

## Technische Omschrijving Kopers

### 3 x 14 appartementen 'De Graven Es' te Oldenzaal



**Technische omschrijving:**

**Project:** 'De Graven Es' te Oldenzaal  
**Aantal appartementen:** 3 x14 appartementen  
**Datum:** 6 december 2019

**Omschrijving project:**

Deze "technische omschrijving kopers" heeft betrekking op het realiseren van 3 x 14 appartementen in diverse varianten met bijbehorende parkeerplaats(en) in het project 'De Graven Es' te Oldenzaal.

**Opdrachtgever:**  
BPD Ontwikkeling BV

**Uitvoerend bouwbedrijf:**  
Trebbe Bouw B.V.

**Architect:**  
De Velden Architecten

*Project: De Graven Es, Oldenzaal  
Datum: 6 december 2019*

## **Inhoudsopgave**

I	Administratieve zaken	6
II	Technische gegevens	10
01	Algemene projectgegevens	10
02	Grondwerk	10
03	Rioleringswerken	10
04	Terreinverhardingen	10
05	Beplanting	11
06	Terreininrichting	11
07	Funderingen	11
08	Gevel	11
09	Wanden en vloeren	11
10	Metaalconstructiewerk	12
11	Kozijnen, ramen en deuren	12
12	Trappen en hekwerken	13
13	Dakbedekkingen	13
14	Beglazing	14
15	Plafond-, wand- en vloerafwerking	14
16	Schilderwerk	16
17	Keukeninrichting	17
18	Postkasten en deurintercom / videofoon	17
19	Regenwaterafvoeren	17
20	Binnenriolering	17
21	Waterinstallaties	17
22	Sanitair	18
23	Verwarmingsinstallaties	18
24	Ventilatievoorzieningen	18
25	Elektriciteit	19
26	Overige installaties	20
III	Andere belangrijke zaken	21
	Bijlage 1 – Keukeninrichting & Sanitair	23
	Bijlage 2 – Kleur- en materialenstaat	25

## **Inleiding**

Voor u ligt de "technische omschrijving kopers" van uw nieuwe appartement. In deze technische omschrijving vindt u alle informatie over uw appartement. Dit document heeft samen met de verkoopcontracttekeningen en de documenten in de (digitale) kopersmap een contractuele waarde.

### **Contractuele waarde technische omschrijving**

In de koop- en/of aannemingsovereenkomst zet u een handtekening waarmee u aangeeft dat de inhoud van de contractdocumenten u bekend is. Op dat moment zijn de beschrijvingen en de verkoopcontracttekeningen een verplichting tussen u en ons geworden.

De verkoopbrochure is geen contractdocument en is een (vrije) impressie van hoe de appartementen eruit gaan zien, hier kunt u geen rechten aan ontleen. De 3D-visualisaties in de verkoopbrochure zijn een impressie van hoe de appartementen en omgeving er straks uit komen te zien. De eventuele aankleding van het appartement die is weergegeven op de plattegronden in de verkoopbrochure behoren niet tot het appartement. De in de verkoopbrochure aangegeven mogelijke kopersopties zijn niet in deze technische omschrijving opgenomen.

### **Tekeningen**

Bij de koop-en/of aannemingsovereenkomst zijn tekeningen opgenomen. De appartementsgebouwen zijn genummerd van 1 t/m 3 waarbij elk gebouw 14 appartementen bevat. De nummers op de tekeningen van de appartementen zijn de bouwnummers binnen een gebouw. In onze correspondentie met u en in de officiële stukken gebruiken we een bouwnummer dat is samengesteld uit het bloknummer en het bouwnummer binnen dat blok. Als voorbeeld: bouwnummer 104 is dus appartement met nummer 4 in gebouw 1.

Blok 1, bouwnummers 101 t/m 114

Blok 2, bouwnummers 201 t/m 214

Blok 3, bouwnummers 301 t/m 314

De bouwnummers zijn geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres, deze worden in een later stadium bepaald door de gemeente.

Bij de tekeningen maken we de volgende opmerkingen:

1. De maten op de verkoopcontracttekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Wij hebben deze maten zo nauwkeurig mogelijk aangegeven. Toch kan het voorkomen dat de maten op de tekening iets afwijken van de uiteindelijke maten.
2. Wij geven de maatvoering tussen wanden aan, daarbij is nog geen rekening gehouden met wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoorts.
3. Op de verkoopcontracttekeningen getekende ventilatieroosters, aantal en positie roosters zijn indicatief. Indien uit ventilatieberekeningen of naar aanleiding van gekozen kopersopties blijkt dat er een gewijzigd aantal roosters moeten worden toegepast zal dit tijdens de uitvoeringsfase worden aangepast.
4. Op de verkoopcontracttekeningen getekende regenwaterafvoeren aan de gevels, aantal en positie van de afvoeren zijn indicatief. De definitieve positie en het aantal afvoeren wordt door de installateur bepaald.
5. De openbare inrichting wordt uitgevoerd door derden. De laatst bekende versie is in de situatietekening verwerkt. Hier kunnen echter buiten onze invloed nog eventuele wijzigingen in plaatsvinden.

De bovengenoemde opmerkingen houden in dat u aan de situatietekening en de maten geen rechten kunt ontleen. De plattegronden zijn niet geschikt om opdracht te verstrekken aan derden bijvoorbeeld voor de keukeninrichting.

De situatietekening is bedoeld om u een beeld te geven van het plan. U kunt hieraan geen rechten ontleen, vanzelfsprekend houden wij u op de hoogte van eventuele afwijkingen.

### **Afwijkingen van de technische omschrijving**

1. In deze technische omschrijving noemen we soms merken. Het kan zijn dat wij, om

- uiteenlopende redenen, kiezen voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het type die in de technische omschrijving genoemd is.
2. In deze technische omschrijving proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw appartement eruit gaat zien. Woningborg hanteert regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Mocht het dus onverhoopt voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van Woningborg, dan heeft de bepaling van Woningborg altijd voorrang.

### **Leeswijzer**

De technische omschrijving is verdeeld in drie hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk vindt u algemene projectgegevens en administratieve gegevens die voor de koop van uw woning van belang zijn. In het tweede gedeelte vindt u beschrijvingen van materialen en meer informatie over de afwerking van uw appartement. In het derde deel leest u meer over wijzigingen tijdens de bouw, de oplevering en het onderhoud van uw appartement.

## **I Administratieve zaken**

### **1. Algemene projectgegevens**

#### *Woningborg-garantie*

Dit project is bij Woningborg aangemeld. Trebbe Bouw B.V. is bij Woningborg in het Register van ingeschreven bouwondernemingen ingeschreven onder nummer W-00848.

#### *Opdrachtgever*

BPD Ontwikkeling BV  
Koggelaan 1  
8017 JH Zwolle

#### *Uitvoerend bouwbedrijf*

Trebbe Bouw B.V.  
Postbus 250  
8000 AG Zwolle

#### *Architect*

De Velde Architecten  
Postbus 498  
8260 AL Kampen

*Voor inlichtingen over de verkoop, koop-en/of aannemingsovereenkomst en de eventuele financiering kunt u terecht bij:*

### **2. Makelaar(s):**

KockvanBenthem Makelaars  
Bisschopstraat 18  
7571 CZ Oldenzaal  
0541-522022  
info@kvbm.nl

### **3. De contractgegevens zijn gedeponeerde bij:**

Notariskantoor Kroezen  
Monnikstraat 62  
7571 CW Oldenzaal

### **4. Betalingen**

Alle betalingen kunt u richten aan:

Trebbe Bouw B.V.  
Postbus 4  
7500 AA Enschede  
Het bankrekeningnummer is NL76 ABNA 0573 2540 60

Wilt u daarbij de volgende gegevens vermelden?

