



WEIDSE WEELDE

KAMERIK



Technische omschrijving

20 koopappartementen Weidse Weelde te Kamerik

29 juni 2022

Bébouw Midreth B.V.
Groot Mijdrechtstraat 11
3641 RV Mijdrecht
T 0297 – 760 100
E info@bebouw.nl
www.bebouw.nl

 **Bébouw Midreth**
Bezig met bouwen

INHOUD

1. INLEIDING EN ALGEMENE INFORMATIE	4
Aankoop met Woningborg-garantie.....	4
Koopsom vrij op naam (v.o.n.)	4
Koop-Aanneemovereenkomst.....	4
Notaris.....	5
Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw	5
Meer- en minderwerk	5
Terreinbezoek	5
Oplevering.....	6
Verzekering.....	6
Onderhoudstermijn.....	6
2. VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN	6
3. RUIMTEBENAMINGEN	7
4. PEIL VAN HET APPARTEMENT	7
5. GRONDWERK.....	7
6. RIOLERINGSWERKEN	7
7. BESTRATINGEN, TUIN, DAKTERRAS	8
7.1 Privé terras (alleen bouwnummers 1, 2 en 3).....	8
7.2 Privé balkon (bouwnummers 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 18 en 19).....	8
7.3 Gemeenschappelijke tuin	8
7.4 Privé dakterras (alleen bouwnummer 16).....	8
8. TERREIN	8
Algemeen	8
Parkeren & bergingen	8
9. FUNDERINGEN.....	8
10. METSELWERKEN, BINNENBLAD EN WONINGSCHEIDENDE WANDEN.....	8
11. VLOEREN.....	9
12. DAKEN, DAKTERRASSEN EN BALKONS.....	9
12.1 Daken.....	9
12.2 Terrassen en balkons.....	9
13. KOZIJNEN, TIMMERWERKEN EN METAALWERKEN.....	10
13.1 Gevelkozijnen.....	10
13.2 Gevelbekleding	10
13.3 Binnendeuren en kozijnen.....	10
13.4 Aftimmerwerk	11
13.5 Screens	11
14. VLOEREN-, WAND- EN PLAFONDAFWERING	11
14.1 Vloeren.....	11
14.2 Wanden (indien niet betegeld)	11
14.3 Plafonds	11
14.4 Tegelwerken.....	11
14.5 Overige voorzieningen	12
15. KEUKEN	12
16. BEGLAZING EN SCHILDERWERK.....	13

16.1 Beglazing	13
16.2 Buiten schilderwerk	13
16.3 Binnen schilderwerk	13
17. WATER	13
17.1 Waterleidingen/installatie	13
18. SANITAIR	14
19. VENTILATIE	14
20. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	15
21. VERWARMINGSINSTALLATIE	16
22. WOONIVERSUM	17
23. GEMEENSCHAPPELIJKE RUITEN	17
24. GLOBALE KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT	19
25. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING	19
26. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW	19
27. WAARMERKINGEN	20
BIJLAGEN:.....	21
Bijlage 1 Sanitair & Tegelwerk	21
Bijlage 2 Basis keukenopstellingen	21
Bijlage 3 Kleur- en materiaalstaat	21

1. INLEIDING EN ALGEMENE INFORMATIE

Aankoop met Woningborg-garantie

U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een appartement. Een grote stap, die vermoedelijk na zorgvuldige afweging genomen wordt. Over de kwaliteit van uw appartement hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle hierop is in goede handen, want tegelijk met uw appartement koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. Van toepassing is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

Als u een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dat o.a. het volgende:

- Bébouw Midreth wordt in de contracten en deze technische omschrijving als "Ondernemer" aangemerkt;
- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het garantiecertificaat, verplicht de Ondernemer zich tot garantie op de kwaliteit van het appartement;
- De tekst van de koop- en/of aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het ministerieel voorgeschreven model. U heeft dus altijd een veilig contract;
- Het certificaat waarborgt dat u nooit met een half afgebouwd appartement zit, wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de Ondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw appartement in dat geval door een ander bouwbedrijf afgebouwd, terwijl de schade (tot een bepaald maximum) door deze stichting wordt vergoed.

Koopsom vrij op naam (v.o.n.)

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

- honorarium architect;
- notaris (leveringsakte);
- kadastrale inmeting;
- makelaarscourtage / verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- de éénmalige aansluitkosten van water, elektriciteit en riolering;
- de verwarmings- en ventilatie-installaties;
- kosten Woningborg;
- de B.T.W over de grondwaarde;
- bouwkosten, incl. loon- en materiaalkostenstijging en incl. BTW.

Niet in de koopsom begrepen zijn hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de financiering van uw appartement. Dit zijn onder andere:

- de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- de notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
- het eventuele renteverlies over de grond vanaf een nader te bepalen datum;
- de rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
- gemeentelijke heffingen;
- aansluitingen glasvezel, telecom en CAI (abonnementskosten);
- verbruikskosten en levering van stroom, water vanaf de dag van oplevering.

Koop-aanneemovereenkomst

Middels het sluiten van de koop-aanneemovereenkomst worden de verplichtingen tussen u en de Ondernemer vastgelegd. Bij definitieve koop krijgt u vooraf alle ingevulde contractstukken ter inzage toegestuurd. Nadat u deze overeenkomst heeft getekend, ontvangt u op korte termijn bericht dat de overeenkomst ook door de Ondernemer mede is ondertekend. De originele aktes worden naar de notaris gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

Notaris

De overdracht van appartementsrechten van het appartement geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken.

Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van het appartement van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldverstrekker ontvangt.

Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw

De aanneemsom is in termijnen onderverdeeld. De termijnen van de aanneemsom vervallen al naar gelang de bouw vordert. Mochten er voor de datum van notariële levering reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de Ondernemer uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële levering met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u wel te wachten op de desbetreffende nota's.

Zodra uw hypotheek is gepasseerd, moet u aan de bank in principe al tijdens de bouw het volledige bedrag aan rente over het door u geleende bedrag gaan betalen. Echter hiervan kan door de bank een rentebedrag worden afgetrokken dat de bank u betaalt, omdat een deel van het hypotheekbedrag bij de bank in depot blijft staan. U betaalt per saldo uitsluitend rente over het opgenomen geld.

