TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Ontwikkeling

De Strijense Dijk te ‘s-Gravendeel

Voorlopig

Projectomschrijving

BAUh Projectontwikkelaars realiseert voor jou…

BAUh Projectontwikkelaars heeft het bouwplan " De Strijense Dijk" ontwikkeld in 's-Gravendeel binnen de gemeente Hoeksche Waard. Het bouwplan is gelegen aan de Strijensedijk.
Het project omvat een woningbouwproject met 11 koopwoningen bestaande uit 2 grondgebonden woningen en 9 appartementen

In deze technische omschrijving staan de technische specificaties van de woningen, zoals onder andere de toepassing van materialen en kleuren, omschreven. Voor de indeling en maatvoering van de woningen verwijzen wij u naar de (losse) verkooptekeningen per bouwnummer, welke behoren bij de koop- en aannemingsovereenkomst. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen.

Verder vinden we het heel belangrijk dat je ook weet waar je op kunt rekenen. Kopen zonder risico noemen we dat. In deze technische omschrijving vind je daarom niet alleen de gedetailleerde beschrijving van je nieuwe woning, maar ook uitleg over de verschillende keurmerken, zekerheden en garanties.

Mocht je vragen hebben over de inhoud van deze technische omschrijving, dan staan wij samen met ons team klaar om deze zo snel mogelijk te beantwoorden.

Inhoudsopgave

Projectomschrijving 2
BAUh Projectontwikkelaars realiseert voor jou… 2
Inhoudsopgave 3
Oplevering en verhuizing 3
Je ontvangt de sleutel, waar moet je op letten? 4
Woningborg Garantie 6
De zekerheid dat je appartement goed wordt afgebouwd 6
Betekenis van de gebruikte symbolen en termen 8
Ruimtebenamingen 8
Materialen en eisen 9
De installaties 12
Het sanitair en tegelwerk 17
Kleuren en materialen 17
Woningen en appartementen van binnen 17
Kleuren en materialen 18
Woningen en appartementen buiten 18
Disclaimer 19
Algemene voorwaarden 19

Oplevering en verhuizing

Je ontvangt de sleutel, waar moet je op letten?

Welke zaken moet je nog regelen?
Vanaf het moment dat je je handtekening zet, leef je ernaar toe: de oplevering. Een essentiële gebeurtenis tijdens de bouw en formeel de afsluiting van het bouwproces. Maar nog belangrijker: het begin van een nieuw deel in je leven! Voordat de oplevering plaatsvindt, is het noodzakelijk een aantal dingen goed te regelen:

- vanaf de opleverdatum dien je het risico van brand, diefstal en overige schade zelf te dragen en zul je je hiervoor moeten verzekeren (niet van toepassing bij de bouwnummers 3 t/m 11);
- vergeet niet jezelf in te schrijven in het Gemeentelijke Bevolkingsregister;
- de voorzieningen voor de telefoon, radio en televisie kunnen wij in de woning opnemen, maar de aansluiting naar de woning dien je zelf te regelen bij de door jou gewenste aanbieder. Zorg dat je er op tijd bij bent i.v.m. de wachttijden die deze aanbieders veelal kennen;
- natuurlijk wil je iedereen laten weten dat je naar je nieuwe woning of appartement verhuist! Voor wie dit toch even mist: met de verhuisservice van PostNL wordt je post automatisch doorgestuurd naar je nieuwe adres. Je kunt dit regelen via het postkantoor of www.postnl.nl;

Omgevingsvergunning

De benodigde vergunningen voor het project zijn door de Ontwikkelaar aangevraagd. Het besluit kan uitgangspunten bevatten welke afwijken van deze technische omschrijving. In dat geval prevaleren de uitgangspunten van de verleende vergunningen boven deze technische omschrijving.

Wat houdt de koop- en aanneemsom precies in?
Als je de nieuwe eigenaar wordt van een nieuwbouw woning of appartement, betaal je de zogenaamde V.O.N.-prijs van uw woning. Deze is opgebouwd uit de volgende 2 onderdelen:

1. de koopsom
Dit betreft het perceel grond dat je koopt, het inrichten van het openbaar gebied, inclusief de kosten voor de notaris, het kadaster en de omzet-/overdrachtsbelasting.
Daarnaast vallen hier ook de volgende kosten onder:

- honoraria voor architecten, constructeurs en overige adviseurs;
- leges;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- aansluitkosten water, elektra en riolering.

