



Technische omschrijving

APPARTEMENTEN



Olivier van Noortlaan en Henry Hudsonplein te Vlaardingen

30 appartementen en 9 grondgebonden woningen

Deelnemende partijen

Projectontwikkelaar

ALV CV
Lloydstraat 210
3024 EA ROTTERDAM

Aannemer

Giesbers Bouwen en Renoveren
Van Nelleweg 1
3044 BC ROTTERDAM

Architect

Studio Nauta
Brielselaan 85
3081 AB ROTTERDAM

Makelaar

UPPMäRK
Hertekade 450
3011 XV ROTTERDAM

&

TW3
Veerhaven 4
3016 CJ ROTTERDAM

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
2. Leeswijzer	5
3. Algemeen	5
4. Proces	6
4.1 Het tekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst	6
4.2 Consumentendossier	6
4.3 Vrij op naam	7
4.4 Aansluitkosten	7
4.5 Hypotheek en bijkomende kosten	7
4.6 Garantstelling Woningborg	8
4.7 Opschortende voorwaarden	8
4.8 Hypotheek tijdens de bouw	8
4.9 Betalingen	8
4.10 Verzekering	8
4.11 Situatie	9
4.12 Duurzaamheid en milieu	9
4.13 Kopersopties	10
4.14 Oplevering en sleuteloverhandiging	10
4.15 Werkzaamheden direct na oplevering	10
4.16 Veiligheid tijdens de uitvoering	11
4.17 Disclaimer	11
4.18 Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)	12
5. Technische omschrijving	13
5.1 Peil en uitzetten	13
5.2 Grondwerk	13
5.3 Riolering	13
5.4 Terreininrichting	13
5.5 Erfafscheiding	13
5.6 Bestrating	14
5.7 Wateroverlast	14
5.8 Betonwerk	14
5.9 Gevels en wanden	14
5.10 Dragende binnenwanden en lichte scheidingswanden	16
5.11 Metalen constructies	16
5.12 Kozijnen, ramen en deuren	16
5.13 Trappen	18
5.14 Schachten	18

5.15 Dakconstructie	18
5.16 Buitenberging.....	19
5.17 Fietsenstalling	19
5.18 Hemelwaterafvoeren	19
5.19 Stukadoorswerk	19
5.20 Vloerafwerkingen	19
5.21 Tegelwerk	20
5.21 Metaal- en kunststof werken	21
5.22 Meterkast	21
5.23 Keukeninrichting	21
5.24 Plinten	22
5.25 Schilderwerk	22
5.26 Ventilatiesysteem	22
5.27 Verwarmingsinstallatie	23
5.28 Waterinstallatie en sanitair.....	25
5.29 Elektrische installatie	26
5.30 Entreehal.....	27
5.31 Lift	27
5.32 Algemeen	27
6 Ruimtestaat.....	28
7 Kleur- en materiaalstaat (exterieur).....	29

2. Leeswijzer

Bij de aankoop van een nieuwbouw appartement zullen er veel vragen op u afkomen, daarom hebben wij voor u deze technische omschrijving opgesteld. Het eerste hoofdstuk, proces, omschrijft algemene zaken over het proces van aankoop tot aan oplevering. Het tweede deel, de technische omschrijving, gaat in op de technische specificaties van het appartement, zoals de materialisatie en de technische installatie. Achteraan de technische omschrijving wordt de staat van afwerking en de kleuren en materialen vermeld in een kleur- en materialenstaat.

De indeling van het appartement en de plaats van de technische installaties staan weergegeven op de verkoopplattegrond(en). Het aanzicht van het appartement is terug te vinden op de geveltekening(en).

Waar in deze omschrijving wordt gesproken over “appartementen” worden de 30 koopappartementen bedoeld, tenzij anders is aangegeven. Met “tekeningen” worden de verkooptekeningen (als onderdeel van de contractstukken) van de appartementen bedoeld, zonder nadere uitwerking van de kopersopties conform de individuele woonwensen uit de kopersoptielijst.

3. Algemeen

De appartementen maken deel uit van een (appartementen)complex (in carré vorm) bestaande uit een commerciële plint, gemeenschappelijke verkeersruimte, gezamenlijke fietsenstalling en bergingen t.b.v. de grondgebonden woningen. De negen (9) grondgebonden woningen en bijbehorende buitenruimte(n) worden losstaand van het appartementencomplex gebouwd.

Hierbij ontstaat er privé buitenruimtes voor de grondgebonden woningen en een gemeenschappelijke buitenruimte voor alle 39 koopwoningen.

4. Proces

4.1 Het tekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst

De koopovereenkomst sluit u met ALV C.V. (hierna ALV), de aannemingsovereenkomst sluit u met Giesbers Rotterdam-Bouw B.V. (hierna: Giesbers). De aannemingsovereenkomst is conform het Woningborg-model opgemaakt. In de koop- en de aannemingsovereenkomst worden de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper en aannemer vastgelegd.

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de totale koop- en aanneemsom en verplicht ALV zich tot levering van het kavel en Giesbers tot de bouw van het appartement. Nadat de koopovereenkomst door koper en ALV en aannemingsovereenkomst door koper en Giesbers zijn getekend, ontvangt u hiervan één digitaal exemplaar per e-mail (pdf). Een digitaal kopie blijft in bewaring bij de verkoper en aannemer.

Daarnaast wordt een kopie door de makelaar naar de projectnotaris gezonden die vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht (= Akte van Levering) kan opmaken en zal Giesbers een kopie versturen naar Woningborg voor het opmaken van het garantie-certificaat. De kopie die u per e-mail ontvangt kunt u doorsturen aan uw hypotheekverstrekker.