Meer- en minderwerk

Het is mogelijk wijzigingen aan te brengen in het door u gekochte appartement. Eén en ander wordt gecoördineerd door middel van een keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen.

Het is vanzelfsprekend dat de keuzemogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van het appartement c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen.

Wijzigingen na de vastgestelde sluitingsdata zijn vanwege voortgang niet meer mogelijk.

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering aan het appartement is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.

Terreinbezoek

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden. Gedurende de bouwuitvoering worden er periodiek kopers kijkmomenten georganiseerd, zodat u onder begeleiding van de kopersbegeleider de bouwplaats en mogelijk uw appartement in aanbouw kunt betreden.

Oplevering

Op het moment van ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw appartement voor bewoning mogelijkereeds gereed is. Bébouw Midreth moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een appartement ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dat gaat gebeuren. Wanneer het appartement gereed is, krijgt u van Bébouw Midreth een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van Bébouw Midreth uw nieuwe appartement te inspecteren. Bij deze externe oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, met als laatste de eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvangt u de sleutels van uw appartement (juridische oplevering). Nadien zullen de eventueel geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen. Op het moment van de oplevering van uw appartement, zijn de algemene ruimtes al opgeleverd aan vertegenwoordiger(s) van de Vereniging van Eigenaren (VVE).

Verzekering

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De verzekering eindigt op het moment dat het appartement aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u de inboedel in het appartement uiteraard zelf verzekeren. De opstal dient via de VVE verzekerd te worden.

Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u Bébouw Midreth berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden melden, welke zijn ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij kleine onvolkomenheden dient u met één belangrijk ding rekening houden: een appartement wordt gebouwd uit materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk scheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw appartement wegtrekkende vocht. Dergelijke scheurvorming is uitgesloten van garantie.

Deuren kunnen gaan klemmen/krom trekken, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Voor een klemmende deur kunt u wel contact opnemen binnen de onderhoudstermijn.

Een overzicht van de garantietermijnen en uitsluitingen vindt u terug in Bijlage A van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg 2021.

Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt Bébouw Midreth geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan. Daarbij streven wij er altijd naar om opleverpunten zo spoedig mogelijk te verhelpen. Het kan echter voorkomen dat een onderdeel opnieuw besteld moet worden en dat vervolgens een bepaalde levertijd met zich meebrengt. Dit zullen wij dan aan u kenbaar maken. Er zal met u in een dergelijk geval een afspraak ingepland worden voor het herstel hier van.

2. VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN

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

De in de technische omschrijving omschreven onderdelen kunnen per bouwnummer afwijken. Voor uw bouwnummer zijn dan ook alleen de onderdelen van toepassing welke zijn aangegeven op de tekening.

3. RUIMTEBENAMINGEN

De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer etc. worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd.

Onderstaand overzicht geeft een 'vertaling' van de gebruikelijk gehanteerde begrippen naar de benaming in het Bouwbesluit.

Gangbare begrippen	Benaming in Bouwbesluit
woonkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
slaapkamer	verblijfsruimte
badkamer	badruimte
toilet	toiletruimte
technische ruimte	onbenoemde ruimte
berging (separaat)	bergruimte
hal	verkeersruimte
terras, balkon en loggia	buitenruimte

Voor het appartement, of het appartement in combinatie met het toevoegen van opties, kan er gebruik zijn gemaakt van de krijtstreepmethode. De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten wordt dan de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte wordt aangemerkt als onbenoemde ruimte. Ook bij het toepassen van de krijtstreepmethode voldoen de appartementen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

4. PEIL VAN HET APPARTEMENT

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het complex. Vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het definitieve peil is bepaald door de gemeente.

5. GRONDWERK

Voor de aanleg van de fundering van het appartementengebouw en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

6. RIOLERINGSWERKEN

De leidingen van het vuilwaterriool en schoonwaterriool worden gescheiden aangesloten op de openbare riolering. Het regenwater vanaf het dak, de galerijen en aanwezige balkons wordt middels hemelwaterafvoeren langs de gevel afgevoerd. Een deel van hemelwaterafvoeren wordt in overleg met de gemeente geloosd op de watergang aan de noord- en westzijde van het complex. De binnen riolering wordt belucht en met een stankafsluiter aangesloten op de afvoerpunten in de appartementen. De standleidingen bevinden zich in de leidingschachten. De binnen riolering wordt samengesteld uit kunststof leidingen die waar mogelijk in de betonvloeren worden opgenomen.

De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn opgenomen in de VON-prijs van uw appartement.

7. BESTRATINGEN, TUIN, DAKTERRAS

7.1 Privé terras (alleen bouwnummers 1, 2 en 3)

Tegelverharding van het private terras is voorzien in standaard grijze betontegels zoals aangegeven op de verkooptekening.

7.2 Privé balkon (bouwnummers 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 18 en 19)

De private balkons zijn uitgevoerd in prefab beton en aan de bovenzijde is het loopvlak voorzien van een structuur. Hier worden geen tegels geplaatst.

Hemelwater van het balkon wordt via een goot/ afvoer aangesloten op de verzamelleiding.

7.3 Gemeenschappelijke tuin

Zie het hoofdstuk 23.

7.4 Privé dakterras (alleen bouwnummer 16)

Tegelverharding van het private dakterras is voorzien in standaard grijze betontegels op tegel dragers zoals aangegeven op de verkooptekening. Door het aanwezige afschot van het platte dak zal de tegelafwerking niet volledig vlak / waterpas liggen.

8. TERREIN

Algemeen

Afwerkingen van het gemeenschappelijke terrein en de tuin zoals verhardingen, beplanting, waterhuishouding en verlichting zijn voorzien. Dit geldt ook voor de strook tussen het complex en het openbaar gebied / de watergang aan de Overstek en Overzicht. De artist impressions zijn indicatief.

Aanleg van beplanting van private delen van terrassen bij de begane grond appartementen en de balkons en het dakterras dient de bewoner zelf te voorzien en te onderhouden.