2. de aanneemsom
Dit betreft de kosten voor het bouwrijp maken van het perceel en het bouwen van de woning of appartement, inclusief de kosten voor:

- slopen, saneren en bouwrijp maken;
- honoraria voor architecten en constructeurs;
- erfafscheidingen en bestratingen binnen de perceelgrenzen als aangegeven op te verkooptekeningen;
- omzetbelasting.

Hoe werkt het met de betaling?
De koopsom wordt bij levering in één termijn voldaan. De aanneemsom en eventueel meerwerk betaal je niet in één keer. De bedragen worden in termijnen in rekening gebracht naar gelang het bouwproject vordert. Wanneer en voor welk bedrag dit precies gebeurt wordt vastgelegd in de aannemingsovereenkomst, volgens de richtlijnen van het garantie-instituut.

Hoe verloopt de opleveringsprocedure?
Als je nieuwe woning of appartement is afgebouwd en je als koper aan alle verplichtingen hebt voldaan, vindt de oplevering plaats. Circa 3 weken daarvoor ontvang je hierover bericht met datum en tijdstip.
Het kan soms voorkomen dat bepaalde werkzaamheden nog niet zijn afgerond op het moment van de oplevering; door omstandigheden buiten de schuld van de aannemer om. Als dit het in gebruik nemen van de woning niet in de weg staat, is dit geen reden om de woning niet te aanvaarden (als bijvoorbeeld het buitenschilderwerk door slecht weer nog niet klaar is). De aannemer is dan wel verplicht deze achtergebleven werkzaamheden alsnog zo snel mogelijk uit te voeren.

Het is erg belangrijk dat je nieuwe woning of appartement aan alle wensen en beloftes voldoet. De vooroplevering en definitieve oplevering wordt dan ook zeker serieus genomen. Behalve de koper is ook altijd een vertegenwoordiger van de aannemer aanwezig. Eventuele gebreken worden genoteerd op een opleveringsformulier, dat door genoemde aanwezigen wordt ondertekend. Daarnaast worden de meterstanden van de woning opgenomen tijdens de oplevering.

Direct na de oplevering ontvang je de sleutels, waarmee de woning wordt aanvaard en in gebruik genomen.

Woningborg Garantie

De zekerheid dat je appartement goed wordt afgebouwd

Woningborg Garantie en waarborgregeling
Om kopers een goede garantie te kunnen bieden, worden de woningen gebouwd onder de Garantie- en Waarborgregeling nieuwbouw (2024; bijlage A 1-1-2026) van Woningborg N.V. Hierdoor ontvang je als koper het zogenaamde Woningborg Garantie certificaat en kun je aanspraak maken op de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Deze beschermt tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en tegen bouwkundige gebreken na oplevering.

Meer zekerheid
Woningborg is een verzekeringsmaatschappij die o.a. de Garantie- en waarborgregeling uitvoert, goedgekeurd door de Stichting Garantiewoning. 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 concept koop- en aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent het voor jou?
Als je een woning of appartement koopt met Woningborg Garantie, dan kun je rekenen op de volgende zekerheden:

- gaat de bouwonderneming failliet tijdens de bouw, dan zorgt Woningborg dat je appartement wordt afgebouwd. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een financiële schadeloosstelling;
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. 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 koop- en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- als er na oplevering van de woning een geschil ontstaat tussen koper en bouwonderneming over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: vergeet niet het Woningborg certificaat mee te nemen wanneer je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?
Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Ook zaken als erfafscheidingen, drainages, beschoeiingen en groenvoorzieningen vallen niet onder de garantie van Woningborg. Daarnaast worden in de koop- en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Woningborg bepalingen hebben voorrang
De door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gelden onverkort, ongeacht wat er in de technische omschrijving is bepaald. Als enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar is of nadeliger uitvalt voor de koper, dan gelden de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Onderhoudstermijn
De onderhoudstermijn bedraagt 6 maanden en gaat in vanaf de datum van oplevering van de woning. Gedurende deze 6 maanden kun je eventuele tekortkomingen of gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of van het werken van materialen.

WONINGBORG

Betekenis van de gebruikte symbolen en termen

De schakelaars, lichtpunten, elektrische radiatoren, toe- en afvoer punten (ventilatie) en dergelijke die zijn aangegeven op de tekeningen, zijn streefposities. De juiste plaats en exacte uitwerking wordt nader in het werk bepaald. **De juiste plaats en aantallen van de toe- en afvoerpunten (ventilatie) worden bepaald aan de hand van de definitieve ventilatieberekeningen.** Ook de aangegeven apparatuur is uitsluitend ter inspiratie voor de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk omschreven, niet inbegrepen. De posities kunnen in werkelijkheid afwijken als gevolg van de definitieve engineering.

