

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## 39 appartementen De Maalsteen & De Waaierij Pelmolenpad Hoorn



Aan weergegeven afbeeldingen kunnen  
geen rechten ontleend worden.  
De reële kleuren van onder andere de gevels,  
schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken.

## DEZE TECHNISCHE OMSCHRIJVING OMVAT DE VOLGENDE WONINGEN

### De Maalsteen (blok A3)

Bouwnr.	Woning	Blok, type, & type nr.		Bouwlaag	Berging	App.recht.nr.
1	Bebo	A3_C	A3.00.01	Bg, 1 <sup>e</sup> & 2 <sup>e</sup> verd.	Zie tekening	1
2	Bebo	A3_Csp	A3.00.02	Bg, 1 <sup>e</sup> & 2 <sup>e</sup> verd.	Zie tekening	2
3	Appartement	A3_A1sp	A3.00.03	Beg.gr.	Zie tekening	3
4	Appartement	A3_A	A3.00.04	Beg.gr.	Zie tekening	4
5	Appartement	A3_Asp	A3.00.05	Beg.gr.	Zie tekening	5
6	Appartement	A3_A	A3.00.06	Beg.gr.	Zie tekening	6
7	Bebo	A3_Bsp	A3.01.01	1 <sup>e</sup> & 2 <sup>e</sup> verd.	Zie tekening	7
8	Bebo	A3_B	A3.01.02	1 <sup>e</sup> & 2 <sup>e</sup> verd.	Zie tekening	8
9	Bebo	A3_Bsp	A3.01.03	1 <sup>e</sup> & 2 <sup>e</sup> verd.	Zie tekening	9
10	Bebo	A3_B	A3.01.04	1 <sup>e</sup> & 2 <sup>e</sup> verd.	Zie tekening	10

### De Waaierij (blok A4, A5, A6 en A7)

Bouwnr.	Woning	Blok, type, & type nr.		Bouwlaag	Berging	App.recht.nr.
11	Appartement	A4_A1	A4.00.01	Beg.gr.	Collectief A6	1
12	Appartement	A4_B1	A4.00.02	Beg.gr.	„	2
13	Appartement	A5_A1	A5.00.01	Beg.gr.	„	9
14	Appartement	A7_A1	A7.00.01	Beg.gr.	„	22
15	Appartement	A7_B1	A7.00.02	Beg.gr.	„	23
16	Appartement	A4_A	A4.01.01	1 <sup>e</sup> verd.	„	3
17	Appartement	A4_B	A4.01.02	1 <sup>e</sup> verd.	„	4
18	Studio	A5_B	A5.01.01	1 <sup>e</sup> verd.	„	10
19	Appartement	A5_A	A5.01.02	1 <sup>e</sup> verd.	„	11
20	Appartement	A6_Asp	A6.01.01	1 <sup>e</sup> verd.	„	16
21	Appartement	A6_A	A6.01.02	1 <sup>e</sup> verd.	„	17
22	Appartement	A7_A	A7.01.01	1 <sup>e</sup> verd.	„	24
23	Appartement	A7_B	A7.01.02	1 <sup>e</sup> verd.	„	25
24	Appartement	A4_A	A4.02.01	2 <sup>e</sup> verd.	„	5
25	Appartement	A4_B	A4.02.02	2 <sup>e</sup> verd.	„	6
26	Studio	A5_B	A5.02.01	2 <sup>e</sup> verd.	„	12
27	Appartement	A5_A	A5.02.02	2 <sup>e</sup> verd.	„	13
28	Appartement	A6_Asp	A6.02.01	2 <sup>e</sup> verd.	„	18
29	Appartement	A6_A	A6.02.02	2 <sup>e</sup> verd.	„	19
30	Appartement	A7_A	A7.02.01	2 <sup>e</sup> verd.	„	26
31	Appartement	A7_B	A7.02.02	2 <sup>e</sup> verd.	„	27
32	Appartement	A4_A	A4.03.01	3 <sup>e</sup> verd.	„	7
33	Appartement	A4_B	A4.03.02	3 <sup>e</sup> verd.	„	8
34	Appartement	A5_A	A5.03.02	3 <sup>e</sup> verd.	„	14
35	Appartement	A6_Asp	A6.03.01	3 <sup>e</sup> verd.	„	20
36	Appartement	A6_A	A6.03.02	3 <sup>e</sup> verd.	„	21
37	Penthouse	A7_C	A7.03.01	3 <sup>e</sup> & 4 <sup>e</sup> verd.	Zie tekening	28
38	Penthouse	A7_D	A7.03.02	3 <sup>e</sup> & 4 <sup>e</sup> verd.	Zie tekening	29
39	Penthouse	A5_C	A5.04.01	3 <sup>e</sup> & 4 <sup>e</sup> verd.	Zie tekening	15

## BLOK EN BOUWNUMMERS

### De Maalsteen

Blok A3, bnrs. 1 t/m 10

*App.recht.nr. 1 t/m 10*

### De Waaierij

Blok A4, bnrs. 11, 12, 16, 17, 24, 25, 32 en 33

*App.recht.nr. 1 t/m 8*

Blok A5, bnrs. 13, 18, 19, 26, 27, 34 en 39

*App.recht.nr. 9 t/m 15*

Blok A6, bnrs. 20, 21, 28, 29, 35 en 36

*App.recht.nr. 16 t/m 21*

Blok A7, bnrs. 14, 15, 22, 23, 30, 31, 37 en 38

*App.recht.nr. 22 t/m 29*

Genoemde bouwnummers (bnr./bnrs.), typen en appartementsrechtennummers zijn géén huisnummers.

Bij deze technische omschrijving behoren tevens de tekeningen zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst. Deze technische omschrijving prevaleert boven de tekeningen, de tekeningen prevaleren boven de verkoopbrochure(s) en artistieke impressie(s).

Naast deze technische omschrijving met bijbehorende contractstukken zijn ook de model overeenkomsten van Jord B.V. inzake levering van warmte (ruimteverwarming en verwarming van tapwater) en koude (ruimtekoeling) en beheer en onderhoud hiervan van toepassing. Eén en ander is globaal omschreven bij 'CLAUSULE EXTERNE LEVERING' in hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' en is uitvoerig omschreven in de betreffende contractstukken van Jord B.V..

# INHOUD

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
BOUWBESLUIT .....	6
BENG.....	6
VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN .....	7
ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN .....	7
<b>2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....</b>	<b>8</b>
ALGEMEEN ISOLATIEWAARDEN .....	8
PEIL .....	8
GRONDWERK .....	8
BUITENRIOLERING .....	8
TERREININRICHTING .....	9
FUNDERING .....	9
BEGANE GRONDVLOER.....	9
VERDIEPINGSVLOEREN .....	10
VERDIEPINGSVLOEREN .....	10
WONINGSCHIEDENDE WANDEN.....	11
GEVELS.....	11
(LICHTE) SCHEIDINGSWANDEN .....	12
DAKEN.....	12
GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN .....	13
LUIFEL .....	13
METALEN DRAAGCONSTRUCTIES .....	13
GEVELKOZIJJEN -RAMEN EN -DEUREN .....	14
KOZIJNAANSLUITINGEN .....	14
BINNENKOZIJJEN EN -DEUREN.....	15
BINNENDORPELS.....	15
BEGLAZING .....	15
TRAPPEN EN LEUNINGEN .....	16
BALKONHEKKEN EN BALUSTRADEN.....	16
METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN .....	16
TEGELWERK .....	17
PLAFONDS EN WANDEN .....	17
LEIDINGKOKERS EN VERLAAGDE PLAFONDS .....	17
BINNENBETIMMERING EN BINNENINRICHTING .....	18
KEUKENINRICHTING.....	18
SCHILDERWERK .....	18
BINNENRIOLERING .....	19
WATERINSTALLATIE .....	19
SANITAIR .....	19
GASINSTALLATIE.....	19
VERWARMINGSINSTALLATIE .....	20
VENTILATIEVOORZIENING .....	21
ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	22
PV-PANELEN .....	23
VEILIGHEIDSINSTALLATIE.....	23
TELECOMMUNICATIE .....	23
LIFTINSTALLATIE .....	24
ONDERHOUDINSTALLATIES .....	24
<b>3. MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA.....</b>	<b>25</b>
EXTERIEUR .....	25
INTERIEUR .....	30
INTERIEUR .....	31

TERREININRICHTING .....	33
<b>4. WIJZIGINGEN &amp; MEER- EN MINDERWERK.....</b>	<b>34</b>
ALGEMEEN .....	34
MEER- en MINDERWERKLIJST .....	34
<b>5. ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN .....</b>	<b>36</b>
SITUATIE EN KAVEL .....	36
ALGEMEEN .....	36
AFBEELDINGEN EN MONSTERS .....	36
INSTALLATIES.....	37
CLAUSULE EXTERNE LEVERING .....	38
VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING / TOEGANG TOT HET BOUWTERREIN .....	38
VEILIGHEID NA OPLEVERING GLASBEWASSING .....	38
GROENONDERHOUD .....	38
WERKZAAMHEDEN NA OPLEVERING .....	38
VLOERAFWERKINGEN .....	39
PREFAB BETON .....	40
WANDAFWERKINGEN .....	40
<b>6. OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING .....</b>	<b>41</b>
ALGEMEEN .....	41
OPLEVERING VIA VERENIGING EIGEN HUIS.....	41
ONDERHOUDSPERIODE .....	42
<b>7. KOPERSINFORMATIE.....</b>	<b>43</b>
ALGEMEEN .....	43
KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST.....	43
VRIJ OP NAAM (VON).....	43
WANNEER MOET U GAAN BETALEN .....	44
EIGENDOMSOVERDRACHT .....	44
DE 5%-REGELING .....	44
BUDGET EN FINANCIERING .....	45
<b>8. EEN HUIS MET WONINGBORGCERTIFICAAT.....</b>	<b>46</b>
<b>9. SERVICE EN GARANTIE.....</b>	<b>47</b>
<b>10. APPARTEMENTSRECHTEN / VERENIGING VAN EIGENAARS .....</b>	<b>48</b>
<b>11. VERZEKERING.....</b>	<b>49</b>
<b>12. TOT SLOT.....</b>	<b>49</b>
<b>13. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS .....</b>	<b>50</b>



# 1. INLEIDING

## BOUWBESLUIT

In het Bouwbesluit, dat steeds periodiek wordt aangepast, worden woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. In het bouwbesluit wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten, naar het gebruik van de betreffende ruimte.

Deze technische omschrijving, alsmede uw garantieregeling, is in grote lijnen aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit.

De (omgevings-)vergunningaanvraag voor deze woningen is in 2025 ingediend. De woningen zijn dan ook ontworpen en ontwikkeld volgens de op dat moment geldende voorschriften.

De woningen met bnrs. 11 t/m 36 beschikken niet over een vanaf het aansluitende terrein bereikbare privé berging. Deze woningen maken voor het stallen van fietsen gebruik van de gemeenschappelijke/collectieve fietsenberging op de begane grond in blok A6. Daarnaast beschikken deze woningen over een bergruimte in de woning. De combinatie van deze fietsenberging en bergruimte in de woning zijn minimaal een gelijkwaardige oplossing aan de eisen van het Bouwbesluit. De woningen met bnrs. 3, 4, 5, 6, 37, 38 en 39 beschikken wel over een vanaf het aansluitende terrein bereikbare privé berging. De woningen met bnrs. 1, 2, 7, 8, 9 en 10 beschikken eveneens over een privé berging op de begane grond via een gemeenschappelijke gang bereikbaar.

De grootte van verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) wordt mede bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. In een aantal gevallen is het mogelijk dat een gedeelte van een verblijfsruimte niet voldoet aan de berekende daglichttoetreding. Het glasoppervlak in die ruimte is dan te klein ten opzichte van het vloeroppervlak. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt ("krijtstreepmethode"). Een deel van het vloeroppervlak in deze ruimte wordt dan officieel niet aangemerkt als verblijfsruimte. Eén en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de ruimte.

Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

## BENG

BENG staat voor "Bijna Energieneutrale Gebouwen". De hieraan verbonden regels stellen eisen aan de maximale genormeerde energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan het opwekken van hernieuwbare energie van gebouwen. Dit betekent dat bij nieuwe woningen en gebouwen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie.

Daarnaast moet ook het risico op oververhitting in de zomer worden beperkt. Hiervoor wordt een grenswaarde gesteld aan de indicator TO-juli. Deze grenswaarde geeft een indicatie van het risico op temperatuuroverschrijding en wordt bepaald aan de hand van de berekende koelbehoefte over de maand juli in de BENG-berekening.

De BENG score wordt berekend met de hiervoor vastgestelde bepalingsmethodiek; de NTA 8800, welke ook wordt gebruikt bij het bepalen van het Energielabel.

Voor deze berekening zijn onder meer de volgende gegevens benodigd:

- aantal m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak
- aantal m<sup>2</sup> buitenoppervlak, isolatiewaarden en luchtdichtheid
- gebouw en woning indeling in verwarmde en onverwarmde zones
- oppervlak, oriëntatie en materialen van ramen, deuren en dichte constructies
- beschaduwing bij ramen door belemmering binnen het perceel
- rendementen type van de ruimteverwarming en tapwaterverwarming, ventilatiesysteem en energieopwekking

#### **VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN**

Tezamen met hetgeen in deze technische omschrijving en het Bouwbesluit is bepaald, gelden tevens de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Voor meer informatie hieromtrent verwijzen wij u naar het hoofdstuk 8 'EEN HUIS MET WONINGBORGCERTIFICAAT' verderop in deze technische omschrijving.

#### **ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN**

Voor meer algemene informatie en voorbehouden verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving.

## 2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### ALGEMEEN ISOLATIEWAARDEN

Bij van het ontwerp van de woningen zijn uitgangspunten aangehouden ter berekening van de BENG-scores. Tijdens de uitvoering van de bouw kunnen deze uitgangspunten af gaan wijken. Maatgevend zijn de minimale waarden van het bouwbesluit per onderdeel en de uiteindelijk afgegeven scores. De isolatie en de technische installaties van de woningen zijn dusdanig dat aan de BENG-eisen wordt voldaan:

- BENG 1: Maximaal genormeerde energiebehoefte tussenwoning (55kWh/m<sup>2</sup>gbo/jaar).
- BENG 2: Fossiele energiegebruik (max. 30kWh/m<sup>2</sup>gbo/jaar).
- BENG 3: Opwekking hernieuwbare energie (50% van het totale genormeerde energieverbruik).