- uw naam
- bouwnummer
- factuurnummer
- de aanduiding: De Graven Es, Oldenzaal

Als betalingsdatum geldt de datum waarop wij het geld hebben ontvangen.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van de notariële overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldverstrekker binnen 14 dagen aan ons betaalt. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet wordt overschreden. Zo voorkomt u dat wij rente in rekening moeten brengen. Minimaal één werkdag voor de datum van sleuteluitgifte moeten wij een dagafschrift van onze bank hebben ontvangen, waaruit blijkt dat alle betalingen zijn gedaan

*Project: De Graven Es, Oldenzaal  
Datum: 6 december 2019*

(nog openstaande termijnen, eventuele rentenota's en meerwerk-nota's).

## 5. Adreswijziging

Wanneer u voor de datum van de sleuteluitgifte verhuist, verzoeken wij u ons binnen drie dagen na uw verhuisdatum te laten weten wat uw nieuwe adres is.

Wilt u de volgende gegevens doorgeven?

- uw naam
- bouwnummer
- oude adres
- nieuwe adres met postcode
- nieuwe telefoonnummer
- datum van ingaan adreswijziging
- aanduiding: De Graven Es, Oldenzaal

Wanneer u ons niet informeert over uw adreswijziging, gaan wij ervan uit dat u bereikbaar bent via Notariskantoor Kroezen. In dit geval sturen wij ook de correspondentie naar dit adres.

## 6. Notariële overdracht

De notariële- of eigendomsoverdracht van de te bouwen woningen geschiedt met een zogenaamde 'Akte van Levering' (akte van overdracht) bij de notaris. In de koop- en/of aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daar dient u rekening mee te houden bij de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. De notaris bepaalt de exacte datum van de grondoverdracht.

## 7. Uitvoeringsduur, datum van aanvang

Als officiële datum van aanvang hanteren wij de dag waarop we beginnen met de funderingswerkzaamheden van het appartementengebouw. Op dat moment ontvangt u een factuur. We hebben dan nog 220 werkbare werkdagen ter beschikking om het privégedeelte van uw appartement af te bouwen.

Dit aantal dagen geldt in normale omstandigheden. Op het moment dat het appartementengebouw schade ondervindt van onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm of water, is extra bouwtijd nodig om de schade te verhelpen.

## 8. Terreininrichtingen

Als er door ons of door derden groenvoorzieningen, bestrating en/of erfafscheidingen worden aangebracht, vallen die niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016.

## 9. Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een appartement eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, hal of berging worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of bergingruimte. Voor alle duidelijkheid vindt u hierna een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de functie worden gelezen:

### Benaming

Woonkamer / keuken / slaapkamer  
badkamer  
toilet / wc  
hal  
meterkast

### Functie

verblijfsruimte <sup>1)</sup>  
badruimte  
toiletteruimte  
verkeersruimte  
meterruimte

techniek  
berging  
terras / balkon

technische ruimte  
bergruimte  
buitenruimte

*1) Volgens het Bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het Bouwbesluit. Deze methode wordt in het Bouwbesluit ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd. Voor enkele verblijfsruimten in dit project is van deze methode gebruik gemaakt. Op de bijgeleverde tekeningen staat aangegeven welke appartementen deze methode hanteren.*

## **10. Het appartementsrecht**

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het eigen appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u denken aan de entreehal en overige hallen, de lift, het trappenhuis en de gezamenlijke installaties.

Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw in juridische zin. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet de notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende splitsingstekening(en) in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

### De splitsingsakte

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder "afzonderlijk gedeelte", de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- het splitsingsreglement.

### Het splitsingsreglement

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van belang. Hierin staat namelijk omschreven:

- welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- hoe de jaarlijkse begroting (exploitatie-rekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de "servicekosten" moeten worden betaald;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn;
- hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren;
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

## **11. Vereniging van Eigenaren**

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaren. Om deze band een juridisch jasje te geven moet bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaren worden opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een Vereniging van Eigenaren



moet voldoen. Zo moet de vereniging een ledenvergadering hebben, de zogeheten "vergadering van eigenaren". De wet schrijft voor dat deze vergadering tenminste éénmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering. Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaren neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. De verkoper (BPD Ontwikkeling BV) heeft Rebo Groep als adviseur ingeschakeld. Zij gaan op kosten van de vereniging, het eerste jaar de vereniging adviseren op het gebied van het beheer van het gebouw en een voorstel doen voor de jaarlijkse begroting.

## **II Technische gegevens**

### **01 Algemene projectgegevens**

#### Ligging

Op de situatietekening ziet u de ligging van het bouwterrein en de bouwkavels (de appartementengebouwen).

#### Erfdienstbaarheden

Het kan zijn dat het bouwplan vestiging van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt. Als dat het geval is, legt de notaris deze erfdienstbaarheden in een lijst met bijzondere bepalingen vast. Dit geldt ook voor bepalingen of bedingen die de gemeente nog oplegt. Bij de koopovereenkomst vindt u een bijlage van de notaris. Daarin staan alle bijzondere bepalingen. Ook kunt u informatie opvragen bij de notaris.

#### Peil van de woning

Alle hoogtematen worden ten opzichte van het peil P aangegeven. Dit komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de appartementen. De juiste peilmaat ten opzichte van het maaiveld wordt bepaald door de gemeente.

#### Warmteweerstand van constructies

In het Bouwbesluit staan eisen geformuleerd waaraan de warmte-isolatie of thermische isolatie (warmteweerstand) van constructies voor gevels, daken en vloeren moet voldoen. Deze warmteweerstand van de constructie worden weergegeven met de Rc-waarde.

### **02 Grondwerk**

Het grondwerk bestaat uit alle werkzaamheden die nodig zijn om funderingen, leidingen en bestrating aan te leggen. Onder de bestrating komt een aanvulling van straatzand.

In de kruipruimte van het gebouw wordt een bodemafluiting aangebracht van schoon zand. Volgens het Bouwbesluit worden er geen eisen gesteld aan een kruipruimte en is het toegestaan dat er door hevige regenval en/of een hoge grondwaterstand water in de kruipruimte blijft staan.

### **03 Rioleringswerken**

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop- en/of aanneemsom inbegrepen. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, dit betekent dat het regenwater afzonderlijk van het overige afvalwater (vuilwater) wordt afgevoerd. Het rioleringsstelsel wordt ondergronds aangesloten op het gemeentelijk riool. Het regenwater wordt afgevoerd naar de naastgelegen wadi's.

De riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Vanaf de diverse aansluitpunten in het appartement worden kunststof leidingen gelegd en via leidingen in de schachten en een leidingstelsel onder de begane grondvloer aangesloten op de buitenriolering. Het materiaal voor de afvoeren van diverse lozingstoestellen is tot 90 graden hittebestendig. De riolering wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. In het bergingenblok met inpandige bergingen kunnen enkele leidingen in het zicht worden uitgevoerd.

### **04 Terreinverhardingen**

De appartementen op de begane grond krijgen een terras bestaande uit van grijze betontegels met een afmeting van 50x50cm. Het parkeerterrein krijgt bestrating van betonklinkers in keperverband, met duidelijke markeringen van de parkeervakken. Rondom het parkeerterrein komen een aantal lichtpunten, de aangegeven punten op de plattegrond zijn indicaties. Van de gevel af zal de bestrating op afschot worden uitgevoerd voor voldoende afwatering.

## **05 Beplanting**

Rond het parkeerterrein en het appartementsgebouw wordt een beukenhaag (bladhoudend) aangeplant van circa 0,60m hoog.

De beplanting wordt aangelegd met het woonrijp maken, dan wel uiterlijk in het eerste plantseizoen daarna. Bewoners worden gevraagd hiervoor een zone vrij te houden zodat de beplanting zoals aangegeven op de situatietekening kan worden aangeplant.

Om de beplanting goed tot wasdom te laten komen is het aan te bevelen de jonge beplanting voldoende water te geven tijdens droge perioden en de haagvoet vrij te houden van onkruid, split, grind of andere verhardingen die de groei en het aanslaan van de nieuwe haagplanten belemmeren.

