden, worden voorzien van tegels op tegel dragers.
3. De galerijen worden uitgevoerd als een prefab betonplaat in een naturel grijze kleur. De galerij op de begane grond wordt voorzien van tegels op tegel dragers.

AFTIMMERINGEN

1. Voor het wegwerken van leidingen in het appartement worden voor zover niet anders aangegeven leidingkokers aangebracht.
2. In de meterkast, inpandige berging, daar waar van toepassing, worden geen leidingkokers aangebracht en komt het leidingwerk in het zicht.

DAKCONSTRUCTIES

Hellend dakconstructie

1. Het hellend dak van de appartementen wordt uitgevoerd met geïsoleerde dakelementen, afgewerkt met keramische dakpannen. De Rc-waarde van deze dakconstructie ter plaatse van de woning bedraagt gemiddeld circa 6,3 m²K/W. Aan de binnenzijde worden deze dakelementen afgewerkt met gipsplaten voorzien van spuitwerk.
2. Daar waar volgens tekening een dak- en/ of gootoverstek wordt toegepast, wordt deze afgewerkt met aluminium zetwerk.
3. Daar waar volgens tekening een topgevel of woningscheidende wand wordt doorgezet tot boven de dakconstructie wordt deze afgewerkt met een metalen muurafdekker.
4. Bij bouwnummers met dakkapellen worden deze afgewerkt met gipsplaten ter plaatsen van zowel de voorzijde, de zijwangen en het plafond van de dakkapel.

Algemeen

1. In/op de dakvlakken en eventueel via gevels worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de ventilatie en de rioolbeluchting.
2. Op het dak wordt een ontluchting van de riolering en de uitblaasopening van het ventilatiesysteem aangebracht.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen

1. De buitenkozijnen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in hardhout. Het houtwerk van de kozijnen wordt fabrieksmatig afgelakt.
2. De buitendeurkozijnen worden voorzien van kunststeen onderdorpels.
3. Bij de appartementen met bouwnummer 04-10-16 wordt er t.p.v. de badkamer de buitenkozijnen met een glasoppervlak uitgevoerd in semi-transparant glas (melk glas).
4. Ter plaatse van de hoofdentree wordt een aluminium gevelpui geplaatst met voorziening voor postkasten en een bellentableau.
5. Het toegangskozijn in de centrale entree wordt voorzien van metalen hoekbescherminsprofielen. De deur in de route vanaf de straat naar de bergingen wordt voorzien van schopplaten.

Buitendeuren

1. De op tekening aangegeven entreedeuken worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als hardhouten deuren met glasopening.

Buitenramen

1. De op tekening aangegeven ramen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als hardhouten ramen met glasopening.

Binnendeurkozijnen / Binnendeuren

1. De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in verdiepingshoge gecoate stalen kozijnen met bovenlicht, kleur kristalwit.
2. De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren, kleur kristalwit.
3. Alle binnendeuren in de woning zijn zonder glasopening.
4. Boven de meterkastdeuren, bergingsdeuren en deuren van onbenoemde/techniek ruimte worden in plaats van een bovenlicht, een dicht paneel toegepast.
5. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatievoorzieningen. Conform de eisen van Nutsbedrijven.
6. In de algemene ruimten worden binnenkozijnen en binnendeuren uitgevoerd in hout. De individuele bergingsdeuren op kelderniveau worden uitgevoerd in hout. Al het houtwerk van de kozijnen wordt fabrieksmatig afgelakt.

Dakluik

Op de bovenste verdieping van de lifthal wordt in de gang een dakluik aangebracht die toegang geeft tot het dak. Het luik is voorzien van een schaartrap en afgesloten middels een cilinderslot (in beheer van het bestuur van de Vereniging van eigenaren).

Vensterbanken

1. Onder alle buitenkozijnen met gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde witte kleurige vensterbanken van composiet aangebracht.
2. De vensterbank van het gevelkozijn in de badkamer wordt, daar waar van toepassing, betegeld in wandtegelwerk.