Op basis van de BENG berekeningen leidt dit voor dit project tot een energielabel A+++ voor alle woningen.

De bergingen en de gemeenschappelijke fietsenstallingen zijn niet geïsoleerd.

### PEIL

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De hoogte van dit peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de gemeente.

Conform de eisen in het bouwbesluit bedraagt de maximale opstaphoogte 20 mm ter plaatse van één woningingang. Deze 20 mm geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking. Voor de vloerafwerking is een extra hoogte van ca. 10 mm opgenomen in de detailleringen.

### GRONDWERK

De levering van de kavel/het perceel maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze levering en (sanerings-) werkzaamheden aan of ten behoeve van de kavel/het perceel vallen derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer.

Ten behoeve van het heiwerk wordt de nodige grondverbetering aangebracht. Voor de funderingswerkzaamheden wordt de bouwput ontgraven en na aanleg van de fundering weer aangevuld.

Als bodemafwerking van de ruimte onder de begane grondvloer wordt zand aangebracht met een laagdikte van ca. 100mm.

Onder bestratingen een aanvulling van zand dik ca. 200mm.

Onbebouwde en onverharde delen van het perceel worden afgewerkt met grond welke vrij is gekomen na ontgravingen binnen het plan of welke wordt aangevoerd.

Bestratingen en het perceel worden aflopend aangebracht naar het omliggende openbaar gebied of naar hemelwaterafvoerputten of -infiltratiezones.

### BUITENRIOLERING

Onder de bouwblokken worden drainagebuizen aangebracht, aangesloten op controle- en doorspoelputten welke zijn aangesloten op het gemeenteriool.

Ondanks deze voorziening is het niet uitgesloten dat zogenaamd bovenwater zich in de ruimte onder de begane grondvloer verzameld. Gezien de strenge eisen die worden gesteld aan de luchtdichtheid van de begane grondvloer heeft dit water echter geen nadelige invloed op het binnenmilieu.



Er wordt een gescheiden rioolsysteem toegepast: Vuilwater (huishoudwater, vwa) van wc, douche en dergelijke wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het schone water (hemelwater, hwa) dat in de vorm van neerslag op de daken en het perceel belandt wordt deels opgevangen in ondergrondse infiltratiekratten, van waar het hemelwater in de bodem kan infiltreren, en deels rechtstreeks aangesloten op het gemeenteriool.

De infiltratiekratten worden aangelegd in de gemeenschappelijke binnentuin. De inrichting van de binnentuin en de vorm en posities van de infiltratiekratten zijn afgestemd op het binnentuinontwerp (geen diepwortelende struiken of bomen in de nabijheid van de ondergrondse infiltratiekratten). De infiltratiekratten worden voorzien van een noodoverstort welke wordt aangesloten op het gemeenteriool.

Vanaf flexibele koppelingen (ca. 500mm uit de gevel) worden de rioleringen aangesloten op het hoofdriool. De riolering wordt uitgevoerd in kunststof buis en voorzien van beluchting en ontstoppingsmogelijkheid.

Het hoofdriool en de aansluitingen hierop worden vanaf de flexibele koppelingen of perceelgrens door derden aangelegd en maken geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze riolering valt derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer en buiten de garantienormen van Woningborg.

#### **TERREININRICHTING**

De binnentuin en de zones aan de buitenzijde van de bouwblokken tot aan de perceelgrens worden ingericht met verschillende soorten bestratingen, beplantingen, gevelgroen, hagen en overige inrichting (meubilair en verlichting). Eén en ander zoals op tekening weergegeven en in hoofdstuk 3 'MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA' omschreven.

Afmetingen (hoogte en dikte) van aangebrachte beplantingen, gevelgroen en hagen worden, afhankelijk van de verzorging door de verkrijgers, na enkele groeiseizoenen bereikt.

De aanplant van beplantingen, gevelgroen en hagen kan alleen plaatsvinden in het plantseizoen (medio oktober-maart). Indien uw woning buiten deze periode wordt opgeleverd planten wij de hagen zodra het plantseizoen aanvangt (zie hoofdstuk 6 'ALGEMEEN').

De inrichting buiten de bouwblokken of de kavel- of perceelgrens en voorzieningen voor openbare verlichting aan de gevels maken geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze inrichting valt derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer en buiten de garantienormen van Woningborg.

#### **FUNDERING**

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt gefundeerd volgens goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructeur en de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

De fundering bestaat uit betonnen heipalen, waarover gewapende betonbalken worden aangebracht. In de gewapende betonbalken de nodige sparings voor de doorvoeren van kabels en leidingen welke onder de begane grond, tussen de funderingen, worden aangebracht.

#### **BEGANE GRONDVLOER (uitwendige scheidingsconstructie)**

De begane grondvloer wordt samengesteld uit voorgespannen plaatvloer-elementen van beton, aan de onderzijde voorzien van een isolatiemateriaal van PS-schuim en aan de bovenzijde afgewerkt met een ongewapende dekvloer op een isolatielaag van ca. 20mm.

De plaatvloerelementen worden geleverd met KOMO-keur en voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot luchtdichtheid.

De dekvloer ter plaatse van de collectieve fietsen berging en bergingen op de begane grond van blok A3 en A6 worden slijtvast uitgevoerd.

Voor toegang van de ruimten onder de vloer, en voor de bereikbaarheid van de afsluiters van de warmte- en koude-distributieleidingen, worden op de op tekening indicatief aangegeven plaatsen sparingen gemaakt. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht vloerluik, voorzien van een luikring, isolatie en een vloerluikomranding van thermisch verzinkt hoekstaal.

Voor het aanbrengen van vloerafwerkingen na oplevering gelden verschillende randvoorwaarden. Zie hiervoor 'VERWARMINGSINSTALLATIE' en hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving.

De vloeren van de bergingen van bnr. 3 t/m 6 blok A3 zijn van prefab beton.

#### **VERDIEPINGSVLOEREN** (inwendige scheidingsconstructie)

De verdiepingsvloeren worden samengesteld uit voorgespannen breedplaatvloerelementen van beton, welke aan de onderzijde vlak zijn met ter plaatse van de langsnaden vellingkanten. Over deze breedplaatvloerelementen wordt een gewapende druklaag van beton aangebracht, met daarin opgenomen de nodige kanalen en leidingen.

Aan de bovenzijde wordt de vloer afgewerkt met een ongewapende dekvloer op een isolatielaag van ca. 20mm, ter plaatse van badruimten een dekvloer zonder isolatielaag.

De breedplaatvloerelementen worden geleverd met KOMO-keur.

Voor het aanbrengen van vloerafwerkingen na oplevering gelden verschillende randvoorwaarden. Zie hiervoor 'VERWARMINGSINSTALLATIE' en hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving.

#### **VERDIEPINGSVLOEREN** (overige verkeers- en buitenruimten)

De vloeren van de overige verkeersruimten op de verdiepingen (galerijen blok A6) worden samengesteld uit geprefabriceerd gewapend beton met aan de bovenzijde antislipprofiel, de onderzijde is vlak/gerold afgewerkt.

De galerijen worden opgehangen aan de verdiepingsvloeren met in de beton gestorte geïsoleerde stalen korven. Door verschillende (weers)omstandigheden tijdens het storten van beton kunnen de galerijplaten onderling iets verschillend doorbuigen, ter plaatse van de naad tussen de platen kan een klein hoogteverschil ontstaan.

De balkons en loggia's (bnr. 1 en 2 blok A3 en de overige appartementen met uitzondering van bnr. 18 en 26 blok A4) worden samengesteld uit geprefabriceerd gewapend beton, opgehangen aan de verdiepingsvloer. De bovenzijde is voorzien van antislipprofiel, de onderzijde is vlak/gerold afgewerkt. De balkonrand wordt geprofileerd en aan de bovenzijde voorzien van opstaande randen waardoor een opstap ontstaat bij de toegang naar het balkon.

Kleuren galerijen, balkons en loggia's zie hoofdstuk 3 'MATERIAAL EN KLEURENSCHEMA'.

Voor (dak)terras-, galerij-, balkon- en loggiahekwerken en -afscheidings zie 'HEKKEN EN BALUSTRADEN'.

Voor het onderhoud van prefabbetonoppervlakten en gladheidbestrijding zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving.

#### **WONINGSCHIEDENDE WANDEN** (inwendige scheidingsconstructie)

De appartementscheidende wanden worden uitgevoerd als massieve bouwmuren in kalkzandsteen dik ca. 250mm met extra druksterkte en massa. De wanden worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.

De wanden tussen blok A3 en A4 worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren in kalkzandsteen dik ca. 214mm met een luchtspouw. De wanden worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen. De aangegeven wanden op de 2<sup>e</sup> verdieping van blok A3 zijn van beton.

De scheidingswanden tussen de verkeersruimten, bergingen en collectieve fietsenberging en de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen met een akoestisch losgekoppelde en isolerende voorzetwand bestaande uit regelwerken met isolatie en vezel cementgebonden beplating. Daar waar aangegeven worden deze wanden uitgevoerd als dubbele, akoestisch losgekoppelde en geïsoleerde, systeemwanden bestaande uit regelwerken met isolatie en vezel cementgebonden beplating.

Dilatatievoegen in kalkzandsteenwanden worden afgewerkt met een zogenaamd gaasband; het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

#### **GEVELS** (uitwendige scheidingsconstructie)

De binnenspouwbladen van de appartementen worden van kalkzandsteen dik ca. 175mm met extra druksterkte en massa, waar nodig voorzien van dilatatievoegen met aan de spouwzijde isolatieplaten.

Aan de buitenzijde (met uitzondering van blok A6) gemetselde buitenspouwbladen van schoonmetselwerk met verschillende gevelstenen in verschillende metselverbanden. In het buitenspouwblad worden, volgens geveltekeningen, verschillende patronen, reliëfs, verspringende accentlagen en strekken- en rollagen en verschillende soorten voegen opgenomen.

In de gemetselde buitenspouwbladen worden waar nodig dilatatievoegen opgenomen en de nodige open stootvoegen voor ventilatie van de luchtspouw en/of afvoer van vocht. De diepe negge's bij de kozijnen in de voorgevels van blok A3 worden licht gekleurd door middel van keimen van de gevelstenen en het voegwerk.

De buitengevel van blok A6 wordt afgewerkt met houten gevelbekledingsplanken in verschillende breedtes. De gevelbekledingsplanken worden verduurzaamd en in kleur afgewerkt en worden zichtbaar aangebracht op de benodigde regelwerken met verankeringen.

Ter plaatse van de loggia's/balkons van bnr. 11, 16, 24 en 32 (blok A4), de hoofdentree in blok A5 wordt gedeeltelijk gevelstucwerk aangebracht.

Ter plaatse van de beëindiging van opgaande gemetselde muren bij de dakranden, balkons en loggia's worden prefab betonnen of composiet steenachtige muurafdekbanden of corrosiebestendige metalen afdekkappen (met anti dreun folie), met de benodigde verankeringen, aangebracht. In de gevels worden eventueel, op aanwijzing van de gemeente, vleermuizenkasten en/of gierzwaluwstenen en/of andere nestvoorzieningen opgenomen. Deze posities dienen nog nader bepaald te worden en staan derhalve niet geduid op de geveltekeningen.

De gevels van de bergingen in de achtertuinen van bnr. 3 t/m 6 blok A3 worden niet geïsoleerd en worden opgebouwd uit regelwerk van vuren hout, aan de buitenzijde bekleed met verduurzaamde vuren houten rabatdelen, liggend aangebracht. In de wanden worden roosters aangebracht tbv natuurlijke ventilatie van de berging.

De bergingscheidende wand tussen de dubbele bergingen bestaat uit regelwerk van vuren hout met hierop een houten plaat.

Alle gevelafwerkingen en detailleringen volgens hoofdstuk 3 'MATERIALEN EN KLEURENSCHEMA' en ter goedkeuring van de architect.

Aan de gevels van de bouwblokken worden op de door de gemeente te bepalen plaatsen, ca. ter hoogte van de 1<sup>e</sup> verdieping, openbare verlichtingsarmaturen en/of montagepunten voor kabels voor verlichtingsarmaturen opgenomen, alsmede voorzieningen hiervoor (ov-kabels en -zekeringen) in of aan de gevels.

Deze voorzieningen/werkzaamheden worden door de gemeente/derden uitgevoerd en vallen derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer en buiten de garantienormen van Woningborg.

### **(LICHTE) SCHEIDINGSWANDEN**

De niet dragende scheidingswanden in de appartementen zijn van gipsblokken dik ca. 100mm. De onderste gipsblokken ter plaatse van de douche in de badkamer zijn waterafstotend. Waar aangegeven zijn de scheidingswanden van de inpandige bergingen (grenzend aan verblijfsruimten) van kalkzandsteen.

Waar nodig, bijvoorbeeld bij leidingschachten of waaraan installaties worden gemonteerd, worden wanden voldoende brandwerend en/of voldoende zwaar uitgevoerd.

De scheidingswanden van de bergingen bij de gemeenschappelijke ruimten op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken, waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Deze wanden worden, voor het creëren van ventilatie, niet doorgezet tot aan het plafond.

### **DAKEN (uitwendige scheidingsconstructie)**

De platte daken van blok A4, A5 en A6 worden samengesteld uit voorgespannen breedplaatvloerelementen van beton, welke aan de onderzijde vlak zijn met ter plaatse van de langsnaden vellingkanten. Over deze breedplaatvloerelementen wordt een gewapende druklaag van beton aangebracht, met daarin opgenomen de nodige kanalen en leidingen. De breedplaatvloerelementen worden geleverd met KOMO-keur.

Aan de bovenzijde isolatieplaten met dakbedekking op afschot, met langs de dakranden een randafwerking en een ballast laag van grof grind.

Ter plaatse van de (dak)terrassen van bnr. 7 t/m 10 blok A3 en bnr. 39 (op blok A6), isolatieplaten met op de dakbedekking dakterrastegels 500x500mm op tegeldragers met langs de randen grof grind en een waterkering van opgezette dakbedekking waardoor een opstap ontstaat bij de toegang naar het dakterras.

