



REIJSENDAAL

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

4 appartementen

"PARK LANE APARTMENTS"

Bouwnummers: 15-18



Woningtype D, D1, D2 & D3
(Architect: Orange architects)

TE
ROTTERDAM

INHOUDOPGAVE

- Klantgericht bouwen
- Woningborg
 - Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?
 - Woningborg geeft u meer zekerheid
 - Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?
 - Wat valt niet onder de Woningborggarantie?
- Koop- en aannemingsovereenkomst
- Wat en wanneer te betalen
- Notaris
- Vrij op naam (v.o.n.)
- Hypotheek tijdens de bouw
- Prijsstijgingen
- Verzekering
- Vereniging van Eigenaren (VvE)
- Uitvoeringsduur
- Mogelijkheden meerwerk
- Individuele wensen
- Kopersbegeleiding
- Wijzigingen
- Situatie
- Bezoek aan de bouwlocatie
- Kopers kijkmiddag
- Oplevering/sleuteloverhandiging
- Garantie op technische gebreken na oplevering
- Opschortingsrecht (5% opleveringsregeling)
- Krijtstreepmethode
- De servicemap
- Voorschriften en bepalingen
- Uitgangspunten
- Artist impressions
- Ruimtebenamingen
- Peil van het appartementengebouw

Terreininrichting

- Grondwerk
- Buitenriolering
- Bestrating
- Terreininrichting/beplanting

- Trafostation

De constructie

- Fundering
- Vloeren
- Gevels en wanden
- Dakconstructie

Gevels- en dakafwerking

- Kozijnen, ramen en deuren
- Beglazing buitengevelkozijn
- Schilderwerk buiten
- Dakbedekking
- Goten en hemelwaterafvoeren
- Werkruimte

Afwerking appartementen (en werkruimte)

- Meterruimte
- Binnenwanden
- Binnendeuren en -kozijnen
- Hang- en sluitwerk
- Vensterbanken en dorpels
- Aftimmerwerk
- Wandafwerking en binnenschilderwerk
- Vloerafwerking
- Plafondafwerking
- Keukenaansluitingen
- Tegelaafwerking
- Sanitair
- Ventilatievoorzieningen
- Riolering
- Verwarmingsinstallatie
- Waterinstallatie
- Elektra installatie
- PV-installatie
- Telecommunicatie installatie

Afwerking gemeenschappelijke ruimten

- Toegang hoofdentree
- Trappen en hekwerken
- Liftinstallatie
- Buitenkozijnen
- Afsluiting parkeerplaatsen

- Werkkasten
- Vloerafwerking
- Wandafwerking
- Plafondafwerking
- Binnenkozijnen- en deuren
- Hang- en sluitwerk
- Elektra installatie
- Ventilatievoorzieningen
- Vuilafvoer

Kleurenstaat

Indien u besluit een appartement van ons te kopen, kunt u er zeker van zijn dat wij alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het is ons streven om een zo goed mogelijk product te leveren. Hieronder geven wij u een overzicht van de onderdelen die allemaal bij de realisatie van uw woning behoren.

Klantgericht bouwen

Bouwbedrijf De Langen & van den Berg B.V. is aangesloten bij de Stichting Klantgericht Bouwen (SKB). SKB heeft als doel de klantgerichtheid en de opleverkwaliteit in de bouwbranche te verbeteren. Aangesloten bedrijven laten hun prestaties continu door SKB meten om zich vervolgens te kunnen verbeteren. Een nieuwe tool van SKB is de vergelijkingssite www.bouwnu.nl. Op deze site worden alle bouwers uit Nederland weergegeven en hier kunt u per regio kijken hoe een bouwbedrijf presteert en hoeveel beoordelingen dit cijfer tot stand heeft gebracht.

Woningborg

Op de woning is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 van toepassing. Woningborg heeft belang bij een goede kwaliteit van de woning en een goede vertrouwensrelatie met de koper van de woning. De overheid heeft het waarborgcertificaat van Woningborg officieel erkend. Het waarborgcertificaat betekent voor u als koper dat u met een financieel gezonde en technisch vakbekwame onderneming zaken doet. U ontvangt bij de aannemingsovereenkomst het boekje "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021" van het Woningborg. Hierin worden de garantie- en waarborgregelingen en de garantietermijnen per onderdeel uitgebreid beschreven.

De garantie- en waarborgregeling is primair gekoppeld aan de woning, zodat u bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de garantie- en waarborgregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

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

Woningborg geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een woning met Woningborggarantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming 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 bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot zes jaar en drie maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot tien jaar en drie maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborggarantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Indien uw minderwerk een beperkte garantie als gevolg heeft, ontvangt u een beperkte regeling ter ondertekening. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Onderdelen welke uitgesloten zijn van Woningborggarantie zijn in dit project:

- Beplanting
- Straatwerk (verzakking ervan)

Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning (één en ander behoudens contractuele en ontbindende voorwaarden).

Wat en wanneer te betalen

In de aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van betalingstermijnen aan. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- Maakt u gebruik van eigen geld, dan betaalt u de factuur;
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte gepasseerd dan betaalt u de factuur;
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde grondkosten en termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële akte van levering met u verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw)termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

Notaris

Voordat de bouw start wordt u als koper uitgenodigd voor de levering van de grond. Enkele documenten worden tijdens dit overleg besproken en ondertekend

Akte van levering

De eigendomsoverdracht van het te bouwen appartement geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van overdracht vermeld. Ook moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag u aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Dan ook dient, indien dit noodzakelijk is, een bankgarantie te worden gesteld. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering en de hypotheekakte.

Akte van splitsing

De appartementsrechten ontstaan op basis van de akte van splitsing. In die akte worden de onderlinge belangen van de eigenaren geregeld, voor zover dat nodig is. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing aangeduid met het complexnummer van het hele gebouw plus het cijfer van het betreffende appartementsrecht. Het

complexnummer van het gebouw wordt vastgesteld door het kadaster. De grenzen van het terrein worden nauwkeurig bepaald. Deze grenzen kunnen worden aangewezen als de bouw van het complex al in een vergevorderd stadium is. De splitsingsakte kan worden gemaakt als de grenzen bepaald zijn. U kunt naar de notaris voor de overdracht van uw appartement als de splitsingsakte klaar is. Als alles rond is, ontvangt u een uitnodiging van de notaris. U krijgt dan de akte van splitsing in appartementsrechten en een exemplaar van het modelreglement dat geldt voor het complex waarvan u mede-eigenaar wordt.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van het appartement is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid is, in de koopsom zijn inbegrepen.