Hang- en sluitwerk

1. De gevelkozijnen en woningtoegangsdeuren van het appartement worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk. Sloten van de buitendeuren worden voorzien van cilindersloten en zijn gelijksluitend, zodat deze bedienbaar zijn met één sleutel per appartement. De cilinders van de voordeur, berging en de terras/balkondeur van de appartementen zijn gelijksluitend.
2. Voor de postkasten wordt een aparte sleutel meegeleverd.
3. Ter plaatse van de hoofdentree wordt een sleutelkuis in de gevelpui aangebracht ten behoeve van de medewerkers van de brandweer en/of de nutsvoorziening.
4. Sloten van de binnendeuren in het appartement worden als volgt uitgevoerd:
 - toilet: vrij- en bezetslot;
 - badkamer: vrij- en bezetslot;
 - meterkast: kastslot;
 - woonkamer en slaapkamerdeuren: loopslot;

Beglazing

1. De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van het appartement, voor zover niet anders omschreven, worden voorzien van blank HR++ isolatieglas.
2. De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit. De beglazing voldoet niet aan de NEN 3569 (veiligheidsglas in gebouwen). Als u dit wenst, biedt de aannemer u die mogelijkheid via de optielijst.

TRAPPEN EN BALUSTRADEN

1. De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton en voorzien van een anti-slip profiel.
2. Langs de trappen worden stalen muurleuningën aangebracht. Deze worden gecoat in kleur.
3. Langs de schalmgaten worden doorlopend stalen hekken aangebracht. Deze worden eveneens gecoat in kleur.
4. De balkons en galerijen worden voorzien van stalen hekwerken/balustrades. De Franse balkons t.p.v. bouwnummers 3, 9 en 15 worden voorzien van een glazen balustrade.

METAALCONSTRUCTIEWERK

1. Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht, een en ander volgens opgave van de constructeur.

DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN

1. Voor zover niet anders omschreven wordt het hellend dak van de appartementen op de 3^e verdieping uitgevoerd als bakgoot voorzien van aluminium zetwerk.
2. De goot van appartement met bouwnummer 14 wordt voorzien van een metalen goot op gootbeugels.
3. De hemelwaterafvoeren van het gebouw worden uitgevoerd in kunststof, de eerste 2 meter boven maaiveld in staal.
4. De hemelwaterafvoeren worden ter hoogte van 0,5 m¹ boven maaiveld voorzien van een bladvangër.

DAKBEDEKKING

Het platte dak wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking op isolatieplaten. Langs het dak wordt een aluminium daktrim aangebracht. In de dakrand worden op nader te bepalen plaatsen overstortvoorzieningen opgenomen, die voorkomen dat er te veel water op het dak komt te staan bij hevige regenval of calamiteiten.

SCHILDERWERK

1. Het buiten- en binnenschilderwerk van de houten buitenkozijnen (inclusief eventuele aangrenzende betimmeringen), ramen en deuren wordt, voor zover niet anders omschreven, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde, in gelijke kleur dekkend uitgevoerd.
2. Alle niet anders omschreven in het zicht blijvende houten onderdelen in de woning worden dekkend geschilderd.

TEGELWERK

Algemeen

1. Wand- en vloertegels worden “niet strokend aangebracht” (voegen van wand- en vloertegels lopen niet in elkaars verlengde door).
2. In de entreehal, lifthal en het trappenhuis worden vloertegels aangebracht in diverse afmetingen. De wanden worden voorzien van passende plinttegels.

Wandtegels

1. De wandtegels worden aangebracht in de afmeting 200x250 mm. Verrekening van tegelwerk via tegelwerk showroom, mits alternatief wordt gekozen.

Vloertegels

1. De vloertegels worden aangebracht in de afmeting 300x300 mm. Verrekening van tegelwerk via tegelwerk showroom, mits alternatief wordt gekozen.
2. Ter plaatse van de douchehoek worden tegels verdiept op afschot aangebracht richting de afvoer.

Tegelvoegwerk

1. De vloer- en wandtegels worden ingewassen met grijze voegmortel.

DORPELS

1. De onderdorpels van de houten buitendeurkozijnen op de begane grond van het appartement worden voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in kunststeen.
2. De onderdorpels ter plaatse van de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd in kunststeen c.q. marmercomposiet. Vanwege installatieleidingwerk in de badkamer dient u rekening te houden met een hoogteverschil tussen de (bovenkant van de) tegelvloer in de badkamer en de (bovenkant van de) afwerkvloer van de aangrenzende ruimte(n).
3. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van onderdorpels.