4.2 Consumentendossier

U ontvangt vanuit Giesbers bij oplevering een consumentendossier, bestaande uit een verkoop- en een opleverdossier. Dit consumentendossier bevat (voor zover op uw appartement van toepassing) het volgende:

Verkoopdossier

- de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor grondgebonden woningen en appartementen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg
- de Algemene Toelichting Woningborg
- de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw en de bijbehorende bijlage
- technische omschrijving met de daarbij behorende kleur- en materialenstaat
- juridische situatietekening
- verkooptekeningen per bouwnummer
- kopersoptie tekeningen
- koperskeuzelijst ruw- en afbouwopties
- kopershandleiding

Opleverdossier

- uitvoeringstekening (Koperstekeningen met daarop de ruwbouwopties verwerkt)
- revisietekeningen (installatietechniek, vloerverwarming en buitenriolering)
- aanwijzingen en tips voor de ingebruikname en inrichting van uw appartement
- gebruiks- en onderhoudsinstructies voor verschillende onderdelen van het appartement
- de te volgen procedure bij eventuele klachten
- de lijst met contactgegevens voor melding van storingen en lekkages
- het energielabel van het appartement
- het opleverformulier en het huissleutelformulier
- de checklist voor afgifte van onderdelen

4.3 Vrij op naam

Het appartement wordt 'Vrij Op Naam' aan u verkocht. Dat betekent dat in de koop- en aanneemsom zowel de grond- en bouwkosten zijn begrepen, evenals alle bijkomende kosten (architect, projectnotaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, belastingen (btw), kadastrale inmeting, de kosten voor het aanleggen van water-, riool-, en elektraleidingen en dergelijke).

Kosten die niet zijn inbegrepen: Uw financieringskosten (o.a. hypotheekakte en financieel advies) en eventuele rente tijdens de bouwperiode.

4.4 Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van deze diensten zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Hierna bent u zelf verantwoordelijk voor het sluiten van de juiste contracten voor de levering van water, energie en internet en de daarbij behorende abonnementsgelden. U bent als koper vrij om te kiezen voor een elektriciteit- en internetleverancier naar keuze. Voor de levering van warmte geldt een aansluitplicht bij het warmtenet van Vaanster; u kunt hiervoor geen andere leverancier kiezen. Dit geldt ook als kettingbeding bij eventuele doorverkoop van het appartement. Voor de levering van elektriciteit en internet bent u als koper vrij om te kiezen voor een leverancier naar keuze.

4.5 Hypotheek en bijkomende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder andere de volgende kosten:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- afsluitprovisie voor de geldverstrekker;
- (eventuele) kosten aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- premie voor (eventuele) overlijdensrisicoverzekering;
- premie voor een te stellen bankgarantie;
- eventuele taxatiekosten eigen woning;
- eventuele verlengingskosten hypotheekofferte.

Appartementsrecht

Doordat het koopappartement onderdeel is van een gebouw met meerdere eigenaren wordt het eigendomsrecht op het gebouw met de daarbij behorende grond gesplitst in meerdere appartementsrechten. Dit wordt geregeld in de "akte van splitsing in appartementsrechten".

Vereniging van Eigenaren

Het appartement maakt deel uit van een woongebouw met algemene voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de entree en gemeenschappelijke trappenhuis. Maar ook bepaalde installatietechnische en bouwkundige delen van het gebouw worden door alle bewoners gebruikt en vallen onder algemene voorzieningen. Om dit goed te regelen wordt er na verkoop een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Te zijner tijd wordt er contact met u opgenomen voor de opstartvergadering.

Deze vereniging is verantwoordelijk voor al het dagelijks en periodiek onderhoud van deze algemene voorzieningen, sluit hiervoor de juiste verzekeringen en contracten af en bepaalt de maandelijkse servicekosten.

Wanneer het gebouw gereed is en opgeleverd kan worden levert Giesbers de individuele appartementen op aan de betreffende kopers(s) en de algemene voorzieningen aan de VvE.

4.6 Garantstelling Woningborg

Het project Blend wordt gerealiseerd onder garantie van Woningborg. Deze instantie geeft garantie op de kwaliteit van uw woning maar ook op de afbouw. De afbouwgarantie zorgt ervoor dat bij een onverhoopt faillissement van de aannemer tijdens de bouw, de woning wordt afgebouwd zonder (directe) meerkosten voor de koper. De kwaliteitsgarantie geeft de koper de zekerheid dat de woning aan nauwkeurig omschreven kwaliteitseisen voldoen en ook na de oplevering blijven voldoen. De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg. Bij het tekenen van de overeenkomst ontvangt u een exemplaar van de 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling' waarin de volledige garantieregeling is opgenomen en uitvoerig wordt toegelicht.

De door de aannemer en/of gemeente aan te brengen groenvoorzieningen, hekwerken, terreininventaris, erfafscheidingen en dergelijke vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. Ongeacht hetgeen in de brochure of technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar met Woningborg mocht zijn, ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

4.7 Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en de aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden (bijvoorbeeld het nog verkrijgen

van een (omgevings-)vergunning) zijn opgenomen. Dit betekent dat bepaalde rechten en plichten van deze overeenkomsten pas definitief hun werking krijgen nadat aan deze voorwaarden is voldaan.

Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt kunnen wij u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, geen andere verplichtingen (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

4.8 Hypotheek tijdens de bouw

Tijdens de bouw ontvangt u, naar gelang de voortgang van de bouw, van de aannemer de termijnfacturen betreffende de vervallen bouwtermijnen. Een kopie hiervan stuurt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker die vervolgens zorg draagt voor betaling. Veel hypotheekverstrekkers verlangen dat u vanaf de transportdatum van de grond hypotheekrente (en aflossing) aan uw hypotheekverstrekker betaalt.

4.9 Betalingen

De termijnen van de aanneemsom worden, zoals eerder aangegeven, in rekening gebracht al naar gelang de bouw vordert. Als u koopt wanneer de bouwwerkzaamheden al zijn gestart, heeft u recht op uitstel van betaling totdat de eigendomsoverdracht van de grond bij de projectnotaris heeft plaatsgevonden. U dient wel rekening te houden met rente over deze uitgestelde betaling.

4.10 Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tot de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van uw woning is de VVE verantwoordelijk voor een opstal-, glas- en/of inboedelverzekering. U hoeft deze daarom niet zelf te verzorgen maar het kan in bepaalde gevallen verstandig zijn om de verzekerde waarde van de inbouw van uw woning te verhogen (bv. om uw investering in een duurdere keuken mee te verzekeren).