Parkeren & bergingen

De parkeerplaatsen op het eigen terrein zijn bestemd voor de bewoners van het complex. Per appartement is er één parkeerplaats beschikbaar, deze zijn inclusief in de VON-prijs. Alleen bouwnummer 16 beschikt over twee parkeerplaatsen. De tien individuele bergingen op de begane grond zijn bestemd voor de 3- en 4-kamerappartementen (bouwnummers 4, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16 en 19). De grote algemene fietsenberging is bestemd voor de tien 2-kamerappartementen (bouwnummers 1, 2, 3, 5, 6, 11, 12, 17, 18 en 20) in het complex. Waarbij er voor ieder 2-kamerappartement plaats is voor 2 fietsen.

9. FUNDERINGEN

Het Project wordt gefundeerd op funderingspalen, waarop balken van gewapend beton worden aangebracht. De fundering wordt uitgevoerd volgens berekening en tekening van de constructeur.

10. METSELWERKEN, BINNENBLAD EN WONINGSCHIEDENDE WANDEN

De gemetselde gevels bestaan uit gebakken gevelstenen. De gevels worden uitgevoerd in wildverband metselwerk. Het voegwerk wordt uitgevoerd in geborsteld platvol. Waar nodig worden boven de gevelopeningen stalen lateien en/of geveldragers toegepast. Zie voor nadere informatie de kleur- en materialenstaat.

De benodigde dilataties worden opgenomen in de constructie en het gevelmetselwerk volgens advies van de constructeur en de baksteenleverancier. In de buitengevel wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie van de spouw en afwatering.

Onder de gevelkozijnen worden metalen waterslagen aangebracht. De opgaande en liggende dakranden worden ingeplakt met dakbedekking en aan de gevelzijde rand voorzien van een aluminium hoeklijn.

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- buitengevels: gebakken gevelsteen (m.u.v. de delen welke met rabatdelen worden bekleed);
- dragende binnenspouwbladen: kalkzandsteen;
- dragende binnenwanden: kalkzandsteen & (prefab) beton;
- woningscheidende wanden: kalkzandsteen (m.u.v. de niet-dragende woningscheidende wanden; deze worden als metalstud uitgevoerd);
- staalconstructie: opvang van prefab betonnen onderdelen waar nodig;
- lichte scheidingswanden: gipsblokken.

Buitengevels van de appartementen worden uitgevoerd als geïsoleerde gevels ($R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$).

11. VLOEREN

De begane grondvloer is uitgevoerd in geïsoleerde prefab betonnen vloerplaten ($R_c \geq 5,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$). De verdiepingsvloeren en gedeeltelijk het dak van de appartementen zijn betonnen breedplaatvloeren.

De vloeren zijn afgewerkt met een dekvloer. De dekvloer in de appartementen is voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de technische ruimte, onder de keukenopstelling en de douchehoek. Onder de dekvloer op de verdiepingen is een isolatielaag aangebracht (zwevende dekvloer), waardoor contactgeluid wordt beperkt.

Het legpatroon en de verdeling van groepen in de vloerverwarming zal conform de basis indeling van het appartement worden uitgevoerd. De badkamer is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming. Ter plaatse van de douchehoek (en het optioneel ligbad, bij alleen bouwnummers 8, 9, 14, 15 en 16) wordt geen vloerverwarming aangebracht.

Belangrijk is dat u uw latere vloerafwerking hier op correcte wijze op aanbrengt. Het reglement van de VVE zal hiervoor ook bepalingen voorschrijven. Afhankelijk van het type vloerafwerking dat u na oplevering laat aanbrengen, kan het noodzakelijk zijn dat de vloer geschuurd en eventueel geëgaliseerd dient te worden. Bij de keuze van de vloerafwerking dient rekening te worden gehouden met de vloerverwarming (warmteweerstand $R_c \text{ max. } 0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) en de bepalingen in de reglementen van de VVE.

12. DAKEN, DAKTERRASSEN EN BALKONS

12.1 Daken

De platte daken van de appartementen bestaan uit betonnen breedplaatvloeren afgewerkt met isolatie, dakbedekking, een sedumlaag en waar nodig een ballastlaag. Op het dak worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van de installaties die op het dak uitkomen. Het regenwater wordt door middel van hemelwaterafvoeren aan de gevel afgevoerd. De daken zijn tevens voorzien van een noodoverstort zodat bij hevige regenval en een verstopping, overtollig water weg kan en tevens gesignaleerd kan worden.

De daken worden uitgevoerd als geïsoleerde constructie ($R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$).

12.2. Terrassen en balkons

De appartementen op de begane grond hebben een tuinterras van betontegels. De meeste appartementen op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping hebben een balkon als buitenruimte.

De balkons zijn van prefab beton. Het loopvlak is voorzien van een structuur (anti-slip) in het beton. Balustraden van de balkons zijn in een metalen uitvoering voorzien van een standaard RAL kleur poedercoating met glazen transparante panelen.

De hemelwaterafvoeren van het dak en de balkons zijn zichtbaar.

De appartementen met de bouwnummers 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 18 en 19 zijn voorzien van een balkon.

Bouwnummer 16 is voorzien van een dakterras. Op circa 1 meter van de dakrand is dit dakterras voorzien van een balustrade in een metalen uitvoering voorzien van een standaard RAL kleur poedercoating met glazen transparante panelen.

13. KOZIJNEN, TIMMERWERKEN EN METAALWERKEN

13.1 Gevelkozijnen

De kozijnen, deuren en ramen in de buitengevels worden uitgevoerd in hout.

De kleur van de binnenzijde van deze kozijnen is gelijk aan de kleur van de buitenzijde van de kozijnen.

De beweegbare raamdelen inclusief draairichtingen staan aangegeven op de verkooptekeningen. De ramen in de appartementen openen naar binnen, waardoor ze eenvoudig en veilig bewassen kunnen worden. Veelal zijn deze ramen uitgevoerd met een draai-kiép functie. Daar waar de voorschriften dit vereisen zijn de kozijnen en beglazing voorzien van een doorvalbeveiliging.