VOEGVULLINGEN

1. In de badkamer en het toilet wordt het tegelwerk in basis in de hoeken afgedicht met schimmelwerende siliconenkit.
2. Verticale voegen in de hoeken tussen wandtegels en ter plaatse van kozijnen worden voorzien van kit.
3. Horizontale voegen tussen vloer- en wandtegels worden voorzien van kit. Kleuren passend bij het tegelwerk.
4. Ter plaatse van de afvoer wordt het tegelwerk afgekit.
5. Sanitair als hangtoiletten, de wastafels en de fonteintjes worden afgekit met siliconenkit in een kleur passend bij het sanitair.

PLINTEN

1. Er worden géén vloerplinten geleverd en dus ook niet aangebracht. De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting van de vloer waardoor het mogelijk is dat de onderste circa 35 mm niet is afgewerkt.

E. Installaties

SANITAIR

De woning wordt standaard voorzien van sanitair als hieronder beschreven:

Het sanitair van het toilet bestaat uit:

- Wandclosetcombinatie:
- vrijhangend keramisch wandcloset, Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit met Inbouwreservoir;
- closetzitting met deksel, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit;
- Fonteincombinatie:
- keramisch fontein, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit;
- verchroomde koudwater fonteinkraan, fabr. Hansgrohe;

Het sanitair van de badkamer bestaat uit:

- Douchecombinatie:
- douchevloergoot, fabr. Easydrain, met geborsteld rvs rooster;
- verchroomde thermostatische douchemengkraan met verchroomde glijstangcombinatie, fabr. Hansgrohe;
- Wastafelcombinatie met mengkraan:
- enkele keramische wastafel, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit.
- verchroomde eenhendel wastafelmengkraan, fabr. HansGrohe;
- Wandclosetcombinatie:
- vrijhangend keramisch wandcloset, Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit met inbouwreservoir;
- closetzitting met deksel, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit;
- Elektrische radiator:
- elektrische designradiator, kleur wit;

WATERLEIDINGEN

Koudwaterleiding

1. De koudwaterleidingen worden uitgevoerd in standaard kunststof leiding (eventueel met metalen inlage) met de benodigde hulpstukken.
2. Vanaf de watermeter worden de koudwaterleidingen gelegd naar en aangesloten op de onderstaande voorzieningen:
 - de opstelplaats van de indicatief aangegeven keuken (afgedopt in de keuken);
 - het inbouwreservoir van het closet, voor zover niet anders omschreven;
 - de fonteincombinatie in het toilet;
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douchecombinatie in de badkamer;
 - de warmtepompinstallatie;
 - de wasmachineaansluiting;

WARMWATERINSTALLATIE

1. De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een combi warmtepomp met een geïntegreerde boiler.
2. Het boilervat heeft een bruto inhoud van ca. 180 of 230 liter. Let op, Dit is niet de netto inhoud.
 - 180 van toepassing bij type A,B,C,D,E,F,H,I,J
 - 230 van toepassing bij type G
3. De positie en afmeting van de warmtepomp met boilervat is slechts indicatief aangegeven op de tekeningen. De ruimte waarin de warmtepomp met geïntegreerde boiler zijn opgenomen dient nog definitief ingedeeld te worden.

GASLEIDINGEN

1. Er wordt géén gasleidingnet aangebracht in het appartementencomplex.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

1. De installatie wordt verdeeld in de benodigde groepen.
2. Voor zover niet anders omschreven worden alle wandcontactdozen (indien niet gecombineerd met een schakelaar) aangebracht op een hoogte van circa 300mm + vloerpeil en schakelaars op een hoogte van circa 1050 mm + vloerpeil. De aantallen, plaats, soort etc. zijn op tekening aangegeven.
3. De schakelaar van het lichtpunt in het toilet wordt op circa 1350 mm + vloerpeil aangebracht (alleen bij plateau van toepassing).
4. De wandcontactdozen en eventueel schakelaars boven het aanrecht van de indicatief aangegeven keukenopstelling worden aangebracht op een hoogte van circa 1250 mm + vloerpeil.
5. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als verticaal inbouwmodel. Uitzondering hierop zijn het schakelmateriaal en de wandcontactdozen (inclusief leidingwerk) in de meterkast en berging in de kelderruimte (wordt daar waar volgens tekening schakelmateriaal en wandcontactdozen van toepassing zijn uitgevoerd als opbouwmodel).
6. De kleur van het schakelmateriaal en wandcontactdozen (exclusief leidingwerk) is wit.
7. In verband met de brandveiligheid worden rookmelders aangebracht volgens vigerende voorschriften.
8. Het appartement wordt voorzien van een video intercom.
9. Bij de voordeuren wordt een bedrade beldrukker geplaatst.
10. Het elektra wordt uitgevoerd met Busch-Jaeger Balance SI.
11. De thermostaat ter plaatse van de woonkamer en de slaapkamers wordt aangebracht op 1500 mm + vloerpeil.
12. De bedrade aansluiting t.b.v. mv wordt aangebracht op 1250 mm + vloerpeil.
13. De deurbel wordt aangebracht op 1200 mm + vloerpeil.

TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

1. De woning wordt voorzien van loze leidingen, te gebruiken voor data, tv of telefoon en worden aangebracht op een hoogte van circa 300mm + vloerpeil. De plaats hiervan is op de tekening aangegeven.
2. De aanvraag voor eventueel data-, TV- en telefoonaansluiting dient door u zelf te worden verzorgd. De hieraan verbonden entreegelden- en aansluitkosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

VENTILATIE

1. Het appartement wordt uitgerust met een ventilatiesysteem met natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer. De installatie wordt uitgevoerd met ventilatie toevoerpunten door middel van ventilatierooster in het buitenkozijn/glas (ter plaatse van de woonkamer/keuken en de slaapkamer(s)) en ventilatie afvoerpunten (ter plaatse van het toilet, de badkamer, de keuken en de opstelplaats wasmachine).
2. De berging op kelderniveau wordt op natuurlijke wijze geventileerd, met ondersteuning van stuwdrukventilatoren in de stallinggarage. De bergingen mogen niet als opstelplaats van motorvoertuigen worden gebruikt.
3. In de keuken wordt in de basis wordt uitgegaan van het toepassen van een recirculatiekap. Dit is een afzuigkap met motor zonder afvoer naar buiten. Een afzuigkap met afvoer rechtstreeks naar buiten is niet mogelijk, omdat daardoor te veel opgewarmde lucht rechtstreeks naar buiten wordt afgevoerd. Dit is niet toegestaan bij het gekozen installatieprincipe.
4. In de berging van het appartement komen ventilatiekanalen en leidingwerk in het zicht.

VERWARMINGSINSTALLATIE EN KOELING

1. De woning wordt voorzien van een individuele lucht-water warmtepomp.
2. De installatie wordt uitgevoerd met vloerverwarming op alle verdiepingen. De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrische radiator (positie en afmeting indicatief, kleur wit) als aanvulling op de vloerverwarming. De douchehoek wordt niet voorzien van vloerverwarming.
3. De vloerverwarming kan bij warme dagen ook worden gebruikt 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.
4. De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt in de dekvloer.
5. De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van

onderstaande temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle aanwezige verwarmingselementen. Een en ander conform de voorwaarden van de basisregeling van Woningborg.

• entree	18°C
• woonkamer	22°C
• keuken	22°C
• bijkeuken	22°C
• toilet	18°C
• badkamer	22°C
• slaapkamer	22°C
• gang	18°C
• berging	15°C
• inloopkast	22°C
• onbenoemde ruimte	18°C

6. De temperatuurregeling van het appartement geschiedt middels meerdere thermostaten volgens het zogenaamde zone-regeling principe. Een zone kan bestaan uit meerdere ruimten.
7. In de berging van het appartement komen de leidingen t.b.v. de vloerverwarming (enkel verticaal) en de verdeler in het zicht.

TOEGANG STALLINGGARAGE

De toegang tot de stallinggarage vindt plaats middels een elektronische toegangsdeur, inclusief bediening (twee handzenders).

F. Afwerking per vertrek

ENTREE

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behang klaar* (voor toelichting zie Hoofdstuk B – pagina 5)
Plafond: Sputwerk

TOILET

Vloer: Vloertegels
Wanden: Wandtegels tot circa 1200 mm +vloer. Boven tegelwerk sputwerk
Plafond: Sputwerk

WOONKAMER

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behang klaar*
Plafond: Sputwerk

WOONKAMER 3^E VERDIEPING (bouwnummer 17-18-19-20)

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behang klaar*
Plafond: Sputwerk
Hellend dak: Sputwerk

KEUKEN

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behang klaar*
Plafond: Sputwerk

BADKAMER

Vloer: Vloertegels
Wanden: Wandtegels tot aan het plafond
Plafond: Sputwerk

SLAAPKAMERS

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behang klaar*
Plafond: Sputwerk

SLAAPKAMERS 3^E VERDIEPING (bouwnummer 17-18-19-20)