Wanneer er merknamen in de verkoopstukken staan aangegeven dient in acht te worden genomen dat hier van afgeweken kan worden en er een gelijkwaardig product van een ander merk toegepast kan worden.

De genoemde maten op de tekeningen en in deze technische omschrijving met eventuele bijlagen zijn circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden en verdiepingen wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking c.q. plafondafwerking zoals bijvoorbeeld stucwerk, tegelwerk en maattoleranties. In verband met de nauwkeurige uitwerking van details, constructies, maatvoering materialen, e.d. kunnen er afwijkingen ontstaan in de maatvoering. Aan in tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Ruimtebenamingen

Privé

Hal/Entree/Gang	Verkeersruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Meterkast	Technische ruimte
Loggia	Buitenruimte

Gemeenschappelijk

Trappenhuis	Gemeenschappelijke verkeersruimte

Verblijfsgebieden
Een verblijfsgebied bestaat uit aan elkaar grenzende verblijfsruimten (dus geen andersoortige ruimten) zonder constructiewand, op dezelfde verdieping.
Dit kunnen ruimten zijn die open aan elkaar grenzen (bijvoorbeeld een woonkamer met open keuken), maar ook ruimten die met een dunne, niet-dragende wand verbonden zijn (dat zie je bijvoorbeeld wel eens bij slaapkamers).

Daglichttoetreding
Bij berekening van de daglichttoetreding wordt wanneer nodig gebruik gemaakt van de krijtstreepmethode. Dit betekent kort samengevat dat een deel van de verblijfsruimte niet wordt meegerekend bij de bepaling van de daglichttoetreding. Op de verkooptekening is dit gebied, indien van toepassing, aangegeven met een stippellijn / arcering.

Materialen en eisen

Peil
Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Tenzij anders is aangegeven, zijn alle maten op de tekeningen, dus ook de hoogtematen, in millimeters weergegeven.

Grondwerk
- voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, diverse nutsleidingen en kabels worden de noodzakelijke grondwerken verricht;
- de ontgravingen worden aangevuld met zand en/of uitkomende grond;
- de woningen worden niet uitgevoerd met een inspectieruimte.

(Buiten)riolering
- de aansluitkosten op het rioolstelsel zijn in de koopsom begrepen. De aanleg en aansluiting van de buitenriolering op het hoofdriool geschiedt overeenkomstig de geldende gemeentelijke voorschriften en eisen;
- de vuilwaterriolering wordt aangesloten op het openbaar rioolstelsel;
- de hemelwaterafvoeren van het appartementengebouw worden aangesloten op het openbaar rioolstelsel;
- de definitieve uitvoering, hoeveelheid afvoerpunten en locatie(s) van het systeem worden in het werk nader bepaald, evenals het eventueel plaatsen van inspectieputten;
- er wordt niet voorzien in drainage.

Bestrating en groen
- Bestratingen binnen het plangebied worden uitgevoerd overeenkomstig de situatietekening. En aan impressies kunnen geen rechten worden ontleend.

Fundering
Voor de woningen en appartementen wordt uitgegaan van een fundering op stalen palen. Het aantal, de afmetingen en de lengte worden bepaald door de constructeur en ter goedkeuring voorgelegd aan de dienst Bouw- en Woningtoezicht.

Betonwerk
De hierna genoemde onderdelen worden uitgevoerd in (gewapend) beton:
- de prefab begane grondvloer souterrain + dijk niveau;
- de betonwanden van het souterrain (niet zijnde kalkzandsteenwanden;
- De prefab beton trappen welke voorzien worden van een anti slip structuur.

De kwaliteit, samenstelling en grofheid van de betonmortel worden bepaald in overleg met de constructeur en ter goedkeuring voorgelegd aan de dienst Bouw en Woningtoezicht.

De betononderdelen worden van het nodige wapeningsstaal voorzien. Voor de installaties en dienstleidingen van de nutsbedrijven worden waar nodig mantelbuizen, doorvoeren, sparingen, et cetera aangebracht.