De appartementen met een balkon zijn voorzien van een houten pui met een naar buiten draaiende deur. Zie hiervoor de verkooptekeningen.

De buitenkozijnen worden voorzien van HR++ dubbele beglazing.

De voordeurkozijnen van de appartementen worden gemaakt van hout en worden voorzien van een dichte vlakke deur, een spionooog en een kunststof onderdorpel. De voordeur van het appartement is voorzien van een vrijloopdeurdranger welke is aangesloten op de rookmelder in de hal van het appartement. Dit betekent dat bij brand in het appartement deze deurdranger wordt geactiveerd.

De entreekozijnen van de gemeenschappelijke entrees worden gemaakt van hout.

De postkasten bij de hoofdentree worden opgenomen in de entrepui.

Alle buitendeuren en -ramen zijn waar volgens de regelgeving vereist, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk dat voldoet aan weerstandsklasse 2 en het SKG** keurmerk.

De afkorting SKG staat voor Stichting Kwaliteit Gevel- bouw. SKG** voldoet, waar noodzakelijk, aan de in het bouwbesluit opgestelde inbraakwerendheidseisen.

13.2 Gevelbekleding

Waar de verkooptekening dit aangeeft wordt de gevel voorzien van verduurzaamde houten rabat delen in een bruine kleur.

13.3 Binnendeuren en kozijnen

De binnendeuren in de appartementen zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met een honingraatvulling. Onder de deuren van de badkamer en het toilet worden kunststenen dorpels aangebracht.

De opdekdeuren worden geplaatst in stalen verdiepingshoge binnenkozijnen met een bovenlicht voorzien van helder glas met een afgeslankte bovendorpel.

Bij de kozijnen in een dragende wand zijn vanwege de constructie in de wand geen bovenlichten mogelijk.

De binnendeuren van de appartementen worden voorzien van paumelle scharnieren en lichtmetalen deurkrukken met schilden. De deuren naar de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van een "vrij- en bezet" garnituur. De overige deuren zijn voorzien van een loopslot. De meterkast is voorzien van een kastslot met rozet. Het deurkozijn van de

technische ruimte en de meterkast is voorzien van een dicht paneel in het bovenlicht.

13.4 Aftimmerwerk

Diversen aftimmerwerk:

- Geen stofdorpels bij de binnendeurkozijnen m.u.v. de toiletruimte en de badruimte, daar een kunststeen dorpel;
- De meterkast wordt voorzien van de nodige betimmeringen;
- Er worden geen plinten in de appartementen aangebracht.

13.5 Screens

De volgende gevelkozijnen worden aan de buitenzijde voorzien van een screen:

- Bij bouwnummer 10 aan de westgevel t.p.v. de 2 slaapkamers (totaal 2 stuks);
- Bij bouwnummer 19 aan de zuidgevel t.p.v. de kleine slaapkamer (totaal 1 stuk).

Uitgevoerd als elektrisch bediend gemonteerd op het kozijn. Merk, type en kleur wordt opgenomen in het reglement van de VVE.

14. VLOEREN-, WAND- EN PLAFONDAFWERING

14.1 Vloeren

De vloeren in de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer (m.u.v. de begane grondvloer). Er wordt niet voorzien in een vloerafwerking, afgezien van het tegelwerk in toilet en/of badkamer. Vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming is het niet toegestaan in de vloer te spijkeren of te boren.

Wij adviseren u om bij de keuze van de vloerafwerking u deskundig te laten adviseren zodat er wordt voldaan aan de reglementen van de Vereniging van Eigenaren t.a.v. de overdracht van contactgeluid.

Om de ruimtetemperatuur te kunnen garanderen dient men rekening te houden met de Rc-waarde (isolatiewaarde) van de vloerafwerking. Deze mag maximaal 0,09 m² K/W zijn. Vraag ook hier uw vloerenleverancier of de door u gewenste vloer geschikt is voor (laag temperatuur) vloerverwarming.

14.2 Wanden (indien niet betegeld)

De wanden in het appartement worden behangklaar afgewerkt. Oneffenheden in de wanden worden vlak nabewerkt. Dit houdt in dat de wanden, na beperkte voorbereidende werkzaamheden, geschikt zijn voor normaal behang. Voor de fijnere behangsoorten en voor het sauzen van de wanden moeten deze door u zelf nog verder worden uitgevlakt en voorbehandeld. Wandens welke niet nader worden afgewerkt zijn de wanden van de meterkasten en de wanden in de technische ruimte achter de installaties en het leidingwerk.

14.3 Plafonds

Alle betonplafonds in de appartementen worden voorzien van wit structuurspuitwerk, behoudens het plafond van de meterkasten.

Bij de betonplafonds zijn de plaatnaden zichtbaar. Deze worden uitgevoerd in V-naden. De leidingen en ventilatiekanalen aan het plafond van de technische ruimte in het appartement blijven in het zicht. De plafonds in de bergingen op de begane grond zijn voorzien van een geïsoleerd plafond.

14.4 Tegelwerken

Vloertegelwerk

In de toiletruimte en/of de badruimte wordt vloertegelwerk aangebracht. Vloertegels met afmeting 30 x 30 cm. In de douchehoek wordt het vloertegelwerk onder afschot aangebracht naar de doucheput. In verband met goede afwatering hebben tegels in de douchehoek formaat 15 x 15 cm. Het tegelwerk wordt niet strokend met de wandtegels aangebracht. De vloertegels zijn leverbaar in 6 kleuren: antraciet, basalt, hell grau, beige, braun of schlamm.

Wandtegelwerk

In een separate toiletruimte wordt tot ca. 1.5 m hoogte wandtegelwerk aangebracht. In de badkamer wordt tot ca. 2.25 m wandtegelwerk aangebracht. Wandtegels met afmeting 25 x 33 cm. De wandtegels worden liggend aangebracht. Het tegelwerk wordt niet strokend met de vloertegels aangebracht. De wandgedeelten in de toiletruimte en/of badkamer boven het wandtegelwerk, worden afgewerkt met structuurspuitwerk.