Het schuine daken van blok A3 en blok A7 bestaat uit een dakbeschot van geïsoleerde prefab houten dakelementen, geleverd met KOMO-keur, daar waar nodig ondersteund door (stalen) liggers.

Aan de onderzijde zijn de dakelementen afgewerkt met gipsplaten. Aan de bovenzijde panlatten en dakpannen conform 'MATERIAAL EN KLEURENSCHEMA', met vorstpannen op de nokken en de benodigde hulpstukken (ondervorsten, vogelschroten enz.) alsmede voorzien van PV-panelen waar aangegeven.

Het platte dak van de bergingen van bnr. 3 t/m 6 blok A3 wordt samengesteld uit een houten balklaag met ongeïsoleerde schimmelwerende dakplaten op afschot. Aan de binnenzijde voorzien van metalen opwaai voorzieningen welke in het zicht en opbouw worden aangebracht. Het platte dak wordt voorzien van dakbedekking afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel en een stadsuitloop voor hemelwaterafvoer en een noodoverloop.

Voor de toegang van de daken wordt op de op tekening aangegeven plaatsen een geïsoleerd, afsluitbaar dakluik opgenomen. Op het dak worden, indien nodig, veiligheidsvoorzieningen opgenomen in de vorm van aanlijn mogelijkheden.

In de daken zullen de benodigde dakdoorvoeren worden aangebracht en worden over de dakbedekking/ballast laag toe- en afvoerkanalen versleept/geïnstalleerd.

### **GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN**

In de platte daken worden diverse dakdoorvoeren opgenomen welke zijn aangesloten op geïsoleerde hemelwaterafvoeren in de schachten.

In de dakranden worden, in de gevels, zichtbare overstorten van voldoende capaciteit opgenomen.

Langs de lage kanten van de schuine daken worden corrosiebestendige metalen goten aangebracht. De hemelwaterafvoeren zijn van kunststof of corrosiebestendig metaal en worden volgens tekening aangebracht op de gevels of tussen het gevelmetselwerk.

In het platte dak van de bergingen van bnr. 3 t/m 6 blok A3 wordt een stadsuitloop aangebracht. De hemelwaterafvoeren zijn van kunststof buizen en worden aangesloten op de riolering.

De hemelwaterafvoeren van de balkons/loggia's zijn kunststof buizen of corrosiebestendig metaal.

### **LUIFEL**

Boven de entree deuren bij blok A3 worden aluminium luifels aangebracht, breedte en diepte zoals op tekening aangegeven.

### **METALEN DRAAGCONSTRUCTIES**

Waar volgens constructieberekeningen nodig worden stalen kolommen en/of liggers in de constructie verwerkt.

In het opgaande metselwerk van de dakranden en balkons worden waar nodig voldoende corrosiebestendige stalen kolommen aangebracht voor de stabiliteit van het opgaande metselwerk.

Ter ondersteuning van het gevelmetselwerk en ter plaatse van portalen of grote sparingen in het metselwerk worden voldoende corrosiebestendige stalen lateien, gevel dragers of liggers aangebracht.

Bij blok A6 voor de gevels stalen (sier)kolommen met kop- en voetplaten.

Bij blok A7 worden ter ondersteuning van de verdiepingsvloeren bij de balkons, aan de binnenzijde tegen de kozijnen, stalen kolommen aangebracht met de benodigde kop- en voetplaten.

Waar nodig worden de stalen onderdelen brandwerend bekleed. Waar deze in het zicht zijn (onder de constructie) worden deze afgewerkt overeenkomstig de wand of het plafond ter plaatse.

Overige stalen draagconstructies zoals onder andere omschreven bij 'DAKEN', 'KOZIJNAANSLUITINGEN' en 'BALKON, HEKKEN EN BALUSTRADEN' enz..

### **GEVELKOZIJNEN -RAMEN EN -DEUREN**

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden vervaardigd van hardhout. De detaillering is conform KVT, gefabriceerd onder KOMO-keur en volgens de garantienorm van de 'Stichting Garantiefonds voor Timmerwerk'. De kozijnen, ramen en deuren worden aan binnen- en buitenzijde in dezelfde kleur afgewerkt (binnenzijde grondverf) volgens hoofdstuk 3 'MATERIALEN EN KLEURENSCHEMA'.

De onderdorpels ter plaatse van de buitendeuren zijn van kunststeen of glasvezel versterkt kunststof. Naar de loggia's, balkons en terrassen zijn deze verhoogd aangebracht om de nodige waterkeringen te kunnen realiseren, hierdoor ontstaat een opstap.

De deuren en -ramen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk.

De deuren zijn voorzien van een insteek dag en nachtslot met driepuntssluiting met cilinder en van schilden met een krukstel. Deurmodellen zoals op tekening aangegeven. Op de houten buitendeuren is een garantie van de stichting Garantiefonds Nederlandse Deuren van toepassing.

De draairamen worden voorzien van draaikiepbeslag met een meerpuntssluiting en een kruk met cilinderslotje.

In de aanslagspanningen van de kozijnen komen tochtweringsprofielen.

De hoofdentredeur aan de buitenzijde van blok A5 is voorzien van een elektrische deuropener/deurdranger welke aan de buitenzijde bedienbaar is middels een sleutelschakelaar met centraalcilinder, vanuit de binnenzijde middels een drukknop. Tevens is deze deur vanuit de appartementen bedienbaar.

De (hoofd)entredeur aan de binnenzijde van het bouwblok is zelfsluitend en voorzien van een centraalcilinder.

De gemeenschappelijke entredeuren van bnr. 7 t/m 10 blok A3 zijn voorzien van een vanuit de woningen bedienbaar deurontrendeling.

Waar nodig, worden aan de binnen- of buitenzijde in de dag van de kozijnen doorvalbeveiligingen aangebracht en worden in overleg met de brandweer de kozijnen, ramen en deuren brandwerend en/of zelfsluitend uitgevoerd.

Voor bewassing ramen en kozijnen zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

### **KOZIJNAANSLUITINGEN**

Boven de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde, daar waar nodig en waar eventueel aangegeven, prefab betonnen of stalen lateien of geveldraggers aangebracht met de benodigde waterdichte aansluitingen en water afvoerende voorzieningen.

Boven de kozijnen worden aan de binnenzijde, daar waar nodig en waar eventueel aangegeven, prefab betonnen lateien aangebracht.

Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde prefab betonnen of composiet steenachtige of corrosiebestendige metalen (met anti dreun folie) waterslagen aangebracht.

Onder de kozijnen op de begane grond prefab betonnen of composiet steenachtige kantplankprofielen met isolatie.

Tegen kozijnen welke aansluiten op de begane grondvloer wordt aan de binnenzijde een dagstuk aangebracht om werking tussen vloer en kozijn op te vangen. Voor het aanbrengen van



vloerafwerkingen zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving.

Onder de kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen aangebracht.

### **BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN**

De binnendeur- en meterkastkozijnen in de appartementen zijn van verzinkt plaatstaal met een afwerklaag, voorzien van bovenlicht of een paneel. De binnendeurkozijnen in hogere binnenwanden, bijvoorbeeld aansluitend op schuine daken bij blok A3 en blok A7 zijn zonder bovenlicht of paneel. De deuren zijn vlakke kleurlak-deuren met opdekspinning.

Daar waar aangegeven of waar noodzakelijk zijn de deuren extra zwaar (geluidsisolerend) brandvertragend en/of zelfsluitend.

De entreekozijnen naar de appartementen zijn van hout, de onderdorpel is van kunststeen of glasvezel versterkt kunststof. Deze kozijnen zijn voorzien van een houten stompe entreedeur, voorzien van een spionoog en een insteek dag en nachtslot met driepuntssluiting met cilinder.

De kozijnen in de gemeenschappelijke (verkeers)ruimten zijn van hardhout, de deuren van hardhout of van triplex met vulling van geperste houtvezel. Deurmodellen volgens tekeningen.

Daar waar aangegeven of waar noodzakelijk zijn de deuren brandvertragend en/of zelfsluitend en/of voorzien van een openhouder (kleefmagneet).

De meterkastkozijnen buiten de appartementen zijn van hardhout en voorzien van een stompe vlakke deur van triplex met vulling van geperste houtvezel met een insteekslot met gelijksluitende cilinder.

De deurkozijnen van de bergingen in blok A3 zijn van hardhout. De deuren worden uitgevoerd als stompe vlakke deur van triplex met vulling van geperste houtvezel met een insteekslot met gelijksluitende cilinder, schilden en een krukstel. Aan de bergingszijde op de deuren een schopplaat.

### **BINNENDORPELS**

Onder de deur van het toilet en de badkamer wordt een zo laag mogelijke dorpel toegepast van kunststeen, geplaatst tussen de kozijnstijlen.

### **BEGLAZING**

In de buitenkozijnen, -ramen en -deuren wordt blank isolerend glas aangebracht volgens de Beng berekening. Daar waar nodig wordt veiligheidsglas (brandwerend en doorvalbeveiligd) en/of letselschadebeperkend glas toegepast.

Door de goede isolerende eigenschappen van de beglazing kan er bij bepaalde weeromstandigheden condensatie optreden op de buitenste glasruit.

Tevens kan het gedeeltelijk afplakken van het glas, het plaatsen van een object tegen het glas of het aanbrengen van zonwering dicht tegen het glas, leiden tot temperatuurverschillen in de glasplaat waardoor een verhoogde kans ontstaat op zogenaamde thermische breuk welke niet onder garantie valt.

Brute draadglas wordt aangebracht in de buitendeur van de bergingen van bnr. 3 t/m 6 blok A3.

Blank glas wordt aangebracht in de glasopeningen van de bovenlichten van de binnendeurkozijnen, bij de meterkast een paneel met ventilatieopening.

De overige kozijnen en deuren in de gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien van enkel glas.

### **TRAPPEN EN LEUNINGEN**

In de woningen bnr. 1 en 2 blok A3, bnr. 37 en 38 blok A7 en bnr. 39 blok A5 wordt een dicht trap geplaatst met treden, bomen en spil van vurenhout en stootborden van plaatmateriaal.

In de woningen bnr. 7 t/m 10 blok A3 wordt een open trap geplaatst met treden, bomen en spil van vurenhout.

De houten trapbomen worden bevestigd door middel van pluggen met rubber vulringen.

Langs de muurzijde van de trappen komen gelakte houten leuning op lichtmetalen leuningdragers. Langs de vrije zijden van de trapgaten en waar nodig op de trapboom een traphek van houten spijlen met bovenregel.

De trapgaten worden waar nodig afgetimmerd met plaatmateriaal.

De trappen naar bnr. 7 t/m 10 in blok A3 en de trappen en bordessen in het trappenhuis in blok A5 worden samengesteld uit geprefabriceerd gewapend naturel beton. De bovenzijde is glad, de trap is voorzien van trapbomen en de bordessen van een schrobrand. De onderzijden zijn vlak/gerold afgewerkt. De bordessen worden opgelegd op vilt op stalen hoeklijnen.

Langs de muurzijde van de trappen worden ronde stalen leuning op leuningdragers aangebracht. Langs de open zijden van de trappen en het trapgat (vide) worden ronde stalen leuning met spijltjes aangebracht.

De noodtrappen in blok A7 in zijn van verzinkt staal met leuning en anti-slip treden (dop-profiel).

### **BALKONHEKKEN EN BALUSTRADEN**

De op geveltekeningen weergegeven en in hoofdstuk 3 'MATERIALEN EN KLEURENSCHEMA' omschreven hekwerken bestaan uit corrosiebestendige lamellen (blok A3 en blok A4) of spijlen (blok A5), met regels, balusters en leuning

De op geveltekeningen van blok A6 en blok A7 weergegeven en in hoofdstuk 3 'MATERIALEN EN KLEURENSCHEMA' omschreven hekwerken bestaan uit corrosiebestendige metalen balusters met panelen van blank (veiligheids)glas met een randprofiel en leuning.

Bij blok A6 zijn de panelen deels van glas met een onderrand van dichte aluminium plaat. Op de smalle delen van de balkons zijn de balkonhekken gecombineerd met een aluminium plantenbak en geleidekabels voor gevelgroen. Voor het onderhoud van gevelgroen zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

Tussen aan elkaar grenzende dakterrassen en balkons een privacy scherm van corrosiebestendig metalen randprofielen en een vulling met ondoorzichtig glas.

### **METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN**

Naast de entree deuren en de entree deuren van de appartementen worden huisnummerbordjes aangebracht volgens voorschriften van de gemeente.

Naast de woningentreedeeuren van blok A3 (bnrs. 1 t/m 10) en de hoofdentreedeur van blok A5 worden op de aangegeven plaats postkasten met een brievengleuf met softclose klep, een huisnummer aanduiding en ruimte voor een naamplaatje aangebracht. Tevens zijn hier de voorzieningen voor een bellentableau en deurvideo systeem aangebracht.

## **TEGELWERK**

Vloertegels antraciet met grijze voeg in toilet en badkamer, afmeting ca. 300x300mm, ter plaatse van de douchehoek ca. 1 tegeldikte verdiept onder afschot. Uitgevoerd met grijze voeg. In de douchehoek een douchegoot met RVS rooster.

Wandtegелwerk wit met witte voeg, afmeting ca. 300x600mm, liggend blokpatroon. Wandtegелhoogte toilet tot ca. 1.500mm, badkamer tot plafond.

De voegen van vloer- en wandtegels zijn niet strokend.

In de gemeenschappelijke verkeersruimten vloertegels in verschillende afmetingen en kleuren zoals in hoofdstuk 3 'MATERIALEN EN KLEURENSCHEMA' omschreven met tegen de wanden plinttegels.

## **PLAFONDS EN WANDEN**

De betonplafonds van de woningen worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden tussen vloerplaten blijven hierbij in het zicht.

De schuine daken van blok A3 en blok A7 worden aan de onderzijde afgewerkt met gipsplaten en afgewerkt met structuurspuitwerk.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet, worden voorzien van structuurspuitwerk.

De niet betegelde of van spuitwerk voorziene wanden worden behangklaar opgeleverd. Dit betekent dat de wanden zijn afgewerkt geschikt voor bepaalde soorten behang, zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving.