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Architectenhonorarium;
- Constructeurshonorarium;
- Notariskosten inzake het notarieel transport;
- Gemeentelijke leges;
- Btw;
- Kadastraal recht;
- Omgevingsvergunning;
- Woningborgcertificaat;
- Technische aansluitkosten water, riool, elektra en cai.

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten, die niet in de koop- en aanneemsom zijn begrepen, kunnen zijn:

- De kosten verbonden met het aangaan van een hypothecaire lening (zoals afsluitkosten, taxatiekosten);
- De premie voor de opstal- en/of risicoreservering;
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering (spaarpremie);
- De (bouw)rente over de grondkosten en de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- Eventueel meerwerk ten opzichte van het standaard appartement.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's voor de (bouw)termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker die voor betaling zal zorgen.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het btw tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de bouwonderneming.

Verzekering

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering is het appartement door de verkoper verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin zelf te voorzien.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

De kopers van een appartement zijn van rechtswege lid van de 'Vereniging van Eigenaren' (VvE), de gezamenlijke eigenaren van het complex. Zo'n vereniging moet minimaal één keer per jaar vergaderen. Tijdens die vergaderingen worden diverse belangrijke beslissingen genomen, bijvoorbeeld over maatregelen voor het onderhoud van het gebouw, de onderhoudskosten, het opstellen van een huishoudelijk reglement voor het gebruik van de algemene ruimten e.d.. De VvE wordt door de ontwikkelaar (Nieuw Vastgoed) opgericht en er wordt door de ontwikkelaar éénmalig een start-vergadering gehouden. Tijdens deze vergadering wordt door de gehele VvE een bestuur gekozen.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Deze werkbare werkdagen worden gerekend vanaf de start van de bouw (aanvang grond- of heiwerk). Feest- en vakantiedagen, weekeinden en atv-dagen, als ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als er sprake is van schade ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals brand of storm, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen dat nodig is voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de algemene voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

Mogelijkheden meerwerk

Als koper krijgt u de gelegenheid te kiezen uit ruime mogelijkheden aan wijzigingen. Zo kunt u het appartement zoveel mogelijk aanpassen aan uw persoonlijke wensen. Een overzicht van deze wijzigingen treft u aan op de standaard meer- en minderwerklijst. Het is natuurlijk mogelijk dat u wensen heeft die niet op deze lijst staan. Vandaar dat wij u, voor een nog nader door ons aan te geven datum, uitnodigen voor een persoonlijk gesprek bij ons op kantoor om uw wensen te bespreken. De gehonoreerde wensen worden

vervolgens geprijsd en aan u geoffreerd. Gezien de noodzakelijke werkvoorbereiding kunnen aanvullingen en wijzigingen op het meer- en minderwerk na een nader te bepalen sluitingsdatum niet in behandeling worden genomen.

Individuele wensen

Hoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alles te honoreren. De woning dient bij oplevering te voldoen aan het Bouwbesluit, de nen-normen, de eisen van nutsbedrijven, brandveiligheidsvoorschriften en de garantie- en waarborgregeling van Woningborg. In verband met deze eisen, de seriematigheid van het bouwproject, constructieve en/of esthetische redenen, is (tenzij reeds opgenomen in de meer- en minderwerklijst) het weglaten of wijzigen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk. Zoals bijvoorbeeld:

- Het casco op laten leveren van het toilet of badkamer;
- Dichtzetten van de v-naden in het plafond;
- Het wijzigen van kleurkeuze van het binnenschilderwerk;
- Aanbrengen van spuitwerk of sierpleister op wanden (niet mogelijk in verband met scheurvorming). Goede voorlichting door de vakhandel is gewenst indien u na oplevering van de woning dit soort wandversiering zelf laat aanbrengen;
- Het los of niet leveren van bouwmaterialen of onderdelen zoals tegels, sanitair, deuren, verwarmingselementen en afwerkvloeren;
- Het verplaatsen van mv-punten;
- Het aanbrengen van voorzieningen voor haard en/of airconditioning;
- Werkzaamheden door derden voor de oplevering.

Kopersbegeleiding

Voor vragen kunt u terecht bij de kopersbegeleiding van Bouwbedrijf De Langen & van den Berg B.V., die de advisering van de koperskeuzen verzorgt. De kopersbegeleiding neemt contact met u op om een afspraak te maken. Deze afspraak vindt plaats op kantoor tijdens kantoortijden en duurt circa een uur. Tijdens deze afspraak krijgt u de 'spelregels' van het project toegelicht. Daarnaast kunt u in dit gesprek uw eventuele vragen en/of wensen kenbaar maken. De wensen die naar voren komen in deze gesprekken worden verwerkt in een offerte.

Wijzigingen

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Ook is het

recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning. Indien bovenstaand op uw woning van toepassing is brengen wij u op de hoogte door middel van een erratum. Dit erratum zullen wij u ter ondertekening aanbieden.

De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de technische omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er maatafwijkingen voorkomen. Afwijking in vierkante meters is niet verrekenbaar. Bij het inrichten van de woning dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten, die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening. Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden. De opgenomen perspectieftekeningen en ingekleurde plattegronden zijn 'artist impressions'. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze impressies kunt u geen rechten ontleen. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium door de architect ingevuld.

Situatie

Het ontwikkelen van de appartementen met het omliggend terrein is een gecompliceerd proces. Naarmate dit proces vordert vindt een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaats. De situatietekening die in de brochure is opgenomen of is toegevoegd aan deze brochure, betreft in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorende bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Bezoek aan de bouwlocatie

Bij het kopen van een woning hoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Buiten de door de bouwonderneming georganiseerde kopers kijkmiddagen, is het niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden in verband met de aansprakelijkheid van de aannemer. Ook heeft dit te maken met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen die op de bouwlocatie werkzaam zijn.

Kopers kijkmiddag

Gedurende het gehele bouwproces worden er speciale kopers kijkmiddagen georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om de bouw te betreden, waarbij u uw woning kunt bezichtigen. Op de laatste kijkmiddag kunt u maten opnemen van bijvoorbeeld de installatiepunten van de keuken of de na oplevering aan te brengen stoffering en ook kunt

u alvast uw nieuwe burens ontmoeten. Verder hebben uw eventuele eigen leveranciers dan de mogelijkheid om in te meten voor na oplevering uit te voeren werkzaamheden. U wordt te zijner tijd uitgenodigd voor de kopers kijkmiddag.