4.11 Situatie

De nummers op de tekeningen bij de appartementen zijn zogenaamde 'bouwnummers'. Deze worden tijdens de bouw en in alle officiële stukken en correspondentie gehanteerd om een appartement aan te duiden. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De straatnamen en huisnummers worden vóór de oplevering door de gemeente bepaald en bekend gemaakt.

De schaal en afmetingen van het terrein in de verkoopdocumentatie zijn niet bindend. Raadpleeg hierover uw koopovereenkomst. De bebouwing van het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, aanleg van openbaar groen, trottoirs, wegen en parkeergelegenheid zijn ontleend aan gegevens van het inrichtingsplan van District U en de gemeente. U dient er echter rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende bestaande bebouwing kunt u terecht bij de gemeente. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van het appartement bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van bouwpersoneel en bouwverkeer kan zich voordoen.

4.12 Duurzaamheid en milieu

De aandacht voor het milieu en daarmee samenhangend de volksgezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Als we het milieu voor de toekomst willen veiligstellen, dan moeten we daar ook met het bouwen van appartementen rekening mee houden. We doen dat door duurzaam te ontwerpen en te bouwen. Onder duurzaam bouwen verstaan wij onder meer beperking van afval en het gebruik van milieuvriendelijke grondstoffen.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen. Het appartementsgebouw wordt geïsoleerd conform de geldende wet- en regelgeving (Bijna Energieneutraal Gebouw), voorzien van zonnepanelen en er wordt gebruik gemaakt van lage temperatuur verwarming. De aannemer verstrekt een energielabel bij de oplevering van het appartement.

De appartementen worden gerealiseerd op een locatie die aan het begin van de 20e eeuw vervuld is geraakt door het ophogen van het gebied met havenslib. Voor de start van de bouw is de grond onder de appartementen gesaneerd voor de functie 'wonen met tuin' middels het gedeeltelijk aanbrengen van een duurzame afgesloten laag wat gedeeltelijk de betonnen begane grondvloer is en gedeeltelijk een leeflaag van 1 meter. Kopers zijn verplicht deze leeflaag in stand te houden. U mag dus bijvoorbeeld geen vijver graven.

De appartementen in District U liggen in het havengebied van de Rotterdamse Haven. Niet alleen schepen maar ook veel bedrijven zijn actief in dit havengebied. De appartementen worden gebouwd conform alle wettelijke eisen die van toepassing zijn en leveren daarmee een relatief hoog comfort. Wij hebben met de gemeente en bedrijven in de omgeving afgesproken u te informeren dat ondanks dat de appartementen aan de wettelijke eisen voldoen, het ervaren van overlast van persoon tot persoon verschillend is en niet uitgesloten kan worden. Overlast kan ontstaan door emissie van geluid, stof en/of geur en ook lichthinder en uitzicht. In de koop- en leveringsakte is daarom hierover ook een clausule opgenomen.

U dient ook rekening te houden met het feit dat de appartementen buitendijks gelegen zijn. Vanwege de hoogte van het gebied (indicatief N.A.P. + 3,85m) is de kans op overstroming door het bevoegd gezag als beperkt ingeschat. Belangrijkste motivatie daarbij is dat de Maaslandkering al bij een waterstand van 3 meter boven N.A.P. zijn deuren sluit.

4.13 Kopersopties

Na aankoop begeleiden we u met het maken van koperskeuze. Om u al op weg te helpen hebben wij enkele kopersopties voor u uitgewerkt, deze zijn onderdeel van het verkoopdossier.

Hoe het gehele koperstraject eruit ziet is visueel gemaakt in de kopershandleiding. De kopers begeleider van Giesbers zal u informeren over het tijdstip waarop uw opdracht voor kopersopties (ruwbouw en afbouw) bij Giesbers bekend moet zijn, om deze mee te nemen in de bouw van uw woning. We noemen dat de *sluitingsdata*. Vervolgens bezoekt u de showrooms. Met de showrooms kunt u uw wensen over keuken, badkamer en toilet verder afstemmen. Uw wensen worden, na goedkeuring van de showroomoffertes, verwerkt in een koperstekening. De kopersopties worden conform de Woningborg-regeling aan u gefactureerd.

4.14 Oplevering en sleuteloverhandiging

De oplevering van het appartement zal plaatsvinden binnen de termijn die in de aannemingsovereenkomst wordt genoemd. Wanneer de woning nagenoeg gereed is, ontvangt u een uitnodiging voor een voorschouw. Tijdens deze voorschouw kunt u uw appartement inspecteren vooruitlopend op de oplevering. U wordt minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. U dient zorg te dragen dat alle gefactureerde termijnen betaald zijn voor de oplevering met uitzondering de zogenaamde 5%-regeling. 5% van de aanneemsom mag u overmaken naar de notaris.

De gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de beglazing, dat wordt schoon opgeleverd. Het bij de appartement behorende terrein wordt ontdaan van het uit de bouw afkomstige bouwvuil en puinresten.

Tijdens de oplevering wordt het appartement definitief overgedragen van aannemer naar koper. Hierbij worden door koper en aannemer tezamen eventuele onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en zo mogelijk direct door de aannemer verholpen. U kunt hierbij zelf een deskundige van Vereniging Eigen Huis om ondersteuning vragen. De aannemer dient er zorg voor te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen drie maanden worden hersteld, behalve als de weersomstandigheden dat niet toelaten of als het vanwege langere levertijd van een product niet mogelijk is. Zodra de aannemer de onvolkomenheden of 'opleverpunten' heeft uitgevoerd zal hij u verzoeken de opleverlijst voor de tweede maal voor akkoord te tekenen.

4.15 Werkzaamheden direct na oplevering

Bouwvocht

In verband met bouwvocht is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt.