De plafonds van de gemeenschappelijke verkeersruimten (begane grond en verdiepingen) worden voorzien van akoestisch spuitwerk, op enkele posities akoestische plafondplaten in overleg met de architect.

Het buitenplafond bij de hoofdentree in blok 5 wordt afgewerkt met stucwerk.

Het plafond bij de bergingencluster in blok A3 (t.b.v. bnrs. 1, 2, 7 t/m 10) en van de collectieve fietsenberging en individuele bergingen in blok A6 bestaat uit geïsoleerde houtwolcementplaten, aangebracht tegen de verdiepingsvloer.

## **LEIDINGKOKERS EN VERLAAGDE PLAFONDS**

Daar waar nodig en/of op de op tekeningen aangegeven plaatsen, worden tegen de wanden leidingkokers aangebracht ten behoeve van de afwerking van leidingen of kanalen. De leidingkokers, welke bestaan uit gipsblokken of regelwerk bekleed met beplating, worden op dezelfde wijze afgewerkt als de wanden of plafond ter plaatse.

Daar waar nodig en/of op de op tekeningen aangegeven plaatsen en in de badkamer en de verblijfsruimten onder de schuine kap bij bnr. 7 t/m 10 blok A3 en 37 en 38 blok A7, worden verlaagde plafonds of verlaagde plafondstroken aangebracht ten behoeve van de afwerking van leidingen of kanalen. De plafond(stroken), welke bestaan uit regelwerk bekleed met beplating, worden op dezelfde wijze afgewerkt als de plafonds ter plaatse.

## **BINNENBETIMMERING EN BINNENINRICHTING**

In de woningen worden de tot een complete oplevering behorende kleine timmerwerken, zoals hoeklatten, krimplatten, aftimmerlatten, montageschroten en dergelijke, uitgevoerd. Er worden géén vloerplinten aangebracht.

## **KEUKENINRICHTING**

Bnrs. 1 t/m 3, 7 t/m 17, 19 t/m 25 en 27 t/m 39:

In de woning is standaard géén keuken opgenomen. Wel is er een basis keuken-installatie (aansluitpunten) meegenomen. De op de tekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van een keukenopstelling en met name bedoeld voor de standaard installatievoorzieningen waaronder een aansluitpunt voor elektrisch koken, zie 'ELEKTRISCHE INSTALLATIE' en aansluitpunten spoelbak en verschillende wandcontactdozen (koelkast, recirculatiekap en werkblad). Er is géén aansluitpunt voor afzuiglucht van een wasemkap aanwezig, er kan wel een recirculatiekap toegepast worden.

Bnrs. 4 t/m 6, 18, 26:

In de woning is standaard een basiskeuken opgenomen met een basis keukeninstallatie (aansluitpunten). De keukenopstelling bestaat uit een aanrechtblok breed ca. 1.800mm en hoog ca. 870mm met plint, 3 deurtjes en een multiplex werkblad met kunststof afwerking, breed ca. 600mm, met geïntegreerde rvs spoelbak met overloop en ketting met plug en een keukenmengkraan. Op het blad een plint. Boven het werkblad drie wandkastjes met verstelbare legplank, afm. ca. 600x310x550mm.

Verder is de keuken voorzien van standaard installatievoorzieningen waaronder een aansluitpunt voor elektrisch koken, zie 'ELEKTRISCHE INSTALLATIE' en verschillende wandcontactdozen (koelkast, recirculatiekap en werkblad).

Er zijn enkele projectkeukens samengesteld die als meerwerk kunnen worden geplaatst. Zie hiervoor de bijbehorende 'Meer- en minderwerklijst'.

## **SCHILDERWERK**

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem in meerdere lagen volgens het door de architect te bepalen kleurenschema. Zie hoofdstuk 3 'MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA'. Alle houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde met dezelfde kleur behandeld.

Bij de bergingen in blok A3, de buitenbergingen bij blok A3 en de collectieve fietsenberging en individuele bergingen in blok A6 wordt geen schilderwerk uitgevoerd.

In de meterkasten wordt geen schilderwerk uitgevoerd.

De trappen in de woningen bnr. 1, 2 en 7 t/m 10 blok A3, bnr. 39 blok A5 en bnr. 37 en 38 blok A7 zijn fabrieksmatig voorzien van witte grondverf en worden in het werk bijgegrond.

De in het zicht blijvende leidingen (CV, mechanische ventilatie, waterleiding, riool, e.d.) worden, met uitzondering van in het toilet en de badkamer, niet geschilderd.

Al het overige houtwerk en plaatmateriaal aan de buitenzijde wordt behandeld met een dekkende verf, met uitzondering van de reeds afgelakte/geschilderde onderdelen.

Houtwerk en plaatmateriaal binnen is voorzien van grondverf.

Reeds fabrieksmatig behandeld zijn o.a. de binnendeurkozijnen en de binnendeuren.

## **BINNENRIOLERING**

De binnenriolering wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de diverse sanitaire toestellen of benodigde afgedopte aansluitpunten. Een en ander zoals op tekeningen aangegeven en bij 'SANITAIR' omschreven. De hiervoor te gebruiken kunststof buizen en afvoeren zijn tot 55°C hittebestendig, kortstondig temperaturen tot ongeveer 70°C.

De binnenriolering eindigt ca. 500mm uit de gevel waar een flexibele koppeling wordt aangebracht en loopt verder door tot op de erfgrans voor verdere aansluiting op de buitenriolering.

Het rioolsysteem wordt belucht uitkomend in een dakdoorvoer of aparte rioolontluchtingspan.

## **WATERINSTALLATIE**

Voor de berekening van de capaciteit van de drinkwaterinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgaven van de NEN 1006 die op dit werk van toepassing zijn.

De koud- en warmwaterinstallatie worden legionellabestendig ontworpen conform "Integraal ontwerpen van legionella veilige woningen".

De waterleiding wordt via een hoofdwatmeter in de algemene meterkast aangesloten op de (tussen)watermeter (levering en montage nutsbedrijf) in de meterkast van het appartement.

Van hieruit wordt de waterleiding aangelegd, eventueel via de warmwatervoorziening (zie 'VERWARMINGSINSTALLATIE'), en aangesloten op de benodigde tappunten of eventueel afgedopte aansluitpunten.

De waterleiding is afsluitbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezen.

Indien noodzakelijk om voor de hogere verdiepingen een goede gebruiksdruk van het tapwater in de leidingen te verkrijgen wordt in de technische ruimte op de begane grond een drukverhogingsinstallatie (een zogenaamde hydrofoor) geplaatst.

## **SANITAIR**

De sanitaire uitrusting is niet voor alle woningen hetzelfde. Woningen kunnen beschikken over een separaat toilet, een toilet in de badkamer of een 2<sup>e</sup> toilet in de badkamer. Bnr. 37 en 38 blok A7 beschikken over twee badkamers.

De appartementen worden voorzien van de sanitaire toestellen zoals weergegeven op de tekeningen.

- Wandcloset van verglaasd wit porselein met inbouw reservoir met witte bedieningsplaat met spoelknoppen en een witte zitting met deksel.
- Fonteintje in separaat toilet van verglaasd wit porselein, met fonteinkraan en kunststof bekiersifon en muurbuis.
- Badkamerwastafel van verglaasd wit porselein, met wastafelmengkraan en kunststof bekiersifon en muurbuis, ketting en stop.
- Douchegoot met RVS rooster in de douchehoek.
- Doucheset met glijstang en douchemengkraan.
- Bij de opstelplaats wasmachine: Tapkraan met beluchter en een afvoer met sifon ca. 700mm + vloer (tapkraan tevens voor vullen van de verwarmingsinstallatie).
- Condensafvoer voor de distributie- en afleverset in de meterkast.

## **GASINSTALLATIE**

Er zal in het hele bouwplan, dus ook in de woning, geen gasleiding worden aangebracht.

## VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de NEN 5066 / ISSO-publicatie 51.

Het gehele bouwplan zal worden aangesloten op het collectieve warmte (en koeling) distributienet. Verwarming/koeling van het water in het distributienet geschiedt door het nutsbedrijf.

In de meterkast wordt door het nutsbedrijf een distributie- en afleverset, met wisselaar voor ruimteverwarming en warm tapwater (comfortklasse CW4, ca. 12,5 liter warm water per minuut bij 40°C, bij bnr. 39 blok A5 en bnr. 37 en 38 blok A7 CW6, ca. 20 liter/minuut op 40°C) geplaatst. Deze distributie- en afleverset wordt aangesloten op de distributieleidingen die in de meterkast zijn aangebracht en aangesloten op een wandcontactdoos. In de distributie- en afleverset, welke eigendom blijft van het nutsbedrijf, is een warmte- en koude hoeveelheidsmeter opgenomen.

De centrale verwarming wordt uitgevoerd als vloerverwarming. In de dekvloer worden flexibele verwarmingsbuizen in meanderpatroon opgenomen. De verwarmingsbuizen worden aangesloten op een verdeelunit, de verdeelunit wordt aangesloten op de distributie- en afleverset in de meterkast. De verdeelunit, met een dubbele wandcontactdoos en loze leiding, wordt opgesteld op de op tekening aangegeven plaats. Wanneer deze verdeelunit zich in een verblijfs- of verkeersruimte bevindt wordt deze door een betimmering of een kap afgedekt. In een onbenoemde of technische ruimte wordt de unit niet afgewerkt/omkast.

Doordat vloerverwarming een langere opwarmtijd heeft dan bijvoorbeeld een radiator, dient men anders om te gaan met nachtverlaging. Vloerverwarming biedt meer comfort maar heeft ook een langere opwarmtijd nodig. In de praktijk is dit geen probleem, omdat vloerverwarming gelijkmatig, dus zonder nachtverlaging gebruikt dient te worden. Door de ruimte op één temperatuur te houden zullen het wooncomfort zo hoog mogelijk, en de energie kosten zo laag mogelijk zijn. De juiste wijze van gebruik zal in de 'WOONWIJZER' worden beschreven. Door een andere opwarmtijd gelden ook andere garantievoorwaarden m.b.t. de reactiesnelheid van het verwarmingssysteem.

Gezien het geringe vloeroppervlak in de badkamer wordt, om voldoende warmteafgiftecapaciteit te verkrijgen, op de op tekening aangegeven plaats een elektrische (handdoek)radiator aangebracht.

De berekeningen en instellingen van de vloerverwarming zijn gebaseerd op de woning zoals deze wordt opgeleverd, dus zonder vloerafwerking/vloerafwerking tot een Rc waarde van max. 0,07 (m<sup>2</sup>.K)/W. De keuze van isolerende vloerbedekking heeft invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming, en kan leiden tot verlaging van het vermogen (met mogelijk klachten tot gevolg). Voor meer informatie over het afwerken van de vloeren zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de keuken/woonkamer, badkamer (alleen op de bijgeplaatste radiator) en slaapkamers, op ca. 1.500mm + vloer (temperatuurregeling per vertrek).

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten (tot een buitentemperatuur van -10°C):

- Verblijfsruimten zoals woonkamer, keuken en slaapkamers .....22 °C
- Verkeersruimten zoals entree hal, gang .....18 °C



- Toiletruimte.....15 °C
- Badruimte zoals de badkamer .....22 °C
- De inpandige berging .....15 °C

Ondanks de goed geïsoleerde buiten beglazing is koudestraling bij glasvlakken niet geheel uitgesloten.

## VENTILATIEVOORZIENING

De woning wordt voorzien van een mechanisch balansventilatiesysteem met warmteterugwinning.

Balansventilatie houdt in dat er (bij gesloten ramen en deuren) evenveel verse buitenlucht wordt toegevoerd in bijvoorbeeld de woonkamer en slaapkamers als er binnenlucht wordt afgevoerd uit bijvoorbeeld de keuken, het toilet en de badkamer. De verse lucht verplaatst zich tussen de verschillende vertrekken via de ruimte onder binnendeuren welke open moeten blijven. Warmteterugwinning betekent dat de warmte uit de af te voeren binnenlucht middels een tegenstroom warmtewisselaar wordt overgedragen aan de aan te voeren buitenlucht.

Het balansventilatiesysteem bestaat uit een balansventilatie-unit met onder andere een digitale display, tegenstroom warmtewisselaar, toe- en afvoerventilatoren met drie regelstanden en eenvoudig uit te nemen en te reinigen luchtfilters.

De unit is opgesteld op de op tekening aangegeven plaats. De ventilatiekanalen bestaan uit voornamelijk in de constructievloer ingestorte flexibele slang en/of spiraal gefelste verzinkte plaatstalen buizen met hulpstukken. Bij de opstelplaats van de unit zijn de kanalen in het zicht. Waar aangegeven worden de ventilatiekanalen weggewerkt in een koker of achter een verlaagd plafond zie 'LEIDINGKOKERS EN VERLAAGDE PLAFONDS'.

De bediening van het ventilatiesysteem vindt plaats middels een standenschakelaar met CO2 sensor in de keuken of woonkamer en in de badkamer een extra draadloze bediening met instelbare nadraaitijd.

De locatie van de toe- en afvoerventielen en het verloop van de kanalen is schematisch op tekening weergegeven. De juiste plaats kan bij verdere uitwerking afwijken. Daarnaast zullen de kanalen, door hun afmetingen, de nodige ruimte in beslag nemen.

Voor de toe- en afvoer van de ventilatielucht worden in het dakvlak de benodigde dakdoorvoeren aangebracht.

De overige ruimten worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- Voor toe- en afvoer van ventilatielucht wordt onder de binnendeuren een opening gehouden van ca. 20mm + 10mm t.b.v. vloerafwerking. Voor een goede werking van de ventilatie mogen deze openingen niet kleiner worden.  
Bij deuren die een verhoogde geluidsisolatie moeten behalen wordt de opening verkleind naar ca. 10mm + 10mm t.b.v. vloerafwerking.  
Voor een goede werking van de ventilatie mogen deze openingen niet kleiner worden.
- De meterkast wordt geventileerd aan de onder- en bovenzijde in de entree.

De trappenhuizen en de gemeenschappelijke verkeersruimten in de bouwblokken worden geventileerd met buitenlucht middels roosters in de gevel en/of ventilatiekanalen in het dak.

In de gevels van de blokken worden de nodige ventilatievoorzieningen opgenomen ten behoeve van de luchtpouw door middel van open (stoot)voegen en Z-vormige kunststof ventilatiekokers met

muisdichte roosters aangebracht voor ventilatie van de eventuele ruimte onder de begane grondvloer.