Tijdens deze kijkmiddag wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouw een risicovolle aangelegenheid.

Oplevering/sleuteloverhandiging

Na aanvang van de bouw wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw appartement aan u wordt opgeleverd, is dan nog niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat een nieuwbouwproject altijd uniek is en er veel onzekere factoren zijn. Als het vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. In een later stadium van de bouw worden de prognoses steeds nauwkeuriger. Uiteraard informeren wij u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is overigens een service, waaraan u geen rechten kunt ontlenen. Contractueel zijn wij gebonden aan de bouwtijd, zoals die in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd.

Ongeveer vier weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de vooroplevering en de oplevering. Tijdens de vooroplevering wordt de woning door u en een vertegenwoordiger van Bouwbedrijf De Langen & van den Berg B.V. doorgelopen. Het streven is om alle punten bij de oplevering (circa anderhalve week later) opgelost te hebben. Bij de oplevering leggen we onvolkomenheden, die we samen met u (en eventueel een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis) constateren, schriftelijk vast als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering'. Dit document wordt door beide partijen ondertekend. De desbetreffende punten worden, voor zover mogelijk, vervolgens binnen vijf werkbare werkdagen hersteld. Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen/-termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling welke u bij ondertekening ontvangt. Enkele aandachtspunten aangaande eventuele onvolkomenheden na oplevering zijn:

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht moet u via www.bouwnazorg.nl indienen;
- U dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie;

- Niet onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg vallen voorzieningen buiten de woning, voorzieningen van niet bouwkundige aard en/of voorzieningen die niet onder verantwoording van de aannemer zijn aangebracht.

Opschortingsrecht (5% opleveringsregeling)

De appartementen worden opgeleverd volgens eisen en richtlijnen van Woningborg. Een belangrijk punt hierbij is het opschortingsrecht (zogenaamde 5%-regeling), welke bij het tekenen van de koop-/ aannemings- overeenkomst van toepassing is verklaard. Deze regeling geeft de koper extra zekerheid om de bij de oplevering geconstateerde gebreken snel verholpen te krijgen.

Als koper van een nieuwbouw appartement heeft u het recht gebruik te maken van dit opschortingsrecht. Deze regeling betekent in het kort dat door de ondernemer bij de notaris een bankgarantie wordt afgegeven voor ten hoogste 5% van de aanneemsom, zijnde de helft van de laatste termijn van de aanneemsom, tot extra zekerheid dat, ondanks de voortdurende kwaliteitscontrole, de eventuele tekortkomingen die u bij de oplevering constateert zo spoedig mogelijk worden verholpen. De bankgarantie valt vrij nadat 3 maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van uw huis/privégedeelte, tenzij u voortijdig aan de notaris kenbaar maakt dat u het vrijvallen van de bankgarantie wil blijven opschorten (opschortingsrecht). Dit opschortingsrecht heeft u alleen indien er tegen het eind van de 3-maandstermijn (nog) gebreken bestaan.

Krijtstreepmethode

De appartementen zijn ontworpen naar aanleiding van de hoogwaardige welstandseisen. In sommige gevallen kan de esthetische uitstraling botsen met de regelgeving aangaande daglicht. Een methode om toch te voldoen aan de regelgeving kan de krijtstreepmethode toegepast worden. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de bouwbesluiteisen voldaan kan worden. Door het oppervlakte van de verblijfsruimte in te perken wordt er eerder voldaan aan de eisen met betrekking tot daglicht. In dit project is de krijtstreepmethode enkele malen toegepast.

De servicemap

Deze map ontvangt u bij de oplevering van uw appartement in de vorm van een usb-stick. Hierin nemen we informatie op die u nodig heeft om uw woning op een goede manier te (onder)houden.

Voorschriften en bepalingen

- Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de omgevingsvergunning;
- Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden;
- In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, dan wel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Uitgangspunten

- Eisen vanuit het Bouwbesluit;
- De voor de omgevingsvergunning benodigde tekeningen en bouwbesluitberekeningen;
- De voor de omgevingsvergunning benodigde constructie tekeningen en berekeningen;
- De appartementen worden "gasloos" gebouwd;
- Energieprestatiecoëfficiënt volgens BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) normering;
- De toepassing van een lucht-waterwarmtepomp, een gebalanceerd ventilatiesysteem en vloerverwarming in de verblijfsruimtes.

Artist impressions

- In de ingekleurde plattegronden staan interieursuggesties, zoals kasten, (buiten-)meubilair, garderobe, auto's, fietsen, apparatuur en dergelijke. Deze worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze omschrijving;
- De opgenomen perspectieftekeningen zijn 'artist impressions'. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze impressies kan de koper geen rechten ontlenen;
- De situatietekening betreft een momentopname. Wij zijn voornemens de situatie in te richten conform de in deze brochure opgenomen situatietekening en omschrijving echter wij zijn mede afhankelijk van het overleg met de gemeente. Aan deze tekening kan de koper dan ook geen rechten ontlenen.

Ruimtebenamingen

- De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de bouw- c.q. omgevingsvergunning) begrippen uit het Bouwbesluit. Hierin komen ruimteomschrijvingen, zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door zogenaamde Bouwbesluitbegrippen. Ook Woningborg verwijst naar deze Bouwbesluitbegrippen. Op de verkooptekening zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze te lezen als:

<i>Ruimte:</i>	<i>Benaming conform Bouwbesluit</i>
Hal/entree	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Werkruimte	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Technische ruimte	Installatieruimte
Berging/inloopkast	Onbenoemde ruimte

- Een onbenoemde ruimte is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en die derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden.

Peil van het appartementengebouw

- Het peil –P-, van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;
- De maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente;
- De juiste hoogte van het omliggende maaiveld c.q. bestratingen wordt in een later stadium bepaald, in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

TERREININRICHTING

Grondwerk

- De bouwput wordt tot voldoende diepte ontgraven;
- Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen, paden en rijstroken;
- Onder de bestrating binnen de eigendomsgrens wordt een zandbed aangebracht;
- De tuin wordt afgewerkt met uitkomende grond. De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering, bij regenval water op de tuin blijft staan. De koper dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor grondverbetering, zodat de bovenlaag voldoende waterdoorlatend is.