Voor een juiste ingebruikname van de verwarmingsinstallatie dient het zogeheten **stookprotocol** te worden gevolgd. Dit protocol beschrijft op welke wijze de temperatuur in de woning stapsgewijs wordt verhoogd, zodat de aanwezige bouwvocht gecontroleerd kan uitdrogen en spanningen in materialen worden beperkt.

Tevens wordt geadviseerd om het aanbrengen van temperatuurgevoelige afwerkingen, zoals vloer- en wandafwerkingen, pas uit te voeren nadat het stookprotocol volledig is doorlopen en de woning voldoende is gedroogd. Hierbij dienen tevens de richtlijnen en voorschriften van leveranciers van afwerkingsmaterialen te worden aangehouden.

Het stookprotocol wordt bij oplevering aan de koper verstrekt en dient zorgvuldig te worden opgevolgd.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Giesbers is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor deze krupscheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet, hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel verkrijgbaar.

4.16 Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (= daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Zij zal dan ook alleen personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden en kan het uitvoeren van werkzaamheden door de kopers, of door derden in opdracht van de kopers, tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan. Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige het appartement te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen, zullen er door de aannemer kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws)brieven vanuit de aannemer zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden. Onvoorziene zaken, zoals gezondheidsrichtlijnen, kunnen een reden zijn om deze kijkdagen op een alternatieve manier in te richten.

4.17 Disclaimer

De Algemene Voorwaarden die bij de koop- en de aannemingsovereenkomst behoren betreffen onder meer:

- Bepalingen van plaatselijke Nutsbedrijven, het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en de nadere voorschriften en bepalingen van de gemeente, zoals deze voor omgevingsvergunning luiden.
- Alle volgens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) van toepassing zijnde normbladen, zoals gepubliceerd door de Stichting Nederlands Normalisatie Instituut.
- Deze technische omschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.
- De artist impressions (zijnde de 3D-visualisaties), en afbeeldingen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie en, de reële kleuren van onder andere gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De plattegronden in de brochure kunnen op onderdelen afwijken van de verkooptekeningen (als contractstukken). De exacte indeling van de zonnepanelen kan in werkelijkheid ook afwijken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- De woonomgeving wordt ontworpen volgens de richtlijnen van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d., kunnen zich voordoen en vallen buiten de verantwoording van Giesbers.
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw appartement de maten ter plaatse op te laten nemen en nooit van tekening een keuken te bestellen.
- Bij eventuele strijdigheid, afwijking of onduidelijkheid tussen de tekeningen en de technische omschrijving, prevaleert zonder voorbehoud de tekst van de technische omschrijving. Aan de tekeningen kunnen in dat geval geen rechten worden ontleend.

- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen veranderen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
- De inrichting van het openbare gebied (buiten het bouwperceel) is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- De posities van de installaties in de technische ruimte op de verkooptekeningen zijn indicatief en kunnen nog wijzigen.
- De posities van de ventilatieventielen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen en kunnen in werkelijkheid afwijken.

4.18 Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

In Nederland geldt het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (hierna BBL). In het BBL zijn woon-, en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het BBL kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het BBL wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming op de tekeningen	Ruimtebenamingen volgens BBL
Hal – entree – overloop – gang	Verkeersruimte
Meterkast (MK) – ruimte voor technische apparatuur	Technische ruimte
Keuken – woonkamer – slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Kast – werkkast – hobbykamer	Overige gebruiksfunctie
Zolder	Onbenoemde ruimte
Berging	Bergruimte

5. Technische omschrijving

5.1 Peil en uitzetten

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van de appartementen. Alle op tekening aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van deze peilmaat. Dit peil, evenals de roolijnen (de gevellijn van het appartement) en terreingrenzen worden in overleg met de Gemeente bepaald.

Volgens het BBL mag de drempel bij de “toegangs”-deur van de appartement(en) niet hoger zijn dan 20 mm boven de *afgewerkte* vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden ten opzichte van de bovenkant *dekvloer* (tot de bovenkant van de dorpel) om problemen met vloerafwerkingen van max. 15 mm (zoals tegels en parket) te voorkomen.

5.2 Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, leidingen, kabels, straatwerken en dergelijke wordt het nodige grondwerk verricht. Onder de bestrating wordt een zandbed aangebracht. De gezamenlijke binnentuin wordt afgewerkt naar een vastgesteld ontwerp.

5.3 Riolering

De binnen- en buiten riolering wordt samengesteld uit kunststof buizen met de benodigde hulpstukken en aangesloten op het gescheiden gemeenteriool. Dit gescheiden systeem houdt in dat het (schone) hemelwater en het vuile rioolwater gescheiden worden getransporteerd in ondergrondse gescheiden gemeenteriool. De diameter van de verschillende rioleringsbuizen en aansluitingen op gemeente riool is volgens de geldende voorschriften. De hemelwaterafvoeren met de nodige hulpstukken op de gevel worden samengesteld uit aluminium buizen. Deze worden aangesloten op overige kunststof rioleringen.

Revisietekening

Informatie over de positie van uw buitenriolering wordt door de installateur op een revisietekening verwerkt en bij de oplevering aan u verstrekt.

5.4 Terreininrichting

De plaats van de verschillende groenvoorzieningen, diverse verhardingen en verlichting is op de situatie verkooptekening, dan wel de verkoopbrochure aangegeven. De aan te brengen groenvoorzieningen, hagen, greppels, infiltratievoorzieningen en erfafscheidingen dienen in stand gehouden te worden conform de leveringsakte. De hiervoor bedoelde voorzieningen worden gerealiseerd zoals aangegeven op de situatie verkooptekening.

De bestratings- en terreinwerkzaamheden rondom de woningen en appartementen, los van de binnentuin en de voortuinen zijn openbaar gebied. Het openbaar gebied valt buiten het project. Als bouwer hebben we hier geen invloed op.

5.5 Erfafscheiding

Groenvoorzieningen, erfafscheidingen etc. vallen niet onder Garantie- en Waarborgregeling. Hoekpunten van het perceel worden aangegeven door middel van korte perkoenpaaltjes, daar waar niet gemarkeerd door erfafscheidingen.