De bergingen en de bergingsgangen worden geventileerd met buitenlucht middels diverse roosters in de gevel. Om een goede ventilatie mogelijk te maken worden de niet dragende binnenwanden bij de bergingen aan de bovenzijde ca. 50 á 100mm vrij gehouden van het plafond.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

### **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

In de algemene meterkast in blok A5 wordt door het nutsbedrijf een verdeler voor de elektrische aansluitingen aangebracht van waaruit, via kabels onder het plafond en in de stijgschachten, de appartementen in blok A4, A5, A6 en A7 worden aangesloten.

De appartementen in blok A3 krijgen een eigen, rechtstreekse, aansluiting.

De elektrische installatie in de appartementen wordt aangelegd vanaf de elektrameter (levering en montage nutsbedrijf) in de meterkast en verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse inbouwdozen met aansluitpunten. Deels geïnstalleerd volgens het centraaldozensysteem, deels worden de inbouwdozen onderling aangesloten.

De schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd in kunststof, wandinbouwmodel. Plaatsing, positie en hoogte zoals ter indicatie vermeld op tekening.

Aangezien de woning niet over een gasaansluiting beschikt is deze voorzien van een aansluitpunt voor elektrisch koken (2 fasen, 2x230volt op aparte groep, max. 7,2kW).

In de woning worden op diverse plaatsen loze (niet bedrade) leidingen aangebracht. Deze leidingen komen vanuit de meterkast en eindigen in een inbouwdoos, positie en hoogte zoals ter indicatie vermeld op tekening.

Voor de omschreven installaties en, indien aanwezig, voorzieningen (distributie- en afleverset, verdeelstuk verwarming, handdoekradiator, ventilatie-unit, deuropeners en -drangers, enz.) worden de benodigde voorzieningen (wandcontactdozen en/of loze leidingen) aangebracht.

Voor het aantal en positie van lichtaansluitpunten, schakelaars, wandcontactdozen en eventuele loze leidingen per ruimte, zie tekening.

De elektrische installatie voldoet aan de garantienormen conform de uitgaven van de NEN 1010 en NPR 5310 eenvoudig welke op dit werk van toepassing zijn.

De gemeenschappelijke elektra voorzieningen van blok A3, zoals de schemergeschakelde led buitenlampen, deurvideo systemen, led verlichting op bewegingssensor van de gemeenschappelijke bergingsgang en gemeenschappelijke trappen, worden gelijkmatig verdeeld aangesloten op de meterkasten van de appartementen.

De verlichting en wandcontactdoos in de bergingen van bnr. 1 t/m 10 blok A3 zijn aangesloten op de woninginstallatie.

Bekabeling, armaturen en schakelaars in de bergingen en bergingsgang zijn opbouw.

De gemeenschappelijke elektra voorzieningen van blok A4, A5, A6 en A7, zoals (schemergeschakelde) led buitenlampen, liften, deurvideo systeem, kleefmagneten, hydrofoor waterleiding, led verlichting (eventueel op bewegingssensor) van entree, gemeenschappelijke verkeersruimten, trappenhuizen, gemeenschappelijke fietsenberging, enz. worden bemeterd door een gemeenschappelijke elektra meter in de centrale meterkast in blok A5.

De verlichting en wandcontactdoos in de bergingen van bnr. 37, 38 en 39 in blok A6 zijn aangesloten op de woninginstallatie.

Bekabeling, armaturen en schakelaars in de bergingen zijn opbouw.

## **PV-PANELEN**

Op de daken worden PV-panelen geplaatst, behorend bij het geïnstalleerde PV-systeem. De positie en een indicatie van het aantal aan te brengen panelen is op de tekeningen aangegeven. Het aantal PV-panelen en de configuratie kan wijzigen, zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

De PV-panelen zorgen voor de opwekking van gelijkstroom (DC) door "Photo Voltaïsche" omzetting van zonlicht. Deze gelijkstroom wordt via hiervoor geschikte kabels naar de technische ruimte / berging opgestelde omvormer geleid. In de omvormer wordt de gelijkstroom omgezet in bruikbare wisselstroom (AC) van het juiste voltage. De op deze manier opgewekte elektriciteit wordt vervolgens afgegeven aan de in de woning aanwezige elektrische installatie.

Eventuele overproductie van elektriciteit uit het PV-systeem wordt afgegeven aan het elektriciteitsnet. Wanneer er meer elektriciteit wordt gevraagd dan er door het PV-systeem wordt geleverd, wordt het tekort afgenomen van het elektriciteitsnet. De hoeveelheid afgenomen en aan het elektriciteitsnet geleverde elektriciteit is af te lezen op de 'slimme' meter.

## **VEILIGHEIDSINSTALLATIE**

In de appartementen worden op de op tekening aangegeven plaatsen rookmelders geïnstalleerd. Deze rookmelders zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie, zijn voorzien van een back-up accu en voldoen aan de geldende voorschriften.

In de gemeenschappelijke ruimten zullen, indien door de brandweer geëist, noodverlichtingsarmaturen worden geïnstalleerd.

Indien door de hulpdiensten of nutsbedrijven geëist worden ter plaatse van de centrale entree sleutelbuizen aangebracht.

## **TELECOMMUNICATIE**

De appartementen, met uitzondering van bnr. 3 t/m 6 blok A3, zijn voorzien van een deurvideo systeem bestaande uit een camera-spreek-luister paneel en een beldrukker bij de hoofdentree en een beldrukker naast de entreedeur van het appartement.

In het appartement bevindt zich een bel of zoemer en op de aangegeven plaats een kleuren monitor en spreek-luister hoorn, met een bediening voor de deur-ontgrendeling.

Bnrs. 3 t/m 6 blok A3 zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker nabij de entreedeur en een bel of zoemer.

De woonkamer is voorzien van twee loze leidingen met een inbouwdoos voor eventuele aanleg van een telefoon-, t.v.- of internetkabel, in de slaapkamer(s) 1 één loze leiding met inbouwdoos. Plaatsing inbouwdozen op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer.

De centrale antenne-aansluiting en de telefoonaansluiting worden het gebouw ingevoerd in de algemene meterkast of invoerkast en, eventueel via een eigen technische ruimte, met kabels onder het plafond en in de stijgschachten naar de appartementen geleidt.

#### **LIFTINSTALLATIE**

In het trappenhuis wordt in de daartoe aangebrachte liftschacht een liftinstallatie gemonteerd met stopplaatsen zoals aangegeven op de tekeningen. De liftkooi en liftschacht zijn voorzien van een automatische schuifdeuren. De lift voldoet geheel aan de nieuwste Europese richtlijnen en het Besluit liften. Mede daarom is de lift onder andere voorzien van een telefonische spreek-luisterverbinding welke, via een telefoonaansluiting in de algemene meterkast, direct communiceert met het servicecentrum van de lift leverancier.

Verder worden alle geëiste en bijbehorende voorzieningen aangebracht zoals verlichting en ventilatie in de liftschacht, een wandcontactdoos in de liftput, veiligheidsschakelaars, enz..

#### **ONDERHOUDINSTALLATIES**

Voor het onderhoud en bewassing van de kozijnen zijn, behoudens de naar binnen draaiende delen (ramen en/of deuren) in de gevels, geen nadere voorzieningen meegenomen. Zie ook hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

Voor de toegang van het dak wordt op de op tekening aangegeven plaats een geïsoleerd, afsluitbaar dakluik opgenomen of een toegangsdeur/-luik in de gevel van het aanliggende bouwblok. Op het dak worden veiligheidsvoorzieningen opgenomen in de vorm van aanlijnmogelijkheden.

### 3. MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA

#### EXTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Blok A3, bnrs. 1 t/m 10</b>		
Gevelmetselwerk	Baksteen, formaat (LxBxH) ca. 220x70x52mm	Roodbruin genuanceerd
	Voegwerk platvol	Cementgrijs, plint donkergrijs
	Negge's kozijnen voorgevels gekeimd	Crème wit
Kozijnen en ramen	Hardhout	Geelgrijs RAL 7034
Deuren	Triplex met vulling	Geelgrijs RAL 7034
Lateien boven kozijnen	Thermisch verzinkt met poedercoating	Crème wit onder metselwerk balkon Geelgrijs
Raamdorpels onder kozijnen	Composiet steenachtig	Crème
Dakpannen	Kermisch, vlakke dakpan	Rood engobe
Dakdoorvoeren	Aluminium/kunststof	Rood
Dakranden	Aluminium	Geelgrijs RAL 7034
Hemelwaterafvoerlijst	Aluminium	Geelgrijs RAL 7034
Hekwerkjes kozijnen	Corrosiebestendig metaal lamellen	Geelgrijs RAL 7034
Luifels boven entreekozijnen	Aluminium	Geelgrijs RAL 7034
Geleidekabels gevelgroen	Staaldraad rvs	Naturel
Balkons bnr. 1 & 2	Prefab beton bovenzijde antislip onderzijde gerold en geschilderd	Naturel grijs Geelgrijs
Hekwerk balkons	Corrosiebestendig metaal lamellen	Geelgrijs RAL 7034
Muurafdekker balkons	Aluminium	Geelgrijs RAL 7034
Dakterras bnr. 7 t/m 10	Betonnen dakterrastegels 500x500mm	Naturel grijs
Muurafdekker dakterras	Aluminium	Geelgrijs RAL 7034
Privacyscherm tussen dakterrassen	Corrosiebestendig metaal en glas	Geelgrijs RAL 7034 en opaal/ondoorzichtig
<b>Buiten bergingen bnr. 3, 4, 5 en 6</b>		
Gevels	Vuren hout Geïmpregneerd/verduurzaamd	Donker
Kozijn en deur	Hardhout	Geelgrijs RAL 7034
Glas	Brute draadglas	Blank
Dakrand	Aluminium	Geelgrijs RAL 7034
Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking	Grijs

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Blok A4 bnrs. 11, 12, 16, 17, 24, 25, 32 en 33</b>		
Gevelmetselwerk	Baksteen, waalformaat	Rood bezand
Gevelmetselwerk plint begane grond en deel 1 <sup>e</sup> verdieping voorgevel	Baksteen verticaal, reliëf ca. 20mm verspringend	Rood bezand
Gevelmetselwerk rollaag onder dakrand	Baksteen verticaal	Rood bezand
Gevelstucwerk t.p.v. loggia/ balkon bnr. 11, 16, 24 en 32	Voegwerk verdiept	Bruingrijs Bruinrood afgestemd op kleur metselwerk
Kozijnen, ramen en deuren	Hardhout	Zwartbruin RAL 8022
Lateien boven kozijnen	Thermisch verzinkt met poedercoating	Bruinrood
Waterslagen onder kozijnen verdiepingen	Aluminium	Zwartbruin RAL 8022
Dakranden	Aluminium	Zwartbruin RAL 8022
Spuwers/noodoverlopen	Aluminium	Zwartbruin RAL 8022
Hemelwaterafvoeren balkons	Corrosiebestendig metaal	Zwartbruin RAL 8022
Balkons	Prefab beton bovenzijde antislip onderzijde gerold en geschilderd	Naturel grijs Bruinrood
Hekwerk balkons	Corrosiebestendig metaal lamellen	Zwartbruin RAL 8022



Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Blok A5 bnrs. 13, 18, 19, 26, 27, 34 en 39</b>		
Gevelmetselwerk begane grond	Baksteen, waalformaat	Bruingeel
	Voegwerk verdiept	Bruingrijs
Gevelmetselwerk	Baksteen, waalformaat	Bruingeel
	Voegwerk platvol	Lichtbruin/grijs
Gevelmetselwerk rollaag onder dakrand en tussen kozijnen verdiepingen	Baksteen verticaal	Bruingeel
	Voegwerk platvol	Lichtgrijs
Gevelstucwerk t.p.v. hoofdentree		Zijdegrijs afgestemd op gevelkader
Gevelkader t.p.v. hoofdentree	Prefab beton	Zijdegrijs RAL 7044
Hoofdentree deur en kozijn	Hardhout	Dekkend geschilderd kleur n.t.b.
Kozijnen, ramen en deuren	Hardhout	Zijdegrijs RAL 7044
Lateien boven kozijnen	Thermisch verzinkt met poedercoating	Bruingeel
Raamdorpels onder kozijnen 1 <sup>e</sup> verdieping	Composiet steenachtig	Grijs
Waterslagen onder kozijnen overige verdiepingen	Aluminium	Zijdegrijs RAL 7044
Postkasten t.p.v. hoofdentree	Corrosiebestendig metaal	Zijdegrijs RAL 7044
Dakranden en afdekkers penanten	Aluminium	Zijdegrijs RAL 7044
Spuwers/noodoverlopen	Aluminium	Zijdegrijs RAL 7044
Hemelwaterafvoeren loggia's/balkons	Kunststof	Zijdegrijs RAL 7044
Balkons (loggia's)	Prefab beton bovenzijde antislip onderzijde gerold en geschilderd	Naturel grijs
Hekwerk loggia's/balkons	Corrosiebestendig metaal spijlen	Zijdegrijs RAL 7044
Hekwerk (franse) balkons	Corrosiebestendig metaal spijlen	Zijdegrijs RAL 7044
Dakterras bnr.39 (op blok A6)	Betonnen dakterrastegels 500x500mm	Naturel grijs
Hekwerk dakterras	Corrosiebestendig metalen balusters en regels, glas	Grijsbruin RAL 8019 en transparant

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Blok A6 bnrs. 20, 21, 28, 29, 35 en 36</b>		
Gevelbekleding	Houten delen verticaal, verschillende breedtes	Grijsbruin
Staalconstructies gevels en galerij	Thermisch verzinkt gemoffeld	Grijsbruin RAL 8019
Kozijnen, ramen en (schuif)deuren	Hardhout	Grijsbruin RAL 8019
Kozijnen en deuren fietsenstalling	Houten vlakke plaat	Grijsbruin RAL 8019
Waterslagen onder kozijnen verdiepingen	Aluminium	Grijsbruin RAL 8019
Dakranden	Aluminium	Grijsbruin RAL 8019
Spuwers/noodoverlopen	Aluminium	Grijsbruin RAL 8019
Balkons en galerijen	Prefab beton bovenzijde antislip Onderzijde balkon gerold en geschilderd Onderzijde galerij	Naturel grijs Grijsbruin (rand en onderzijde) Naturel grijs
Hekwerk balkons en galerijen	Corrosiebestendig metalen balusters en regels, glas	Grijsbruin RAL 8019 en transparant
Privacyscherm tussen balkons	Corrosiebestendig metaal en glas	Grijsbruin RAL 8019 en ondoorzichtig
Plafond galerij 3 <sup>e</sup> verdieping	Prefab beton	Naturel beton
Plantenbakken op balkon	Aluminium	Grijsbruin RAL 8019
Geleidekabels gevelgroen	Staaldraad rvs	Naturel