De beplanting in het openbaar gebied rondom het appartementengebouw wordt aangelegd door de gemeente en valt buiten deze kopersinformatie.

## **06 Terreininrichting**

Waar nodig wordt, ter plaatse van de appartementen op de begane grond, een houten paaltje geplaatst om de erfgrens aan te geven.

## **07 Funderingen**

De fundering van het appartementengebouw bestaat uit betonnen palen met funderingsbalken van beton.

## **08 Gevel**

De gemetselde gevels van het appartementengebouw worden uitgevoerd in schoon metselwerk. Er worden twee verschillende steenkleuren toegepast. De stenen worden in een nader te bepalen verband verwerkt. Waar nodig worden zogeheten verzinkte stalen lateien en/of geveldraggers toegepast om het metselwerk op te vangen. Deze worden in een bijpassende kleur gecoat. Op de begane grond ter plaatse van de bergingen wordt het metselwerk circa 50 mm in de vorm van kleine penanten naar voren aangebracht, zoals aangegeven op de geveltekeningen. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van doorgestroken (iets terugliggend) voegwerk, uitgevoerd in 2 verschillende kleuren.

In het gevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van vochtafvoer. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het gevelmetselwerk kunnen, volgens opgave van de fabrikant, dilataties (onderbrekingen) opgenomen worden. Een dilatatie maakt het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Voor de warmte-isolatie van de gevels van de appartementen worden isolatieplaten in de spouw gebruikt ( $R_c \geq 5,2 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).

Onder de kozijnen in de gemetselde gevels worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen (in kleur gecoat) aangebracht. Bij de hoofdentree van het appartementengebouw worden de huisnummer aanduidingen aangebracht. De aparte aanduidingen per appartement zijn te vinden in de gemeenschappelijke verkeersruimtes.

De dichte panelen boven de gevelkozijnen, zoals aangegeven op de geveltekeningen, bestaan uit een onderhoudsarme beplating op een geïsoleerd houten regelwerk.

## **09 Wanden en vloeren**

In het Bouwbesluit staan eisen geformuleerd waaraan de geluidsisolatie van appartementen moeten voldoen. Voor een goede geluidsisolatie tussen de appartementen is gekozen voor massieve "woningscheidende wanden" van kalkzandsteen. Tussen de appartementen 5 en 6, 9 en 10 wordt de woningscheidende wand gemaakt van Metal-Stud. Dit is een wand bestaande uit een frame van stalen profielen met daartussen isolatie en afgewerkt met gipsplaten. De binnenspouwbladen van de buitengevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

De binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton, dik 70 / 100 mm.

De binnenwanden in de algemene (verkeers)ruimten worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De binnenwanden van de bergingen in het bergingenblok worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken, schoon werk uitvoering.

De begane grondvloer is een geïsoleerde systeemvloer van gewapend beton ( $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). Voor de toegang naar de ruimte onder de begane grondvloer wordt op diverse posities een uitsparing in de vloer gemaakt. Deze uitsparing wordt afgedekt met een geïsoleerd vloerluik. De plaats van het zogeheten kruipluik op de tekeningen is indicatief.

De verdiepingsvloeren en dakvloeren zijn geprefabriceerde betonnen breedplaatvloeren met een in het werk aangebrachte opstortlaag van beton. De V-naden aan de onderzijde tussen de afzonderlijke vloerplaten blijven in het zicht.

De balkons zijn geprefabriceerde betonnen platen met aan de bovenzijde een antislipstructuur. Deze balkonplaten worden voorzien van verdiepte goten die worden aangesloten op de hemelwaterafvoer(en). De onderzijde van de balkonplaten wordt niet nader afgewerkt.

## **10 Metaalconstructiewerk**

Bij grote sparingsen in dragende wanden worden stalen liggers toegepast om de vloer op te vangen. De staalconstructie wordt, waar nodig, brandwerend afgetimmerd.

Waar nodig worden in het metselwerk zogeheten verzinkte stalen lateien en/of geveldragers toegepast om het metselwerk op te vangen. Deze worden in een bijpassende kleur gecoat.

## **11 Kozijnen, ramen en deuren**

Gevel-/buitenkozijnen:

- Ter plaatse van de woningen worden kunststof kozijnen toegepast.
- Als hardhouten kozijn worden uitgevoerd:
  - De hoofdentree van het appartementengebouw.
  - De toegangskozijnen tot het bergingenblok met inpandige bergingen.
- Kozijnen worden voorzien van isolerende beglazing (HR++ glas).
- Kunststof kozijnen, ramen en deuren worden aan de buitenzijde in kleur uitgevoerd.
- Houten kozijnen en deuren (hoofdentree en toegang bergingen) worden geschilderd in kleur uitgevoerd.
- Houten stelkozijnen, waaraan de kunststof kozijnen worden verankerd, worden geschilderd gelijk aan de kunststof kozijnen uitgevoerd in kleur.

Ramen:

- Draaikiepramen, uitgevoerd in kunststof en voorzien van isolerende beglazing.
- Waar nodig worden in de gevelkozijnen ventilatieroosters van aluminium opgenomen.

Buitendeuren:

- Terras-/balkondeur, uitgevoerd in kunststof en voorzien van isolerende beglazing (HR++ glas).
- Hoofdentreedeur van het appartementengebouw is van hout met glasopening voorzien van isolerende beglazing.
- Toegangsdeur tot het bergingenblok een deur van hout met glasopening voorzien van isolerende beglazing.

Binnenkozijnen algemene (verkeers)ruimten:

- Hardhouten kozijnen welke voldoen aan de benodigde brandwerendheidseisen.
- Kozijnen en deuren worden geschilderd in kleur uitgevoerd.
- Eventuele houten betimmeringen boven of naast de kozijnen worden in een gelijke kleur geschilderd.

Kozijn entreedeur appartementen:

- Hardhouten kozijnen welke voldoen aan de benodigde brand- en geluidwerendheidseisen.
- Kozijnen en deuren worden geschilderd in kleur uitgevoerd.

Binnendeuren algemene (verkeers)ruimten:

- Een vlakke deur van hout met glasopening(en). Binnendeuren van de bergingen in het bergingenblok zijn vlakke deuren van hout zonder glasopening.
- Enkele binnendeuren in de algemene (verkeers)ruimten worden zelfsluitend uitgevoerd (middels een deurdranger) in verband met brandwerendheidseisen.

Binnen entreeduren appartementen:

- Een vlakke (brand- en geluidwerende) deur van hout voorzien van spionoog.

Binnenkozijnen in de appartementen:

- Metalen montagekozijnen met bovenlicht van enkel blank glas (ter plaatse van de meterkast(en), techniekkast en (wasmachine)kast een gelakt dicht paneel), kozijnen fabrieksmatig afgelakt in een wittint.

Binnendeuren in de appartementen:

- Vlakke dichte opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- De deur van de meterkast(en) wordt voorzien van twee kunststof ventilatieroosters.

Hang- en sluitwerk:

- Hang- en sluitwerk van kozijnen, ramen en deuren wordt daar waar nodig inbraakwerend uitgevoerd conform de eisen van het Bouwbesluit.
- Kunststof kozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd met bijpassend hang- en sluitwerk.
- De hoofd toegangsdeur van het appartement, de terras-/balkondeur en de binnendeur van de berging in het bergingenblok worden gelijksluitend (met gelijksluitende cilinders) uitgevoerd.
- De binnendeuren in de appartementen worden voorzien van binnendeursloten. Toilet- en badkamerdeur worden voorzien van kortschild en kruk/kruk garnituur en vrij en bezetslot, meterkastdeur wordt voorzien van kortschild en kastslot, overige binnendeuren voorzien van kortschild en kruk/kruk garnituur. Appartementen met bouwnummer 1 en 2 krijgen de schilden en kruk type Buvalox Extra, de overige appartementen type Buvalox D'sign Plus.