Buitenriolering

- De vuil- en schoonwater riolering van het gebouw wordt aangesloten op het openbare gescheiden rioolsysteem;
- De riolering, inclusief de bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in kunststof;
- In het straatwerk (mandelig gebied) worden diverse stalen straatkolken (antraciet) aangebracht welke worden aangesloten op het gemeentelijke schoonwaterriool.

Bestrating

- Ter plaatse van de entree's van de appartementen wordt een pad aangebracht tot het trottoir of de rijweg. Het pad wordt uitgevoerd in antraciet kleurige betonklinkers (200x100 mm);
- De rijweg op eigen terrein wordt uitgevoerd in grijs kleurige betonklinkers (200x100 mm);
- De parkeerplaatsen onder het gebouw worden uitgevoerd in antraciet kleurige betonklinkers (200x100 mm);
- De parkeervakken worden voorzien van een nummertegels en varkensruggen;
- Alle bestratingen worden opgesloten door opsluitbanden.

Terreininrichting/beplanting

- Binnen de perceelsgrenzen van het gebouw wordt er diverse beplanting/groen aangebracht volgens de situatietekening.
- Het terrein wordt naast bestrating onder andere ingericht met:
 - 7 stuks bomen (diverse soorten);
 - Stalen hekwerken begroeid met hедера's (200 cm hoog);
 - Groene haag (ca. 60 cm hoog) van ca. 80 cm breed;
 - Gras;
 - Diverse planten, bloemen en siergrassen

Trafostation

- In het gebouw is een trafostation van de netbeheerder gesitueerd;
- Dit trafostation is bouwkundig afgesloten van het gebouw maar maakt wel onderdeel uit van de architectuur;
- De entree van de traforuimte dient ten alle tijden bereikbaar te blijven.

DE CONSTRUCTIE

Fundering

- Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het appartementengebouw op palen gefundeerd;
- Over de palen worden funderingsbalken van gewapend beton aangebracht;
- De kruipruimte onder de begane grondvloer wordt voorzien van een bodemafluiting van zand;
- De kruipruimte wordt geventileerd door ventilatiekokers met muisdichte muurroosters in de buitengevel.

Vloeren

- De begane grond vloer wordt uitgevoerd als een prefab geïsoleerde systeemvloer;
- De begane grond vloer wordt voorzien op diverse posities kruipluiken. De posities worden indicatief op de verkooptekeningen aangegeven;
- De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als een breedplaatvloer, welke in het werk wordt afgestort met beton;
- De vrije hoogte onder het betonplafond op de begane grond is ca. 2,9 m1. Op de verdiepingen is deze vrije hoogte ca. 2,6 m1;
- De vloeren van de buitenterrassen worden uitgevoerd als een prefab betonvloer welke aan de bovenzijde (alleen op de 1^e en 4^e verdieping) worden afgewerkt met betontegels;
- De bovenzijde van prefab betonvloeren (dakterrassen 2^e & 3^e verdieping) worden voorzien van een antislip profiel;
- De v-naden en eventuele raveelijzers aan de onderzijde van de vloeren c.q. plafonds van onderliggende ruimten blijven in het zicht;
- De onderzijde van de 1^e verdiepingsvloer is ter plaatse van de bergingen en inpandige parkeerplaatsen voorzien van een geïsoleerde houtwolcementplaat.

Gevels en wanden

- De dragende wanden in de appartementen worden uitgevoerd in massieve kalkzandsteen wanden. Eén en ander conform opgave van de constructeur;
- De binnenspouwbladen van de geïsoleerde buitengevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen en houtskeletbouw elementen. Eén en ander conform opgave van de constructeur;
- Het gevelmetselwerk (gebakken gevelsteen) wordt uitgevoerd in wildverband (diverse steensoorten);
- Het schoon gevelmetselwerk wordt verdiept gevoegd;

- In de gevelafwerking worden de noodzakelijke dilataties (openingen om scheurvorming te voorkomen) aangebracht;
- In de gevels worden diverse betonbanden aangebracht in de kleur antraciet;
- Betonbanden onderling worden afgekit in kleur van de betonband;
- De betonbanden op de borstwering langs de terrassen worden afgewerkt met metalen hekwerk voorzien van glas;
- Boven de kozijnen in de gevel worden de noodzakelijke lateien en/of geveldragers aangebracht;
- In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast;
- Voor de ventilatie van de spouw worden open stootvoegen in de gevel aangebracht;
- Voor een goede waterdichte afwerking worden de noodzakelijke lood- en/of kunststofstroken aangebracht;

Dakconstructie

- Het platte dak wordt uitgevoerd als een breedplaatvloer, welke in het werk worden afgestort met beton;
- Het dak is van binnenuit bereikbaar middels een dakluik met uitklap-trap op de bovenste etage t.p.v. het hoofdtrappenhuis;
- In de luifel ter plaatse van de hoofdentree wordt een (niet te openen) lichtkoepel (afm. rond 100 cm) toegepast;
- De dakrand wordt afgewerkt met een betonnen afdekband in een antraciete kleur.

GEVELS- EN DAKAFWERKING

Kozijnen, ramen en deuren

- Alle buitenkozijnen en –ramen, inclusief draaiende/schuivende delen, worden uitgevoerd in aluminium;
- Het voordeurkozijn en de voordeur van de appartementen/werkruimte wordt uitgevoerd in hout;
- Het kozijn van het appartement naar het noodtrappenhuis wordt uitgevoerd in hout;
- Het kozijn tussen het appartement en de lift wordt uitgevoerd in hout;
- De voordeur, de deur voor de lift en de deur naar het noodtrappenhuis wordt uitgevoerd als vlakke deur voorzien van een spionooog;
- De voordeur van het appartement en de deur naar het noodtrappenhuis (vanuit het appartement) wordt voorzien van een (vrijloop)deurdranger;
- Alle buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen;
- Alle buitenkozijnen worden aan de onderzijde voorzien van een betonnen waterslag (kleur antraciet), uitgezonderd de kozijnen welke doorlopen tot aan maaiveld. Deze worden voorzien van een kunststof onderdorpel (kleur antraciet);
- Diverse buitenramen worden voorzien van een draaikiepstand.