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Blok A7 bnrs. bnrs. 14, 15, 22, 23, 30, 31, 37 en 38</b>		
Gevelmetselwerk	Baksteen, waalformaat	Roodbruin bezand
Gevelmetselwerk gevelbanden en dakrand	Baksteen, waalformaat, verticaal / diagonaal Voegwerk verdiept	Roodbruin bezand Bruingrijs
Gevelkaders en band tussen kozijnen t.p.v. balkons 3 <sup>e</sup> en 4 <sup>e</sup> verdieping	Aluminium	Signaalgrijs RAL 7004
Plafond t.p.v. balkons 3 <sup>e</sup> en 4 <sup>e</sup> verdieping	Plaatmateriaal	Lichtgrijs/beige
Kozijnen, ramen en deuren	Hardhout	Signaalgrijs RAL 7004
Lateien boven kozijnen	Thermisch verzinkt met poedercoating	Roodbruin
Waterslagen onder kozijnen verdiepingen	Aluminium	Signaalgrijs RAL 7004
Dakpannen	Keramisch Hollandse dakpan	Rood engobe
Dakdoorvoeren	Aluminium/kunststof	Rood
Dakranden	Aluminium	Signaalgrijs RAL 7004
Spuwers/noodoverlopen	Aluminium	Signaalgrijs RAL 7004
Hemelwaterafvoeren gevels	Corrosiebestendig metaal	Signaalgrijs RAL 7004
Hemelwaterafvoeren balkons	Kunststof	Naturel grijs
Balkons	Prefab beton bovenzijde antislip onderzijde gerold	Naturel grijs
Hekwerk balkons	Corrosiebestendig metalen balusters en regels, glas	Signaalgrijs RAL 7004 en transparant
Privacyscherm tussen balkons	Corrosiebestendig metaal en glas	Signaalgrijs RAL 7004 en ondoorzichtig

## INTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Blok A3, gemeenschappelijke verkeersruimten bnrs. 7 t/m 10</b>		
Vloer (beg.gr. & verd.)	Schoonloopmat	Zilvergrijs
Wanden	Sauswerk	Licht ivoor "lambrisering" Wit boven "lambrisering"
Plafonds	Akoestisch spuitwerk	Standaard wit
Entreekozijnen woningen	Hardhout	Ivoor RAL 1015
Entreedeuken woningen	Hardhout en voorzien van spionoog	Ivoor RAL 1015
Meterkastkozijnen	Hardhout	Licht ivoor RAL 9002
Deuren meterkasten	Vlak met raat- of houtezelvulling	Licht ivoor RAL 9002
Trap	Prefab beton zonder trapboom	Naturel grijs
Leuning	Staal gepoedercoat	Licht ivoor RAL 9002
Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Blok A3, bergingen bnrs. 1, 2, 7 t/m 10</b>		
Vloer	Zwevende dekvloer, slijtvast afgewerkt	Grijs, niet nader afgewerkt
Binnenzijde gevels	Kalkzandsteen lijmblokken	Naturel grijs-wit, niet afgewerkt
Voorzetwanden tegen verblijfsruimten	Stootvaste vezelplaten op regels en isolatie	Naturel, niet afgewerkt
Wanden tussen bergingen	Kalkzandsteen vellingblokken	Naturel grijs-wit, niet afgewerkt
Plafonds	Houtwolcementplaat met isolatie	Naturel grijswit
Bergingkozijnen	Hout	Fabrieksmatig wit
Deuren bergingen	Vlak met houtezelvulling	Fabrieksmatig wit

## INTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Blok A4, blok A5, blok A6 en blok A7, gemeenschappelijke verkeersruimten</b>		
Vloer hoofdentree A5	Vloertegels 150x150mm, 300x300mm en 1.000x1.000mm	Lichtbruin, groengrijs, bruigrijs en lichtgrijs
Hoofentreemat en rand	Schoonloopmat en rvs	Antracietgrijs en naturel
Vloeren gemeenschappelijke verkeersruimten	Vloertegels 6000x600mm	Beige naturel
Wanden hoofdentree A5	Sauswerk	Crème-wit "Lambrisering" daarboven kleur vlgs monster
Wanden algemene ruimten en trappenhuis op de verdiepingen	Structuurspuitwerk stootvast	Standaard wit
Plafond hoofdentree A5	Akoestische plafondplaten	Standaard wit
Plafonds overig	Akoestisch spuitwerk	Standaard wit
Entreekozijnen woningen	Staal	Hout Bruin
Entreedeur en woningen	Plaatstaal met vulling, inwendige versterkingen en spionoo	Bruin
Kozijnen algemeen	Hardhout	Hout Bruin
Deuren gangen, trappenhuis	Hardhout met glas	Hout Bruin
Deur meterkastruimte	Triplex houtvezelvulling	Bruin
Meterkastkozijnen	Hardhout	Fabrieksmatig wit
Deuren meterkasten en hydrofoor (onder trap)	Triplex houtvezelvulling	Fabrieksmatig wit
Liftdeurkader	Staal	Bruin
Liftdeur	RVS geborsteld	Naturel
Liftcabine	Vloer rubber Wanden skinplate Plafond RVS	Black marble Sun bleached Naturel
Hoofdtrap en bordessen blok A5	Prefab beton met trapboom, onderzijde gerold	Naturel grijs
Leuning en traphek	Staal en stalen spijlenhek	Zwart
Noodtrap en leuning blok A7	Verzinkt staal, doptreden	Naturel verzinkt grijs

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Blok A6, collectieve fietsenberging en bergingen bnrs. A7 37, 38 en A5 39</b>		
Vloer	Zwevende dekvloer, slijtvast afgewerkt	Grijs, niet nader afgewerkt
Binnenzijde gevels	Kalkzandsteen lijmblokken	Naturel grijs-wit, niet afgewerkt
Voorzetwanden tegen verblijfsruimten	Stootvaste vezelplaten op regels en isolatie	Naturel, niet afgewerkt
Wanden bergingen	Kalkzandsteen vellingblokken	Naturel grijs-wit, nader afgewerkt
Plafonds	Houtwolcementplaat met isolatie	Naturel grijswit
Bergingkozijnen	Hardhout	Dekkend geschilderd bruin
Deuren bergingen	Triplex houtvezelvulling	Dekkend geschilderd bruin



## TERREININRICHTING

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Binnenterrein bouwblok</b>		
Infiltratiekragen hemelwater	Kunststof met holle ruimten	Ondergronds, vorm en diepte afgestemd op beplanting
Verharding/bestrating	Gebakken klinkers, dikformaat en waalformaat	Roodbruin genuanceerd
Beplanting	Betonnen opsluitbanden	Naturel grijs
	Betonnen stapstenen	Naturel grijs
	Enkel- en meerstammige bomen	
	Solitaire heester	
	Gras intensief beheerd	
	Siergrassen	
Zitelementen	Vaste planten	
	Hagen	
Poort en hekwerk privé terras bnr. A3, 3 t/m 6	Prefab beton	Naturel grijs
Verlichting	Corrosie bestendig metaal	Zwart RAL 9005
	Paaltoparmatuur op mast	
<b>Stoeppen</b> grenzend aan openbaar gebied Bnrs. A3, 3 t/m 6 en A4 12		
	Gebakken klinkers waalformaat, met plantvakken voor gevelgroen	Roodbruin genuanceerd
<b>Privé terras</b> aan binnenterrein Bnrs. A3, 3 t/m 6		
	Betonnen staptegels 500x500mm	Naturel grijs
	Overige gedeelte grond	
<b>Privé terrassen</b> Bnr A4, 11 Bnr A7, 14 en 15		
	Betonnen tegels 500 x 500 mm	Naturel grijs
<b>Loggia</b> , bnr. A5, 13		
	Betonnen tegels 500x500mm	Naturel grijs
<b>Gevelgroen</b> Bnrs. A3, 1 t/m 6, A4 12 en A6 20, 21, 28, 29, 35 en 36		
	Klimplanten	

## 4. WIJZIGINGEN & MEER- EN MINDERWERK

### ALGEMEEN

De keuze van opties dient in een vroeg stadium kenbaar gemaakt te worden en is slechts mogelijk voor zover naar oordeel van de bouwondernemer, T&G Bouwcombinatie B.V., de stand van het werk dit toelaat en/of de voortgang van de bouw van andere woningen in het project hierdoor niet stagneert.

Bij de bouw van uw woning worden veel geprefabriceerde onderdelen gebruikt. Deze geprefabriceerde onderdelen kennen een lange bestel-, voorbereiding- en productietijd. Om deze reden dienen veel opties vroegtijdig bekend te zijn. Dit vindt zijn weerslag in de sluitingsdata op de meer- en minderwerklijst. Wij zijn genooddaakt deze sluitingsdata strak aan te houden.

Tijdens een gesprek met de kopersbegeleiding zult u uitgebreid ingelicht worden over de verschillende opties.

Alle eventuele wijzigingen in opdracht van de projectontwikkelaar/opdrachtgever, bouwondernemer en/of in opdracht van de verkrijger verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de aannemingsovereenkomst.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie-plichtige bouwondernemer te waarborgen dienen alle meerwerkopdrachten alleen met T&G Bouwcombinatie B.V. geregeld te worden.

### MEER- en MINDERWERKLIJST

Nadat T&G Bouwcombinatie B.V. de getekende aannemingsovereenkomst ontvangen heeft, ontvangt u een inlogcode van ons digitaal kopersplatform. Via dit platform kunt u uw meer- en minderwerk keuzes indienen, ontvangt u informatie en houden wij u op de hoogte van het bouwproces.

Er wordt een standaardlijst meer- en minderwerklijst ter beschikking gesteld. Op deze lijst kunt u standaard meer- en minderwerkzaamheden aangeven die u wilt laten uitvoeren dan wel wilt laten vervallen.

In deze keuzelijst wordt een zo groot mogelijk aanbod aan opties aangeboden. In verband met het projectmatige bouwproces, de prefabricage en (lange) productietijden is het beperkt mogelijk om naast deze opties individuele verzoeken in te dienen.

Van alle overeengekomen meer- en minderwerken ontvangt u van T&G Bouwcombinatie B.V. een opdrachtbevestiging. Deze opdrachtbevestiging is een totaaloverzicht en zal tijdens de bouw als opdracht dienen. Het is dus zaak om goed na te gaan of alle overeengekomen meer- en minderwerken eenduidig op de opdrachtbevestiging zijn vermeld.

Van het totale saldo meer- en minderwerk moet 25% bij opdracht betaald worden. U ontvangt hiervan een factuur. Het overige deel betaalt u bij het gereed komen van het (onderdeel van het) meer- en minderwerk, uiterlijk bij de opleveringstermijn.

Het is, in verband met garanties, **niet** mogelijk een keuken, sanitair of andere onderdelen tijdens de bouw door een andere firma dan de leverancier/installateur van de T&G Bouwcombinatie B.V. te laten leveren c.q. monteren. Een andere leverancier/installateur zal pas in de woning worden toegelaten na oplevering van de woning.

Het leidingwerk en eventueel andere voorzieningen zullen in deze gevallen worden afgedopt op die plaatsen, zoals bestemd voor de standaard inrichting (zie tekening).

In verband met garanties kunnen wij geen medewerking verlenen aan het laten vervallen van dekvloeren.

Voor enkele meer- en minderwerken geldt dat die onderdelen en eventueel hiermee samenhangende gevolgen niet meer gegarandeerd worden door Woningborg.

Dit houdt in dat er een Woningborg waarborgcertificaat wordt verstrekt met daarop vermelding van een bijzondere bepaling. In deze bijzondere bepaling of clause wordt het bewuste meer- of minderwerk onderdeel en eventuele gevolgen uitgesloten van de van toepassing zijnde garantie- en waarborgregeling.

## 5. ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN

Ten behoeve van de verkoop zijn artistieke impressies verspreid, alsmede voorlopige informatie om potentiële verkrijgers/kopers te informeren. Ondanks dat aan deze stukken aandacht is besteed kunnen verschillen bestaan met de contractstukken. Uitgangspunten van de aannemingsovereenkomst, deze technische omschrijving en de contracttekeningen zijn leidend.

### SITUATIE EN KAVEL

De situatietekening geldt alleen voor de ligging van de kavels. De inrichting van het openbaar gebied (paden, groenstroken, openbare verlichting, parkeerplaatsen e.d.) is gebaseerd op de meest recente bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan vallen buiten de invloedssfeer en de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar/opdrachtgever en/of bouwondernemer. Voor afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) en perceelvorm kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste zorg is vervaardigd.

De levering van de kavel maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze levering en (sanerings-) werkzaamheden aan of ten behoeve van de kavel vallen derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer.

### ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen van constructieve eisen en van eisen van overheid, nutsbedrijven, waterschap enz..

Het is de verkrijger niet toegestaan voor de oplevering werkzaamheden in of om de woning uit te voeren of te doen laten uitvoeren door derden.

Indien de bouwondernemer de voor de bouw benodigde materialen niet tijdig geleverd krijgt, bijvoorbeeld door stakingen of andere oorzaken, waardoor de voortgang van het werk in gevaar komt, heeft hij het recht, indien die mogelijkheid bestaat, hiervoor vervangende materialen toe te passen.

Tijdens de bouw is het mogelijk dat op bouwonderdelen incidenteel wordt afgeweken van de in deze stukken opgenomen omschrijving. Deze wijzigingen hebben minimaal de gelijke kwaliteit als het omschreven en doen geen afbreuk aan de waarde van de woning of het bouwblok.

Van eventuele door te voeren wijzigingen of toepassing van vervangende materialen worden u schriftelijk kenbaar gemaakt.

Kleine maatverschillen, veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaal keuze, kunnen mogelijk zijn.