## 12 Trappen en hekwerken

De trappen in de algemene verkeersruimten zijn geprefabriceerde betonnen trappen. De loopvlakken (trapreden) worden voorzien van een antislipstructuur, de onderzijde van de trappen wordt niet nader afgewerkt. De trap wordt aan één zijde voorzien van een metalen muurleuning die in kleur wordt gecoat.

Ter plaatse van de balkons op de verdiepingen worden stalen lamellenhekwerken aangebracht, in kleur gecoat.

## 13 Dakbedekkingen

Het platte dak van het appartementengebouw wordt voorzien van een afschot isolatielaag ( $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). Op deze afschot isolatielaag wordt een losliggend geballast bitumineus dakbedekkingssysteem aangebracht. Ballastlaag van grind en waar nodig betontegels.

De dakranden van het platte dak wordt afgewerkt met een aluminium daktrim, in kleur gecoat. In de dakranden worden spuwers (noodoverstorten) aangebracht.

Op het platte dak komen installatietechnische voorzieningen waaronder dakkappen van de mechanische ventilatie en beluchting en ontluchting van de riolering, warmtepomp buitenunits,

zonnepanelen en een valbeveiliging (ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden op het platte dak). Het platte dak is bereikbaar via een dakluik in de gezamenlijke verkeersruimte.

#### **14 Beglazing**

Het glas in de buitenkozijnen, ramen en -deuren wordt uitgevoerd in isolerende beglazing. Waar nodig wordt het glas brandwerend, doorvalveilig of letselwerend uitgevoerd. Tussen de verschillende glassoorten kan een licht kleurverschil aanwezig zijn.

De binnenkozijnen en -deuren in de algemene (verkeers)ruimten worden voorzien van enkel blank glas, waar nodig brandwerend of letselwerend uitgevoerd.

In het bovenlicht van de binnenkozijnen in de appartementen enkel blank glas (ter plaatse van de meterkast(en), techniekkast en (wasmachine)kast een gelakt dicht paneel).

#### **15 Plafond-, wand- en vloerafwerking**

De plafonds in het appartement worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van de meterkast(en). Het plafond is de onderkant van de volgende verdiepingvloer of de onderkant van het platte dak. De V-naden van de vloeren blijven in het zicht.

De wanden in het appartement worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van betegelde wanden en de meterkast(en).

Voordat u gaat behangen, moet u wel enkele voorbereidingen treffen. Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbehandelen. Wij adviseren u om glasvlies, glasweefsel of dik behang aan te brengen welke kleine oneffenheden en gaatjes kan opnemen. Wij raden u sterk af later zelf grote wandoppervlakten te voorzien van spuitwerk. Wij bieden dit ook niet als kopersoptie aan, omdat wij u niet kunnen garanderen dat er geen haarscheurtjes in het spuitwerk komen.

In de eerste periode na de oplevering is nog bouwvocht in het appartement aanwezig. Dat kan zorgen voor verkleuringen, vocht- en schimmelplekken of krimpscheuren op de wandafwerking, dit is niet te voorkomen. Om dit te beperken, kunt u het beste alle ruimtes gelijkmatig verwarmen (met een lage temperatuur) en tegelijk extra ventileren totdat het meeste vocht verdampt en uit het appartement verdwenen is.

De betonnen draagvloer in het appartement wordt, met uitzondering van de badkamer en het toilet, voorzien van een dekvloer (vlakheidsklasse 4 volgens NEN 2747). Ter plaatse van het appartement op de verdieping wordt deze dekvloer, met uitzondering van de badkamer en het toilet, uitgevoerd als zogenaamde 'zwevende dekvloer' (vlakheidsklasse 4 volgens NEN 2747). Tussen de draagvloer en de dekvloer komt er dan een geluid- en warmte-isolerende laag. Door deze isolatielaag is het mogelijk een harde vloerbedekking aan te brengen. Let u erop dat dit op de juiste wijze gebeurt. Zo moet bijvoorbeeld de vloerbedekking rondom los gehouden worden van de wanden en de (zelf aangebrachte) plinten. Bij onjuist aanbrengen van de vloerbedekking kan het geluidsisolerende vermogen van de vloer drastisch afnemen. Laat u daarover goed informeren door een specialist. De vloer van uw woning is voorzien van (lage temperatuur) vloerverwarming, niet alle vloerafwerkingen zijn hiervoor geschikt, laat u informeren door een specialist.

In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen voor de hoogte van de onderdorpel van onder meer de entree deur van het appartement. Wij gaan ervan uit dat de bewoner een 'vloerbedekking' in het appartement aanbrengt met een dikte van circa 15 mm. Alleen zo voldoet de hoogte van de onderdorpel aan de eisen uit het Bouwbesluit.

#### Appartementen met bouwnummer 1 en 2:

In de badkamer en in het toilet komt wand- en vloerafwerking met tegels:

- toilet:
- wandtegels: afmeting circa 200x250mm (bxh),

- betegeld tot een hoogte van circa 1200mm boven de vloer.
- vloertegels: afmeting circa 200x200mm.
- badkamer:
  - wandtegels: afmeting circa 200x250mm (bxh), betegeld tot een hoogte van circa 2100 mm boven de vloer.
  - vloertegels: afmeting circa 200x200mm, ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk circa 1 tegeldikte verdiept, afgewerkt met een aluminium vloerprofiel en onder afschot naar de doucheput aangebracht.
  - keuken: in de keuken boven het aanrechtblad en ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel tot een hoogte tot 1,50 m1 boven de vloer en over een breedte van 80 cm naast het keukenblok.

Appartementen met bouwnummer 3 t/m 14:

In de badkamer en in het toilet komt wand- en vloerafwerking met tegels:

- toilet:
  - wandtegels: afmeting circa 200x250mm (bxh), betegeld tot een hoogte van circa 1500mm boven de vloer.
  - vloertegels: afmeting circa 200x200mm.
- badkamer:
  - wandtegels: afmeting circa 200x250mm (bxh), betegeld tot plafond.
  - vloertegels: afmeting circa 200x200mm, ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk circa 1 tegeldikte verdiept, afgewerkt met een aluminium vloerprofiel en onder afschot naar de doucheput aangebracht.
- keuken: in de keuken wordt geen tegelwerk aangebracht. Er komt een RVS achterwand.

De wandtegels worden staand aangebracht. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Bij uitwendige hoeken worden aluminium hoekprofielen aangebracht. Zonder meerkosten kunt u een kleurkeuze maken uit een tegelpakket bestaande uit verschillende wand- en vloertegels. De wandtegels zijn te verkrijgen in de kleuren: wit, mat wit, glans pergamon, mat pergamon, glans lichtgrijs, glans grijs gemarmerd en glans beige gemarmerd. De vloertegels zijn in de kleuren: wit, lichtgrijs, grijs en antraciet. In de procedure koperskeuzelijst wordt het proces van koperskeuzes nader toegelicht.

In het toilet en in de badkamer van appartement met bouwnummer 1 en 2 bevindt zich boven het wandtegelwerk nog een wandgedeelte. Dit wordt voorzien van spuitwerk.

Bij het binnenkozijn van het toilet en de badkamer komen antracietkleurige hardstenen dorpels. Bij de overige binnendeurkozijnen in het appartement worden geen dorpels aangebracht.

Alle buitenkozijnen met een borstwering in de woonkamer, de keuken en de slaapkamer(s) krijgen een marmercomposiet vensterbank welke ca. 40 mm oversteekt.