Metselwerk en gevel
- het gevelmetselwerk van bouwnummer 1 en 2 + souterrain appartemeten wordt uitgevoerd in baksteen, waalformaat, in kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- de stenen worden verwerkt met behulp van een metselmortel;
- de kleur en uitvoering van het voegwerk wordt uitgevoerd overeenkomstig het kleurenschema;
- spouwankers en voegwapening worden volgens de voorschriften en het advies van de constructeur toegepast;
- om zetting in het metselwerk op te vangen, worden verticale en horizontale dilatatievoegen aangebracht, volgens de voorschriften;
- de isolatie in de buitengevel is minerale wol;
- waar nodig worden boven de in de gevels aanwezige kozijnen stalen, in kleur gecoate, lateien toegepast;
- onder de raamkozijnen komen aluminium waterslagen, in kleur overeenkomstig het kleurenschema.

Systeemvloeren

- de begane grondvloer souterrain + dijkniveau van de woningen en appartementen wordt uitgevoerd in geprefabriceerd beton voorzien van isolatie;
- ter plaatse van het plafond van de bergingen zullen de meeste leidingen in het zicht worden aangebracht;
- in en/of op de daken worden diverse af- en toevoeren voor onder andere de mechanische ventilatie en de ontluchting van de riolering aangebracht. De op tekening aangegeven punten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Houten constructies

- de verdiepingsvloer(en) van de woning en appartementen wordt uitgevoerd als houten vloer met isolatie. In de vloeren worden waar mogelijk de leidingen van elektra, riolering en ventilatie, etc. opgenomen. Afmetingen van de vloeren worden in overleg met de constructeur bepaald;
- De woning scheidende wanden zullen worden uitgevoerd als houtskeletbouw (HSB) wanden, behangklaar afgewerkt;
- De buitenwanden exclusief het souterrain worden uitgevoerd als houtskeletbouw (HSB) wanden, aan de buitenzijde voorzien van houten gevelbekleding;
- De binnenwanden zullen worden uitgevoerd als houtskeletbouw (HSB) wanden, behangklaar afgewerkt;
- De woningen krijgen een wit afgewerkte melanine prefab geïsoleerde dakplaat, naden worden voorzien van overgangslat;
- De woningen en appartementen met dakkapel zal de dakkapel , bestaande uit een vurenhouten frame met isolatie, aan de binnenzijde worden afgewerkt overeenkomstig de kapconstructie, buitenbeplating wordt uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk plaatmateriaal.

Metalen constructies

- metalen liggers, kolommen, lateien en overige draagconstructies worden toegepast volgens de eisen van de constructeur - thermisch verzinkt (indien opgenomen in constructiedelen) in kleur gemoffeld, en-/of (brandwerend) afgetimmerd indien nodig.

Kanalen/ventilatievoorzieningen

- er is geen voorziening voor het aansluiten van een afzuigkap op het ventilatiesysteem. Er dient gebruik gemaakt te worden van een recirculatiekap;
- in de vloeren worden waar mogelijk de leidingen van elektra, riolering en ventilatie, etc. opgenomen;
- in en/of op de daken worden diverse leidingen voor onder andere de mechanische ventilatie en de ontluchting van de riolering aangebracht. De op tekening aangegeven punten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Kozijnen, ramen en deuren

- de gevelkozijnen, ramen en deuren van de woningen en appartementen worden uitgevoerd in hardhout inclusief tochtstrippen, condens profielen, waterkerende folies, et cetera.
- de entreekozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout. Indien vereist brand- en rookwerend uitgevoerd én voorzien van vrijloop deurdrangers;
- de binnendeurkozijnen van de woningen en appartementen zijn verdiepingshoge stalen montagekozijnen met bovenlichten. De binnendeuren in de woningen en appartementen zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren;
- de uitvoering en draairichting van de raam- en deurkozijnen staat op tekening aangegeven;
- onder de binnendeuren van de woningen en appartementen wordt een vrije ruimte aangebracht van circa 28mm (excl. vloerafwerking). De ventilatie van de meterkast geschiedt conform de richtlijnen van de netbeheerder;
- onder de binnendeuren worden geen dorpels toegepast, met uitzondering van de deuren ter plaatse van de badkamer en het toilet;
- bij de gevelkozijnen waar aangegeven op tekening zullen kunststeen vensterbanken worden toegepast.

Hang- en sluitwerk

Hieronder valt het leveren en aanbrengen van het benodigde hang- en sluitwerk, inclusief bevestigingsmiddelen:

- De deuren en ramen worden voorzien van benodigd hang- en sluitwerk SKG**, dat benodigd is voor het goed functioneren hiervan De bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtwerende profielen;
- badkamer- en toiletdeuren worden voorzien van vrij- en bezetsloten;
- de overige binnendeuren van de woningen en appartementen worden voorzien van een loopslot;
- de meterkast van het de woningen en appartementen wordt voorzien van een kastslot;
- de deurkrukken, vrij- en bezetsloten, deurschilden enz. van de binnen- en buitendeuren worden uitgevoerd in lichtmetaal.

