

WISSELSPOOR
WISSELSPOOR

FASE 1

Technische Omschrijving



Appartementen

Introductie

Gebroeders Blokland realiseert voor jou...

Je hebt zojuist een mooie woning gekocht in Wisselspoor fase 1, of je staat op het punt dat te doen. In beide gevallen kunnen wij alleen maar zeggen: een verstandige keuze. De woningen van Gebroeders Blokland voldoen aan de strenge eisen die worden gesteld aan nieuwbouwwoningen in Nederland.

Bij Gebroeders Blokland leggen we de lat standaard hoog. Vanaf de eerste ontwerpen tot het laatste detail. Dat betekent dat je erop mag rekenen dat onze vakmensen degelijke materialen gebruiken, dat details zorgvuldig zijn afgewerkt en dat wij alert reageren als er onverhoopt toch een probleem zou ontstaan.

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

Mocht je vragen hebben over de inhoud van deze technische omschrijving, dan staan onze klantadviseur en de makelaar klaar om deze zo snel mogelijk te beantwoorden. Gebroeders Blokland realiseert immers niet zomaar woningen; we realiseren voor jou.

“we vinden het
belangrijk
dat je weet
waar je op
kunt rekenen”

Inhoudsopgave

Introductie.....	2
Gebroeders Blokland realiseert voor jou.....	2
Inhoudsopgave	3
Oplevering en verhuizing.....	4
Je ontvangt de sleutel, waar moet je op letten?.....	4
Duurzaam bouwen en de Energie Prestatie Norm.....	6
Hoe zit het met milieubewust bouwen en het energieverbruik?	6
Woningborg Garantie.....	8
De zekerheid dat je woning goed wordt afgebouwd	8
Project Wisselspoor fase 1	10
De woningtypes en bouwnummers	10
Het renvoi.....	11
Betekenis van de gebruikte symbolen en termen	11
Ruimtebenamingen	12
Hoe worden de diverse ruimten benoemd?	12
Materialen en eisen.....	13
De terreininrichting	13
De afbouw van de woningen.....	20
De afbouw van de algemene ruimtes	23
De installaties	26
De keuken.....	30
Het sanitair	30
Kleuren en materialen.....	31
De woning binnen	31
Disclaimer	32
Algemene voorwaarden	32
Bijlage	32

Oplevering en verhuizing

Je ontvangt de sleutel, waar moet je op letten?

Welke zaken moet je nog regelen?

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

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

Wat houdt de koop- en aanneemsom precies in?

Als je de eigenaar wordt van een nieuwbouwwoning, betaal je een koopsom, verdeeld in een grond- en aanneemsom:

1. de grondsom

Dit betreft de kosten voor het perceel grond dat je koopt, inclusief de kosten voor de notaris, het kadaster en de omzet-/overdrachtsbelasting vanwege de levering van het perceel en de woning.

Daarnaast vallen hier ook de volgende kosten onder:

- het woonrijp maken;
- honoraria voor architecten en constructeurs;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- de bouwvergunning en gemeenteleges;

2. de aanneemsom

Dit betreft de kosten voor het bouwen van de woning, inclusief de kosten voor:

- het slopen, saneren en bouwrijp maken;
- het bouwen;
- omzetbelasting.

Hoe werkt het met de betaling?

De grond- en aanneemsom en eventueel meerwerk betaal je niet in één keer. De grondsom wordt in rekening gebracht bij de overdracht van de grond bij de notaris. De aanneemsom wordt vervolgens in termijnen in rekening gebracht naar gelang het bouwproject vordert. Wanneer en voor welk

bedrag dit precies gebeurt wordt vastgelegd in de aannemingsovereenkomst, volgens de richtlijnen van het garantie-instituut Woningborg.

Hoe verloopt de opleveringsprocedure?

Als je nieuwe woning is afgebouwd en je als koper aan alle (financiële)verplichtingen hebt voldaan, vindt de oplevering plaats. Circa 3 weken daarvoor ontvang je hierover bericht met datum en tijdstip.

Het kan soms voorkomen dat bepaalde werkzaamheden nog niet zijn afgerond op het moment van de oplevering; door omstandigheden buiten de schuld van de aannemer om. Als dit het in gebruik nemen van de woning niet in de weg staat, is dit geen reden om de woning niet te aanvaarden (als bijvoorbeeld het buitenschilderwerk door slecht weer nog niet klaar is). De aannemer is dan wel verplicht deze achtergebleven werkzaamheden alsnog zo snel mogelijk uit te voeren.

Het is erg belangrijk dat je nieuwe woning aan alle wensen en beloftes voldoet. De oplevering wordt dan ook zeker serieus genomen. Je wordt uitgenodigd om bij de oplevering aanwezig te zijn. Bij de oplevering is altijd een vertegenwoordiger van de aannemer aanwezig. Eventuele gebreken worden genoteerd op een opleveringsformulier dat door genoemde aanwezigen wordt ondertekend. Daarnaast worden de meterstanden van de woning opgenomen tijdens de oplevering, in verband met proefstoken en eventueel droogstoken.

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



Duurzaam bouwen en de Energie Prestatie Norm

Hoe zit het met milieubewust bouwen en het energieverbruik?

Duurzaam bouwen

Bij de ontwikkeling en de realisatie van nieuwbouwprojecten staat Gebroeders Blokland een milieubewuste aanpak voor. Dit betekent onder meer dat er maatregelen worden getroffen om niet meer energie te verbruiken dan noodzakelijk is en waar mogelijk energie te besparen. Ook ecologische en milieuaspecten zijn vanaf het begin belangrijke aandachts- en uitgangspunten in het ontwerpproces. Concreet zijn in Wisselspoor fase 1 de volgende maatregelen getroffen op het gebied van duurzaamheid en energiebeperking:

item		toelichting	
isolatie	<ul style="list-style-type: none"> vloer begane grond: gevels: schuin dak: plat dak: 	Rc 3,50 m ² K/W* Rc 4,50 m ² K/W* Rc 6,00 m ² K/W* Rc 6,00 m ² K/W*	*de Rc-waarde is de warmteweerstand van de constructie tussen binnen en buiten, met uitzondering van deuren en ramen.
	dikte muurconstructie	wisselend per situatie	goede isolatie en aandacht in detaillering, voor optimale energieberekening.
glas	isolatieglas	HR+++	H(oog)R(endement)+++ is energiezuinig 3-laags isolatieglas.
	U-waarde kozijn hout:	1,0 W/m ² K	de U-waarde houdt in: Watt per vierkante meter Kelvin (Kelvin is een temperatuur-eenheid), het is de gemiddelde waarde voor de woning.
	U-waarde kozijn aluminium:	1,1W/m ² K	
	ZTA-waarde:	0,60	de mate van zonlichttoetreding; een waarde 1 = 100%.
warmwater en verwarming	warmtepomp:	warmtepomp met watergevulde bodemwisselaar en boiler	de warmtepomp verwarmt zowel het tapwater als de vloerverwarming
	thermostaat:	modulerende kamerthermostaat	de modulerende thermostaat is aangepast voor gebruik met een warmtepomp (geen nachtverlaging, geen besturing op afstand)
	verwarming op de begane grond en verdieping(en):	vloerverwarming als hoofdverwarming in de verblijfsruimten	Toepassing van vloerverwarming zorgt ervoor dat er minder energie nodig is om je huis warm te houden, door goede isolatie en lage temperatuurverwarming ontstaat een langzame en comfortabele warmteafgifte. Je dient echter wel te anticiperen op verwachte temperatuurveranderingen
	verwarming badkamer:	vloerverwarming i.c.m. een elektrische radiator	Comfortabele warmtebron in de badkamer met de mogelijkheid om handdoeken te drogen.