In de algemene (verkeers)ruimten worden de onderstaande afwerkingen aangebracht:

Ruimte	Plafondafwerking	Wandafwerking	Vloerafwerking
entreehal	geïsoleerde houtwolcementplaten (wit) ( $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ )	plinttegels (Mosa plint 30cm) met daarboven spuitwerk (wit)	vloertegels (Mosa Terra Maestricht), afmeting 300x300mm en schoonloopmat
entree-/lifthal (begane grond)	houtwolcementplaten (wit) (waar nodig geluidsabsorberend)	plinttegels (Mosa plint 30cm) met daarboven spuitwerk (wit)	vloertegels (Mosa Terra Maestricht), afmeting 300x300mm
lifthal (verdiepingen)	spuitwerk (wit) (waar nodig geluidsabsorberend)	vloerplinten (wit) met daarboven spuitwerk (wit)	vloerbedekking: project tapijt
trappenhuis	spuitwerk (wit) (waar nodig geluidsabsorberend)	vloerplinten (wit) ter plaatse van de bordessen met daarboven spuitwerk (wit)	vloerbedekking: project tapijt t.p.v. de bordessen
bergingenblok	geïsoleerde houtwolcementplaten (naturel) ( $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ )	niet nader afgewerkt	afwerkvloer van zand-cement, bergingsgang slijtbestendig
overige algemene ruimten	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt	afwerkvloer van zand-cement

De onderzijde van de betonnen trappen wordt niet nader afgewerkt. De betonnen tussenwand in het trappenhuis wordt afgewerkt door middel van spuitwerk (wit).

De bovenzijde van de betonnen trappen zijn fabrieksmatig afgewerkt en krijgen geen nadere afwerking.

Tussen het bergingenblok met inpandige bergingen en de appartementen op de begane grond komt een geïsoleerde voorzetwand ( $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). Tussen de entreehal en de appartementen op de begane grond komt een geïsoleerde voorzetwand ( $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).

Ter plaatse van de uitstortgootsteen in de werkkast op de begane grond wordt een wandvlak van ca. 1,0 m<sup>2</sup> voorzien van wandtegels.

Antracietkleurige hardstenen dorpels in de algemene (verkeers)ruimten onder de binnendeur(en) van ruimten aansluitend op vloertegelwerk/-bedekking in de entreehal en in de lifthal en in het trappenhuis.

## 16 Schilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. Geschilderd worden alleen de houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de toegang naar de berging en hoofdentree. De kleur van de afwerking kunt u vinden in het kleurenschema.

Het kan zijn dat het jaargetijde niet geschikt is om het buitenschilderwerk te verrichten. Is dit het geval, dan gebeurt dit later.

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. Geschilderd worden:

- de binnenzijde van de houten stelkozijnen.
- de binnenzijde van de houten buitenkozijnen en -deuren in dezelfde kleur als de buitenzijde.
- eventuele aftimmeringen stelkozijnen en bovenpanelen.
- houten binnenkozijnen en -deuren.



- aftimmeringen, tenzij al fabrieksmatig volledig afgewerkt.

Niet geschilderd worden o.a.:

- leidingen en installatieonderdelen
- brandwerende aftimmeringen

## **17 Keukeninrichting**

Voor een overzicht van de keukeninrichting in uw appartement zie bijlage 1. Deze keuken wordt voor oplevering geplaatst.

Kiest u ervoor om een andere keuken dan de standaard keuken in het appartement te plaatsten, dan wordt deze keuken na oplevering geplaatst. Eventuele installatietechnische aanpassingen voor een keuken die na oplevering wordt geplaatst, worden alleen voor oplevering aangebracht als deze voor de sluitingsdatum zijn doorgegeven.

## **18 Postkasten en deurintercom / videofoon**

Nabij de hoofdentree van het appartementengebouw worden postkasten geplaatst welke aan twee zijden bereikbaar zijn, briefinworp aan de voorzijde en deurtje (binnen) aan de achterzijde. Nabij de postkasten wordt ook een belpaneel met intercom geplaatst. In dit belpaneel wordt een videocamera geplaatst voor de videofoon. U kunt de hoofdentreedeur van het gebouw waarin uw appartement is gelegen vanuit uw appartement openen, vanuit de woonkamer.

## **19 Regenwaterafvoeren**

Voor de afvoer van het regenwater van het platte dak en de balkons worden kunststof regenwaterafvoeren aan de gevels aangebracht. Op de geveltekeningen kunt u zien waar de regenwaterafvoeren ongeveer geplaatst gaan worden. De definitieve plaats en het aantal afvoeren wordt nader bepaald door de installateur.

## **20 Binnenriolering**

De doucheputje is voorzien van een geïntegreerde warmtewisselaar (douchegoot-WTW). WTW staat voor warmte-terug-winning. In deze warmtewisselaar wordt de warmte die vrijkomt uit het weglappende douchewater benut om het koude tapwater dat richting de douchekraan stroomt voor te verwarmen.

## **21 Waterinstallaties**

In de koop- en/of aanneemsom zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie inbegrepen. Het warme water wordt geleverd door de individuele warmtepomp in de techniekkast. De koud-waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die zich in de meterkast bevindt.

In het appartement worden de onderstaande tappunten voor koud-water aangebracht:

- toiletreservoir en fontein in het toilet.
- douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer.
- keukenmengkraan.
- wasmachinekraan (in de techniekkast en/of (wasmachine)kast).

Voor het warme water worden de onderstaande tappunten aangebracht:

- douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer.
- keukenmengkraan.

In de hydrofooruimte op de begane grond wordt de drukverhogingsinstallatie (hydrofoor) opgesteld. Met deze installatie wordt de koud-waterleiding in het appartementengebouw op

druk gehouden. Ter plaatse van de uitstortgootsteen in de werkkast op de begane grond geschiedt de warmwaterbereiding middels een elektrische boiler.

## **22 Sanitair**

Voor een overzicht van het sanitair in uw appartement zie bijlage 1

Het sanitair bevat de noodzakelijke stankafsluiters op de riolering. In de techniekkast wordt een verchromde tapkraan voor de wasmachine aangebracht.

## **23 Verwarmingsinstallaties**

De verwarmingsinstallatie in het appartement wordt uitgevoerd middels vloerverwarming als hoofdverwarming. Dit is een zogenaamde lage temperatuur verwarming en is aangesloten op de individuele warmtepomp in de techniekkast. De kunststof vloerverwarmingsleidingen worden opgenomen in de dekvloer (in de woonkamer, de keuken, de slaapkamer(s) en de badkamer), de onderlinge afstanden tussen leidingen kunnen variëren, daarom is het mogelijk dat sommige vloerdelen warmer aanvoelen dan andere delen in dezelfde ruimte. De verdeler ten behoeve van de vloerverwarming wordt geplaatst in de hal. In de badkamer komt naast vloerverwarming ook een elektrische handdoekradiator (als aanvullende verwarmingsbron). De temperatuur kan geregeld worden met een thermostaat in de woonkamer en ruimteregelaar in de slaapkamer(s) en badkamer.

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt rekening gehouden met de hieronder vermelde ruimtetemperaturen, ook wel normtemperaturen genoemd. Deze temperaturen zullen worden gehaald als beschreven in de ISSO 51. Met de daarin genoemde uitgangspunten is het mogelijk bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren de normtemperatuur te handhaven. Dit is voor:

- de woonkamer, de keuken en de slaapkamer(s) 20 graden.
- de badkamer 22 graden.
- de hal 15 graden.

De capaciteit hangt af van de (transmissie)berekeningen die de installateur maakt. Ter plaatse van het toilet en de techniekkast worden geen verwarmingsvoorzieningen geplaatst. Deze ruimten blijven onverwarmd, dus hiervoor geldt geen normtemperatuur.

De individuele lucht/water warmtepomp heeft een geïntegreerde warmtapwater boiler van 180 liter en wordt gebruikt voor verwarming en warmwaterbereiding. De buitenunit van de warmtepomp wordt op het platte dak geplaatst.

## **24 Ventilatievoorzieningen**

Het appartement krijgt een mechanisch CO<sub>2</sub>- en vochtgestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd (luchtafvoer) door de ventilatorbox en buitenlucht wordt aangevoerd (luchttoevoer) door de ventilatieroosters in de gevelkozijnen. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en in ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. In de keuken komen twee afzuigpunten.