Daar waar op de situatie- en/of verkooptekening aangegeven worden erfafscheidingen aangebracht. Er komen uniforme erfafscheidingen, grenzend aan het openbaar gebied en de privé-tuin. Conform de afspraken in de leveringsakte dient u de erfafscheidingen in stand te houden. Op al het aangeplante groen op eigen terrein wordt 1 jaar inboetgarantie afgegeven.

5.6 Bestrating

In basis wordt de bestrating van het pad naar de voordeur(en) van de appartementen in hergebruikte klinkers bestraat en de privéterrassen bestraat met kleine tegels.

De bestrating onder de galerij ten behoeve van de toegang naar de bergingen, fietsenstalling en gezamenlijke binnentuin wordt voorzien in hergebruikte klinkers.

5.7 Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender, water in de berging. Wateroverlast ontstaat over het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen die grotendeels of volledig zijn voorzien van bestrating.

Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan, zult u zelf voldoende maatregelen moeten nemen. Wij adviseren u om bij de aanleg en inrichting van uw voor-en/of achtertuin of terras advies in te winnen van een deskundige. Houd in ieder geval bij het ontwerpen en de aanleg van uw tuin rekening met de volgende punten:

- Zorg dat bestrating licht afloopt van de woning en de berging af, richting de perceelsgrens, het achterpad of de binnentuin;
- Denk goed na over het gebruik van waterdoorlatende of niet-waterdoorlatende bestrating, vooral bij een klein terras;
- Bekijk of er in de grond extra maatregelen nodig zijn om water beter af te voeren;
- Houd indien mogelijk smalle stroken grond vrij langs de woning en de berging;
- Let op dat de ondergrond niet te zwaar wordt belast door bijvoorbeeld zware materialen of voertuigen;
- Zorg voor goed en regelmatig onderhoud van eventuele drainage, goten of waterafvoer.

Met deze aandachtspunten kunt u wateroverlast zoveel mogelijk beperken, ook bij een kleine tuin of terras.

Een juist afschot van uw tuin richting openbaar gebied is belangrijk. Giesbers is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt of uw tuin laat aanleggen.

5.8 Betonwerk

Fundering

De fundering van het appartementencomplex wordt uitgevoerd in een betonnen fundering aangebracht op prefab betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd. De appartementen worden gebouwd met een toegankelijke kruipruimte met daarin 100 mm schoon zandpakket.

Systeembvloeren

De begane grondvloer van de appartementen worden uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeembvloer. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een breedplaatvloer met de benodigde leidingwerk erin verwerkt. De V-naden aan de onderzijde blijven in het zicht. In verband met plaatindelingen kan een gelijke verdeling van V-naden over de appartementen niet worden gegarandeerd.

5.9 Gevels en wanden

Buitenstucwerk

De buitengevels worden uitgevoerd in een hoogwaardig gevelisolatiesysteem. De gevel is opgebouwd uit een EPS-isolatielaag (geëxpandeerd polystyreen), voorzien van een wapeningsgaas met mortellaag om scheurvorming en thermische spanningen zoveel mogelijk te voorkomen. Hierop wordt een

decoratieve toplaag aangebracht die het gehele pakket waterbestendig maakt. De kleur en structuur van deze toplaag worden uitgevoerd conform de definitieve kleur- en materiaalstaat.

Belangrijke informatie en garantie uitsluitingen

Vanwege de specifieke technische opbouw en de vereiste waterdichtheid, wordt het de koper ten zeerste afgeraden om na oplevering zelf gaten of bevestigingen in de gevel aan te brengen. Onvakkundige doorboringen kunnen leiden tot vochtinsluiting achter het isolatiepakket.

Krimpscheuren: door temperatuurwisselingen en de natuurlijke werking (krimp en uitzetting) van de bouwmaterialen kunnen er fijne haarscheurtjes in het stucwerk ontstaan. Dit is een producteigen eigenschap,

Garantie: Zolang deze scheurtjes oppervlakkig zijn en de waterdiepte of isolatiewerking van de gevel niet aantasten, vallen zij buiten de garantie

- Schade die voortvloeit uit aanpassingen door derden of door de koper zelf (zoals het monteren van verlichting, camera's of zonwering), valt buiten de Woningborg-garantie.
- Indien u buitenverlichting, een buitenkraan of andere externe voorzieningen wenst, verwijzen wij u naar de beschikbare kopersopties. Op deze manier worden de voorzieningen vakkundig en waterdicht geïntegreerd, waarbij de volledige garantie van kracht blijft.

Uitsluitend bij de grondgebonden woningen is het mogelijk te kiezen voor een buitenkraan en/of extra elektrische voorzieningen in de gevel.

Gebruik en Onderhoud

Voor het behoud van de gevel dient de koper de richtlijnen uit de Woningborg onderhoudshandleiding te volgen:

- **Reiniging:** Jaarlijkse inspectie en het reinigen met water onder lage druk (max. 2 bar) wordt voorgeschreven. Het gebruik van een hogedrukreiniger is **niet toegestaan**; dit beschadigt de waterafstotende toplaag en doet de garantie op de afwerking vervallen.
- **Aansprakelijkheid:** Giesbers is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat door handelingen van derden of door de koper zelf waarbij de waterdichtheid van het gevelsysteem wordt aangetast. Giesbers is niet aansprakelijk indien vogels de gevel aantasten.

Zoals op de geveltekening aangegeven worden nestvoorzieningen opgenomen om de biodiversiteit in de wijk te stimuleren, en ruimte te geven aan de huismussen en vleermuizen. De positie van deze nestvoorzieningen zijn bepaald in samenspraak met een ecooloog, gebaseerd op windrichting, bezonning en dergelijke. U kunt hier als koper niet voor kiezen om deze nestvoorzieningen te laten vervallen.

5.10 Dragende binnenwanden en lichte scheidingswanden

De binnenspouwbladen en/of constructieve binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen en voorzien van de benodigde dilatatievoorzieningen volgens het advies van de constructeur. De woningscheidende wanden zijn opgebouwd uit een massieve kalkzandsteenwand om de eisen die gesteld worden aan geluidwering te behalen.