	doucheafvoer:	douchegoot WTW	WTW = Warmteterugwinning: een warmtewisselaar rond de afvoerpijp wint de warmte uit het douchewater terug voor energiebesparing.
elektra	zonnepanelen:	PV panelen	een zonnepaneel of Photo Voltaïsch (PV) paneel zet zonne-energie om in elektriciteit. De plaats van de PV panelen staan indicatief op de verkooptekening aangegeven. Het benodigd vermogen staat aangegeven in de lijst van Klimaatgarant.
ventilatie	mechanische ventilatie:	mechanische toe- en afvoer met warmteterugwinning	er wordt gebruik gemaakt van een hoog rendement ventilatiesysteem dat gebruik maakt van warmteterugwinning die standaard wordt voorzien van een CO ₂ regeling in de woonkamer.
overig	verf:	milieuvriendelijke verfsystemen	

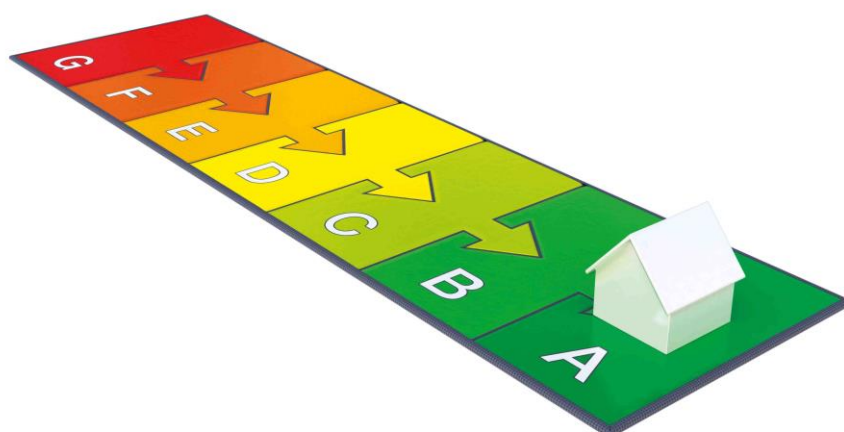
Energie Prestatie Norm

In 1995 is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geïntroduceerd: een energierapport van de woning, waardoor per woning een indicatie van het (gemiddeld te verwachten) energieverbruik inzichtelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar de isolatie en het type verwarming. Elke woning krijgt een energielabel, waarbij label A het meest energiezuinig is. Mocht je je woning ooit willen verkopen, dan ben je verplicht om dit label over te dragen aan de nieuwe kopers. De mate van energie-efficiëntie van een woning of woongebouw wordt aangeduid met een getal. In het bouwbesluit staat omschreven aan welke waarde dit getal minimaal moet voldoen.

Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC)

Voor de woningen van project Wisselspoor geldt dat deze een EPC-waarde van 0,0 behalen en derhalve energieneutraal worden opgeleverd, gebaseerd op standaard vastgestelde uitgangspunten. Dit is beter dan vanuit het vigerende bouwbesluit noodzakelijk is. Hierin wordt namelijk gesteld dat de EPC-waarde kleiner of gelijk moet zijn aan 0,4. De woningen in Wisselspoor zijn dan ook zeer energiezuinig.

Met energieneutraal wordt bedoeld dat de opgewekte energie, die door de zonnepanelen van jouw woning wordt opgewekt, minimaal gelijk is aan de energie die jij gebruikt voor het gebouwgebonden energieverbruik, zoals het verwarmen en het koelen van de woning. Het huishoudelijk energieverbruik (verlichting en huishoudelijke apparaten) wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.



Woningborg Garantie

De zekerheid dat je woning goed wordt afgebouwd

Woningborg Garantie en waarborgregeling

Om kopers een goede garantie te kunnen bieden is Gebroeders Blokland aangesloten bij Woningborg. Hierdoor ontvang je als koper na het tekenen van de overeenkomst het zogenaamde Woningborg Garantie certificaat en kun je aanspraak maken op de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Deze beschermt tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en tegen bouwkundige gebreken na oplevering.

Meer zekerheid

Woningborg is een verzekeringsmaatschappij die o.a. de Garantie- en waarborgregeling uitvoert, goedgekeurd door de Stichting Garantiewoning. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept koop- en aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent het voor jou?

Als je een huis koopt met Woningborg Garantie, dan kun je rekenen op de volgende zekerheden:

- Gaat de bouwonderneming failliet tijdens de bouw, dan zorgt Woningborg dat je woning wordt afgebouwd. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop- en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Als er na oplevering van de woning een geschil ontstaat tussen koper en bouwonderneming over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie en waarborgregeling.

Ook zaken als erfafscheidingen, drainages en groenvoorzieningen vallen niet onder de garantie van Woningborg. Daarnaast worden in de aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Woningborg bepalingen hebben voorrang

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

**Onderhoudstermijn**

De onderhoudstermijn bedraagt 6 maanden. Gedurende deze 6 maanden kun je eventuele tekortkomingen of gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of van het werken van materialen, melden via ons online portaal homeDNA waarvoor in de periode voor de oplevering de persoonlijke inloggegevens worden versterkt.

Project Wisselspoor fase 1

De woningtypes en bouwnummers

In het project Wisselspoor fase 1 te Utrecht worden 53 grondgebonden woningen en 69 appartementen gerealiseerd in verschillende prijsklassen met bijbehorende uitrusting en afwerkingsniveau.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de volgende bouwnummers :

woning	bouwnummer
Appartementen A3	4 t/m 7
Appartementen B3	25 t/m 40
Appartementen D7	83 t/m 113



Het renvooi

Betekenis van de gebruikte symbolen en termen

De schakelaars, lichtpunten, radiator, ventilatieroosters en dergelijke die zijn aangegeven op de tekeningen, zijn streefposities. De juiste plaats en exacte uitwerking wordt nader in het werk bepaald. Ook de aangegeven apparatuur is uitsluitend ter inspiratie voor de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk omschreven, niet inbegrepen.

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

Ruimtebenamingen

Hoe worden de diverse ruimten benoemd?

- Onderstaand tref je een overzicht aan van alle ruimten die in de woningen van Wisselspoor fase 1 voorkomen, met de bijbehorende benaming conform het bouwbesluit. Aan deze benamingen kun je zien aan welke eisen de ruimten voldoen.

• badruimte	: badkamer
• bergruimte	: berging
	: kast
• buitenruimte	: tuin, balkon, dakterras
• meterruimte	: meterkast (mk)
• technische ruimte	: technische ruimte
• toiletruimte	: toilet
• verblijfsruimte	: keuken
	: slaapkamer
	: woonkamer
• verkeersruimte	: hal/entree

Verblijfsgebieden

Een verblijfsgebied bestaat uit aan elkaar grenzende verblijfsruimten (dus geen andersoortige ruimten) zonder constructiewand, op dezelfde verdieping.

Dit kunnen ruimten zijn die open aan elkaar grenzen (bijvoorbeeld een woonkamer met open keuken), maar ook ruimten die met een dunne, niet-dragende wand verbonden zijn (dat zie je bijvoorbeeld wel eens bij slaapkamers).

De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken. Bij het maken van de berekeningen voor daglichttoetreding is een gedeelte van het vloeroppervlak buiten beschouwing gelaten (zogenaamde krijtstreepmethode). Ook bij opties wordt eventueel van de zogenaamde krijtstreepmethode gebruik gemaakt.

Materialen en eisen

De terreininrichting

Peil

De bovenkant van de (dek)vloer van het appartement op de begane grond wordt als peil aangehouden. De hoogte van het vloerpeil wordt in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht bepaald.