In de woonkamer en in de slaapkamer(s) wordt een CO<sub>2</sub>-sensor geplaatst. Bij een (te) hoog CO<sub>2</sub>-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Met de CO<sub>2</sub>-bedieningssensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend. De ventilatorbox wordt in de techniekkast aangebracht. De luchtverversing van de woonkamer, de keuken en slaapkamer(s) gebeurt door middel van (ruimte onder) deuren, ramen en zelfregelende ventilatieroosters in de buitenkozijnen. Daarom is het raadzaam de ruimtes onder de deuren vrij te houden en de ventilatieroosters open te laten staan om zodoende het systeem in balans te houden.

De meterkast wordt geventileerd door middel van twee kunststof ventilatieroosters in de deur.

De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door muisdichte roosters in de gevels.

De bergingen in het bergingenblok worden geventileerd middels natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer. Dit houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd (luchtafvoer) door een ventilatorbox en buitenlucht wordt aangevoerd (luchttoevoer) door ventilatieroosters in de gevel. Ten behoeve van een goede ventilatie worden de binnenwanden van de bergingen (plaatselijk) vrijgehouden van het plafond. In het bergingenblok met inpanidige bergingen worden de ventilatiekanalen (en de ventilatorbox) in het zicht uitgevoerd.

De entreehal worden geventileerd middels natuurlijke luchttoevoer en natuurlijke luchtafvoer. Dit houdt in dat de ventilatielucht wordt afgevoerd (luchtafvoer) en aangevoerd (luchttoevoer) door ventilatieroosters in de buitenkozijnen.

De lifthal en het trappenhuis worden geventileerd middels mechanische ventilatie. Dit houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd (luchtafvoer) en aangevoerd (luchttoevoer).

Op het platte dak worden (gecombineerde) dakkappen aangebracht ten behoeve van afvoer ventilatielucht en beluchting en ontluchting van de riolering.

## 25 Elektriciteit

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn inbegrepen in de koop- en/of aanneemsom. De elektrische installatie in het appartement wordt aangelegd vanuit de meterkast. Daarbij wordt deze verdeeld over meerdere groepen naar diverse aansluitpunten. Op de tekeningen kunt u zien waar de aansluitpunten zich bevinden. Tenzij anders aangegeven op tekening worden de elektrapunten op de volgende hoogten aangebracht:

- wandcontactdozen in woonkamer en slaapkamer(s) ca. 300 mm+ vloerniveau
- wandcontactdozen in hal ca. 1050 mm+ vloerniveau
- lichtschakelaars ca. 1050 mm+ vloerniveau, met uitzondering in de badkamer
- lichtschakelaars gecombineerd met wandcontactdoos ca. 1050 mm+ vloerniveau
- elektrapunten in keuken verschillende hoogtes, zoals aangegeven op de 0-tekening van de keuken
- CO2-bedieningssensor ventilatiesysteem ca. 1500 mm+ vloerniveau
- kamerthermostaat ca. 1500 mm+ vloerniveau

Alle wandcontactdozen en schakelaars in het appartement zijn van het type kunststof inbouwmodel. In de meterkast(en) en in de bergingen (techniekkast en/of (wasmachine)kast) in het appartement zijn deze van het type kunststof opbouwmodel.

Bij het balkon / terras komt een aansluitmogelijkheid voor een buitenlamp en wordt geschakeld vanuit het appartement. De verlichting in de berging in het bergingenblok wordt geschakeld middels een bewegingsmelder en wordt aangesloten op de algemene installaties. In de berging komt een wandcontactdoos aangesloten op de meterkast in het appartement.

In de algemene (verkeers)ruimten wordt een verlichtingsarmatuur aangebracht. De verlichting in de algemene (verkeers)ruimten wordt aangesloten op de algemene installatie. De algemene installatie wordt aangelegd vanuit de centrale meterkast van het appartementengebouw. De verlichting in de bergingsgang wordt geschakeld middels een bewegingsmelder. De installatie in het bergingenblok (bergingen en bergingsgangen) en in de technische ruimtes is van het type kunststof opbouwmodel.

In het appartement komt een rookmelder die wordt aangesloten op het lichtnet (en is voorzien van een back-up batterij).

Ook wordt in het appartement een belinstallatie aangebracht. Deze bestaat uit een drukknop

naast de entree deur appartement op een hoogte van circa 1050mm+ vloerniveau en een tweetonige deurintercom / videofoon.

Alle installatiepunten die zijn aangegeven op tekening bevinden zich ongeveer op de aangegeven plaats, kleine maatafwijkingen zijn mogelijk.

In de appartementen met bouwnummer 1 en 2 is in de woonkamer een bedrade en afgemonteerde CAI-aansluiting aanwezig en een loze leiding welke is voorzien van een controledraad. In de overige appartementen is in de woonkamer een bedrade en afgemonteerde CAI- en UTP-aansluiting aanwezig en een extra loze leiding. In de hoofdslaapkamer wordt een loze leiding aangebracht welke is voorzien van een controledraad. Deze aansluitpunten komen, indien niet anders aangegeven, op een hoogte van circa 300mm+ vloerniveau. De appartementen 3 t/m 14 hebben een aansluiting voor een elektrische condensdroger in de techniekast en een dubbele wandcontactdoos in de meterkast voor een eventuele modem of router.

Niet bij de koop- en/of aanneemsom inbegrepen:

Voor een abonnement kunt u zelf een contract afsluiten met een telecombedrijf en/of een kabelexploitant. De telecomaansluiting vanaf de openbare weg tot in de meterkast van het appartement wordt gemaakt zodra door de bewoner van het appartement een telecommunicatiedienst is besteld bij een provider die telecommunicatiediensten levert via het netwerk van KPN. KPN zal in dat geval constateren dat er nog geen kabel aanwezig is in het appartement. Zij dragen er vervolgens zorg voor dat uw appartement alsnog wordt aangesloten.

Indien er glasvezel aanwezig is, dan komt er wel een bedrade en afgemonteerde aansluiting in de meterkast.

Het appartementengebouw wordt voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het platte dak geplaatst, conform tekening. De PV-panelen worden niet aangesloten op de appartementen, maar vormen een onderdeel van de algemene installatie. De stroomopbrengst wordt gebruikt voor de algemene elektrische installatie van het appartementengebouw.

De meterkast in het appartement bestaat uit een 3-fase 3x25A aansluiting en is geschikt voor maximaal 10 groepen + 1 groep t.b.v. elektrisch koken.

De meterkast van de algemene voorzieningen (algemene installatie) krijgt een eigen aansluiting voor de algemene voorzieningen in het appartementengebouw, zoals de algemene verlichting, de hydrofoor, de lift en het mechanische ventilatiesysteem.

## **26 Overige installaties**

De appartementen op de verdiepingen zijn bereikbaar middels een centrale liftinstallatie.

Er wordt geen glazenwasinstallatie aangebracht. Alle beglazing (op de verdiepingen) kan van binnenuit bewassen worden en van buitenaf vanaf het balkon/terras.

### **III    Andere belangrijke zaken**

#### **1.   Wijzigingen tijdens de bouw**

Als het tijdens de uitvoering van de (af)bouw noodzakelijk is, kunnen wij wijzigingen in het bouwplan doorvoeren. Deze wijzigingen doen echter nooit afbreuk aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen, voor u én voor ons, nooit het recht geven tot vergoeding van meer- of minder kosten.

U krijgt de gelegenheid om uw appartement, binnen de mogelijkheden, naar uw wensen aan te passen. Hiervoor kunt u gebruik maken van de opties die we aanbieden in de keuzelijst. Individuele keuzes zijn alleen mogelijk indien de aannemer deze goedkeurt en ze voldoen aan de bepalingen genoemd in de Algemene Voorwaarden van Woningborg en het Bouwbesluit. Alle keuzes moeten voor de start van de bouw bekend zijn. Tijdens de bouw kan er niets meer worden gewijzigd. U leest hier meer over in de procedure koperskeuzelijst en de keuzelijst.