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behang klaar*
Plafond: Sputwerk
Hellend dak: Sputwerk

BERGING

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Betonnen systeemvloer onbehandeld

BIJKEUKEN

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behang klaar*
Plafond: Sputwerk

INLOOPKAST

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behang klaar*
Plafond: Sputwerk

ONBENOEMDE RUIMTE (appartement 03)

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Betonnen systeembvloer onbehandeld

ENTREE/TRAPPENHUIS/LIFTHALLEN

Vloer: Tegelwerk
Vloer entree: Schoonloopmat
Wanden: Spuitwerk / plaatmateriaal
Plafond: Akoestisch spuitwerk

KELDER

Vloer: Monolithisch afgewerkt en voorzien van belijning (t.b.v. parkeervakken)
Wanden: Beton / kalkzandsteen
Plafond: Geïsoleerde houtwolcementplaten, kleur naturel

* voor toelichting behang klaar zie Hoofdstuk B – pagina 5

G. Bijzonderheden

BOUWBESLUIT

De bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen van toepassing is, geldt voor uw appartement.

Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in uw appartement worden verwerkt.

Om deze verkoopdocumentatie voor u, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit 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 Bouwbesluit worden gehanteerd.

Toilet	toiletruimte
Woonkamer	verblijfsruimte
Meterkast	technische ruimte
Keuken	verblijfsruimte
Gang	verkeersruimte
Slaapkamer	verblijfsruimte
Badkamer	badruimte
Berging	technische ruimte
Inloopkast	bergruimte
Balkon/buitenruimte	buitenruimte

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlakte, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde 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 de berekeningen voor daglichttoetreding van de appartementen is het mogelijk dat een gedeelte van het vloeroppervlak buiten beschouwing gelaten (zogenaamde krijtstreepmethode) is. Ook bij opties wordt eventueel van de zogenaamde krijtstreepmethode gebruik gemaakt voor de daglicht- en ventilatieberekening.

Wij attenderen u op het volgende:

- De vanuit het Bouwbesluit verplichte overdekte opstelplaats voor fietsen bevindt zich in de individuele berging op kelderniveau.
- Vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem dient bij de keuze van de vloerafwerking rekening gehouden te worden met de juiste afwerking. Voor een goede warmteafgifte dient de door jou aan te brengen vloerafwerking een maximale warmteweerstand te hebben van $0,07\text{m}^2\text{K/W}$. Zo zijn bijvoorbeeld vloerafwerkingen als kurk, parketten, zachte houtsoorten, hoogpolig tapijt of tapijt met een foamrug ongeschikt. Voor keuze van de vloerafwerking adviseren wij u om de nodige informatie in te winnen bij een gespecialiseerde vloerleverancier.
- Vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem is het verboden in de vloer te boren vanwege het risico de vloerverwarmingsleidingen te beschadigen.
- Het toegepaste vloerverwarmingssysteem is een traag werkend systeem dat niet snel reageert op de thermostaat. Derhalve adviseren wij om 's-nachts de temperatuur instelling niet of maximaal 1 graad te verlagen omdat het anders te lang duurt om de dag erop weer de gewenste temperatuur te kunnen bereiken. De benodigde extra opwarmtijd vergt tevens de nodige energie, zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging.
- In verband met de regelgeving betreffende het voorkomen van legionella besmetting kan het voorkomen dat vloergedeeltes minder verwarmd worden omdat daar zones gecreëerd zijn voor de benodigde koudwaterleidingen.
- Het boilervat ten behoeve van de voorraad warm water bij een grotere vraag naar warm water kan worden leeggetapt. Er gaat dan vervolgens enige tijd overheen alvorens het vat weer beschikking heeft over warm water.
- Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing kan, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan)

optreden.

- Voor zover het binnen het plan van toepassing is dient u, ten behoeve van het wassen van ramen, regelmatig onderhoud/reiniging van buitenkozijnen, overstekken, betimmeringen en dergelijke, rekening te houden met kosten (voor onder andere steigers, hoogwerkers en dergelijke). Dit valt onder verantwoordelijkheid van de VVE.
- U dient rekening te houden met een, in een ongunstige situatie (afhankelijk van onder meer de oriëntatie), verhoging van de onderhoudsfrequentie van de houten bouwdelen (in de gevel) welke zijn afgewerkt in een donkere kleur.
- indien in de lijst van 'afwerking per vertrek' als wandafwerking 'vlak afgewerkt verder onbehandeld' staat omschreven, betekent dit dat deze wanden nog wel een nadere behandeling nodig hebben voordat ze kunnen worden voorzien van behang, sauswerk en dergelijke.
- Het is mogelijk dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.