Grondwerk

- Voor de aanleg van de funderingen, bestratingen, rioleringen, diverse nutsleidingen en kabels worden de noodzakelijke grondwerken verricht;
- De ontgravingen worden aangevuld met zand en/of uitkomende grond;
- De op tekening aangegeven tuinen worden voorzien van uitkomende zand of grond, geëgaliseerd en de bovenste 40cm voorzien van teelaarde;
- Overtollige grond wordt afgevoerd.
- In de buitenruimte cq. tuinen van de appartementen worden ook de bodemlussen van de warmtepomp toegepast. Diep wortelende bomen zijn niet toegestaan omdat deze schade kunnen toebrengen aan de bodemlussen.

(Buiten)riolering

- De aanleg- en aansluitkosten van de rioleringen zijn in de grond-/aanneemsom begrepen. De aanleg en aansluiting van de buitenriolering op het hoofdriool geschiedt overeenkomstig de geldende gemeentelijke voorschriften en eisen;
- De vuilwater riolering wordt aangesloten op het hoofdriool;
- De hemelwaterafvoeren worden waar mogelijk bovengronds afgevoerd. Wanneer dit niet mogelijk is wordt het hemelwater ondergronds afgevoerd naar een wadi als wateropvang;
- De definitieve uitvoering, hoeveelheid afvoerpunten en locatie(s) van het systeem worden in het werk nader bepaald, evenals het eventueel plaatsen van inspectieputten aan de zijkanten van de woningblokken;
- Ter plaatse van de gevel wordt een flexibele aansluiting gemonteerd;
- Er wordt standaard niet voorzien in drainage.

Bestrating

- Trottoirs en rijbanen worden bestraat conform de situatietekening. Het ontwerp van de openbare ruimte wordt in overleg met en volgens het beleid van de Gemeente Utrecht uitgewerkt;
- De gemeenschappelijke achter- en zijpaden, zoals aangegeven op de situatietekening, worden bestraat met straatbakstenen in dikformaat (7x21 cm);
- De bestrating op het binnenterrein bij bouwnummer 83 t/m 113 bestaat uit straatbakstenen in dikformaat en betonnen opsluitbanden zoals aangegeven op tekening.

Erfscheiding

- Op de erfscheidingen tussen de woningen onderling worden ter plaatse van de achtergevel geen terras- en/of privacy schermen aangebracht;
- Aan de zij- en achterzijde van de appartementen met tuin worden wanneer nodig door middel van rondhouten onbehandelde vuren perkoenpaaltjes op de hoekpunten de terreingrenzen van de tuinen onderling gemarkeerd;
- Op de erfscheiding tussen het gemeenschappelijk achterterrein van bouwnummer 83 t/m 113 en het gemeenschappelijk zij- en achterpad zal een Hederascherm, met toegangspoort naar de achtertuin, worden aangebracht;

Je woning

Casco

Fundering

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

Betonwerk

De hierna genoemde onderdelen worden uitgevoerd in (gewapend) beton:

- De funderingsconstructie inclusief liftputten van het appartementengebouw;
- De begane grondvloer van het appartementengebouw is een in het werk gestorte betonvloer op isolatie. Er is geen inspectieruimte aanwezig;
- De prefab balkons (m.u.v. bouwnummer 5);
- De galerijplaten;
- De dragende kolommen, wanden, liggers of stabiliteitswanden (niet zijnde kalkzandsteenelementen);
- De trappen en (tussen)bordessen in de algemene ruimtes;
- De vloeren van de verdiepingen en dakvloeren.

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

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

Metsel en lijmwerk casco

- De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als massieve wanden in kalkzandsteenelementen;
- Dragende wanden of stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen of prefab beton;
- De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevel worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen of prefab beton;
- De scheidingswanden van de bergingen in het appartementengebouw van bouwnummer 25 t/m 40 worden uitgevoerd in 70 mm dikke kalkzandsteen vellingkantblokken. De wanden worden niet doorgezet tot het plafond om voldoende ventilatie in de bergingen te realiseren;
- De definitieve diktes van woningscheidende- binnenspouwmuren en dragende binnenwanden zijn bepaald door de constructeur en op de tekeningen verwerkt.

Systeemvloeren

- De verdiepingsvloeren en dakvloer van de appartementen zijn uitgevoerd in systeemvloeren van beton. In de vloeren worden waar mogelijk de leidingen van elektra, riolering en ventilatie, et cetera opgenomen. Afmetingen van de vloeren en de benodigde hoeveelheden wapening worden in overleg met de constructeur bepaald.

Metalen constructies

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

Gevel-, kozijn- metaal- en dakafwerkingen:

Het project kenmerkt zich door een grote verscheidenheid van gevel-, kozijn-, dak- en metaalafwerkingen.

De kleuren en materialen zijn door de architect bepaald, daarnaast kan het voorkomen dat op het moment van uitvoeren de betreffende kleur of het specifieke product niet meer leverbaar is. In dat geval wordt in overleg met de architect een gelijkwaardige vervanging gekozen.

In de bijlage staat aangegeven wat per bouwnummer van toepassing is.

Vervolgens staat per onderdeel toegelicht wat het inhoudt, indien van toepassing staat ook de kleur vermeldt. Dit onderdeel is met een **groene titel** gemarkeerd.

Gevelafwerkingen

Gevelmetselwerk baksteen

- Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in baksteen;
- De stenen worden verwerkt met behulp van een metselmortel;
- De steen, het metselverband, de kleur en uitvoering van het voegwerk is door de architect bepaald;
- Onder de kozijnen met borstwering worden aluminium, stalen of kunststeen raamdorpels aangebracht;
- Spouwankers en voegwapening worden volgens de voorschriften en het advies van de constructeur toegepast;
- Om krimp scheuren in het metselwerk op te vangen, worden verticale en horizontale dilatatievoegen aangebracht, volgens de voorschriften;
- De isolatie in de buitenmuur is grotendeels minerale wol. Bij specifiek aangegeven detaillering zal hoogwaardige, dunne isolatie toegepast worden;
- Waar van toepassing worden, boven de in de gevels aanwezige kozijnen, stalen in kleur gecoate lateien toegepast;
- Waar van toepassing worden, boven de in de gevels aanwezige kozijnen, stalen lateien met rollaagbeugels toegepast;
- Bij de lateien wordt een lateislabbe aangebracht;
- Bij specifiek aangegeven detaillering komt het voor dat er steenstrips op gevelisolatie of cementgebonden plaat worden aangebracht. Indien dit gebeurt zal dit altijd in overeenstemming met de architect worden toegepast.

Gevelmetselwerk betonsteen

- Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in betonsteen;
- De stenen worden verwerkt met behulp van een metselmortel;
- De betonsteen heeft een afmeting van ca 290x190x100 mm. Betonsteen heeft de eigenschap na verloop van tijd te verkleuren zodat er een rustieke gevel ontstaat;
- De steen, het metselverband, de kleur en uitvoering van het voegwerk is door de architect bepaald;
- Waar nodig worden boven de in de gevels aanwezige kozijnen betonnen lateien toegepast;
- Betonnen lateien, afdekbanden en waterslagen in de gevels met betonsteen worden voorzien van mineraalverf overeenkomend met de kleur van de gevel;
- Bij de betonnen lateien wordt een lateislabbe aangebracht;
- Onder de kozijnen met borstwering worden aluminium waterslagen aangebracht;
- Spouwankers en voegwapening worden volgens de voorschriften en het advies van de constructeur toegepast;
- Om krimp scheuren in het metselwerk op te vangen, worden verticale en horizontale dilatatievoegen aangebracht, volgens de voorschriften;
- De isolatie in de buitenmuur is minerale wol.