Trappen, hekwerken en balustrade

- de franse balkons en loggia's van de appartementen worden voorzien van metalen spijlen hekwerk in kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- de leuningen ter plaatse van de betonnen trappen in de algemene ruimte zijn metalen buisleuningen, in kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- de hekwerken langs de trappen in de algemene ruimte en schalmgaten zijn metalen spijlen hekwerken in kleur overeenkomstig het kleurenschema
- De woningen bouwnummer 1 en 2 krijgen een vuren hout trap (gegrond).

Dakbedekkingen

- in het opgaand werk worden slabben en loketten (lood of loodvervanger) waar nodig toegepast;
- de platte daken worden voorzien van isolatie en afgewerkt met bitumineuze dakbedekking;
- voor de hellende daken worden betonnen dakpannen toegepast in kleur overeenkomstig het kleurenschema met bijbehorende vogelschroten;
- de platte daken worden op afschot aangebracht naar de hemelwaterafvoer. De juiste richting en exacte uitwerking wordt nader in het werk bepaald. De platte daken en balkons worden voorzien van spuwers;
- daar waar aangegeven op tekening zijn wit gegronde houten (grenen) tuimelvensters voorzien, dagkanten zijn afgewerkt met plaatmateriaal overeenkomstig de kapconstructie;
- de balkons zullen worden afgewerkt met terrasplanken overeenkomstig het kleurenschema.

Beglazing

- de beglazing van de gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in (dubbelglas HR++) HR-isolerende beglazing;
- buitenbeglazing wordt uitgevoerd conform de NEN 3569 en BENG berekening;
- de beglazing van de bovenlichten van de binnen kozijnen worden uitgevoerd in enkelglas het bovenlicht van het meterkast kozijn wordt voorzien van een paneel.

Natuursteen en kunststeen

- bij de deuren van de toiletruimte worden kunststeen dorpels toegepast;
- de vensterbanken zijn van kunststeen in de kleur overeenkomstig het kleurenschema. De breedte en overstek verschillen per toepassing, in standaard verkrijgbare breedtematen. Het overstek zal echter niet meer dan 5cm bedragen, bij de dakkapellen zijn geen vensterbanken voorzien.

Stukadoorswerk

- de wanden m.u.v. de berging en meterkast worden behangklaar* opgeleverd;
- de plafonds in het appartement worden afgewerkt met spuitwerk m.u.v. de berging en meterkast. De V-naden van de plafonds worden niet dichtgezet. kleur spuitwerk overeenkomstig het kleurenschema;
- de wanden van de bergingen worden niet nader afgewerkt.

*behangklare wanden zijn in zoverre glad gemaakt, dat deze nagenoeg direct behangen kunnen worden. Enkele onvolkomenheden in het oppervlak zijn hierbij niet uit te sluiten. Voor het aanbrengen van sauswerk o.i.d. dient u de wanden eerst zorgvuldig af te werken.

Tegelwerk

- de toiletruimte wordt voorzien van vloer- en wandtegelwerk conform opgave aannemer.

Wandtegelwerk wordt tot circa 1,4m hoog aangebracht;
- de badkamers van de woningen en appartementen worden standaard niet voorzien van vloer- en wandtegelwerk. De worden separaat door de aannemer aangeboden. Bij de appartementen is het verplicht om een pakket bij de aannemer af te nemen.

Dekvloeren

Door de aanwezigheid van vloerverwarming in de dekvloeren is het niet toegestaan om in de dekvloeren te boren of te spijkeren.

- de begane grondvloer (dijkniveau) van de appartementen en woningen worden glad afgewerkt met een zandcement dekvloer. De vloeren van de verdiepingen worden afgewerkt met een estrich vloer;
- daar waar nodig zullen, om scheurvorming zoveel als mogelijk te beperken, dilataties in de dekvloeren aangebracht worden. Deze dilataties dienen, afhankelijk van de definitieve vloerafwerking, te worden doorgezet;
- De berging wordt niet nader afgewerkt.

Metaalwerken

- nabij de entreedeur van de woningen en appartementen wordt een huisnummerplaat toegepast.