Beglazing buitengevelkozijnen

- Alle glasopeningen in de gevelkozijnen (behoudens de glasstroken in de voordeuren) worden bezet met isolerende driedubbele beglazing;
- De beglazing in de lichtkoepel wordt uitgevoerd als dubbelglas;
- In de hoofd badkamer wordt het buitenkozijn voorzien ondoorzichtig glas;
- Enkele buitenkozijnen ter plaatse van de parkeerlaag worden voorzien van ondoorzichtig glas om inkijk vanaf de straat in de parkeerlaag te verhinderen;
- NEN 3569 (letsel werend glas) is niet van toepassing.

Schilderwerk buiten

- Alle buitenbetimmeringen worden behandeld met een dekkende verflaag in kleur.

Dakbedekking

- Op het dak worden aluminium schoorstenen aangebracht t.b.v. de installaties;
- Op het dak worden diverse ventilatie kanalen aangebracht;
- Het platte dak wordt voorzien van aanlijnbeveiligingspunten (t.b.v. onderhoudswerkzaamheden op het dak na oplevering);
- De diverse dakterrassen (1^e & 4^e verdieping) worden voorzien van betontegels (50x50cm) vlak gelegd. Er is keuze uit diverse standaard kleuren;
- De betontegels worden voldoende vrij gehouden van de dakranden;

- Het platte dak van de bergingen en overdekte parkeerplaatsen/entree wordt uitgevoerd als groen-dak;
- Het platte dak wordt voorzien van isolatie en afgewerkt met een bitumineuze afwerklaag o.g.

Goten en hemelwaterafvoeren

- Het hemelwater van het hoofd-dak en de terrassen wordt ter plaatse van de gevels afgevoerd middels hemelwaterafvoeren;
- De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium (kleur n.t.b.) en zijn vlak verwerkt in het metselwerk.
- Ter plaatse van de overdekte parkeerplaatsen wordt het hemelwater en vuilwater via plafond versleept (in het zicht) en langs een wand/kolom (opbouw) via de riolering verder afgevoerd;
- De hemelwaterafvoeren op de bovenste verdieping worden voorzien van noodoverstorten;
- Er worden diverse spuwers in de dakrand aangebracht;
- Er worden diverse roosters in de dakrand aangebracht waarop de ventilatiekanalen op het dak worden aangesloten;
- De hemelwaterafvoeren worden voorzien van de nodige hulp- en ontstoppingsstukken en wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem.

Werkruimte

- De werkruimte op de begane grond is gekoppeld aan bouwnummer 15;
- Vanuit de werkruimte kan bouwnummer 15 rechtstreeks bereikt worden d.m.v. een betonnen trap (voorzien van 1 houten leuning);
- De werkruimte wordt voorzien van vloerverwarming gekoppeld aan de installatie van bouwnummer 15 incl. een aparte thermostaat;
- De wanden worden behangklaar opgeleverd
- De voordeur is uitgevoerd als vlakke deur voorzien van spionoog en vrijloopdeurdranger;
- De binnendeuren en kozijnen worden aangebracht overeenkomstig met de appartementen;
- Het toilet wordt betegeld overeenkomstig met de toiletten van de appartementen;
- De aansluitingen voor de keuken worden afgedopt opgeleverd;
- Het gedeelte plafond onder het bovenliggende terras wordt geïsoleerd en de vrije hoogte ter plaatse van dit gedeelte is ca. 20 cm lager dan het overige gedeelte van de werkruimte. Dit plafond wordt afgewerkt met spuitwerk.

AFWERKING APPARTEMENTEN (EN WERKRUIJTE)

Meterruimte

- De meterkast wordt aangebracht met de afmetingen volgens de geldende voorschriften;

Binnenwanden

- De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswand" opgebouwd uit gipsblokken;
- De wanden van de technische ruimte en schachten worden uitgevoerd als geluidswerende wanden.

Binnendeuren en -kozijnen

- De binnenkozijnen in het appartement worden uitgevoerd als metalen nastelkozijnen;
- De binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakt in een standaard kleur wit;
- Boven de binnenkozijnen wordt de binnenwand doorgebouwd;
- De binnendeuren (2315 mm hoog) in het appartement worden uitgevoerd als stompe deuren;
- De toegangsdeur van de hal naar de woonkamer is een zwarte stompe deur met glas (industriële look) in een zwart metalen kozijn;
- De overige binnendeuren worden fabrieksmatig krasvast afgelakt in een standaard kleur wit;
- Doordat de kozijnen en deuren van een ander materiaal zijn gemaakt kan er een klein nuance verschil zitten in de kleur wit van beide onderdelen;
- De deur van de technische ruimte wordt uitgevoerd als geluidswerende deur. Tijdens het koperskeuze traject kan het zijn dat de gewenste paneel- of stijldeuren niet als geluidswerende uitvoering verkrijgbaar zijn. Deze deur zal dan alsnog als vlakke geluidswerende deur uitgevoerd worden.

Hang- en sluitwerk

- De binnendeuren worden afgemonteerd met aluminium beslag;
- De toilet en badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetsluiting;
- De meterkast wordt voorzien van een kastslot (enkel een sleutelplaat zonder klink);
- De deur naar de hoofdslaapkamer wordt voorzien van dag- en nacht beslag;
- De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot en bijbehorend beslag;
- De voordeur, bergingsdeur en terrasdeur worden afgemonteerd met (anti kerntrek) aluminium beslag en voorzien van een cilinder;
- De voordeur, terrasdeur en bergingsdeur zijn gelijksluitend en worden voorzien van cilinders.

Vensterbanken en dorpels

- Ter plaatse van alle kozijnen met borstwering worden kunststeen vensterbanken aangebracht in de kleur crème/wit;
- Ter plaatse van het buitenkozijn in de badkamer wordt geen vensterbank toegepast. Hier wordt het tegelwerk omgezet;
- Ter plaatse van de badkamer en toilet wordt een kunststeen dorpel onder de binnendeur aangebracht in de kleur grijs/antraciet.

Aftimmerwerk

- Op de benodigde locaties wordt betimmering aangebracht in kleur geschilderd;
- Er worden in de appartementen geen vloerplinten aangebracht.

Wandafwerking en binnenschilderwerk

- Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de opstelplaats keuken, meterkast, toilet, badkamer en technische ruimte;
- Behangklaar houdt in dat u voor de afwerking eventuele kleine oneffenheden moet verwijderen en dat kleine gaatjes gevuld moeten worden;
- Aftimmeringen in de appartementen worden dekkend afgelakt (op waterbasis).