Gevelbetimmering wisselende houten delen (verticaal)

- Daar waar aangegeven op tekening worden verticaal verduurzaamde houten delen met een wisselende breedte aangebracht op een geventileerde achterconstructie. De houten delen worden fabrieksmatig afgewerkt met een hoogwaardige watergedragen acrylaatlak;
- De isolatie in de buitenmuur is minerale wol;
- Onder de kozijnen worden, afhankelijk van de plaats van het kozijn t.o.v. de buitenafwerking aluminium waterslagen aangebracht;
- Het onderhoud aan een houten gevelafwerking vergt extra aandacht zoals periodiek schoonhouden en schilderen;
- Daar waar dit vanuit de voorschriften verplicht is wordt de houten gevelbetimmering behandeld met een transparant brandwerend impregneermiddel. Afhankelijk van de eindafwerking bestaat de mogelijkheid dat een enigszins afwijkende kleur ontstaat.

Gevelbetimmering plaatmateriaal

- Daar waar aangegeven op tekening wordt cementgebonden plaatmateriaal aangebracht op een geventileerde achterconstructie en mechanisch bevestigd;
- Onder de kozijnen worden, afhankelijk van de plaats van het kozijn t.o.v. de buitenafwerking aluminium waterslagen aangebracht;
- De isolatie in de buitenmuur is minerale wol.

Gevelisolatie met keramische tegels in diverse afmetingen en kleuren

- De gevel wordt voorzien van een gevelisolatiesysteem en wordt afgewerkt met dubbel hardgebakken tegels in diverse afmetingen;
- De gevel wordt met geëxtrudeerd polystyreen geïsoleerd;
- Door de toleranties en maatafwijkingen zullen de kozijnen niet op tegelmaat worden aangebracht. Tussen het tegelwerk van verschillende afmetingen zullen de voegen niet altijd doorlopen en/of niet altijd van gelijke dikte zijn;
- Onder de kozijnen worden (afhankelijk van het detail) aluminium waterslagen aangebracht;
- Conform voorschrift van de gemeente wordt bij oplevering een inspectieprotocol verstrekt waarin staat aangegeven dat de gevel periodiek moet worden geïnspecteerd en op welke wijze dit dient te gebeuren en hoe dit dient te worden vastgelegd.

Buitenkozijnen

Houten kozijnen, ramen en deuren

- De gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hout - inclusief tochtstrippen, condensprofielen, waterkerende folies, et cetera;
- De entreedeur van het appartementen worden uitgevoerd als dichte houten deur en worden voorzien van een deurspion;
- De deur(en) van de appartementen naar de buitenruimtes worden uitgevoerd in hout en voorzien van glasopeningen zoals op tekening is aangegeven.
- Bij de raam-/deurkozijnen van de buitengevels die tot de grond lopen worden glasvezel versterkte kunststof dorpels toegepast;
- De gevelkozijnen, ramen en deuren worden binnen en buiten dekkend geschilderd. De kozijnen en draaiende delen hebben binnen en buiten dezelfde kleur;
- Aftimmeringen rondom de gevelkozijnen worden geschilderd in dezelfde kleur als het kozijn;
- Afhankelijk van het ontwerp worden de kozijnen op verschillende dieptes in of achter de gevel geplaatst. Een en ander zoals aangegeven op de tekeningen.
- De uitvoering en draairichting van de raam- en deurkozijnen staat op tekening aangegeven.
- De gevelkozijnen, ramen en deuren van de algemene verkeersruimtes worden uitgevoerd in hout - inclusief tochtstrippen, condensprofielen, waterkerende folies, et cetera;
- De deuren in de algemene verkeersruimtes worden uitgevoerd in hout en worden voorzien van een glasopening.

Aluminium kozijnen, ramen en deuren

- De gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium - inclusief tochtstrippen, condensprofielen, waterkerende folies, et cetera;
- De entreedeuken van de appartementen welke vanaf het openbaar gebied bereikbaar zijn worden voorzien van een briefplaat volgens de geldende normen, de binnenzijde van de briefklep wordt voorzien van een tochtborstel. Indien vereist wordt een deurspion toegepast;
- Aftimmeringen rondom de gevelkozijnen worden geschilderd in kleur overeenkomend met het kozijn;
- De uitvoering en draairichting van de raam- en deurkozijnen staat op tekening aangegeven;
- De valramen van de bouwnummers 25 t/m 40 zijn door de grootte en het gewicht zwaar te bedienen. De valdiepte van het raam is als gevolg hiervan ook beperkt.

Loggia appartementengebouw 25 t/m 40

- De gevelkozijnen en deuren tussen de loggia en het appartement worden uitgevoerd in hout, inclusief tochtstrippen, condensprofielen, et cetera;
- De gevelkozijnen van de loggia in de buitengevel worden uitgevoerd in aluminium, om aan de geluidswering te voldoen is een gedeelte van de gevelopening dichtgezet met glas. Deze opening staat op de geveltekeningen aangegeven, ter plaatse van de bovenopening is een geluidsabsorberend paneel aangebracht;
- Het plafond van de loggia wordt voorzien van houtwolcementplaat.
- De vloerafwerking wordt voorzien van een geïsoleerde dakbedekking voorzien van betontegels

Houten schuifpui

- Waar aangegeven op tekening wordt een houten schuifpui geplaatst - inclusief tochtstrippen, condensprofielen, waterkerende folies, etcetera;
- Aftimmeringen rondom de gevelkozijnen worden geschilderd in dezelfde kleur als het kozijn.

Metaalwerken

Huisnummerbord (algemeen)

- Nabij de entreedeuken van de appartementen worden naar ontwerp van de architect huisnummerbordjes aangebracht, overeenkomstig de voorschriften van de gemeente.

Frans balkonhek met gaasvulling

- Bij de Franse balkons wordt er een metalen kader aangebracht met RVS gaasvulling. De mazen hebben een afmeting van circa 40x40 mm.

Frans balkonhek met lamellen

- Bij de Franse balkons wordt een stalen lamellenhekwerk aangebracht.

Balkonhek met glazen panelen

- Bij de balkons wordt een balkonhek aangebracht. Deze is opgebouwd als stalen kader met glasvulling. Deze is plaatselijk verdiepingshoog.

Balkonhek met lamellen

- Bij de balkons wordt een balkonhek aangebracht. Deze is opgebouwd als stalen kader met stalen lamellen;
- De onderzijde van het prefab balkons worden bij het appartementengebouw van bouwnummer 4 t/m 7 afgewerkt met een vezelcementplaat.

Gevelkast bediening openbare verlichting

- In de gevel wordt een schakelkast en een bevestigingspunt voor de openbare verlichting opgenomen zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven.

Doorvalbeveiliging buiten

Daar waar wettelijk voorgeschreven wordt een doorvalbeveiliging aangebracht van gemoffeld staal, kleur overeenkomend met het kozijn, afhankelijk van de draairichting wordt de doorvalbeveiliging aan de binnen of buitenzijde aangebracht.

Geluidwerende spuivoorziening

- Aan de gevel wordt een geluidwerende constructie aangebracht wat ervoor zorgt dat je de ruimte kan spuien zonder overmatige geluidsoverlast te ervaren. De voorziening is opgebouwd uit een staalconstructie met houten kozijnen en houten panelen. Het dak wordt uitgevoerd in glas. De buitenzijde is afgewerkt met aluminium panelen, de binnenzijde wordt geschilderd. De constructie is niet beloopbaar.

Beglazing (algemeen)

- De beglazing van de gevelkozijnen zullen worden uitgevoerd in een driedubbele beglazing (HR+++);
- Bij toepassing van HR-beglazing dient rekening gehouden te worden met een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk onder invloed van bijvoorbeeld een gedeeltelijk beschaduwing van bijvoorbeeld het afplakken van de ruit door posters, stickers, e.d. of door een gedeeltelijke gesloten zonwering, slagschaduw of te hoge temperaturen t.g.v. het aanbrengen van binnen zonwering te dicht op het glas.
- De beglazing zal waar nodig brandwerend uitgevoerd worden.