Aftimmeringen, buiten- en binnenafwerking

- de diverse houten aftimmeringen in de woning en appartementen, met uitzondering van de betimmering in de meterkast, worden voorzien van een grondverflaag in de kleur wit;
- het meterbord in de meterkast wordt volgens de eisen van de nutsbedrijven aangebracht;
- het woningen en appartementen worden standaard niet voorzien van vloerplinten;

Binnen Schilderwerk

- De gevelkozijnen excl. de aftimmeringen van de woningen en appartementen zullen aan de binnenzijde en buitenzijde worden geschilderd in kleur volgens het kleurenschema;
- de binnendeuren met bijbehorende kozijnen in het appartement (fabrieksmatig afgelakt)
- diversen verzinkte onderdelen worden niet geschilderd’.

Voor kleurstelling zie het kleurenschema.

Bij oplevering van de woningen appartementen zal een schildersadvies worden overhandigd.

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

- de woningen en appartementen zijn voorzien van hemelwaterafvoeren bevestigd met bijpassende pijpbeugels aan de gevels. De afvoeren van de loggia’s worden aangesloten op de HWA installatie. Daarom mag er alleen met biologisch afbreekbare schoonmaakmiddelen gereinigd worden;
- waar nodig worden noodoverstorten en/of spuwers aangebracht;
- De dakgoten onderaan de hellende daken worden uitgevoerd in een zinken mastgoot.

De installaties

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde kunststof buis met de volgende aansluitpunten:
- voor de afvoer van een wasautomaat, voorzien van Y-stuk (voor de wand) voor een droogautomaat;
- voor de afvoer (overstort) van de warmtepomp(en) (voor de wand);
- voor de afvoer van de spoelbak in de keuken in combinatie met de afvoer van de vaatwasmachine (conform 0-tekening);
- voor de afvoeren in de badkamer(s);
- voor de afvoeren in de toiletruimten.

In de technische ruimte van de woningen en appartementen worden de leidingen als ‘opbouw’ uitgevoerd (zichtwerk).

Waterinstallatie

De waterinstallatie voldoet aan artikel 4 van bijlage A van de Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

De aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koopsom begrepen. Het materiaal voor

de waterinstallatie wordt nader bepaald door de installateur.

Vanaf de meterkast wordt een koudwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:
- de closetpot;
- het fonteintje in het toilet;
- de douchemengkraan in de badkamer (afgedopt);
- de wastafelmengkraan in de badkamer (afgedopt);
- de mengkraan op het aanrecht in de keuken (afgedopt);
- de vaatwasmachine conform 0-tekening (afgedopt);
- de wasautomaat;
- de warmtepomp.

Vanaf de plaats van de warmtepomp wordt een warmwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:
- de douchemengkraan in de badkamer (afgedopt);
- de wastafelmengkraan in de badkamer (afgedopt);
- de mengkraan op het aanrecht in de keuken (afgedopt).

In de technische ruimte van het appartement worden de leidingen als 'opbouw' uitgevoerd (zichtwerk).

Leidingen in de gemeenschappelijke fietsenberging, en technische ruimten worden in het zicht aangebracht.

Aansluitingen in de keuken worden, uit de vloer voor de wand, afgedopt aangebracht.

Verwarmingsinstallatie
De verwarmingsinstallatie voldoet aan artikel 4 van bijlage A van de Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw en waarborgregeling Nieuwbouw, versie 01-01-2024.

Bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius met een windsnelheid zoals ter plaatse normatief is vastgesteld kunnen de volgende ruimtetemperaturen behaald worden.

- Woonkamer/keuken 22 graden Celsius
- Hal 18 graden Celsius
- Toilet 18 graden Celsius
- Slaapkamer 22 graden Celsius
- Badkamer 22 graden Celsius

Bovenstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen.

De volgende ruimten in het appartement worden niet verwarmd:
- Berging/ technische ruimte.

De temperatuur wordt geregeld door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer, geplaatst op circa 1500mm boven de vloer. Elke slaapkamer wordt voorzien van een na-regeling. Bij deze regeling bepaalt de woonkamerthermostaat of de gehele installatie in de verwarmings- of koelmodus staat. Daarna kan per slaapkamer de ruimtetemperatuur beperkt worden bijgesteld t.o.v. de hoofdthermostaat.

In de woningen en appartementen wordt vloerverwarming als hoofdverwarming aangebracht. Onder de keukenopstelling wordt de vloerverwarming doorgelegd.

Om comfort klachten en condensvorming in de badkamer te voorkomen worden de leidingen in de badkamer niet gebruikt voor koeling.

Het appartement wordt voorzien van een Lucht-warmtepompinstallatie. De warmtepomp haalt de warmte en-/of koude uit de buitenlucht, bij de warmtepomp wordt een boiler geplaatst in de technische ruimte van het appartement. De warmtepomp wordt gebruikt om het hele woning en/of appartement en het tapwater te verwarmen.