Bouwnummers 2, 3, 5, 6, 11, 12, 17, 18 en 20 hebben geen separaat toilet. In deze appartementen bevindt het toilet zich in de badkamer.

De wandtegels zijn leverbaar in 2 varianten wit: mat wit of hoogglans wit.

De specificaties van het standaard geleverde vloer- en wandtegelwerk, zijn als onderdeel van het "Comfort" tegelpakket. (**bijlage 1**)

14.5 Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen, daar waar borstweringen zijn, worden vensterbanken van kunststeen aangebracht in de kleur Bianco C.

15. KEUKEN

In het appartement wordt een standaard keuken geplaatst. Deze verschilt per woningtype. Voor de specificaties van de standaard geleverde keuken per woningtype zie bijlage 2. Leidingen en aansluitpunten worden aangebracht, ten behoeve van de basis opstelling, op de in de 0-tekening van Voortman Keukens aangegeven plaats.

Standaard zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

- warm- en koudwater aansluiting voorzien van stopkranen en afvoer ten behoeve van de spoelbak

Voor de appartementen met de bouwnummers 8, 9, 14, 15 en 16 wordt het volgende waterpunt extra aangebracht:

- koudwater aansluiting (met tapkraan) voor een vaatwasser

Standaard zijn voor alle appartementen de volgende elektrapunten aanwezig:

- twee maal horizontale dubbele wandcontactdoos ten behoeve van huishoudelijk gebruik boven/nabij het aanrechtblad, hoogte ca. 120 cm. Met uitzondering van bouwnummers 2, 5, 11 en 17, deze worden met één maal een horizontale dubbele wandcontactdoos uitgevoerd)
- 2 loze leidingen vanuit de meterkast naar de spoelkast t.b.v. een toekomstige vaatwasser en/of boiler (excl. extra groepen)
- enkele wandcontactdoos ten behoeve van een recirculatiekap
- enkele wandcontactdoos ten behoeve van een koelkast
- perilex aansluiting 2 x 230V (op aparte groep) ten behoeve van elektrisch koken

Voor de appartementen met de bouwnummers 8, 9, 14, 15 en 16 worden de volgende elektrapunten extra aangebracht:

- enkele wandcontactdoos (op aparte groep) ten behoeve van een combimagnetron
- enkele wandcontactdoos (op aparte groep) ten behoeve van een vaatwasser (hiervoor wordt 1 van de 2 loze leidingen zoals hier boven omschreven gebruikt)

Keuze installatie aansluitpunten

De bovengenoemde aansluitingen zijn verwerkt in basistekeningen voor de keukens per woningtype, dit noemen we de nul-tekeningen. Deze keukenopstellingen kunt u vinden in de aanvullende verkoopdocumenten.

Verplaatsingen van aansluitingen anders dan hierboven genoemd zijn niet mogelijk. Extra aansluitingen daarentegen wel. Mits deze punten duidelijk voorzien zijn van hoogte- en breedtemaatvoering en functie (i.v.m. bepaling evt. extra groepen) op de door ons

verstrekte nul-tekening van uw appartement. Wanneer dit niet voldoet kunnen we de aanvraag niet in behandeling nemen, dit vanwege de kans op fouten.

Keuken via Voortman Keukens (na oplevering geplaatst)

In de showroom van Voortman Keukens (Bunnik) kunt u diverse keukenopstellingen bekijken en keukenopstellingen naar eigen wens kiezen en optimaliseren. Bébouw Midreth brengt in samenspraak met Voortman de aansluitpunten dan tijdens de bouwfase aan, volgens uw gewenste opstelling. Kiest u voor een keuken via Voortman keukens, dan wordt de keuken direct na oplevering door Voortman Keukens geplaatst.

Keuken via eigen leverancier

Het aanleveren van keukentekeningen van uw eigen leverancier is niet mogelijk. Wanneer u de keuken bij derden betreft, zal u de aansluitpunten na oplevering zelf moeten (laten) aanpassen. Ook nu zal de keuken pas na oplevering geplaatst kunnen worden.

Wasemkap

Wij willen u er dringend op wijzen altijd een recirculatiekap toe te passen in de keuken, dit vanwege de balansventilatie in uw appartement. Het aansluiten van een afzuigkap op de balans ventilatie installatie en het achteraf aanbrengen van een geveldoorvoer is niet toegestaan en kan het ventilatiesysteem ontregelen waardoor de garantie vervalft.

16. BEGLAZING EN SCHILDERWERK

16.1 Beglazing

Isolerende dubbele beglazing wordt toegepast in ramen en deuren van de gehele gevel van het appartement, voor zover niet anders omschreven.

Enkel blank glas wordt toegepast in de bovenlichten van de binnenkozijnen. Het bovenlicht ter plaatse van de technische ruimte en meterkast wordt voorzien van een dicht paneel.

16.2 Buiten schilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt, daar waar geen fabrieksmatig afgewerkte materialen worden toegepast, uitgevoerd in een dekkend systeem.

16.3 Binnen schilderwerk

Houten aftimmeringen die in het appartement in het zicht blijven worden afgeschilderd. Dit geldt niet voor de meterkast en de technische ruimte.

De volgende onderdelen worden in de fabriek al voorzien van een kleurafwerking:

- binnendeuren;
- binnendeurkozijnen.

17. WATER

17.1 Waterleidingen/installatie

De warm waterleidingen worden aangelegd vanaf de boiler in de technische ruimte naar de diverse tappunten. De koud waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast.

De volgende tappunten worden aangesloten:

Koud water

- het fontein in de toiletruimte (m.u.v. de appartementen zonder separaat toilet);
- het reservoir van het toilet;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;

- de wasmachinekraan in de technische ruimte of separate kast;
- de stopkraan in de keuken.

Warm water

- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de stopkraan in de keuken.

Verwarming en warmwatertoestel

Voor verwarmen en warmwater wordt het appartement voorzien van een luchtwarmtepomp. De buiten-unit van de luchtwarmtepomp bevindt zich op het dak van het appartementencomplex. De capaciteit van de warmtepomp wordt bepaald op basis van de kenmerken van het appartement, inclusief de opties die tijdens de bouw worden aangebracht. De binnen-unit van de luchtwarmtepomp is opgesteld in de technische ruimte van het appartement. De warmtepomp wordt aangestuurd door een thermostaat in de woonkamer.