Dakafwerkingen

Beton dakconstructies

- De dakvloer van het appartementengebouw is uitgevoerd in beton; In de vloeren worden waar mogelijk de leidingen van elektra, riolering en ventilatie, et cetera opgenomen.

Dakbedekkingen kunststof dakbedekking

- Woningen met platte en schuine daken worden voorzien van een kunststof dakbedekking;
- De woningen met een plat dak worden voorzien van een regenwaterafvoersysteem met een vertraagde hemelwaterafvoer; als gevolg hiervan zal het hemelwater bij zware regenbuien vertraagd worden afgevoerd;
- Ter plaatse van dak- en luifelranden en boeiboorden komt een daktrim;
- De daken worden voorzien van grind als ballastlaag;
- Op de platte daken komen waar nodig aanlijnvoorzieningen, conform de ARBO voorschriften;
- Op de daken worden daar waar nodig looppaden aangebracht;
- Als aangegeven op tekening wordt het dak bereikbaar gemaakt met een dakluik;
- In het opgaand (metsel)werk worden slabben en loketten (lood of loodvervangend) toegepast.

Dakterras

- Het dakterras wordt voorzien van hele betontegels, aangebracht op tegel dragers en liggen meelopend op afschot, de ruimte tussen tegel en gevel wordt voorzien van grind.

Loggia's en balkons met tegels

- De tegels bij de loggia's en de balkons die niet als prefab beton worden uitgevoerd worden voorzien van hele tegels, aangebracht op tegel dragers en liggen meelopend op afschot, de ruimte tussen tegel en gevel wordt voorzien van grind.

Afschot

Platte daken worden op afschot aangebracht naar de hemelwaterafvoer. De juiste richting en exacte uitwerking wordt nader in het werk bepaald. Indien de oppervlakte minimaal is, bijvoorbeeld bij een luifel, kan afgezien worden van een afschot: de hemelwaterafvoer kan dan plaatsvinden middels een spuwer.

De afbouw van de woningen

Binnendeurkozijnen en deuren woningen

- De entreekozijnen van het appartementen welke via de algemene ruimte bereikbaar zijn worden uitgevoerd in hout. De entreeduren worden als dichte houten deuren uitgevoerd en worden voorzien van een deurspion;
- De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlichten. De binnendeuren in de woning zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren;
- Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte van 28mm aangebracht. De ventilatie van de meterkast geschiedt aan de onder- en bovenzijde van de meterkast;
- Bij het renvooi “geluidwerende deuren” worden voorzieningen opgenomen in kozijn en/of deur waarbij de combinatie voldoet aan de geluidseisen van het bouwbesluit;
- De uitvoering en draairichting van de deurkozijnen staat op tekening aangegeven;
- De bovenlichten worden voorzien van helder enkel glas met uitzondering van de inpannige bergingen, technische ruimte en (meter)kasten, deze worden voorzien van een dicht paneel in de kleur van het kozijn.

Hang- en sluitwerk

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

- De entree-, tuin-, balkon-, terras- en externe bergingsdeuren worden voorzien van een inbraakwerend insteekcilinderslot met per woning gelijksluitende cilinders.
- Indien voorgeschreven vanuit het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW) zal de voordeur worden voorzien van een deurspion;
- Badkamer- en toiletdeuren worden voorzien van vrij- en bezetsloten;
- De meterkast wordt voorzien van een kastslot;
- De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot;
- De deurkrukken, vrij- en bezetsloten, deurschilden enz. van de binnen- en buitendeuren worden uitgevoerd in lichtmetaal;
- De draai-/kiepramen worden voorzien van de benodigde uitzetters, combi's en raamsluitingen met kierstand;
- De overige ramen en dakvensters worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk en indien van toepassing worden bijzetsloten toegepast;
- Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen op woningniveau, maar er zal geen certificaat worden verstrekt.

Houten trappen en hekken

- De woning is voorzien van een dichte vurenhouten trap vanaf de begane grond naar de eerste verdieping. Tussen de overige verdiepingen wordt een open vurenhouten trap toegepast;
- Er komen ronde leuning langs de wanden, bevestigd met leuninghouders en benodigde traphekken met houten spijlen. Bij het bovenste deel van de trap komt, wanneer nodig, een dicht paneel in plaats van een spijlenhek in verband met het voorkomen van opklimmogelijkheden;
- De trapgaten worden afgetimmerd met plaatmateriaal;
- De trap, balustrade en aftimmeringen worden wit gegrond.

Natuursteen en kunststeen

- Bij de deuren van de toiletruimte en badkamer worden kunststeen dorpels toegepast;
- De vensterbanken zijn van composiet natuursteen. De breedte en overstek verschillen per toepassing, in standaard verkrijgbare breedtematen. De overstek zal echter niet meer dan 50 mm. bedragen;
- Waar van toepassing zal de vensterbank in de badkamer worden omtegeld.

Binnenwanden

- Niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd door middel van gasbeton of gipsblokken en / of kalkzandsteen. In incidentele gevallen zullen om uitvoeringstechnische redenen metalstud wanden worden toegepast, één en ander volgens de geldende normen.
- De woningscheidende wanden tussen de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen elementen.

Stukadoorswerk

- De wanden worden behangklaar* opgeleverd, volgens de kleur- en materiaalstaat verderop in deze technische omschrijving;
- De betonnen plafonds, met uitzondering van de technische ruimten en meterkast worden inclusief V-naden afgewerkt met fijn structuurspuitwerk. De V-naden van de systeemvloeren worden niet dichtgezet;
- De wandgedeeltes in het toilet die niet betegeld zijn, worden afgewerkt met structuur spuitwerk.

**Behangklare wanden zijn in zoverre glad gemaakt, dat deze nagenoeg direct behangen kunnen worden. Enkele onvolkomenheden in het oppervlak zijn hierbij niet uit te sluiten. Voor het aanbrengen van sauswerk o.i.d. dienen deze zorgvuldig te worden afgewerkt.*

Tegelwerk

- Het wandtegelwerk in het toilet en de badkamer worden in de basis uitgevoerd in witte matte tegels van Villeroy en Boch met afmetingen 25x40cm;
- Voor de voegmortel van de wandtegels wordt de kleur wit aangehouden;
- Het vloertegelwerk in het toilet en de badkamer wordt in de basis uitgevoerd in grijze tegels van Villeroy en Boch met afmetingen 30x30cm;
- Voor de voegmortel van de vloertegels wordt de kleur grijs aangehouden;
- De toiletruimte wordt betegeld tot ca. 1500mm +vloer;
- De badkamer wordt betegeld tot aan het plafond;
- De uitwendige hoeken in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van kunststof hoekprofielen.

Dekvloeren

- De vloeren in alle ruimten van de woning worden, behalve in de meterkast, glad afgewerkt met een zwevende dekvloer;
- De dekvloeren worden van randisolatie voorzien.

Aftimmeringen, buiten- en binnenaafwerking

- Het meterbord in de meterkast wordt uitgevoerd volgens de eisen van de nutsbedrijven;
- Leidingkokers worden, indien van toepassing, betimmerd met plaatmateriaal en/of gips- of gasbetonblokken;
- De verdelers in een verblijfsruimte of in de entreehal worden voorzien van een stalen verdelerkast;
- De woning wordt niet voorzien van vloerplinten;
- Het plafond van bouwnummer 4 wordt ter plaatse van het bovenliggende balkon uitgevoerd in een verlaagd geïsoleerd gipsplaten plafond.

Schilderwerk

De onderdelen die geschilderd worden zijn bij de betreffende onderdelen benoemd.

In het zicht blijvende leidingen in badkamer en toiletruimte worden dekkend geschilderd. Diversen verzinkte onderdelen worden niet geschilderd.

Bij oplevering van de woning zal een schilderadvies worden overhandigd.