Vloerafwerking

- Het gehele appartement wordt voorzien van een (zwevende) afwerkvloer.

Plafondafwerking

- Op alle betonplafonds wordt wit spuitwerk (in fijne korrel) aangebracht met uitzondering van de meterkast;
- Er worden in de betonvloeren bij diverse appartementen stalen constructieve liggers toegepast. Deze liggers worden langs het plafond afgewerkt met een brandwerende betimmering. Deze betimmering blijft in het zicht en steekt onder het plafond uit. De betimmering wordt mee gespoten;
- De v-naden worden niet dichtgezet en eventuele raveelizers blijven in het zicht;
- Op de diverse terrassen, buitenplafond aan de achterzijde van het gebouw op de begane grond en nabij de hoofdentree worden de plafonds afgewerkt met verduurzaamd hardhouten lattenplafond.

Keukenaansluitingen

- Er wordt standaard geen keuken in de woning aangebracht;
- De aansluitpunten van de installaties worden afgedopt opgeleverd conform de keukenindeling op de verkooptekening.

Tegelafwerking

- In de badkamers en het toilet worden antraciet kleurige vloertegels aangebracht in de afmetingen 60 x 60 cm;
- In de badkamers worden, ter plaatse van de douchehoek, de vloertegels verdiept en op afschot aangebracht;
- De witte wandtegels worden uitgevoerd in de afmetingen 30 x 60 cm;
- De wandtegels worden in de badkamers liggend verwerkt tot aan het plafond;
- De wandtegels worden in het toilet liggend verwerkt tot ca. 150 cm boven de afwerkvloer;
- Boven het wandtegelwerk in het toilet wordt wit spuitwerk op de wanden tot aan het plafond aangebracht;
- De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt;
- De voegkleur van de vloertegels is grijs en de voegkleur van de wandtegels is zilver grijs;
- Het kitwerk van al het wandtegelwerk wordt uitgevoerd in de kleur zilvergrijs;
- Het kitwerk van de aansluiting wand- en vloertegelwerk wordt uitgevoerd in de kleur grijs.

Sanitair

- In de toiletruimte wordt aangebracht:
 - Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir;
 - Closetzitting (soft-close);
 - Fonteincombinatie;
 - Chromen bekersiston met muurbuis;
 - Fonteinkraan.

- In de hoofd-badkamer wordt aangebracht:
 - Wastafelmeubel met 2 kranen;
 - Wastafelmengkraan (2x);
 - Bekersiston met muurbuis;
 - Spiegel 130 x 60 cm met verlichting en verwarming;
 - Douchedrain;
 - Luxe douchegarnituur (inbouw);
 - Glazen douchewand met glazen deur;
 - Bad 180 x 80 cm met badkraan en handdouche;
 - Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir;
 - Closetzitting (soft-close).

- In de 2^e badkamer wordt aangebracht:
 - Wastafelmeubel met 1 kraan;
 - Wastafelmengkraan (1x);
 - Bekersifon met muurbuis;
 - Spiegel met verlichting en verwarming;
 - Douchedrain;
 - Luxe douchegarnituur (inbouw);
 - Glazen douchescherm met smalle deur;
 - Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir;
 - Closetzitting (soft-close).

Ventilatievoorzieningen

- Het appartement is voorzien van een warmte terug win (WTW) ventilatiesysteem;
- Het appartement wordt voorzien van mechanische luchttoevoer en mechanische luchtafvoer;
- De mechanische lucht aan- en toevoer wordt verzorgd door een ventilatorunit;
- De lucht aan- en toevoer gebeurt middels plafond- en/of wandpunten;
- De luchtafvoerpunten worden aangebracht in het toilet, keuken (2x), badkamers en bij de opstelplaats van de wasmachine;
- De luchttoevoerpunten worden aangebracht in de verblijfsruimten;
- De ventilatorunit is standaard voorzien van een fijnstoffilter
- De ventilatorunit wordt geplaatst in de technische ruimte. Leidingwerk vanaf de ventilatorunit naar de schacht en van de ventilatorunit naar de dakdoorvoer wordt als opbouw uitgevoerd;
- De plaats en afmeting van de ventilatievoorziening is indicatief en kan vanwege installatietechnische redenen afwijken van de verkooptekening;
- De badkamer is voorzien van een draadloze (RF) bediening t.b.v. de MV-installatie;
- De keuken kan alleen voorzien worden van een recirculatie afzuigkap. Andere typen afzuigkappen zijn niet mogelijk.

Riolering

- De aanleg van de riolering is conform de eisen van de gemeente;
- Een aansluitpunt t.b.v. riolering wordt aangelegd naar:
 - De keuken (voor de wand);
 - De wastafel(s);
 - De doucheopstelling;
 - Het bad;
 - De toiletten;
 - De fontein in het toilet;

- De opstelplaats voor de wasmachine/wasdroger;
- De warmtepomp.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt een afvoer met stankafsluiter (opbouw) gemaakt.

Verwarmingsinstallatie

- De woning wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp;
- De warmtepomp staat opgesteld in de technische ruimte;
- De buitenunit van de warmtepomp staat gemonteerd op het hoofddak;
- Het appartement wordt voorzien van een warmwater boilervat van 200 liter;
- Verwarming van de individuele verblijfsruimten geschiedt door vloerverwarming (laagtemperatuurverwarming);
- De warmtepomp is uitgevoerd met een koelingsfunctie. Hiermee kan de ruimte temperatuur circa 2°C worden verlaagd. Hierbij is het belangrijk om te kiezen voor een vloerafwerking welke geschikt is voor vloerverwarming/topkoeling (warmteweerstand zo laag mogelijk). Het betreft topkoeling of ook wel vloerkoeling genoemd maar het is geen airco! Er kan niet tegelijkertijd verwarmd en gekoeld worden.
- De vloerverwarming wordt aangesloten op verdeler(s). Deze verdelers worden zoveel als mogelijk uit het zicht geplaatst. Daar waar verdelers in een verblijfsruimte worden geplaatst zal er een omkasting omheen gemonteerd worden (kleur wit);
- De aansturing van de temperatuurregeling geschiedt door een kamerthermostaat in de woonkamer. De woonkamer en slaapkamers worden voorzien van een warmteregeling per vertrek (master-slave regeling). De thermostaat in de woonkamer communiceert met de warmtepomp. De thermostaten in de slaapkamer kunnen de warmtepomp niet aansturen maar enkel de temperatuur begrenzen t.o.v. de woonkamer. Voorbeeld: Als de woonkamer op temperatuur is slaat de warmtepomp uit, ook als een slaapkamer nog niet de gewenste temperatuur bereikt heeft. Indien het gewenst is dat de thermostaten in de slaapkamers ook rechtstreeks de warmtepomp aansturen kan er gekozen worden voor de optie "Master-Master-regeling";
- Overige ruimtes zijn niet separaat te regelen;
- De badkamer wordt naast vloerverwarming tevens voorzien van een elektrische radiator;
- De hieronder vermelde temperaturen moeten, conform de eisen van Woningborg, bij gelijktijdig functioneren van de vloerverwarming behaald en behouden kunnen worden tot ten minste een buitentemperatuur van -10 °C (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging).
 - Woonkamer en keuken : 22 graden
 - Slaapkamers : 22 graden
 - Werkruimte : 22 graden