Voor het warmtapwater is in de binnen-unit van de warmtepomp een voorraadvat van 200 liter opgesteld. Met een voorraadvat van 200 liter kunt u comfortabel douchen: circa 35 minuten bij een douchekop van 6 liter per minuut. De boiler levert maximaal 10 liter heet water per minuut. Het opwarmen van het water in het voorraadvat duurt ongeveer 2 uur. Met het voorraadvat van 200 liter voldoet uw appartement ruimschoots aan de eisen die gesteld worden aan het tapcomfort in een woning met maximaal 3 slaapkamers.

Uiteraard is het mogelijk voorzieningen te laten treffen die voor nog meer comfort zorgen. Omdat het lastig is deze voorzieningen achteraf aan te brengen, adviseren wij u om bij keuze voor een bad (alleen optioneel mogelijk bij bouwnummers 8, 9, 14, 15 en 16) of een zogeheten regendouche uw kopersbegeleider te informeren over uw wensen.

De algemene verkeersruimten (trappenhuizen, lift en gezamenlijke gangen), gemeenschappelijke fietsenberging en individueel bergingen zijn onverwarmd.

Gasleidingen

Het woongebouw en uw appartement worden niet aangesloten op het openbare gasnet.

18. SANITAIR

De sanitaire toestellen worden aangesloten op het waterleidingnet en op de riolering. De sanitaire toestellen zijn onderdeel van het Comfort pakket als omschreven in het hoofdstuk 'Wooniversum'. In de brochures Sanitair en Tegelwerk van het Wooniversum (bijlage 1) wordt toegelicht welke upgrade opties mogelijk zijn.

Casco keuze

Wegens waterdichte oplevering en af te geven Woningborggaranties is het noodzakelijk het sanitair & tegelwerk tijdens de bouw aan te brengen. Het is niet mogelijk de badkamer en/of toiletruimte casco op te laten leveren.

19. VENTILATIE

In uw appartement wordt een mechanisch ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische toevoer en mechanische afvoer middels een WTW(warmteterugwinning)-unit. Deze unit is gesitueerd in de technische ruimte van het appartement. De toevoer geschiedt via inblaasventielen in het plafond van de verblijfsruimten.

De afvoer vindt plaats via afzuigventielen in de keuken, toilet, badkamer en in de ruimte van de opstelplaats van de wasmachine.

De afzuig-/toevoerventielen zitten op vaste posities in het plafond.

De posities van de ventilatiepunten in de plafonds zijn indicatief in de verkooptekeningen opgenomen. Deze worden nader uitgewerkt en zijn mogelijk nog aan wijzigingen onderhevig. Het leidingwerk van de ventilatie box zal in de technische ruimte zichtbaar blijven.

De ventilatie box (WTW-unit) is standaard voorzien van twee draadloze RF 3-standen schakelaars waarvan er 1 in de keuken en 1 in de badkamer wordt gemonteerd.

20. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast. De installatie wordt aangelegd volgens NEN 1010:2007+C1:2008 en de symbolen als aangegeven op de verkooptekeningen. De plaatsaanduidingen zijn indicatief.

Alle appartementen krijgen een elektra-aansluiting van 3 x 25A. De meterkast is in de basis voorzien van een groepenkast met 5 groepen waarvan 2 voor de basisinstallatie en 3 groepen voor de wasmachine, elektrisch koken en de warmtepomp en tevens voorzien van 3 stuks aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar.

De appartementen met de bouwnummers 8, 9, 14, 15 en 16 krijgen in de basis 2 extra groepen ten behoeve van de vaatwasser en combi-oven.

De installatie is afgemonteerd met standaard inbouw schakelmateriaal.

De schakelaars bevinden zich op ca. 1,05 m boven de vloer. In de woonkamer, keuken en de slaapkamers worden de wandcontactdozen op ca. 30 cm boven de vloer aangebracht (tenzij gecombineerd met een schakelaar) en in de overige ruimtes op ca. 1,05 m boven de vloer. De wandcontactdozen boven het werkblad van de keuken worden aangelegd op ca. 1,2 m boven de vloer.

Er worden centraaldozen in het plafond geplaatst voor het naderhand plaatsen van verlichting voorzien van een dekplaat met lamphaak.

De meterkasten van de appartementen met bouwnummers 2, 3, 5, 6, 8, 11, 12, 14, 17, 18 en 20 bevindt zich in de algemene gang op de betreffende verdieping. Hierin bevinden zich de meters en hoofdaansluitingen van de NUTS bedrijven. In de technische ruimte in het appartement van deze bouwnummers wordt een sub-verdeling gemaakt van de groepen en aansluitpunten voor CAI en glasvezel.

Bergingen

De 10 individuele bergingen op de begane grond (behorende bij de bouwnummers 4, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16 en 19) zijn voorzien van een aansluitpunt verlichting inclusief armatuur met een schakelaar gecombineerd met een enkele wandcontactdoos. Deze installaties worden als opbouw gemonteerd.

Videfoon

In elk appartement wordt in de hal een videofoonsysteem aangebracht en aangesloten op het belpaneel bij de hoefdentree van het appartementencomplex.

Zwakstroominstallatie

Alle appartementen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit: een drukknop naast de voordeur, een schel in de hal en een transformator in de meterkast.

Rookmelders

Het appartement wordt standaard voorzien van de voorgeschreven rookmelders, aangesloten op het lichtnet.

Buitenlichtpunt / buitenverlichting

Alle appartementen met een terras of balkon hebben een aansluitpunt voor verlichting bij de eigen buitenruimte. Niet van toepassing voor de appartementen zonder buitenruimte.

Telefonie / data

Alle appartementen worden voorzien van twee loze leidingen in de woonkamer en één loze leiding in de hoofdslaapkamer. U dient zelf een abonnement bij een aanbieder van telefonie of data aan te gaan die diensten levert op de locatie van uw appartement. En de loze leiding(en) na oplevering of als optie te laten voorzien van de gewenste bedrading.