H. Slotbepalingen

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, constructeur, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van het appartement die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor jou geen financieel nadelige gevolgen hebben.

Indien de omschrijving in deze 'Technische Omschrijving' echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Omdat de ondernemer streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt de ondernemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de verkrijger vooraf hiervan in kennis te stellen). De verkrijger kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de ondernemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de aannemingsovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, aangegeven bebouwing, en dergelijke kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is de ondernemer niet verantwoordelijk. Voor de actuele alsmede toekomstige planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

De illustratie(s) in deze Technische Omschrijving en/of de verkooptekeningen en/of verkoopdocumentatie is/zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van eerdergenoemde documenten bekend waren. De illustraties zijn echter een vrije impressie van de illustrator. Aan de tekening en de kleurstelling ervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de verkooptekeningen en/of in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen opties, beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

Op de verkooptekeningen zijn mogelijk diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

I. Kleurenschema

Gevelmetselwerk hoofdvlakken

Pollux waalformaat;
Dinkelrood waalformaat;
Dommelrood waalformaat;

Gevelplinten:

Prefab beton naturel;
Hardsteen licht geschuurd;

Gevelbekleding

Luiken	RAL 5004
Houten geveldelen (bovenin pakhuis)	Vergrijsd ceder
Houten geveldelen (loggia's, balkon)	RAL 5004
Betimmering dakkapellen	RAL 9001
Raamkader	RAL 9001

Dakpannen keramisch

Dakpannen	Leikleur mat
-----------	--------------

Gevelkozijnen

Kozijnen	RAL 9001
----------	----------

Voordeuren

Voordeuren (galerij-zijde)	RAL 3007
Voordeuren (straatzijde)	RAL 3005
Entree-deur hal	RAL 3005

Ramen en deuren (exclusief voordeuren)

Ramen en deuren in een kozijn	RAL 9001
Balkondeur	RAL 9001

Metalen hekwerken

Frans balkon	Staal met glas; RAL 7021
Balkonafscherming (zijde Loostraat)	Staal; RAL 7021
Balkonafscherming (zijde de Pollenbrink)	Staal; RAL 7016

Beton voor zover niet anders omschreven

Waterslagen	Grijs naturel
Deurdorpel	Grijs naturel

Hemelwaterafvoeren

Vorgevel	PVC naturel
Achtergevel	PVC naturel
Zijgevel	PVC naturel
Goot prefab (aluminium zetwerk)	RAL 9001
Goot (zinken mastgoot) bnr 14	Zink naturel
Goot aftimmering	RAL 9001

Daktrim (plat dak)	Aluminium naturel
Balkonrand (bnr 03, 08, 14)	RAL 7021
Balkonrand (overige balkons)	Prefab beton naturel
Muurafdekking hellend dak	Zink naturel
Boei delen	RAL 9001

Kleuren algemeen:

Bovengenoemde elementen gelden voor het gehele plan. Er kunnen derhalve elementen genoemd worden die niet voor uw appartement van toepassing zijn.

Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect/gemeente nog worden aangepast.

Gevelmetselwerkkleuren:

Voor de positie van de van toepassing zijnde gevelmetselwerkkleuren verwijzen we u naar de gevelaanzichten op de verkooptekeningen. Bovengenoemde- en op tekening opgenomen kleuren zijn indicatief.

Het kan voorkomen dat de bovenstaand aangegeven kleurbenamingen van het gevelmetselwerk niet overeenkomen met de kleurbenaming van de leverancier.

Omdat gevelstenen zijn geproduceerd met natuurproducten kan het voorkomen dat de te leveren partijen kunnen afwijken ten opzichte van de monsters.

Colofon

Ontwikkeling

Mecus Planontwikkeling
Primulalaan 2a16
6851 TD Huissen

Realisatie

Hendriks Bouwbedrijf Oss B.V.
Kanaalstraat 12
Postbus 179
5340 AD Oss

Architect

Qwartier Architecten
Beekstraat 54 – ruimte 324
6001 XW Weert

Verkoop en inlichtingen

Open makelaars
Velperplein 11
6811 AG Arnhem
026 – 750 2 750
nieuwbouw@openmakelaars.nl