### AFBEELDINGEN EN MONSTERS

De eventueel opgenomen perspectief-, omslagtekeningen of foto's geven een artistieke impressie weer. Aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten ontleend worden. De reële kleuren van onder andere de gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken.

Getoonde monsters van onder andere gevelstenen en dakpannen zijn een selectie uit grote geproduceerde hoeveelheden. De uiteindelijk toegepaste gevelstenen en dakpannen enz. kunnen hier enigszins van afwijken.

Het getoonde metselwerkverband kan afwijken van het daadwerkelijk toegepaste metselverband. Het getoonde metsel- en voegwerk is onder fabrieksomstandigheden samengesteld, het op de bouw gerealiseerde metselwerk zal hier qua afwerking iets van afwijken.

Grote gekleurde (prefab) betonvlakken zullen niet egaal gekleurd zijn. Er kunnen wazige vlekken en/of kleurverschillen in het oppervlak zichtbaar zijn.

Alle eventueel getekende meubilering zoals bedden, tafels, stoelen, kasten, keukeninrichtingen (bnr. 1 t/m 3, 7 t/m 17, 19 t/m 25 en 27 t/m 39), wasmachines en dergelijke behoren niet tot de levering.

## **INSTALLATIES**

Waterslag, een (hard) knallend geluid, in het waterleidingstelsel zal zich voordoen bij snelsluitende (zoals éénhendelkranen) kranen. Hoewel de standaard kranen altijd voorzien zijn van KIWA-keur, kan bij gebruik van snelsluitende kranen waterslag in het leidingstelsel ontstaan. Deze waterslag is niet te voorkomen. De installatie is echter dusdanig aangelegd dat genoemde waterslag geen nadelige gevolgen op de installatie zal hebben. De meer of mindere geluidsoverlast die daardoor ontstaat is echter onvermijdelijk. De overlast zal sterk verminderen als u de snelsluitende kranen minder snel sluit.

De op tekening aangegeven schakelaars, lichtaansluitpunten, loze leidingen, overige aansluitpunten, verwarmingselementen, ventilatieventielen, vloerluis, dakdoorvoeren enz. zijn indicatief. De juiste plaats en afmeting kunnen bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

Kanalen en leidingen worden weggewerkt in vloeren, leidingkokers of achter verlaagde plafonds. Bij de opstelplaatsen van de installaties zijn deze echter in het zicht. Het verloop van de kanalen is schematisch op tekening weergegeven. De juiste plaats kan bij verdere uitwerking echter afwijken. Daarnaast zullen de kanalen, door hun afmetingen, de nodige ruimte in beslag nemen.

Het aantal PV-panelen en de configuratie kan wijzigen, de definitieve selectie vindt tijdens het bouwproces plaats naar invulling van de bouwondernemer. Het legpatroon en de afmetingen van de PV-panelen zijn indicatief op tekening weergegeven. Het is mogelijk dat het noodzakelijk is hier wijzigingen in aan te brengen. Alleen indien PV-panelen naar een ander dakvlak verplaatst worden wordt u hiervan op de hoogte gebracht.

Onderhoud van de PV panelen dient van buitenaf plaats te vinden. Het hiervoor in te schakelen bedrijf dient hiervoor zelf de nodige aanvullende voorzieningen te treffen (bijvoorbeeld gebruikmaken van een hoogwerker).

In verband met garantie op de (capaciteit van de) technische installaties, is het niet toegestaan na de bouw aanpassingen te doen aan de technische installaties en/of de gebouwschil.

Voor een goede werking van de installaties dient het voorgeschreven en benodigde onderhoud regelmatig uitgevoerd te worden en dienen de geprogrammeerde instellingen niet te worden gewijzigd.

Voor (periodiek) onderhoud kan het mogelijk zijn dat, voor de bereikbaarheid van installatieonderdelen, zelf aangebrachte apparaten zoals wasmachine of wasdroger tijdelijk verplaatst moeten worden.

## **CLAUSULE EXTERNE LEVERING**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water, levering van warmte (ruimteverwarming en verwarming van tapwater) en koude (ruimtekoeling), kabel en/of glasvezelnet en riolering zijn in de koopsom van het appartementsrecht begrepen.

Voor alle woningen in dit project is een overeenkomst gesloten met Jord B.V. om deze middels een distributie- en afleverset aan te sluiten op een bronenergiedistributienet. Verkrijgers van de woningen gaan een leveringsovereenkomst aan met Jord B.V. voor de levering en afname van warmte, koude en warmtapwater welke ingaat op het moment dat de woning wordt opgeleverd.

De verkrijger zorgt zelf voor de aanvraag van water, elektra, desgewenst voor aanvragen van telefoon, kabel of internet abonnement.

De levering van warmte, koude, water en elektra geschiedt door derden en valt buiten onze garantie en buiten de garantienormen van Woningborg.

## **VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING / TOEGANG TOT HET BOUWTERREIN**

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is T&G Bouwcombinatie B.V. tijdens de uitvoering (de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat T&G Bouwcombinatie B.V. ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Er kan dan ook alleen zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van zaakkundige onderaannemers op het bouwterrein toegelaten kunnen worden. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen e.d. zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Middels de informatiebulletins of nieuwsbrieven zullen de kopers van de data van deze kijkmomenten op de hoogte gesteld worden.

## **VEILIGHEID NA OPLEVERING GLASBEWASSING**

Voor de bewassing van de gevelkozijnen gaan wij ervan uit dat dit door een professioneel erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd. In het kader van de Arbowetgeving dient dit bedrijf de nodige aanvullende voorzieningen te treffen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser alsmede bevestiging en zekering van de ladder).

## **GROENONDERHOUD**

Het onderhoud en aanplant van het groen in de plantenbakken op de balkons van blok A6 dient van buitenaf plaats te vinden. Het hiervoor in te schakelen bedrijf dient hiervoor zelf de nodige aanvullende voorzieningen te treffen (bijvoorbeeld gebruikmaken van een hoogwerker). De dagelijkse verzorging, water geven, kan door de bewoners vanaf het balkon, tussen de geleidekabels door. Afmetingen (hoogte en dikte) van aangebrachte beplantingen, gevelgroen en hagen worden, afhankelijk van de verzorging door de verkrijgers, na enkele groeiseizoenen bereikt.

## **WERKZAAMHEDEN NA OPLEVERING**

Wanneer er na oplevering werkzaamheden worden uitgevoerd, vervalt onze garantie op de betreffende bouwdelen en constructies waarop deze werkzaamheden betrekking hebben.

Bij realisatie van deze of andere werkzaamheden dient de constructie en de stabiliteit te allen tijde gewaarborgd te blijven.

## **VLOERAFWERKINGEN**

Voor het aanbrengen van bepaalde vloerafwerkingen is het van groot belang dat u de aanwijzingen en instructies (zoals een opstook- en afkoelprotocol) van uw vloerafwerking-leverancier opvolgt.

Een opstookprotocol is vooral bedoeld om klassieke vloerverwarming met een hoge aanvoertemperatuur (circa 50 °C) voorzichtig te laten starten. De aanvoertemperatuur van het vloerverwarmingswater in woningen waar een warmtepomp wordt toegepast is veel lager, namelijk maximaal 35 °C. Aan de oppervlakte is de vloer nog enkele graden lager. Wij adviseren om via de thermostaat de temperatuur langzaam omhoog (enkele dagen op 18, daarna 20 en daarna 22 °C) te brengen en daarna op dezelfde wijze omlaag. Overlegt u verder met uw vloerenleverancier, waarbij het belangrijk is dat u bovenstaande doorgeeft.

Bij de keuze van vloerafwerking zijn aantal hoofdzaken van belang:

Aangezien uw woning wordt voorzien van vloerverwarming is het belangrijk dat de vloerafwerking die u kiest deze de warmte goed geleidt en een lage warmteweerstand heeft. Hoe lager de warmteweerstand, hoe beter de warmtegeleiding en hoe hoger de warmteafgifte van de vloerverwarming. Kies daarom een vloerbedekking met een Rc-waarde lager dan 0,07 (m<sup>2</sup>.K)/W (zie ook 'VERWARMINGSINSTALLATIE' in hoofdstuk 2).

Vloerbedekking (tapijt (van katoen, wol of nylon) of vinyl) moet strak op de droge dekvloer aangebracht worden zonder ondertapijt.

Alleen harde houtsoorten zijn geschikt als vloerafwerking. Massief parket kan alleen in visgraat- of blokvorm worden toegepast. Als u planken wilt, dan moet dit een samengesteld parket zijn opgebouwd uit multiplex met een houten toplaat. Ook hier geldt een maximale warmteweerstand van 0,07(m<sup>2</sup>.K)/W (zie ook 'VERWARMINGSINSTALLATIE' in hoofdstuk 2). De vloer mag niet gespijkerd worden.

Om contactgeluid zoveel mogelijk te beperken is het belangrijk geen zwevende ondervloer toe te passen en de vloer minimaal 10mm vrij te houden van de wanden. Pas geen extra geluiddempende tussenlaag toe, dit heeft een negatief effect op de geluidsisolatie. Bevestig de vloer direct, zonder verende tussenlaag op de dekvloer. Let op met egaliseren of primeren van de dekvloer. Deze producten mogen niet doorgezet worden over de geluidsisolerende kantstrook. Steenachtige vloerafwerkingen zoals onder andere plavuizen, tegels, grindvloer en natuursteen, raden wij af als vloerafwerking.

De woning, en dus ook de vloeren, bevatten nog veel bouwvocht. De constructie dient voldoende droog te zijn alvorens een vloerafwerking wordt aangebracht, er moet op gelet worden dat er geen bouwvocht in de vloer wordt opgesloten.

Ook dient er rekening te worden gehouden met kleine hoogteverschillen die kunnen ontstaan als gevolg van krimp van (verschillende) materialen en spanningen als gevolg van kruip- en doorbuigingsverschijnselen van de betonnen vloeren, bijvoorbeeld bij de aansluiting van de vloer ter plaatse van gevelkozijnen. Wij gaan er vanuit dat de door u ingeschakelde leverancier van de vloerafwerking juiste lijmsorten toepast en voorzieningen zoals dilataties meeneemt om scheurvorming tot een minimum te beperken.

Het kan bij bepaalde vloerafwerkingen (bijvoorbeeld gietvloeren) nodig zijn om de dekvloer van (voor de beoogde vloerafwerking geschikte) wapening te voorzien. Dit is niet mogelijk tijdens de bouw.



Uw vloerleverancier is de expert betreffende de vloerkeuze en manier van aanbrengen. Hij is hier ook verantwoordelijk voor. Laat u goed adviseren!

#### **PREFAB BETON**

Door verschillende (weers)omstandigheden tijdens het storten van beton kunnen in de beton opgenomen ophangvoorzieningen, zoals geïsoleerde stalen korfen met daaraan prefab betonnen (galerij)platen onderling verschillend doorbuigen. Hierdoor kan, ter plaatse van de naad tussen de platen een klein hoogteverschil ontstaan.

Gebruik bij gladheid geen strooizout op prefab betonnen onderdelen. Strooizout tast het beton aan en kan tot schade aan de constructie leiden. Gebruik ook geen hogedrukreiniger op prefab betonnen oppervlakten. Reinig alleen met schoon water en borstel. Zorg dat waterspuwers/afvoeren en goten vrij zijn van vervuiling. Water dient afgevoerd te worden en niet op het beton te blijven staan, de kans op vervuiling (algen- en mosgroei) en vorstschade wordt zo sterk verkleind.

#### **WANDAFWERKINGEN**

Daar waar bij wandafwerking behangklaar is aangegeven wil dit zeggen dat de grote oneffenheden (groter dan 10mm) in de (beton- of gips-) wanden zijn gedicht met gipsmortel (groep 2). De wanden zijn daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Krimpscheuren kunnen na verloop van tijd eveneens ontstaan door krimp van materialen en doorbuigingsverschijnselen. Lichte scheidingswanden staan op de vloer. De aansluiting aan de bovenzijde wordt flexibel dichtgezet. Deze kan door een normaal optredend werkingsproces los scheuren of kapot drukken. Het afplakken met een gaasje en het insnijden beperkt de kans op een grillig schadebeeld. Dit moet gebeuren door degene die de wandafwerking aanbrengt.

Afhankelijk van de (dikte van de) behangkeuze (of ander afwerkingsmateriaal) kunnen er bepaalde nadere voorbereidende maatregelen nodig zijn. Dit zal na oplevering door derden uitgevoerd moeten worden.

Let er op dat wanden voldoende droog zijn alvorens wandafwerkingen worden aangebracht. Ook hier is het van groot belang dat u de aanwijzingen en instructies van uw wandafwerking-leverancier opvolgt.

## 6. OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING

### ALGEMEEN

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, ofwel de datum waarop uw woning voor bewoning gereed zal zijn. Iedere woning (privé gedeelte/appartementsrecht) wordt uiterlijk opgeleverd binnen het aantal werkbare werkdagen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat het bouwen nog veel ambachtelijk werk met zich mee brengt. Door vele factoren kunnen vertragingen (en soms ook vervroegingen) optreden. Als het vriest kan er niet gemetseld worden, als het regent niet geschilderd, etc.. Daarnaast zijn wij afhankelijk van wijzigende levertijden.

Omdat dit project deel uitmaakt van een bouwplan met meerdere te bouwen woningen, is er sprake van een niet aaneengesloten oplevering van de woningen.

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve sanitair, tegels en glasruiten, deze worden schoon opgeleverd. Het bij het bouwblok behorend terrein wordt ontdaan van uit de bouw ontstaan bouwvuil en puinresten.

Minimaal twee weken voor oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Minimaal vijf werkbare dagen voor de oplevering krijgt u een uitnodiging om een opname te doen (een zgn. vooroplevering) voor het opstellen van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen. Na deze opname wordt er naar gestreefd de gebreken en tekortkomingen van de opnamelijst voor de oplevering te herstellen.

Wanneer de woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met T&G Bouwcombinatie B.V. uw woning te inspecteren voor oplevering (sleuteloeverdracht).

Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vast gelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Wanneer op het moment van oplevering eventuele begroeiingen, in verband met het plantseizoen (zie hoofdstuk 2 'ERFAFSCHIEDINGEN'), nog niet zijn aangeplant wordt dat niet als onvolkomenheid genoteerd.