Centrale antenne installatie (CAI)/Glasvezel

In de directe omgeving van het project is een CAI en glasvezel infrastructuur aanwezig. De installatie voor de CAI (t.b.v. televisie) beperkt zich uitsluitend tot het aanleggen van een aansluitpunt in de meterkast van uw appartement.

Loze leidingen

De appartementen zijn in basis voorzien van loze leidingen conform de verkooptekening.

21. VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-51 welke op dit werk van toepassing is en conform de garantienormen van Woningborg. Onderstaande temperaturen gelden tijdens verwarmingsbedrijf bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius:

Ruimte	Temperatuur
woonkamer	22°C
keuken	22°C
slaapkamer	22°C
badkamer	22°C (inclusief een elektrische handdoekradiator)
toilet	18°C
technische ruimte	onverwarmd
hal	18°C
berging	onverwarmd

De verwarmingsinstallatie in het appartement wordt uitgevoerd als lage temperatuur vloerverwarming. De installatie kan niet koelen. In de badkamer ligt beperkt vloerverwarming en is daarom tevens voorzien van een elektrische handdoekradiator. De temperatuurregeling vindt plaats door één thermostaat in de woonkamer voor het gehele appartement. De capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt aan de hand van een transmissieberekening vastgesteld. Bovenstaande temperaturen zijn conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021, en gelden voor ruimten waar een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd. De verdeler van de vloerverwarming wordt in de technische ruimte aangebracht. De positie van de verdeler is onder voorbehoud vanwege technische haalbaarheid en het voldoen aan de wet- en regelgeving.

Om de ruimtetemperatuur te kunnen garanderen dient men rekening te houden met de Rc-waarde (isolatiewaarde) van de vloerafwerking. Deze mag maximaal 0,09 m² K/W zijn. Vraag aan uw vloerenleverancier of de door u gewenste vloer geschikt is voor laag temperatuur vloerverwarming.

In verband met de toepassing van vloerverwarming en eventuele overige leidingen in de dekvloer, is het niet toegestaan te schroeven of spijkeren in de dekvloer.

22. WOONIVERSUM

Het Wooniversum is de plek waar u uw appartement verder personaliseert. Hier bekijkt u de standaarduitrusting waarmee uw nieuwe appartement wordt aangeboden. De tegels, de kranen en het sanitair van de badkamer en het toilet kunt u hier bekijken. Naast deze Comfort-line hebben wij eveneens interessante pakketten samengesteld om uw appartement verder te upgraden. Deze upgrades noemen wij de Luxe-line en de Excellent-line. Deze pakketten behelzen de badkamer en het toilet. Tegen scherpe pakketprijzen kunt u hier nog meer luxe toevoegen aan uw appartement. In het Wooniversum vergelijkt u handig de inhoud van deze pakketten doordat deze naast elkaar opgesteld staan. Zo komt u tot de voor u gewenste keuzes en kleedt u uw appartement aan binnen uw budget en conform uw prioriteiten en smaak. Bij het maken van uw keuzes begeleiden wij u uiteraard van stap tot stap. Onze kopersbegeleider neemt u mee in het proces en adviseert u daar waar nodig.

Pakket keuze sanitair en tegelwerk:

Het tegelwerk en sanitair wordt standaard geleverd vanuit de Comfort-line. In bijlage 1 wordt omschreven welk sanitair en tegelwerk er standaard is opgenomen voor de toiletruimte en/of badkamer van uw appartement. De blauw gearceerde onderdelen zijn inclusief. Het is mogelijk om te kiezen voor een upgrade naar de lines Luxe of Excellent. De kosten voor een upgrade zijn opgenomen in de optielijst.

Alle onderdelen van de Comfort-line, Luxe-line en Excellent-line worden voor u gepresenteerd in het Wooniversum. U ontvangt van ons een uitnodiging om het Wooniversum te bezoeken.

Let op: voor een uitbreiding en/of upgrade van uw badkamer wordt een meerprijs berekend.

23. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

Gemeenschappelijke tuin

De gemeenschappelijke tuin wordt aangelegd. Dit betreft in hoofdlijnen: drainage- en afvoervoorziening van water van daken en terrassen. De bestrating in het gemeenschappelijke tuindeel en de terrassen.

Hoofdentree

De hoofdentree komt u binnen via een houten kozijn met deur met glasopening. Deze deur is voorzien van een elektrische deurdranger en aan de buitenzijde te openen met een sleutel. Ook kan deze deur vanuit de appartementen via de videofooninstallatie worden ontgrendeld. Via de entree komt u bij een trappenhuis en liftinstallatie.

Bij de hoofdentree zijn de postkasten met bellentableau en videofooninstallatie gesitueerd.

Het parkeerterrein is met de auto bereikbaar via de Spijkerlaan. Het parkeerterrein is een eigen terrein van de VVE en uitsluitend bedoeld voor de bewoners van het appartementencomplex. Bezoekers parkeren aan de Overzicht en de Overstek.

Trappenhuis en gemeenschappelijke verkeersruimte

De binnenkozijnen en deuren worden uitgevoerd in hout. Daar waar de voorschriften dit vereisen worden de kozijnen en beglazing brandwerend uitgevoerd en voorzien van een deurdranger.

De trappen zijn uitgevoerd in prefab beton en voorzien van een schrobrand. Het loopvlak is voorzien van een structuur (anti-slip) in het beton. Eventuele springen ten behoeve van hijsvoorzieningen zullen naderhand worden opgevuld en kunnen in kleur en structuur afwijken ten opzichte van de trap.

De trap wordt aan een zijde uitgevoerd met een metalen muurleuning. De andere zijde en het trapgat worden uitgevoerd met een metalen spijlenhekwerk.

De appartementen op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping zijn vanuit de trappenhuizen bereikbaar via de algemene gangen. Het gebouw is voorzien van twee trappenhuizen.

Liftinstallatie

Het appartementengebouw beschikt over een personenlift installatie. De lift heeft per niveau een stopplaats. De deuren van de schacht en de deuren van de cabine evenals de kaders om de deuren zijn van metaal en worden zonder glasopeningen uitgevoerd.