#### **2.   Schoonmaken en oplevering**

##### Voorschouw en oplevering

Circa 6 weken voor de verwachte opleveringsdatum ontvangt u een brief met een voorlopige datum van voorschouw en oplevering.

De voorschouw is een belangrijk hulpmiddel om het verloop van de oplevering soepel te laten verlopen. Ongeveer één week voor sleuteluitgifte wordt u in de gelegenheid gesteld samen met de uitvoerder een rondgang door uw appartement te maken.

Aan de hand van de opnamelijst wordt geconstateerd of er nog onvolkomenheden zijn, die voor de sleuteluitgifte kunnen worden verholpen. Vervolgens hebben wij dan de gelegenheid in de resterende of daaropvolgende week, de puntjes op de "i" te zetten. Kopers zijn niet verplicht gebruik te maken van deze voorschouw. Wel raden wij het dringend aan, omdat het bijdraagt aan een soepel verlopende sleuteluitgifte.

##### Brief aankondiging definitieve datum

Minimaal 2 weken voor de definitieve oplevering ontvangt u als koper een brief met de definitieve datum en tijdstip van voorschouw en oplevering.

##### Opleverpunten

Nadat u in de gelegenheid bent gesteld de woning op eventuele onvolkomenheden te controleren, wordt samen met u een proces-verbaal van oplevering gemaakt. Hierin worden ook de meterstanden vastgelegd.

Met de oplevering van de appartement tekent u ook een zogenaamde "Melding van Oplevering" van Woningborg, zodat zij ook weten wanneer de appartement is opgeleverd en wanneer de garantietermijn ingaat. Van dit formulier ontvangt u een afschrift.

Het kan zijn dat het jaargetijde niet het meest gunstigste is om buitenschilderwerk te verrichten of beplanting aan te brengen. Is dat het geval, dan gebeurt dit later.

##### Sleuteluitgifte

Na de oplevering ontvangt u de sleutels. Vanaf dat moment berust het appartement onder uw verantwoordelijkheid en is deze niet langer door Trebbe verzekerd. U doet er dan ook goed aan, de verzekering voor uw nieuwe appartement uiterlijk op de dag van sleuteluitgifte te laten ingaan. Stelt u de verzekeringsmaatschappij hiervan tijdig op de hoogte om problemen te voorkomen.

Wij vragen van alle termijnen, de eventuele rentenota's en het eventuele meerwerk uiterlijk op de ochtend voorafgaand aan de werkdag voor sleuteluitgifte een bericht van betaling aan. Wij verzoeken u hierop acht te slaan en uw bank hierop te wijzen.

Is de bank in tijdnood, dan kan zij telefonisch geld aan ons overmaken. Is het geld niet tijdig op onze rekening bijgeschreven, dan moeten wij de sleuteluitgifte helaas uitstellen.

##### Energie-label

Vanaf 1 januari 2015 is een energie-label verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een appartement en wordt deze door Trebbe aan u overhandigd. Een energie-label laat zien hoe

energiezuinig uw appartement is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Appartementen met een A-label zijn het zuinigst. Appartementen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouwapartement heeft een A-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

#### Oplevering

Onvolkomenheden die tijdens de oplevering worden vastgesteld worden zo spoedig mogelijk verholpen. U dient ons daartoe op een door ons in overleg met u gewenst tijdstip, tijdens werkuren, toegang te verlenen tot het appartement. In de map die u bij de oplevering van ons ontvangt leest u hier meer over.

#### Spoedmeldingen

Spoedmeldingen die tijdens de onderhoudsperiode aan het licht komen, kunnen tijdens werkuren worden gemeld bij onze uitvoerder, of indien niet meer op de bouwplaats aanwezig, bij onze afdeling Service.

#### Onderhoudstermijn

Er geldt een onderhoudstermijn van drie maanden na oplevering. Eventuele onvolkomenheden, die tijdens de onderhoudstermijn aan het licht zijn gekomen kunt u melden bij de afdeling Service. Zij zullen u vervolgens zo spoedig mogelijk helpen.

#### Schoonmaken

U treft uw hele appartement bezemschoon aan. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden éénmaal voor u schoongemaakt. Dit betekent dat bouwresten en stickers worden verwijderd, maar dat u zelf nog wel enige werkzaamheden moet verrichten om alles echt schoon te krijgen.

### **3. Onderhoud aan uw appartement**

Bij de oplevering van uw appartement ontvangt u van ons een '*Digitale Woning informatiemap*'. In deze map treft u allerlei informatie aan over het gebruik en onderhoud van uw nieuwe appartement. U vindt hierin onder meer advies en informatie over de mogelijke afwerkingen, die u op wanden en vloeren kunt aanbrengen. Ook vindt u verwijzingen naar onderhoudstermijnen en diverse onderhoudsadviezen. Houdt u zich goed aan deze adviezen! Deze informatie is een aanvulling op de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw huis' van Woningborg. Deze ontvangt u gelijktijdig met uw waarborgcertificaat van Woningborg.

Wij wensen u veel woonplezier in uw appartement!

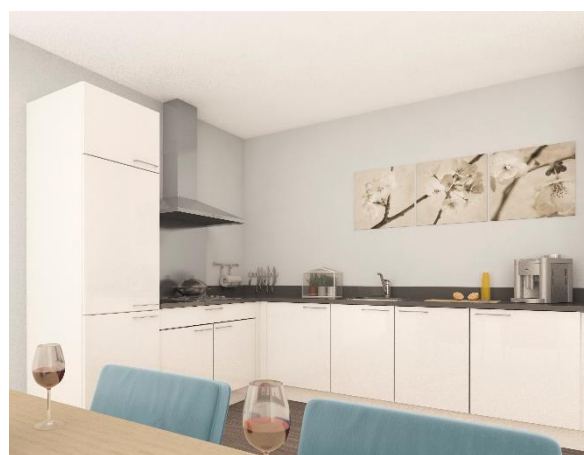
## Bijlage 1 – Keukeninrichting & Sanitair

Hieronder vindt u een overzicht van de keukeninrichting die wordt aangebracht in de keuken.

Afwerking keuken			
Bouwnummer	1, 2	3 t/m 11	12, 13, 14
<b>Keuken</b>			
Uitvoering	recht blok met 2 bovenkasten	hoekkeuken Comfort	hoekkeuken Comfort
Rvs inlegspoelbak rechthoekig	ja	ja	ja
Keukenmengkraan	Grohe Costa L	Grohe Eurosmart Cosmopolitan 1-hendel	Grohe Eurosmart Cosmopolitan 1-hendel
Inbouw kookplaat (inductie)		ja	ja
Inbouw koelkast 106 liter + vriesvak 17 liter		ja	ja
Schouwkap rvs (recirculatie)		ja	ja
Rvs achterwand tpv schouwkap		ja	ja
Loze leiding tbv evt inbouwapparatuur	ja	ja	ja
Loze leidingen combimagnetron, vaatwasser, oven		ja (3x)	ja (3x)
<b>Tegels:</b>			
Tegelwerk keuken	boven blad / kookhoek	geen / RVS achterwand	geen / RVS achterwand



Impressie appartement 1 en 2



Impressie appartement 3 t/m 14

Hieronder vindt u een overzicht van het sanitair dat wordt aangebracht in de toiletruimte en de badkamer.