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

- De regenwaterafvoerleidingen, met de benodigde hulpstukken, worden bij metselwerk in het metselwerkvlak uitgevoerd in zink in vierkante uitvoering;
- De regenwaterafvoerleidingen, met de benodigde hulpstukken, worden achter het plaatmateriaal uitgevoerd in rond pvc;
- Spuwers worden aangebracht daar waar dit staat voorgeschreven.

De afbouw van de algemene ruimtes

Binnendeurkozijnen en deuren

- De binnendeurkozijnen in de algemene ruimtes en van de algemene fietsenberging worden uitgevoerd in hout. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte stompe HPL deuren;
- Bij het renvooi “geluidwerende deuren” worden voorzieningen opgenomen in kozijn en/of deur waarbij de combinatie voldoet aan de geluidseisen van het bouwbesluit.
- De binnendeurkozijnen van de individuele bergingen in de algemene ruimte zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte stompe HPL deuren.

Hang- en sluitwerk

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

- De hoofdentree deur van het appartementengebouw wordt voorzien van cilinderloopsloten en elektrische sluitplaten;
- De deuren van de algemene ruimtes die toegankelijk zijn voor de bewoners worden bediend met aparte sleutel(s) naast de sleutel voor de woning. Een en ander conform de voorschriften vanuit het politie keurmerk veilig woning (PKVW);
- Ter plaatsen van zelfsluitende deuren zoals aangegeven op de tekeningen worden deurdrangers aangebracht;
- De deuren van de algemene (nuts)voorzieningen worden uitgevoerd middels cilinderkastsloten;
- Nabij de hoofdentree zal conform de voorschriften van de brandweer een sleutelkluis worden aangebracht;
- Nabij de hoofdentrees worden postkasten voorzien met bellentableau en videofooninstallatie (kijk-spreek-luisterverbinding) aangebracht. De appartementen welke via de algemene ruimte worden ontsloten zijn hierop aangesloten;
- Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen op woningniveau, maar er zal geen certificaat worden verstrekt.

Trappen en galerijen

- De betonnen trappen en bordessen worden voorzien van antislipstructuur;
- De noodtrappen op de galerij (bouwnummer 83 t/m 113) zijn stalen trappen met stalen roostertreden;
- De trappen in de trappenhuis in het appartementengebouw van bouwnummer 4 t/m 7 zijn voorzien van metalen lamellenhekwerken in kleur;
- De trappen in de trappenhuis in het appartementengebouw van bouwnummer 83 t/m 113 zijn voorzien van metalen spijlenhekwerken in kleur;
- De leuning ter plaatse van de trappenhuis zijn metalen buisleuning in kleur en worden aan één zijde van de trap aangebracht;
- De hekwerken ter plaatse van de galerijen worden uitgevoerd in stalen balusters met glas voorzien van een metalen afdekprofiel.

Liften

- Er wordt per appartementengebouw een lift aangebracht welke wordt voorzien van geborsteld RVS kaders en deuren. De kooi wordt voorzien van een spiegel in de achterwand en een handleuning;
- Wanneer de lift zich in een buitensituatie bevindt worden de liftdeuren en kaders uitgevoerd in gemoffeld staal in kleur afgewerkt conform de naastgelegen gevelkozijnen.

Binnenwanden

- Niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd door middel van gasbeton, kalkzandsteen of gipsblokken. In incidentele gevallen zullen om uitvoeringstechnische redenen metalstud wanden worden toegepast, één en ander volgens de geldende normen;
- In de algemene ruimtes worden waar aangegeven op de verkooptekeningen isolerende voorzetwanden aangebracht.

Schilderwerk

Het schilderwerk staat bij de diverse onderdelen omschreven .

Voor kleurstelling zie het kleurenschema.

Bij oplevering van het appartementengebouw zal een schilderadvies worden overhandigd.

Aftimmeringen, buiten- en binnenafwerking

- Koven, trapgaten, dakluikomrandingen et cetera worden uitgevoerd in hout en in kleur afgewerkt.
- De algemene ruimtes worden voorzien van bewegwijzeringsborden.

Inrichting

- In de fietsenstalling van appartementengebouwen van bouwnummer 83 t/m 113 worden dubbellaags fietsenrekken aangebracht;
- In de fietsenopstelplaats van appartementengebouw van bouwnummer 25 t/m 40 worden geen fietsbeugels aangebracht.

Appartementengebouw bouwnummer 4 t/m 7

Vloerafwerking

- De hoofdentree wordt voorzien van een schoonloopmat;
- De vloer op de begane grond wordt voorzien van vloertegels met plinttegels;
- Op de verdiepingen wordt de vloer voorzien van vloerbedekking en ter plaatse van de wand een vloerplint, geschilderd in kleur;
- De dekvloer in de bergingen wordt voorzien van een slijtlaag, hier worden geen plinten aangebracht.

Wandafwerking

- De wanden in de entreehal/trappenhuizen worden afgewerkt met spuitwerk.

Plafondafwerking

- Het plafond wordt inclusief de V-naden voorzien van fijn structuurspuitwerk. De V-naden worden niet dichtgezet.

Appartementengebouw bouwnummer 25 t/m 40

Vloerafwerking

- De hoofdentree wordt voorzien van een schoonloopmat;
- De vloer op de begane grond wordt voorzien van vloertegels;
- De vloer in de werkkast op de begane grond wordt voorzien van vloertegels;
- Op de verdiepingen wordt de vloer voorzien van vloerbedekking en ter plaatse van de wand een vloerplint, geschilderd in kleur;
- In het bergingscluster wordt de dekvloer voorzien van een slijtlaag hier worden geen plinten aangebracht.

Wandafwerking

- De wanden in de entreehal en trappenhuis op de begane grond worden voorzien van tegelwerk;
- De wanden in de werkkast op de begane grond wordt voorzien van tegelwerk;
- De wanden van de bergingen in het bergingscluster worden opgebouwd uit onafgewerkte kalkzandsteen vellingblokken;
- De wanden op de verdiepingen worden voorzien van spuitwerk.

Plafondafwerking

- Het plafond wordt in de entreehal voorzien van een systeemplafond;
- Het plafond in het bergingscluster wordt onder de bovenliggende woning afgewerkt met geïsoleerde houtwolcementplaten in naturelkleur. De overige plafonds in de bergingscluster worden niet afgewerkt.
- De plafonds in de lifthal en trappenhuis worden voorzien van spuitwerk.

Appartementengebouw bouwnummer 83 t/m 113

Vloerafwerking

- De hoofdentree wordt voorzien van een schoonloopmat;
- De vloer op de begane grond wordt voorzien van vloertegels met plinttegels;
- Op de verdiepingen wordt de vloer voorzien van vloerbedekking en ter plaatse van de wand een vloerplint, geschilderd in kleur;
- In de gezamenlijke fietsstalling wordt de dekvloer voorzien van een slijtlaag.

Wandafwerking

- De wanden in de trappenhuisen zijn voorzien van spuitwerk;
- In de lifthal worden de wanden voorzien van spuitwerk;
- De wand in de gezamenlijke fietsstalling grenzend aan de woning wordt voorzien van een voorzetwand, de wanden worden verder niet afgewerkt.

Plafondafwerking

- Het plafond wordt in de entreehal voorzien van akoestisch spuitwerk;
- De plafonds op de verdiepingen worden voorzien van spuitwerk;
- Het plafond in de gezamenlijke fietsstalling wordt afgewerkt met houtwolcementplaten in naturelkleur.

galerijen

- De prefab betonnen galerijplaat wordt aan de onderzijde gerold. De bovenzijde wordt voorzien van een anti-slip profiel en profilering voor de afvoer van eventueel hemelwaterafvoer;
- Het glazen hekwerk staat op de galerijplaat en wordt aan de galerijzijde voorzien van balusters;
- De gevelafwerking, kozijnen, noodtrappen et cetera staat omschreven bij de betreffende onderdelen.