Verder is de cabine voorzien van verlichting, een bedieningspaneel, een leuning en een spiegel. De vloer van de lift krijgt een afwerking passend bij vloerafwerking in algemene gangen. De lift wordt volgens voorschrift voorzien van een GSM-verbinding die in verbinding staat met een meldkamer.

Vloerafwerking gemeenschappelijke ruimten

In de entreehal op de begane grond wordt achter de toegangsdeur een schoonloopmat aangebracht. De rest van de vloer wordt voorzien van tegelwerk. De verdiepingvloeren worden ook afgewerkt met tegelwerk. De overgang tussen de wand en de vloer wordt voorzien van een houten plint.

De vloeren in de bergingen, bergingsgang, algemene technische kasten en in de gemeenschappelijke fietsenstalling worden uitgevoerd in onafgewerkte slijtvaste dekvloer.

Wandafwerking

De wanden in alle gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien van wit structuurspuitwerk. Alle overige wanden in de bergingen, bergingsgang, algemene technische kasten in de gemeenschappelijke fietsenberging zijn onafgewerkt.

Plafondafwerking

Aan het plafond in de bergingen en de algemene fietsenstalling bevinden zich riolering, kabelgoten, leidingen van overige installaties en Nuts leidingen. De plafonds van de lifthal, trappenhuizen en gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien van wit structuurspuitwerk.

Aan de onderzijde wordt daar waar nodig een akoestische afwerking geplaatst en de onderzijde van de trappen zijn schoon werk prefab beton (gerold).

De buitenplafonds van de onderdoorgang zijn geïsoleerd en voorzien van een grove vezelplaat in een standaard licht grijze kleur. Zo ook de plafonds ter plaatse van de bergingen, bergingsgang en gemeenschappelijke fietsenberging.

Daken

De platte daken van het complex zijn geïsoleerd en voorzien van dakbedekking met sedum en waar nodig een ballastlaag. Het platte dak is voorzien van een looppad voor onderhoudswerkzaamheden namens de VVE. Er zijn voorzieningen (o.a. valbeveiliging) getroffen om deze werkzaamheden veilig te kunnen uitvoeren. Het platte dak is bereikbaar middels een dakluik met schaartrap in de hal op de bovenste verdieping.

Hydrofoor

Op de begane grond is een ruimte voorzien van een hydrofoorinstallatie. Deze installatie zorgt ervoor dat er in alle appartementen een verhoging van de voordruk van het waterleidingbedrijf op de waterleidingen staat.

Ventilatie gemeenschappelijk ruimten

Het trappenhuis, liftschacht en de gangen op de verdiepingen worden geventileerd door middel van roosters in de gevel- of gevelkozijnen en een doorvoer in het dak van de liftschacht en het dak van het trappenhuis.

De bergingen op de begane grond worden geventileerd middels natuurlijke aanvoer door middel van roosters in de gevel en/of de deurkozijn en mechanische afvoer middels een ventilatiebox. De wanden van de individuele bergingen blijven circa 10 cm vrij van het plafond voor de luchtdoorstroming.

Elektra installatie

De elektrische installatie en verlichting van de gemeenschappelijke verkeersruimten, parkeerterrein, technische ruimte, gemeenschappelijke fietsenberging en liftinstallatie wordt aangesloten op de gemeenschappelijke meter.

Tegen het plafond worden LED- verlichtingsarmaturen aangebracht in de algemene verkeersruimten en in de lift. Deze verlichting brandt waar nodig permanent of op een dag/nachtsensor. Tevens wordt daar waar nodig noodverlichting aangebracht. In het trappenhuis wordt op iedere verdieping één algemene wandcontactdoos opgenomen voor schoonmaakdoeleinden.

De gemeenschappelijke entree, de lifthal, trappenhuisen, de kelder en overige gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van projectarmaturen. Aan de buitenzijde van de gemeenschappelijke entree en parkeerplaats zijn project buitenarmaturen voorzien.

De hoofdaansluiting voor stroom van de algemene installatie (CVZ) wordt als 3 x 80A uitgevoerd. Voldoende voor de lift en toekomstige (optionele) slimme elektrische autolaadpalen. Op het hoge dak worden 10 PV-panelen aangebracht welke worden aangesloten op de algemene installatie (CVZ).

24. GLOBALE KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT

De kleuren- en materialenstaat is bijgevoegd als **Bijlage 3**.

25. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Uiterlijk twee weken voor de oplevering van de appartementen worden kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop dat gaat gebeuren.

Het gehele appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

26. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Alle wijzigingen in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ingeval de eerder verstrekte tekening(en) en/of de verkoopbrochure en/of de artist impressie afwijken van deze technische omschrijving, is de uitvoering conform deze technische omschrijving. Bij de bouw van een appartement vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Wij zijn echter gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere

kosten. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u het appartement koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie, in de vorm van een erratum.

In deze technische omschrijving is omschreven op welke wijze uw appartement wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijzigingen kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze gekozen koperswijzigingen.

De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten en hebben geen rechtskracht. De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer. De eventuele perspectieftekening met omgevingsschets en de indelingsvoorstellen zijn indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De op de situatietekening aangegeven boomkruinen zijn indicatief. De op de tekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, ventielen mechanische ventilatie e.d. zijn indicatief aangegeven en kunnen om technische redenen door de installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn.

De op de verkooptekeningen aangegeven plaats en afmeting van de verschillende installaties en bijbehorende aansluitpunten zijn indicatief. Enige afwijking met de werkelijkheid geeft geen aanleiding tot herstel of een vergoeding. In verband met de grote diversiteit in het ontwerp van het appartement kunnen de basis installaties hier ook in aangepast worden.

27. WAARMERKINGEN

Deze Technische Omschrijving maakt deel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst zoals die is gesloten tussen ondernemer en verkrijger.

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 Sanitair & Tegelwerk**
- Bijlage 2 Basis keukenopstellingen**
- Bijlage 3 Kleur- en materiaalstaat**