- Badkamer : 22 graden
- Verkeersruimten : 18 graden
- Technische ruimte : 15 graden
- Toilet : 18 graden

Waterinstallatie

- Een warmwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - De keuken (afgedopt voor de wand);
 - De wastafel(s);
 - Het bad;
 - De doucheopstelling.
- Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - De keuken (voor de wand);
 - De wastafel(s);
 - Het bad;
 - De doucheopstelling;
 - De toiletten;
 - De fontein in het toilet;
 - De opstelplaats voor de wasmachine;
 - Buitenkraan op grootste terras (vorstvrij);
 - De warmtepomp.

Elektra installatie

- De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- Een rookmeldinstallatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt, behoudens in de meterkast en technische ruimte. Hier wordt het leidingwerk als opbouw uitgevoerd;
- Er worden witte kunststof inbouwschakelaars en – wandcontactdozen (inbouw) toegepast;
- De op tekening aangegeven schakelaars, aansluitpunten, cai, telefonie en thermostaten zijn indicatief. De juiste positie wordt nader bepaald;
- In de entreehal van het appartement wordt een videofoon installatie toegepast welke is gekoppeld aan het bellentableau van de hoofdentree. Vanuit het appartement is alleen de deur van de hoofdentree te ontgrendelen;
- Vanuit de werkruimte is de deur van de hoofdentree ook apart te ontgrendelen;
- In de buitengevel en buitenplafonds worden diverse (LED) lichtarmaturen gemonteerd. E.e.a. volgens verkooptekeningen;
- Er wordt een loze leiding aangebracht vanuit de meterkast van het appartement tot 1 van de 2 parkeerplaatsen (gekoppeld aan het appartement). Deze loze leiding wordt

op een hoogte van ca. 1 meter aangebracht t.b.v. een later te maken oplaadpunt voor een elektrische auto;

- De wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst;
- Voor de aansluitpunten geldt het volgende:
 - Schakelaar toilet: hoogte vanaf vloer, 130 cm;
 - Overige schakelaars: hoogte vanaf vloer, 105 cm;
 - Wandcontactdozen woonkamer: hoogte vanaf vloer, 30 cm;
 - Wandcontactdozen slaapkamers: hoogte vanaf vloer, 30 cm;
 - Wandcontactdozen boven aanrecht: hoogte vanaf vloer, 125 cm;
 - Wandcontactdozen bij schakelaar: hoogte vanaf vloer, 105 cm;
 - Loze leidingen hoofdslaapkamer: hoogte vanaf vloer, 30 cm;
 - Aansluitpunt wandlichtpunt badkamer: hoogte vanaf vloer, 180 cm;
 - Aansluitpunt e-radiator: hoogte vanaf vloer, 30 cm;
 - Aansluitpunt wandlichtpunt op terras: hoogte vanaf vloer, 220 cm;
 - Beldrukker naast voordeur (op wand): hoogte vanaf vloer, 140 cm;
 - Thermostaten: hoogte vanaf vloer, 160 cm;
 - Aansluiting koelkast: hoogte vanaf vloer, n.t.b.;
 - Aansluiting wasemkap: hoogte vanaf vloer, n.t.b.;
 - Aansluitpunt kookplaat: hoogte vanaf vloer, n.t.b.;
 - Aansluitpunt combimagnetron: hoogte vanaf vloer, n.t.b.;
 - Aansluitpunt vaatwasser: hoogte vanaf vloer, n.t.b.;
 - Loze leiding voor boiler: hoogte vanaf vloer, n.t.b.;
 - Aansluitpunt wasmachine/wasdroger: hoogte vanaf vloer, 105 cm;
 - Bediening videofoon: hoogte vanaf vloer, 160 cm;
 - Aansluitpunten in technische ruimte: n.t.b.

PV-installatie

- Er worden geen PV-panelen gemonteerd;

Telecommunicatie installatie

- Vanuit de meterkast wordt in de woonkamer een afgemonteerde aansluiting gemaakt voor cai;
- Vanuit de meterkast wordt in de woonkamer een loze leiding met controledraad aangebracht voor telefonie.

AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

Toegang hoofdentree

- Een zelfsluitende deur met deurautomaat geeft toegang tot het appartementengebouw. Deze is van buitenaf alleen met een tag te openen. Vanuit de hal is deze met een drukknop te openen;
- Elke appartement krijgt 2 tags overhandigd bij oplevering;
- Bouwnummer 15 krijgt 3 tags overhandigd bij oplevering;
- Waar nodig worden verwijsborden en huisnummers aangebracht;
- In het kozijn van de hoofdentree wordt naast de deur het bellentableau gemonteerd met daarnaast een postbus en pakketbox t.b.v. elk appartement;
- Op de gevel nabij de hoofdentree worden met geslepen RVS letters de naam aanduiding van het gebouw gemonteerd.

Trappen en hekwerken

- Voor de toegang naar de verdiepingen worden in de gemeenschappelijke ruimten prefab betonnen trappen aangebracht. De onderzijde van de trappen hebben een ruw gestructureerd oppervlak en worden niet nader afgewerkt;
- De trap in het noodtrappenhuis wordt uitgevoerd als thermisch verzinkte stalen spiltrap;
- De trappen in het hoofdtrappenhuis worden voorzien van gepoedercoate metalen leuning en hekwerk.