Na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering en het formulier (gedeeltelijke) vrijval van 5% regeling (zie hoofdstuk 5 'DE 5%-REGELING') ontvangt u de sleutels van uw woning, indien de akte van transport van de woning en de eventuele hypotheekakte heeft plaats gevonden en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan: de gehele koop- en aanneemsom, waaronder begrepen het saldo van meer- en minderwerk, is betaald.

Het is dus zaak voor tijdige betaling van de termijnen zorg te dragen.

### OPLEVERING VIA VERENIGING EIGEN HUIS

Indien u lid bent van de Vereniging Eigen Huis kan de opname van uw woning, die tot de oplevering moet leiden, door hen worden begeleid.

## **ONDERHOUDSPERIODE**

Binnen drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, heeft u de gelegenheid om te berichten of er nieuwe onvolkomenheden, behoudens de gevolgen van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, na de oplevering zijn ontstaan. Bij kleine onvolkomenheden moet u met een belangrijk ding rekening houden: Er wordt gebouwd met 'levende' materialen. Materialen die nog kunnen gaan 'werken' zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent dat er in hoeken bij stucwerk / spuitwerk haarscheurtjes, zogenaamde krimpscheuren, ontstaan. Dat is niets ernstig: ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout eerst moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze zaken kunnen nooit worden voorkomen.

## 7. KOPERSINFORMATIE

### ALGEMEEN

De woningen worden gebouwd en verkocht met het garantiecertificaat van Woningborg waarbij T&G Bouwcombinatie B.V. is aangesloten. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt voor ondernemingen die zijn ingeschreven. Nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de makelaar het door de stichting uitgegeven boekje "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024". Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, enz..

Het garantiecertificaat wordt aangevraagd door de T&G Bouwcombinatie B.V..

### KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning.

De overeenkomst wordt gesplitst in

- een koopovereenkomst met BPD Ontwikkeling B.V. Regio Noord-West voor de levering van het appartementsrecht, inclusief overige kosten
- en
- een aannemingsovereenkomst met T&G Bouwcombinatie B.V. voor de bouw van de woning.

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom. BPD Ontwikkeling B.V. Regio Noord-West verplicht zich door medeondertekening tot de levering van het appartementsrecht en eventuele overige zaken en T&G Bouwcombinatie B.V. verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van de woning/het bouwblok.

Nadat de overeenkomsten door de verkrijger, verkoper en bouwondernemer zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele overeenkomst wordt naar de notaris gestuurd, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

Nadat de overeenkomst is ondertekend heeft u één kalenderweek bedenktijd. In deze week kunt u, zonder opgaaf van reden, de overeenkomst ongedaan maken.

### VRIJ OP NAAM (VON)

De in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast. Eventuele prijsstijgingen tijdens de bouw, anders dan BTW, worden niet doorberekend.

De koop- en aanneemsom zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Niet in de koop- en aanneemsom zijn begrepen:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning (advieskosten van de hypotheekadviseur, hypotheekakte), eventuele NHG, enz..
- De rente over termijnen die op het tijdstip van ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst eventueel zijn vervallen.
- Rente tijdens de bouw.
- De aansluitkosten van telefoon en centrale antenne-installatie.
- Eventueel meer- en minderwerk.
- Eventuele wijzigingen in het BTW-percentage.

## WANNEER MOET U GAAN BETALEN

Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot wij u een factuur sturen, waarop wij de (reeds) vervallen termijnen in rekening brengen:

- Indien u over 'eigen geld' beschikt, en de transportakte is gepasseerd, betaalt u de factuur.
- Wanneer u niet over 'eigen geld' beschikt en ook de hypotheekakte is nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

De koopsom van het appartementsrecht wordt betaald bij de eigendomsoverdracht.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen conform artikel 4.1 van de aannemingsovereenkomst is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk – voorzien van uw handtekening – naar uw geldgever, die voor betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

De ondernemer heeft de mogelijkheid om bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst een zekerheid van maximaal 10% van de koop- en aanneemsom als zekerheid te verlangen. Deze zekerheid kan door u gesteld worden in de vorm van een waarborgsom, een bankgarantie of een verpanding van het bouwdepot.

## EIGENDOMSOVERDRACHT

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van transport' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Vóór die datum krijgt u van de notaris een afrekening toegestuurd, waarop het totale – op die datum verschuldigde – bedrag is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- De (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum.
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.
- De afsluitkosten van de hypotheek.

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 eventuele ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

In het algemeen worden op de transportdatum twee akten ondertekend:

- De akte van eigendomsoverdracht.
- De hypotheekakte.

## DE 5%-REGELING

De zogenaamde 5%-regeling geeft u extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel, in het algemeen binnen vijftien werkbare dagen, doch uiterlijk binnen drie maanden, verholpen te krijgen. Hoe gaat dat in zijn werk?

U dient bij de oplevering alle betalingstermijnen van de aanneemsom en het eventuele meer- en minderwerk te hebben betaald. De laatste 5% betaalt u aan de notaris die dit bedrag in bewaring houdt tot de eventuele bij oplevering geconstateerde gebreken zijn verholpen.

In het geval er géén gebreken bij de oplevering worden geconstateerd zal de notaris de laatste 5% meteen vrij laten vallen aan T&G Bouwcombinatie B.V.. Bij (enkele) kleinere gebreken bij oplevering

wordt het bedrag dat in bewaring blijft aangepast zodat dit in verhouding is met de ingeschatte herstellkosten. Gelijktijdig met het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt deze 5%-regeling van toepassing.

Bij de oplevering ondertekent u naast het proces verbaal van oplevering (zie hoofdstuk 6 'OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING') dan ook het formulier (gedeeltelijke) vrijval van 5% regeling met daarop aangegeven welk bedrag nog in bewaring bij de notaris blijft.

### **BUDGET EN FINANCIERING**

De keuze van een hypotheek zal sterk afhankelijk zijn van uw financiële positie op dit moment en uw financiële draagkracht in de toekomst.

Hoe meer keus des te meer twijfel. De juiste hypotheek vinden is geen gemakkelijke opgave. Financieringsspecialisten kunnen u terzijde staan met een goed advies over wat in uw geval verstandig is.

Let er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (o.a. renteverlies tijdens de bouw) worden opgenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd. Laat u ook op dit punt grondig door de financieringsspecialist informeren.

## 8. EEN HUIS MET WONINGBORGCERTIFICAAT



Om deze te kunnen geven heeft T&G Bouwcombinatie B.V. zich aangesloten bij Woningborg. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer kan worden ingeschreven. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteiten van de uitvoerders, kredietwaardigheid, enz.. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het huis met Woningborg-certificaat worden verkocht en ontvangt de verkrijger na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat.

Als u een huis met Woningborg-certificaat koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het Woningborg certificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van de woning.  
Deze is zes jaar van kracht. Bij bepaalde technische gebreken zelfs 10 jaar. Op sommige onderdelen is dit korter (bijvoorbeeld 1 jaar op schilderwerk).
- De tekst van de koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg, vastgesteld door het Koninklijk Notarieel Broederschap, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen, de Consumentenbond, de Vereniging Eigen Huis en Woningborg. Dus u heeft altijd een veilig contract.
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg
- Bij het tekenen van de (koop- en) aannemingsovereenkomst ontvangt u het door Woningborg uitgegeven boekje Woningborg-Garantie en waarborgregeling, waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie kunt vinden (onder andere ook over oplevering en gereedmelding).
- U blijft nooit met een half afgebouwde woning zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw woning door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor de verkrijger en T&G Bouwcombinatie B.V..

De Woningborg garantie beschermt kortom gedurende vele jaren tegen eventuele technische en financiële risico's, die aan de bouw en aankoop van de woning verbonden kunnen zijn.

Op de installaties is geen aanvullende garantie van Woningborg van toepassing. De installaties vallen uiteraard wel onder de reguliere garantie.

Niet tot de levering behorende onderdelen, zoals plinten, in de technische omschrijving uitgesloten onderdelen, eventueel in minderwerk vervallen onderdelen en leveringen van derden zoals warmte, water en elektra vallen buiten onze garantie en de van toepassing zijnde garantie en waarborgregeling.

## 9. SERVICE EN GARANTIE

Bij het kopen van een woning komt nogal wat kijken. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders, enz., kunnen een en ander onoverzichtelijk maken waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u tijdens het gehele proces om het spoor niet bijster te raken. Daarom leveren wij u goede, duidelijk geordende informatie. Deze technische omschrijving is hier een voorbeeld van.

Via ons digitaal kopersplatform (zie hoofdstuk 4 'MEER- en MINDERWERK' ontvangt u informatie en houden wij u op de hoogte van het bouwproces.

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u een digitaal boekwerk 'WOONWIJZER', met informatie die nodig is om uw woning in een goede staat te houden, zoals; het onderhoudsschema, een opsomming van materialen en kleuren die voor uw woning zijn gebruikt, plaatsen waar zich ontstoppingsstukken bevinden, kortom een naslagwerk met allerlei tips en suggesties.

Voor de Woningborg-garantieperiode hebben wij de afdeling nazorg in het leven geroepen, die speciaal is toegerust om eventuele klachten in dat tijdsbestek op te lossen.

In de garantieperiode draagt de bouwondernemer zorg voor het tijdig verhelpen van eventuele klachten.

U ziet een woning van T&G Bouwcombinatie B.V. is meer dan een huis. Service en garantie zijn daarbij niet-te-vergeten aspecten.



## 10. APPARTEMENTSRECHTEN / VERENIGING VAN EIGENAARS

De bouwblokken worden door middel van een Akte van Splitsing (en eventueel ondersplitsingen) door de notaris verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten.

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de gebruiksrechten en anderzijds de eigendomsrechten:

- Een appartementsrecht is een aandeel in het complex dat de bevoegdheid geeft tot het alleen gebruik van een bepaald gedeelte van dat complex, namelijk uw privé gedeelte (woning) met de eventueel bijbehorende berging.
- Het eigendom van het gehele complex komt toe aan alle verkrijgers gezamenlijk, daarnaast heeft iedere verkrijger het gebruiksrecht van die gedeelten van het complex, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bedoeld (bijvoorbeeld het trappenhuis, de hal, de lift enz.).

De akte van splitsing regelt onder meer de eigendomsverhoudingen en stemverhoudingen binnen het complex.

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaars opgericht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht wordt automatisch en van rechtswege lid van deze vereniging.

Het bestuur van de vereniging berust bij één of meer bestuurders en wordt door de eigenaars van de appartementsrechten benoemd. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartementsrecht maar dit is niet noodzakelijk. In het geval dat er meerdere bestuurders zijn, wordt er een voorzitter benoemd, een secretaris en een penningmeester.

In het reglement van de vereniging worden zaken geregeld als het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en privé gedeelten van het bouwblok. Alle kosten die hiermee samenhangen (verzekeringen, onderhoud, energiekosten van de gemeenschappelijke ruimten, reparaties, enz.) worden naar de leden omgeslagen in de servicekosten.

De wet eist dat de vereniging tenminste éénmaal per jaar een ledenvergadering belegt. Tijdens deze vergadering worden de financiële jaarstukken besproken en worden de servicekosten voor het komende jaar vastgesteld.

Om de vereniging een zorgeloze start te garanderen en de eigenaren zorgeloos te laten wonen, wordt het beheer in de eerste periode uitbesteed. Indien voortzetting van deze dienstverlening daarna door de bewoners op prijs wordt gesteld, kan het lopende contract gecontinueerd worden. Een aantal zaken, zoals de verzekering van het complex na oplevering, moeten al snel door de vereniging geregeld worden. Om dit goed te kunnen doen en de daaraan verbonden financiële verplichtingen tijdig te kunnen voldoen, is er zeer tijdig een voorschot/eerste inleg nodig. De hoogte van dit voorschot is sterk afhankelijk van het aantal appartementsrechten en zal dus per complex verschillen.

## 11. VERZEKERING

Tijdens de bouw zijn alle woningen door de bouwondernemer verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering (sleuteloverdracht) van uw woning.

Controleer voor de opleveringsdatum:

- Uw opstalverzekering (via de vereniging van eigenaars).
- Uw inboedelverzekering.

## 12. TOT SLOT

Een nieuwbouwwoning bevat in de eerste periode van bewoning nog veel vocht (bouwvocht). Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te verwarmen/stoken. Hiermee wordt ook het verschijnsel van meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Nabij de ventielen van de ventilatie kan door luchtcirculatie extra stofafzetting plaatsvinden wat zichtbaar wordt als gekleurde vlekken.

Onbehandeld (hard)hout zal op termijn door weersinvloeden vergrijzen. Dit zal echter veelal niet gelijkmatig/egaal geschieden.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging en doorbuiging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na de oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht wordt opgesloten of doordat de verschillende materialen nog niet zijn "uitgewerkt".

Voor het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen gelden verschillende randvoorwaarden. Zie hiervoor hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

Wij adviseren u verder niet in de dekvloeren te spijkeren of te boren in verband met de aanwezigheid van leidingen in de dekvloeren.

## 13. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

### Planontwikkeling

BPD Ontwikkeling B.V.  
Regio Noord-West, IJsbaanpad 1, Amsterdam  
[www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)



### Projectarchitect

ZECC architecten BV Blok A3,  
Tractieweg 41, studio A, Utrecht  
[www.zecc.nl](http://www.zecc.nl)  
Groosman Blok A4, A5, A6 en A7  
Schouwburgplein 34, Rotterdam  
[www.groosman.com](http://www.groosman.com)



GROOSMAN

HFB Groep  
Vasteland 78, Rotterdam  
[www.hfb-groep.nl](http://www.hfb-groep.nl)



### Bouwondernemer

T&G Bouwcombinatie B.V.  
Mosselaan 124, Egmond aan den Hoef  
[www.tg-bouwontwikkeling.nl](http://www.tg-bouwontwikkeling.nl)



### Kopersbegeleiding

Bouwbedrijf van der Gragt  
Samsonweg 20, Wormerveer  
075-687 18 51  
[kopersbegeleiding@vdgragt.nl](mailto:kopersbegeleiding@vdgragt.nl)



### Warmte - koeling

Jord B.V.  
Amsterdamseweg 53, Amersfoort  
[www.jord.energy](http://www.jord.energy)