De installaties

Kanalen/ventilatievoorzieningen

- In de gevel, op het dak en in de overige constructies worden waar nodig de vereiste ventilatievoorzieningen aangebracht;
- In de gevels worden diverse af- en toevoeren in kleur voor onder andere de mechanische ventilatie en de ontluchting van de riolering aangebracht;
- Op de daken worden diverse standaard af- en toevoeren voor onder andere de mechanische ventilatie en de ontluchting van de riolering aangebracht;
- Leidingkokers bij ventilatieleidingen en standleidingen van de riolering worden waar nodig aangebracht;
- Bij de platte daken worden de ventilatiekanalen bovendaks aangebracht.

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde kunststof buis met de volgende aansluitpunten:

- voor de afvoer van een wasautomaat;
- voor de afvoer (overstort) van de warmtepomp;
- voor de afvoer van de spoelbak in de keuken in combinatie met de afvoer van de vaatwasmachine;
- voor de afvoeren in de badkamer;
- voor de afvoeren in de toiletruimte.

Algemene ruimte

- Er wordt een afvoer opgenomen voor de uitstortgootsteen in de werkkast van de appartementengebouwen van de bouwnummer 25 t/m 40 en de bouwnummers 83 t/m 113;

Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koopsom van de grond begrepen. Het materiaal voor de waterinstallatie wordt nader bepaald door de installateur.

Er wordt een waterdruk verhogende installatie opgenomen in de algemene technische ruimte. Hiervandaan worden leidingen aangebracht naar de individuele meterkasten.

Vanaf de meterkast wordt een koudwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- de closetpot en het fonteintje in het toilet zoals aangegeven op tekening;
- de closetpot in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de enkele wastafelmengkraan in de badkamer;
- de mengkraan op het aanrecht in de keuken (afgedopt);
- de wasautomaat (afgedopt);
- de warmtepomp.

Algemene ruimte

- Er wordt een koudwaterleiding opgenomen voor de uitstortgootsteen in de werkkast van de appartementengebouwen van de bouwnummer 25 t/m 40 en de bouwnummers 83 t/m 113;

Vanaf de plaats van de warmtepomp wordt een warmwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- de douchemengkraan in de badkamer;
- de enkele wastafelmengkraan in de badkamer;
- het aansluitpunt van de mengkraan in de keuken (afgedopt);

In de technische ruimte komen leidingen in het zicht.

Aansluitingen in de keuken worden conform 0-tekening Middelkoop Culemborg afgedopt voor de wand aangebracht.

De waterinstallatie voldoet aan artikel 3 van bijlage A van de Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.

Gasinstallatie

De woning wordt **niet** voorzien van een gasinstallatie.

Verwarmingsinstallatie

Voor verwarmen, koelen en warm water wordt elk appartement voorzien van een warmtepomp met een voorraadvat. Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem met gesloten verticale bodemwarmtewisselaars. De bodemwarmtewisselaars worden collectief gebruikt door meerdere warmtepompen en bevinden zich onder, naast of achter het gebouw. De warmtepompen en de bodemwarmtewisselaars worden bepaald op basis van de eventuele bouwkundige opties die tijdens de bouw zijn aangebracht.

De warmtepompen zijn opgesteld in de technische ruimte van de woning. De warmtepomp wordt aangestuurd door een thermostaat in de woonkamer. Via deze thermostaat kan de gewenste temperatuur ingesteld worden en kan de instelling voor warm water (comfort of eco) geselecteerd. De warmtepomp wordt gevoed vanuit het elektriciteitsnet in de woning.

De spiraal in het water geeft de warmte uit de bron af en brengt daarmee het water in het voorraadvat op temperatuur.

Met het standaard voorraadvat, in combinatie met douche-warmte terugwinning, kun je 30 minuten douchen bij een douche van 9 liter per minuut. Bij een douche die meer water gebruikt dan 9 liter per minuut, wordt de maximale douchetijd korter. Ook het warm water in de keuken komt in de basis uit het voorraadvat, als deze veelvuldig gebruikt wordt heeft dit invloed op de douchetijd. De warmtepomp werkt het beste als het verschil in temperatuur tussen de bron en het afgiftesysteem niet te groot is. Daarom is er gekozen voor vloerverwarming. Vloerverwarming kan op warme dagen ook worden gebruikt om de woning enigszins te koelen (topkoeling). In plaats van warm water wordt er water met een lagere temperatuur door de leidingen gepompt waardoor de ruimte licht in temperatuur daalt.

De warmtepomp met voorraadvat en bron worden gehuurd of gekocht van Klimaatgarant. De eigenaar van de woning sluit daartoe een huur- of koopovereenkomst met Klimaatgarant. Het is ook mogelijk om het warmtepompsysteem eerst te huren en later te kopen. In dat geval moet dit notarieel worden vastgelegd. Hier zijn kosten aan verbonden. Deze kosten zijn niet in de koopsom van de installatie opgenomen. Via de VvE wordt een bronbeheer en -monitoringovereenkomst afgesloten voor het onderhoud en de rapportage met betrekking tot de bodemwarmtewisselaars.

Thermostaat

De woningen worden voorzien van een modulerende thermostaat in de woonkamer. De thermostaat wordt aangebracht op een hoogte van 1500+ vloer. De functies nachtverlaging en besturing op afstand zijn geblokkeerd in verband met het geschikt maken voor het warmtepompsysteem.

PV systeem

Het gebouw wordt voorzien van zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit. De zonnepanelen worden via één of meer omvormers aangesloten op het collectieve elektriciteitsnet van het gebouw.

De plaats van de PV panelen staan indicatief op de verkooptekening aangegeven. Het benodigd vermogen staat aangegeven in de lijst van Klimaatgarant.

Bronnen

Om genoeg warmtecapaciteit uit de bodem te halen worden meerdere bronnen per appartement aangelegd. Deze bronnen moeten op minimale afstanden uit elkaar worden aangebracht waardoor ook buiten het gebouw in de buitenruimte en/of de algemene ruimte van het blok bronnen zullen worden geboord. Al deze leidingen lopen onder het maaiveld. Met het gebruik en inrichting van de tuin zal je hier rekening mee moeten houden. Over de exacte plaats en diepte zal je later door Klimaatgarant over worden geïnformeerd.

Bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en een windsnelheid van 5 m/s is ervan uitgegaan dat de volgende ruimte temperaturen bereikt kunnen worden:

- Woonkamer/keuken 20 graden Celsius
- Hal 15 graden Celsius
- Buitenberging niet verwarmd
- Slaapkamers 20 graden Celsius
- Badkamer 22 graden Celsius
- Overloop niet verwarmd

De verblijfsruimten worden voorzien van vloerverwarming met een verdeler zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De badkamer wordt voorzien van een elektrische handdoekradiator. Bovenstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen. Je dient echter wel tijdig te anticiperen op de te verwachten buitentemperatuur.

Door de aanwezigheid van aan- en afvoerslangen in de afwerkvloeren is het niet toegestaan om in de afwerkvloeren te boren of te spijkeren.

In de technische ruimte en de zolder komen leidingen in het zicht.

De verwarmingsinstallatie voldoet aan artikel 3 van bijlage A van de Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.

Bij het aanbrengen van de vloerafwerkingen dient rekening te worden gehouden met onderstaande waarden:

Vloerafwerking	De maximale warmteweerstand (warmte geleidingscoëfficiënt λ)
Tegels, parket, tapijt of laminaat	0,09 W/m.K

Ventilatievoorzieningen

- De woning wordt voorzien van een hoog rendement gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Luchttoevoer vindt plaats middels plafond en-/of wandventielen in de verblijfsgebieden. Luchtafvoer vindt plaats middels plafond en-/of wandventielen in de natte ruimten, de keuken en de opstelplaats van de wasmachine. Aansturing vindt plaats middels een hoofdbediening op een hoogte van circa 1500 mm in de woonkamer en een schakelaar in de badkamer voor tijdelijk extra ventilatie;
- Het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de technische ruimte, het leidingwerk is op de tekening indicatief aangegeven;
- De leidingen in de technische ruimte en bergingen worden in het zicht aangebracht.