De niet dragende binnenwanden, ofwel de tussenwanden, worden uitgevoerd in een licht binnenwandsysteem, met de benodigde dikte. De binnenwanden van de badkamer worden minimaal uitgevoerd met waterbestendige binnenwanden, met de benodigde dikte. De binnenwanden worden behangklaar* afgewerkt, behalve daar waar tegelwerk is voorzien en in de meterkast en technische ruimte.

**Behangklaar (wat betekent dit voor u als koper)*

Bij een nieuwbouwwoning die behangklaar wordt opgeleverd, zijn de wanden klaar om te behangen, maar ze zijn nog niet helemaal glad.

Dit betekent dat:

- *grote gaten, scheuren en beschadigingen zijn hersteld;*
- *de wand voldoende vlak is voor behang;*
- *kleine oneffenheden nog mogen voorkomen, zoals kleine putjes, ribbeltjes of lichte oneffenheden.*

De wanden zijn niet geschikt om direct te schilderen of te sauzen.

Wilt u strakke, gladde wanden (bijvoorbeeld voor verf of renovlies)? Dan zijn extra werkzaamheden nodig, zoals dunpleisteren of sausklaar laten maken.

Belangrijk om te weten:

Behangklaar betekent dus niet dat de muren perfect glad zijn, maar dat ze een goede basis vormen voor behang.

5.11 Metalen constructies

Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, lateien, kolommen, liggers en spanten, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht conform opgave van de constructeur, en eventueel brandwerend afgetimmerd volgens de gestelde normering.

5.12 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout voorzien van schilderwerk. De deurkozijnen en deuren worden uitgevoerd in hardhout voorzien van schilderwerk. De buitenkozijnen en ramen worden voorzien van de benodigde betimmeringen, stelkozijnen, folies en afdichtingen. De draai(kiep)ramen als aangegeven op de tekeningen worden uitgevoerd als naar binnendraaiende, draai-/kiepramen van hardhout.

Conform de verkooptekening worden de kozijnen voorzien van de benodigde voorzieningen t.b.v. de buitenstuc gevel. Alle kozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig behandeld. De binnenzijde van het kozijn is wit en afwijkend t.o.v. kleur van de buitenzijde van het kozijn. Onder de raamkozijnen worden prefab en/of aluminium waterslagen of aluminium lekdorpels toegepast. De buitenkozijnen en deurkozijnen die doorlopen tot op Peil worden voorzien van een kunststeen (o.g.) dorpel.

De buitenkozijnen op de begane grond worden uitgevoerd in hardhout voorzien van schilderwerk. De buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde betimmering, stelkozijnen, folies en afdichtingen. De

draai/kiepramen als aangegeven op de tekeningen worden uitgevoerd als vlakke deur met profilering en glasopening en zijlicht conform tekening.

Alle houten kozijnen, ramen en deuren zijn fabrieksmatig afgelakt conform kleur- en materialenstaat. De binnenzijde van het kozijn heeft dezelfde kleur als de buitenzijde. Onder de raamkozijnen worden aluminium waterslagen toegepast. De buitenkozijnen en deurkozijnen die doorlopen tot op Peil worden voorzien van een hybride onderdorpel.

Zonwering

Ter plaatse van de geveltekening waar een valarmscherm of uitvalscherm wordt aangeduid is deze vanuit het BBL noodzakelijk om te voldoen aan de gestelde richtlijnen. De aluminium omkasting van het doek en aluminium profielgeleiders worden bevestigd op het kozijn. Het doek is niet geheel verduisterend en zal ook enig zicht naar buiten mogelijk laten. Alle onderdelen van de zonwering worden uitgevoerd in kleur conform de kleur- en materialenstaat. De bediening van de zonwering is elektrisch en wordt aangestuurd via een wandschakelaar, gepositioneerd conform de verkooptekeningen.

Beglazing

Bij de appartementen worden alle glasopeningen in de buitengevel voorzien in HR++ dubbel beglazing. De beglazing op de oost, west en zuidgevel, worden voorzien van zonwerend beglazing, dit betekent dat er een zonwerende folie tussen de beglazing toegepast. Dit is om te voldoen aan de gestelde richtlijnen in het BBL ten aanzien van energiezuinigheid.

“Bij de toepassing van HR++ of HR+++ beglazing dient rekening gehouden te worden met verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk. Dit kan ontstaan door bijvoorbeeld een gedeelte beschaduwing, ten gevolge van het afplakken van beglazing met stickers e.d. Ook kan dit door een gedeeltelijke gesloten zonwering en te hoge temperaturen door onder andere het aanbrengen van binnenzonwering te dicht op het glas. Thermische breuk valt niet onder de garantie.”

Vensterbank

Op de steenachtige borstweringen onder de gevelkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken in kunststeen aangebracht, in kleur conform kleur- en materiaalstaat. In verband met de maximale lengte kan de vensterbank opgedeeld worden in meerdere delen. De vensterbanken steken voor de wand uit.

Zitdorpel galerijzijde

Aan de galerijzijde van de appartementen wordt, onder het raam, een houten zitdorpel toegepast. Deze zitdorpel is speciaal ontworpen om u als koper de mogelijkheid te bieden de galerijzijde actief te gebruiken waarbij er informeel gebruik van de galerij mogelijk is.

De zitdorpel zelf bevindt zich direct naast de toegangsdeur van het appartement, is uitgevoerd in hout, en de verbreedde dorpel is speciaal gemaakt om te kunnen zitten.

De galerij is gesitueerd op het zuiden, waardoor deze zijde van het gebouw gunstig is gelegen ten opzichte van de zon. Dit maakt de zitdorpel een aantrekkelijke plek om buiten te zitten en te genieten van deze buitenruimte bij uw eigen appartement.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk aangebracht. De entreedeur en de tuin-, berging-, & balkondeur(en) worden uitgevoerd met een meerpuntssluiting. Alle buitendeuren, evenals de draai-kiep ramen/deuren worden voorzien van cilindersloten. Met één sleutel zijn alle cilinders in de deuren van de woning/appartement, inclusief de deuren van de tuin-, berging-, & balkondeur(en) te openen (gelijksluitend). Bij de woning worden zes (6) sleutels afgegeven.

Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen conform kleur- en materiaalstaat. De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht met afgeslankte bovendorpel en (met uitzondering van de meterkastdeur) voorzien van enkel floatglas (doorzichtig).

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Deze worden afgehangen met paumelles. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en langsschilden, met uitzondering van de deur van de meterkast. Deze wordt voorzien van een knop in plaats van een deurkruk. De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot. Het hang- en sluitwerk van alle binnendeuren wordt in basis uitgevoerd in aluminium.

De meterkastdeur wordt overeenkomstig de eisen van de nuts met ventilatieopening voorzien van ventilatieroosters boven en onder in de deur en voorzien van een blind paneel als bovenlicht.

Extra koperskeuze:

Als een andere deurmodel of deurkruk uw voorkeur heeft, kunt u gebruik maken van de mogelijkheden die Svedex u biedt via Deur+ (een digitaal kopers portaal)

U ontvangt in een later stadium nadere informatie en de inloggegevens.

5.13 Trappen

N.V.T.

5.14 Schachten

Voor het wegwerken van leidingen en kanalen worden schachten geplaatst. Deze schachten zijn niet verplaatsbaar of te verwijderen.

5.15 Dakconstructie

Platdakconstructie

De platte daken van de appartement(en) worden uitgevoerd als een breedplaatvloer, voorzien van mechanisch bevestigde (afschot)isolatielaag en dakbedekking. De opstaande dakrand wordt gerealiseerd door middel van binnenblad waartegen de dakbedekking wordt opgezet, en afgewerkt met een aluminium afdekkap conform kleur- en materiaalstaat. Het dak is niet toegankelijk voor bewoners en is uitsluitend bestemd voor installatietechnische voorzieningen en onderhoud. Het dakoppervlak wordt afgewerkt met een balastlaag en/of sedum dak, afhankelijk van de situering van installaties en zonnepanelen. Het platte dak wordt deels uitgevoerd als sedum dak en deels voorzien van een ballastlaag van grind.

Sedum dak

Op de daarvoor geschikte dakvlakken wordt een extensief sedumdak toegepast, opgebouwd uit een drainagelaag, substraatlaag en sedumbepanting. Dit draagt bij aan waterberging, verlenging van de levensduur van de dakbedekking en verbetering van de thermische en ecologische prestaties van het gebouw.

Balastlaag (grind)

Op specifieke gedeelte van de dakvlakken en een strook tussen sedum en opstaande dakrand, wordt een grindlaag toegepast. Deze grindlaag wordt toegepast om te zorgen dat eventueel vervuiling door sedum niet in de nood overstorten terecht komen.

Dakluik

In het appartementencomplex wordt een geïsoleerd toegangsdakluik gemaakt ten aanzien van onderhoud aan de installatietechnische componenten en zonnepanelen. Dit luik is alleen toegankelijk

door de gebouweigenaar/VVE en niet door u als koper. Het dak is hiervan voorzien van een veiligheidslijn volgens de richtlijnen voor veilig onderhoud.

5.16 Buitenberging

Voor de appartementen is er conform de geldende eisen voldoende ruimte in de technische berging meegenomen en voldoende ruimte in de gezamenlijke fietsenstalling.

5.17 Fietsenstalling

De gezamenlijke fietsenstalling voor het appartementencomplex geeft voldoende ruimte om uw fietsen te stallen als koper. In de fietsenstalling is een voorziening getroffen ten behoeve van het opladen van de elektrische fietsen. Het gebruik, verrekening van stroomlevering en gedragscode voor het gebruik van deze stopcontacten zal door de VvE geregeld worden.

5.18 Hemelwaterafvoeren

De platte daken van de appartementen worden voorzien van aluminium nood overstorten met stadsuitloop, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De aluminium hemelwaterafvoeren worden met de nodige hulpstukken aan de gevels bevestigd en voorzien van bladvangsers. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gemeentelijk schoon water rioolsysteem. Voor de balkons en de galerij worden er aluminium uitlopers gekoppeld aan de aluminium hemelwaterafvoer.

5.19 Stukadoorswerk

De wanden worden, tenzij anders omschreven, behangklaar*, conform STABU, hfdst. 40, Bijlage A, binnen groep 3 opgeleverd. De betonnen plafonds en de wanden boven het tegelwerk in het toilet wordt afgewerkt met korreelspuitwerk. De V-naden in het plafond van de betonnen vloeren blijven in het zicht.

**Behangklaar (wat betekent dit voor u als koper)*

Bij een nieuwbouwwoning die behangklaar wordt opgeleverd, zijn de wanden klaar om te behangen, maar ze zijn nog niet helemaal glad.

Dit betekent dat:

- *grote gaten, scheuren en beschadigingen zijn hersteld;*
- *de wand voldoende vlak is voor behang;*
- *kleine oneffenheden nog mogen voorkomen, zoals kleine putjes, ribbeltjes of lichte oneffenheden.*

De wanden zijn niet geschikt om direct te schilderen of te sauzen.

Wilt u strakke, gladde wanden (bijvoorbeeld voor verf of renovlies)? Dan zijn extra werkzaamheden nodig, zoals dunpleisteren of sausklaar laten maken.

Belangrijk om te weten:

Behangklaar betekent dus niet dat de muren perfect glad zijn, maar dat ze een goede basis vormen voor behang.

5.20 Vloerafwerkingen

De vloeren van de verblijfsruimten in de woning worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. Dit is een afwerkvloer welke met een isolatielaag los wordt gehouden van de constructieve vloer, de buitengevel en de woningscheidende wanden.

De vloeren van de toiletten en badkamers worden voorzien van een zwevende dekvloer. Ter plaatse van de douchehoek wordt geen isolatie en vloerverwarming aangebracht. De badkamervloer wordt

aangebracht onder afschot richting de douche hoek. De douche hoek zelf ligt onder afschot naar de afvoer in de douche.