Conform Bijlage A van Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024 – Versie 01-01-2024, zijn de woningen standaard voorzien van een 180 liter voorraadvat voor tapwater. Het water bereikt

na opwarming een temperatuur van circa 53°C.

Uit het voorraadvat wordt ook warm water getapt voor de wastafelkraan en keukenkraan. Als dat veel gebeurt blijft er minder over om te douchen. Het gebruik van bijvoorbeeld een kokend waterkraan voorkomt dat er vanuit de keuken warm water uit het voorraadvat gehaald wordt. Deze voorziening verhoogt echter wel het energieverbruik.

De warmtepomp werkt optimaal als het verschil in temperatuur tussen de bron en het afgiftesysteem niet te groot is. Daarom wordt bij een warmtepomp altijd gekozen voor vloerverwarming. Vloerverwarming wordt op warme dagen ook gebruikt om de woning te koelen (topkoeling).

Let op, de koeling betreft dus geen airco.
De verwarmingsinstallatie voldoet aan de gestelde eisen.

Door de aanwezigheid van vloerverwarming in de afwerkvloeren is het niet toegestaan om in de afwerkvloeren te boren of te spijkeren.

Bij het aanbrengen van de vloerafwerkingen dient er rekening mee te worden gehouden dat de aan te brengen tegels, parket, tapijt of laminaat een maximale warmteweerstand (warmte geleidingscoëfficiënt λ) hebben van 0,09 W/m.K.

De gemeenschappelijk verkeersruimten en bergingen souterrain zijn onverwarmd.

Ventilatievoorzieningen

- De woningen en de appartementen worden voorzien van een mechanische ventilatie met roosters in de gevelkozijnen. Luchtafvoer vindt plaats middels plafondventielen in de toiletten, de woonkamer/keuken, de badkamer(s) en nabij de opstelplaats van de wasmachine. <u>Aantallen en positie van de plafondventielen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening waarbij de werkelijke situatie zal afwijken</u>;
- de aansturing van de ventilatie-unit vindt plaats middels een C02 bediening in de woonkamer/keuken en hoofd slaapkamer. De bediening wordt aangebracht op een hoogte van circa 1500mm +vloer;
- de afzuigkap in de keuken mag niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem. Hiervoor kan er een recirculatiekap toegepast worden.

Elektrische installatie

- de meterkast van de woningen en de appartementen wordt ingericht conform de voorschriften NUTS bedrijven en standaard voorzien van een 3x25A aansluiting;
- de aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koopsom begrepen;
- waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouwmateriaal toegepast, met uitzondering van de meterkast, technische ruimten en berging souterrain waar opbouwmateriaal wordt aangebracht;
- het schakelmateriaal wordt in de kleur wit uitgevoerd;
- tussen het algemene schakelmateriaal en de bediening en/of sensoren van de thermostaten en ventilatie-aansturing kunnen kleurverschillen zitten;
- de wandcontactdozen, en eventuele loze leidingen komen circa 300mm boven de vloer en zoveel mogelijk gecombineerd in één frame;
- de schakelaars, al dan niet in combinatie met een wandcontactdoos, worden aangebracht op een hoogte van circa 1050mm met uitzondering van schakelaars die zich nabij het inbouw reservoir van het toilet bevinden, deze bevinden zich op 1300mm;
- de bedrade deurbel wordt op een hoogte van circa 1050mm +vloer aangebracht op of nabij het kozijn;
- de aansluitingen voor de wandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van circa 2000mm +vloer met uitzondering van de badkamer circa 1700mm;
- de thermostaat, bediening ventilatie, worden aangebracht op een hoogte van circa 1500mm +vloer;
- de plaatsen van de lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en aansluitdozen staan indicatief op de verkooptekeningen

aangegeven. Door nadere uitvoeringseisen kunnen er afwijkingen ontstaan;

- ter plaatse van de keukeninrichting worden de wandcontactdozen aangebracht conform de 0-tekening;
- de benodigde rookmelders worden aangesloten op de voorziening van elektriciteit en onderling met elkaar gekoppeld;
- loze leidingen worden voorzien van een controle draad (deze draad is niet geschikt als trekdraad) vanaf het aansluitpunt tot in de meterkast;
- de appartementen zullen worden voorzien van een video-intercominstallatie.

De keuken

De woningen en appartementen worden opgeleverd zonder keuken. In de keuken zijn de volgende aansluitpunten of voorzieningen opgenomen op positie conform de 0-tekening van Image Keukens.