Algemene ruimte

- De algemene ruimtes worden geventileerd middels natuurlijke toevoer en mechanische afvoer bij het appartementengebouw van bouwnummer 4 t/m 7 en 25 t/m 40;
- De algemene ruimtes worden geventileerd middels natuurlijke toe- en afvoer bij het appartementengebouw van bouwnummer 83 t/m 113;
- De gezamenlijke fietsenbergingen in het appartementengebouw van bouwnummer 83 t/m 113 wordt middels natuurlijke ventilatie geventileerd;
- Het bergingscluster in het appartementengebouw van bouwnummer 25 t/m 40 worden geventileerd middels natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.

Elektrische installatie

- De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de grond- en aanneemsom inbegrepen;
- De meterkast wordt voorzien van een 3 faseaansluiting;
- Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de meterkast, binnenberging, technische ruimte, buitenberging en ter plaatse van de warmtepomp - waar opbouw materiaal wordt toegepast;
- De aansluitingen voor buiten en binnen wandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van circa 2100 mm +vloer met uitzondering van het wandlichtpuntaansluiting in de badkamer. Deze wordt op circa 1800 mm +vloer aangebracht;
- De schakelaars, al dan niet in combinatie met een wandcontactdoos, worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm +vloer met uitzondering van schakelaars die zich nabij het inbouwreservoir van het toilet bevinden, deze bevinden zich op circa 1350 mm +vloer;
- De wandcontactdozen en loze leidingen komen circa 300 mm +vloer, liggend en zoveel mogelijk gecombineerd in één frame;
- De videofoon wordt aangebracht op een hoogte van circa 1500mm +vloer;
- De plaatsen van de lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en aansluitdozen staan indicatief op tekeningen aangegeven. Door nadere uitvoeringseisen kunnen er afwijkingen ontstaan;
- Ter plaatse van de keukeninrichting worden de wandcontactdozen aangebracht conform de 0-tekening van de keuken;
- De deurbel wordt op een hoogte van circa 1050 mm +vloer aangebracht, ter plaatse van de deur;
- De benodigde rookmelders worden aangesloten op de voorziening van elektriciteit, onderling met elkaar gekoppeld en waar nodig op een eindgroep aangesloten;
- Loze leidingen worden voorzien van een controle draad (deze draad is niet geschikt als trekdraad) vanaf het aansluitpunt met blindplaat tot in de meterkast;
- De bergingen in het bergingscluster

Algemene ruimte

- De algemene ruimten worden voorzien van de benodigde noodverlichting;
- Daar waar is voorgeschreven wordt vluchtwegaanduiding aangebracht.
- De algemene installatie wordt aangesloten op de centrale exploitatiekast, te weten:
 - Liften;
 - Verlichting algemene ruimtes;
 - Wandcontactdozen algemene ruimten;
 - Decentrale noodverlichting;
 - Videofoon;
 - Drukverhogingsinstallatie;
 - Algemene verlichting buitengevel;
 - Bij het appartementengebouw van bouwnummer 25 t/m 40 zijn de bergingen in het bergingscluster op de centrale exploitatiekast aangesloten. Deze elektrapunten zijn afgezekerd op 42 volt en is alleen geschikt voor het lichtpunt.

De keuken

De woningen worden opgeleverd zonder keuken. Het leidingwerk in de keukenruimte wordt afgedopt aangebracht conform de zogenaamde 0- tekening van Middelkoop Culemborg. Je keuken kun je na oplevering laten plaatsen door van Middelkoop Culemborg, een keukenleverancier van je eigen voorkeur of natuurlijk zelf plaatsen. Je dient er wel rekening mee te houden dat de keuken uitgevoerd moet worden met een recirculatiekap.

Het sanitair

Het sanitair van deze woning is van Villeroy & Boch in de kleur wit, met kranen van Grohe. Het toilet en de badkamer worden standaard opgeleverd met het volgende sanitair:

Toilet

toiletcombinatie	wandcloset (O.novo)
	closetzitting met softclose deksel
	bedieningsplaat wit
fonteincombinatie	fontein (O.novo)
	verchromde toiletkraan
	verchromde sifon met muurbuis en rozet

Badkamer

wastafelcombinatie	wastafel (Architectura) met rechthoekige spiegel
	verchromde wastafelmengkraan
	kunststof verchromde sifon met muurbuis en rozet
douchecombinatie	verchromde douchemengkraan
	verchromde glijstangcombinatie
	vloerdrain met RVS rooster
toiletcombinatie	wandcloset (O.novo)
	closetzitting met softclose deksel
	bedieningsplaat wit

Kleuren en materialen

De woning binnen

onderdeel	materiaal	kleur
deurdorpels toilet en badkamer	kunststeen	zwart
binnendeuren	plaatmateriaal	wit
kozijnen binnendeuren	staal	wit
handdoekradiator badkamer	staal	wit
schakelmateriaal	kunststof	wit
trappen en hekwerken	hout	wit grondverf
vensterbanken	composiet natuursteen	wit
ventilatie ventielen in wand of plafond	kunststof	wit
vloerafwerking (dekvloer) overige ruimten	zandcement / anhydriet	onbehandeld
vloerafwerking sanitaire ruimten	tegelwerk	grijs
wandafwerking overige ruimten	geen (behangklaar*)	n.v.t.
wandafwerking sanitaire ruimten	tegelwerk spuitwerk boven tegelwerk	wit mat wit
plafondafwerking	structuur - spuitwerk	wit

**Behangklare wanden zijn in zoverre glad gemaakt, dat deze nagenoeg direct behangen kunnen worden. Enkele onvolkomenheden in het oppervlak zijn hierbij niet uit te sluiten. Voor het aanbrengen van sauswerk o.i.d. dienen deze zorgvuldig te worden afgewerkt.*

Overig

onderdeel	materiaal	kleur
daktrimmen	foliestaalplaat/aluminium	afhankelijk van uitwerking architect
PV panelen	zonnepanelen	zwart
hemelwater voorgevel	afhankelijk van uitwerking	afhankelijk van uitwerking

Disclaimer

Algemene voorwaarden

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van beschikbare technische gegevens en tekeningen. Ondanks dat moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit eisen en voorschriften van de overheid (Bouwbesluit) en/of nutsbedrijven. De aannemer mag, in overleg met de architect, wijzigingen aanbrengen in materialen, constructies en/of in de situatie van de woningen wanneer dat nodig is voor het verkrijgen van de benodigde bouw/omgevingsvergunningen, of de voortgang en/of de kwaliteit van het werk kan bevorderen. Indien merken en/of types vermeld worden, dient daarachter gelezen te worden “of gelijkwaardig”. Afwijkingen tussen de genoemde en werkelijke oppervlakten van de kavels geven nimmer aanleiding tot verrekening. Indien de afgebouwde woning gekocht wordt en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan heeft de uitvoering van de woning zoals die op dat moment tot stand is gekomen, overwicht.

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein met trottoirs, straten, bomen, lichtmasten, huisvuil inzamellocaties, et cetera is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens van de gemeente. De inrichting en uitvoering van het openbare terrein dient te voldoen aan de eisen en voorschriften van de gemeente.

Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Synchron en Gebroeders Blokland. Zettingen van tuin en erfgransvoorzieningen zijn mogelijk.

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

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

Bijlage

Kleur en materiaalstaat gevel- en dakafwerking appartementen d.d. 5 juli 2019