Liftinstallatie

- Het appartementengebouw wordt voorzien van een lift;
- De lift geeft in elk appartement rechtstreeks toegang tot de hal van het appartement;
- De lift is aan de binnenzijde voorzien van een spiegel;
- De binnenzijde van de lift is verlicht middels plafondspots;
- De vloertegels van de hoofdentree worden doorgelegd in de lift;
- Om op de begane grond de lift op te roepen gebruik je de drukknop. Zodra de liftdeuren opengaan kan je doormiddel van de tag de lift naar uw eigen verdieping laten gaan;
- De deur in het appartement voor de liftingang is niet bedienbaar middels een tag maar enkel door een sleutel;
- De liftleverancier dient toegang tot het appartement/lift te krijgen zodra er onderhoud gepleegd moet worden. Afspraken hierover dienen vastgelegd te worden in het VVE reglement.

Buitenkozijnen

- De buitenkozijnen worden uitgevoerd in aluminium;
- Ter plaatse van de buitendeurkozijnen op de begane grond worden beveiligingscamera's gemonteerd. Deze camera's staan nader aangeduid op de verkooptekeningen. De beelden van de camera's worden een bepaalde tijd bewaard op een harde schijf. Deze harde schijf is geplaatst in de werkkast onder de trap. In het VVE reglement dienen afspraken gemaakt te worden omtrent het gebruik van deze beelden in relatie tot de AVG wetgeving.

Afsluiting parkeerplaatsen

- De parkeerplaatsen (in pandig) kunnen worden afgesloten met 4 stalen roldeuren (1 deur per parkeerplaats). Deze roldeur is middels een afstandsbediening elektrische te openen en te sluiten;
- De roldeuren hebben een open structuur i.v.m. ventilatie.

Werkkasten

- Onder de trap (begane grond) wordt een werkkast gecreëerd;
- De werkkast is voor algemeen gebruik en is voorzien van de opslagunit t.b.v. de beveiligingscamera's en tevens wordt de hydrofoor (waterdrukverhoging) gemonteerd in deze werkkast;
- Achter de traforuimte wordt tevens een werkkast gecreëerd;
- Deze werkkast is voorzien van een uitstortgootsteen met benodigde toebehoren;
- De uitstortgootsteen wordt tevens voorzien van een close-up boiler ten behoeve van warmwater.

Vloerafwerking

- Ter plaatse van de hoofdentree wordt een schoonloopmat gelegd;
- Tevens wordt er een schoonloopmat aangebracht in de hal nabij traforuimte;
- Het overige deel van de entreehallen (ook verkeersruimten op verdiepingen) wordt voorzien van rechthoekige bruin kleurige tegels met tegelplint (h=10 cm);
- De prefab betonnen trappen worden niet nader afgewerkt;
- De vloer van de werkkasten wordt niet nader afgewerkt.

Wandafwerking

- De wanden van de algemene verkeersruimten en trappenhuisen worden voorzien van een stootvaste muurverf;
- De wanden van de bergingen worden deels uitgevoerd als vellingblokken (onafgewerkt), kalkzandsteen lijmblokken (behangklaar afgewerkt) en geïsoleerde voorzetwanden (behangklaar afgewerkt);

- De wand tussen de noodtrap/lift en de parkeerplaatsen wordt voorzien van houtwolcementplaten in een witte kleur;
- De overige wanden van de parkeerplaatsen worden behangklaar opgeleverd;
- De wanden in het noodtrappenhuis en de werkkasten worden onafgewerkt opgeleverd;

Plafondafwerking

- Het plafond van de hoofdentree wordt uitgevoerd als een verlaagd (systeem)plafond in een nader te bepalen uitvoering;
- Waar nodig worden de plafonds van het trappenhuisen voorzien van een akoestisch plafond;
- Waar geen akoestisch plafond noodzakelijk is wordt wit spuitwerk (fijne korrel) toegepast;
- De plafonds van de bergingen en inpandige parkeerplaatsen wordt uitgevoerd als houtwolcement in een witte kleur;
- Het plafond van de hal (tussen traforuimte en trappenhuis) wordt voorzien van wit spuitwerk (fijne korrel);
- Het plafond van de werkkasten zal onafgewerkt opgeleverd worden.

Binnenkozijnen en -deuren

- De algemene binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hout;
- De stompe binnendeuren worden uitgevoerd in hout en zijn zelfsluitend waar dit op tekening staat aangegeven;
- Boven of in de bergingsdeuren worden ventilatievoorzieningen aangebracht t.b.v. natuurlijke ventilatie;

Hang- en sluitwerk

- De hoofdentree met de zelfsluitende deur is van buitenaf alleen met een tag te openen (zelfde tag als liftbediening);
- Er wordt nabij de hoofdentree een sleutelbuis in het metselwerk aangebracht;
- De bergingsdeuren worden voorzien van een cilinder gelijksluitend met het betreffende appartement;
- De algemene kasten worden voorzien van een cilinderslot.

Elektra installatie

- Lichtpunten, inclusief armaturen, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders en toebehoren worden aangebracht volgens geldende voorschriften;
- De verlichting van de gemeenschappelijke ruimten wordt geschakeld door middel van een continu, schemer of bewegingsschakeling;

- De elektrische installaties in de algemene ruimten wordt aangesloten op de algemene elektrameter in de cvz-kast.

Ventilatievoorzieningen

- De ventilatie van de entreehal en het trappenhuis vindt plaats middels natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.
- De parkeerplaatsen en bergingen worden enkel natuurlijk geventileerd;

Vuilafvoer

In deze wijk is door de gemeente Rotterdam bepaald dat al het huisvuil collectief door bewoners aangeboden moeten worden bij ondergrondse vuilafvoer-containers. De exacte positie van deze ondergrondse containers zijn nog niet bekend. Bij oplevering van het project zult u door gemeente Rotterdam nader geïnformeerd worden aangaande vuilafvoer.

KLEURENSTAAT

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevelsteen (Denali/Cerite)	Gebakken metselsteen	Mokka
Voegwerk	Voegmortel	Grijs
Raamdorpels / afdekbanden	Prefab beton	Grijs
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Buitenkozijnen	Aluminium	Bruin
Draaiende delen	Aluminium	Bruin
Voordeur	Hout	n.t.b.
Kozijn en deur traforuimte	Staal	Grijs
Kozijn voordeur	Hout	n.t.b.
Buitenbetimmeringen	Hout	Blank gelakt
Hemelwaterafvoer	Aluminium	In kleur metselwerk
Postkasten / bellentableau	Staal	Bruin
Leuningen t.p.v. balkons	Metaal	In kleur metselwerk