- 1 stuks dubbele WCD voor algemeen gebruik;
- 1x loze leiding t.b.v. een vaatwasmachine;
- 1x enkele WCD op een aparte groep t.b.v. een combi-magnetron;
- 1x enkele WCD t.b.v. een koelkast;
- 1x enkele WCD t.b.v. afzuigkap (alleen bij hoekopstelling);
- 1x Perilex aansluitpunt 2x230V/16A t.b.v. een elektrische kookplaat;
- Koud en warmwater aansluiting t.b.v. een keukenmengkraan (afgedopt);
- Afvoer t.b.v. een gootsteen (afgedopt voor de wand).

Daar waar sprake is van loze leidingen kan men deze laten bedraden conform de afbouwoptielijst.

Het sanitair en tegelwerk

De badkamers van de woningen en appartementen worden standaard niet voorzien van sanitair en wand- en vloertegelwerk.

Kleuren en materialen

Woningen en appartementen van binnen

onderdeel	materiaal	kleur
entreekozijn	hout	wit
entreedeur	hout	wit
deurdorpels toilet	kunststeen	antraciet
binnendeuren	Hout	wit
kozijnen binnendeuren	Staal	wit
schakelmateriaal	kunststof	wit
vensterbanken	kunststeen	wit
ventilatie ventielen in plafond	kunststof	wit
vloerafwerking overige ruimten	zand-cement dekvloer / estrichvloer	onbehandeld
wandafwerking sanitaire ruimten	geen	
plafondafwerking	structuur – spuitwerk	wit

Kleuren en materialen

Woningen en appartementen buiten

onderdeel	materiaal	kleur
gevel	baksteen en/ of houten betimmering	gevelsteen: beige en antraciet houten betimmering antraciet
voegwerk gevel		kleur n.t.b. door architect
geveldragers	staal	afgestemd op kleur metselwerk
kozijnen gevel (binnen -buiten)	hout	antraciet
ramen (binnen -buiten)	hout	antraciet
deuren (binnen – buiten)	hout	steengrijs / beige
waterslagen en-/of lekdorpel	aluminium	blank naturel
beglazing	glas	helder
glasroosters		antraciet
platte daken	bitumineuze dakbedekking	-
hemelwaterafvoeren	pvc	naturel
spuwers	pvc	naturel
balustrade loggia + frans balkon	metaal	antraciet
dakpannen	beton	zwart / antraciet
afwerking dakkapel	beplating	antraciet
mastgoot	zink	

Disclaimer

Algemene voorwaarden

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van beschikbare technische gegevens en tekeningen. Ondanks dat moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit eisen en voorschriften van de overheid (Bouwbesluit) en/of nutsbedrijven. De aannemer mag, in overleg met de architect, wijzigingen aanbrengen in materialen, constructies en/of in de situatie van de appartementen wanneer dat nodig is voor het verkrijgen van de benodigde bouw/omgevingsvergunningen, of de voortgang en/of de kwaliteit van het werk kan bevorderen. Indien merken en/of types vermeld worden, dient daarachter gelezen te worden “of gelijkwaardig”.

Indien de afgebouwde woning of appartement gekocht wordt en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan heeft de uitvoering van de woning of het appartement zoals die op dat moment tot stand is gekomen, overwicht.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in centimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, etc. Aan de op deze tekening aangegeven maten kunnen geen rechten worden ontleend. De posities van aansluitingen en installatie onderdelen zijn indicatief op tekening aangegeven. De exacte aantallen en posities van de mechanische ventilatievoorzieningen zullen bij de engineering van de installatie definitief worden vastgesteld en worden verwerkt op de appartement plattegrond. De op tekening weergegeven kleuren zijn ter verduidelijking en kunnen in werkelijkheid afwijken, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Wanneer een combinatie van opties is gekozen die vanuit technisch oogpunt niet gezamenlijk aangeboden kunnen en/of mogen worden behoudt de aannemer zich het recht voor deze af te wijzen.

Maatafwijkingen en wijzigingen, o.a. ten gevolge van planuitwerking, uitvoering, voorschriften, overheidsbepalingen en dergelijke, voorbehouden. De in het verkoopmateriaal opgenomen foto’s, impressies en sfeerbeelden zijn bedoeld om enig ruimtelijk inzicht te geven van en in het appartement. Aan deze beeldmaterialen kunnen geen rechten worden ontleend. Alle op de tekening ingeschreven maten gelden als circa maten.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.