<b>Afwerking sanitair</b>			
<b>Bouwnummer</b>	<b>1, 2</b>	<b>3 t/m 11</b>	<b>12, 13, 14</b>
<b>Sanitair:</b>			
Sanitairuitvoering	Spinx Econ	Sphinx 280	Sphinx 280
Toilet separaat	duobloc PK	wandcloset diepspoel	wandcloset diepspoel
Fontein toilet separaat	Sphinx 300 36*25	Sphinx 280 36*28 cm	Sphinx 280 36*28 cm
Sifon / buis fontein toiletruime separaat	beker wit/ muur	beker chroom/ muur	beker chroom/ muur
Fonteinkraan toiletruimte separaat	Grohe Costa L	Grohe Costa S	Grohe Costa S
Wastafel	Spinx Econ 60*45	Sphinx 280 48*60 cm	Sphinx 345 120 cm
Spiegel badkamer		rechthoekig 57*40 cm	2x rechthoekig 57*40 cm
Wastafelmengkraan	Grohe Costa L met stop en inzinkbare ketting	Grohe Eurosmart Cosmopolitan met stop en ketting	2x Grohe Eurosmart Cosmopolitan met stop en ketting
Sifon / buis wastafel badkamer	beker wit/ vloer	beker chroom/ vloer	beker chroom/ vloer
Glijstangset 60 cm	Grohe Tempesta II	Grohe Tempesta II	Grohe Tempesta II
Therm. douchemengkraan grohtherm 1000 cosmopolitan	ja	ja	ja
Glazen douchewand novellini lunes h1k 88-89,5 helder			ja
<b>Tegels:</b>			
Tegelpakket	Trebbe pakket	Trebbe pakket	Trebbe pakket
Wandtegels (afm)	20*25	20*25	20*25
Verwerkings wandtegels	staand	staand	staand
Vloertegels (afm)	20*20	20*20	20*20
Hoogte tegels toilet	1200+	1500+	1500+
Hoogte tegels badkamer	2100+	tot plafond	tot plafond
Vloerprofiel t.p.v. verdiepte douchehoek	aluminium	aluminium	aluminium



Impressie toilet  
appartement 1 en 2



Impressie toilet  
appartement 3 t/m 14



## Bijlage 2 – Kleur- en materialenstaat

	<b>EXTERIEUR</b>		
	<b>element</b>	<b>materiaal</b>	<b>kleur</b>
04	terras (tuin), tegels	beton	grijs (naturel)
	parkeerterrein, klinkers	beton	heidepaars
	parkeerterrein, vakken klinkers	beton	zwart
	parkeerterrein, markeerstenen	beton	wit
06	afscheiding terras	beukenhaag	bladhoudend
08	gevelsteen bg en 2 <sup>e</sup> verdieping	baksteen	bruin genuanceerd
	gevelsteen 1 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> verdieping	baksteen	beigebruin genuanceerd
	voeg begane grond en 2 <sup>e</sup> verdieping	cementmortel	bruin
	voeg 1e en 3e verdieping	cementmortel	beigebruin
	waterslagen	aluminium, gecoat	zwartgrijs
	panelen boven gevelkozijnen	rockpanel	zwartgrijs
09	balkons	beton	grijs (naturel)
10	lateien en/of geveldragers	staal, verzinkt en gecoat	volgens architect
11	buitenkozijnen appartementen	kunststof	buitenzijde zwartgrijs binnenzijde wit
	buitenramen appartementen	kunststof	buitenzijde zwartgrijs binnenzijde wit
	buitendeur terras of balkon	kunststof	buitenzijde zwartgrijs binnenzijde wit
	buitenkozijnen - hoofdentree gebouw	hardhout, geschilderd	zwartgrijs
	buitendeur - hoofdentree gebouw	hardhout, geschilderd	zwartgrijs
	buitenkozijnen - toegang bergingen	hardhout, geschilderd	zwartgrijs
	buitendeur - toegang bergingen	hardhout, geschilderd	zwartgrijs
	deur- en raambeslag	aluminium	naturel
12	hekwerk balkon	staal, verzinkt en gecoat	zwartgrijs
13	dakbedekking plat dak	grind	grijs (naturel)
	daktrim plat dak	aluminium, gecoat	zwartgrijs
18	postkasten, frontpaneel	aluminium	zwartgrijs
	belpaneel, frontpaneel	aluminium	zwartgrijs
19	regenwaterafvoeren	kunststof	naturel (grijs)
24	ventilatioeroosters (in gevelkozijnen)	aluminium, gecoat	buitenzijde zwartgrijs binnenzijde wit
	ventilatie-/muuroosters (in gevel)	kunststof	grijs
	(gecombineerde) dakkappen	aluminium	naturel
25	PV-panelen (zonnepanelen)	-	naturel
	<b>INTERIEUR APPARTEMENTEN</b>		
09	wanden (dragend en binnenspouwbladen)	kalkzandsteen	behangklaar
	binnenwanden	cellenbeton	behangklaar
11	houten stelkozijnen en eventuele panelen/betimmeringen	hout, geschilderd	wittint
	binnenkozijnen	staal, fabrieksmatig afgelakt	wittint
	bovenlicht (m.u.v. meterkast)	glas	helder
	bovenpaneel dicht meterkast	gelakt	wittint
	binnendeuren	opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt	wittint
	ventilatioeroosters in deur meterkast	kunststof	wit
	deurbeslag	aluminium	naturel (grijs)
15	plafonds (beton)	sputwerk	wit

	wanden boven tegelwerk toilet (en badkamer bij app. 1 en 2)		sputwerk	wit
	wandtegels		keramisch	keuzepakket
	vloertegels		keramisch	keuzepakket
	binnendeurdorpels toilet en badkamer		hardsteen	antraciet
	vensterbank		marmercomposiet	wittint
23	handdoekradiator		staal, fabrieksmatig afgelakt	wittint
24	afzuigventielen ventilatie		kunststof	wit
25	wandcontactdozen en schakelaars		kunststof	wittint
	rookmelder		kunststof	wittint
	beldrukker		kunststof	zwart
	<b>INTERIEUR ALG. (VERKEERS)RUIMTEN</b>			
	<b>element</b>		<b>materiaal</b>	<b>kleur</b>
09	binnenwanden bergingenblok		kalkzandsteen, vellingblokken	natuur (wit / lichtgrijs)
11	binnenkozijnen algemene (verkeers)ruimten		hardhout, geschilderd	ivoorkleurig
	binnenkozijnen entree appartementen		hardhout, geschilderd	ivoorkleurig
	binnenkozijnen bergingen		hardhout, geschilderd	pastelblauw
	binnendeuren algemene (verkeers)ruimten		hardhout, geschilderd	ivoorkleurig
	binnendeuren entree appartementen		hardhout, geschilderd	ivoorkleurig
	binnendeuren bergingen		hardhout, geschilderd	pastelblauw
	deurbeslag		aluminium	natuur (grijs)
12	trappen		beton	grijs (natuur)
	trapeuning		staal, verzinkt en gecoat	zwartgrijs
14	beglazing binnenkozijnen en -deuren		glas	helder
15	lift, plafond		kunststof	grijs
	lift, wanden		kunststof	keuze architect
	lift, vloer	bedekking	rubber	zwart
	entreehal, plafond		houtwolcementplaten	wit
	entreehal, wanden		sputwerk (boven plinttegels)	wit
			plinttegels	beige
	entreehal, vloer		tegelwerk	beige
			schoonloopmat	grijs
	Lifthal, plafond		houtwolcementplaten	wit
	lifthal, wanden		sputwerk (boven plinttegels)	wit
			plint hout, fabrieksmatig afgelakt	wit
	Lifthal begane grond, vloer	bedekking	vloertegels	Beige
	Lifthal verdiepingen, vloer	bedekking	tapijt	keuze architect
	trappenhuis, plafond		houtwolcementplaten	wit
	trappenhuis, wanden		sputwerk (boven plinttegels)	wit
		plint	hout, fabrieksmatig afgelakt	wit
	trappenhuis, vloer	bedekking	tapijt	keuze architect
	plafond bergingenblok		houtwolcementplaten	natuur
	dekvloer bergingenblok		cementdekvloer	grijs

	werkkast, wandtegels ter plaatse van uitstortgootsteen ca. 1,0 m <sup>2</sup>	keramisch	wit
18	postkasten	zincor of aluminium, gecoat	zwartgrijs
25	wandcontactdozen en schakelaars	kunststof	wittint
26	liftcabinedeur	rvs, geborsteld	zandgeel