In deze (zwevende) vloeren mag niet geboord of gespijkerd worden, omdat hierin diverse leidingen zijn opgenomen waaronder die van de vloerverwarming/-koeling. Er worden geen vloerplinten aangebracht. In de badkamer en het toilet wordt een tegelvloer aangebracht.

5.21 Tegelwerk

Wandtegels

De woning wordt standaard voorzien van standaard wandtegels, kleur en maatvoering conform kleur- en materiaalstaat. De wandtegels worden liggend geplaatst in:

- Het toilet tot circa 1400 mm + vloer,
- De badkamers tot plafond hoog;
- Eventuele vensterbanken en dagkanten worden in het toilet en de badkamer mee betegeld.

De tegels worden aangebracht met tegellijm. Ter plaatse van de overgang tussen vloer- en wandtegels en ter plaatse van de inwendige hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen afgekit. Uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof jollyprofiel, kleur wit.

Vloertegels

De woning wordt standaard voorzien van standaard vloertegels, kleur en maatvoering conform kleur- en materiaalstaat. De vloertegels worden geleverd en aangebracht op de vloeren van toilet en badkamer, niet stroken gelegd met de tegels van de wanden.

Tegelshowroom

In het koperstraject kunt u ervoor kiezen het sanitair en tegelwerk naar eigen wens samen te stellen bij de showroom van projectpartner. Voor de volledige keuzes verwijst Giesbers u naar de kopershandleiding. Het casco opleveren van sanitaire ruimtes is **niet** mogelijk in verband met de garantie waarborgregeling van Woningborg.

Let bij het uitkiezen van een andere tegel op het volgende:

Voor de basistegel is rekening gehouden met snijverlies. Snijverlies houdt bijvoorbeeld het volgende in. Als een wand betegeld wordt, wordt de tegelmaat verdeeld over een wand. In de hoeken worden de tegels op maat gesneden. Kleiner dan een halve tegel wordt hier niet toegepast. Globaal geldt:

- Grotere tegel: meer snijverlies, kleinere tegel: minder snijverlies;
- Grotere vlakken: minder snijverlies, kleinere vlakken: meer snijverlies;
- Meer hoeken en wandjes: meer snijverlies, rechtere vlakken: minder snijverlies.

Kortom: een andere tegel of indeling kan een ander snijverlies tot gevolg hebben. Meer snijverlies betekent dat er meer materiaal benodigd is.

Bovenstaande wordt met u verrekend in de showroom als u niet voor het standaard tegelwerk kiest, maar andere tegels uitzoekt.

Dorpels

De onderdorpels ten behoeve van de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd in kunststeen, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van onderdorpels.

5.22 Metaal- en kunststof werken

Huisnummering, buitenlicht en beldrukker

De losse huisnummers op afstandhouders van de appartementen worden op de gevel aangebracht naast de voordeur op een ca. hoogte van 1800+ mm Peil. Het buitenlicht wordt in dezelfde lijn op ca. 2000+ mm Peil aangebracht en de beldrukker komt op ca. 1600+ mm Peil.

Kleur en materiaal conform kleur- en materiaalstaat.

5.23 Meterkast

In de appartementen worden twee meterkasten toegepast, namelijk een koude en een warme meterkast conform de voorschriften vanuit Vaanstersysteem.

Binnen het appartement wordt onderscheid gemaakt tussen een zogenoemde “warme” en “koude” meterkast.

Warme meterkast (meterkast met afleverset Vaanster)

In de warme meterkast bevindt zich de afleverset van Vaanster. Deze installatie:

- ontvangt het warme water vanuit het stadswarmtenet,
- draagt de warmte over naar het interne verwarmingssysteem (zie art. 5.27)
- verzorgt de bereiding van warm tapwater via een warmtewisselaar
- bevat regel- en meetapparatuur voor temperatuur en verbruik

De warme meterkast kan licht opgewarmd aanvoelen als gevolg van aanwezige leidingen en warmteoverdracht.

Koude meterkast (nutsvoorzieningen)

De koude meterkast bevat de overige nutsvoorzieningen zoals:

- wateraansluiting (drinkwater)
- elektrameter en groepenkast
- eventuele data- en telecomaansluitingen

In tegenstelling tot de warme meterkast bevinden deze installaties zich op omgevingstemperatuur en hebben zij geen directe relatie met het verwarmingssysteem.

5.24 Keukeninrichting

In de v.o.n. prijs van het appartement is een keukencheque opgenomen voor de aankoop van de keuken. De waarde van deze keukencheque komt overeen met de ontworpen voorbeeldkeuken zoals weergegeven in het inspiratiemagazine van Eigenhuis Keukens. Zie voor meer informatie de kopershandleiding.

Indien de keukencheque bij een andere keukenshowroom dan Eigenhuis Keukens wordt besteed, wordt aan de klant door de aannemer 100% van de waarde van de cheque geretourneerd en verrekend met het overige meer- en minderwerk.

Wij hebben de keukenshowroom Eigenhuis Keukens in Capelle aan den IJssel gekoppeld aan het project. Zij hebben de nul-tekeningen van de keuken met de basis aansluitpunten van de installatie uitgewerkt en zijn bekend met de appartementen en projectafspraken.

Zij zullen u uitnodigen in de showroom voor een vrijblijvend gesprek om een keuken naar wens samen te stellen en hiervoor een offerte te maken.

Voor elk appartementtype heeft Eigenhuis Keukens een **aanbiedingskeuken** ontworpen die:

- Past binnen de waarde van de keukencheque (inclusief montage en aansluiten),
- Aansluit op de in het appartement aanwezige basisinstallatiepunten,
- Geen aanvullende installatietechnische aanpassingen vereist.

De waarde van de keukencheque wordt via de offerte van Eigenhuis Keukens verrekend met de uiteindelijke totaalprijs van de keuken.

Bijkomende voordelen als u kiest voor een keuken bij Eigenhuis Keukens:

- Eigenhuis Keukens zal het volledige installatieschema voor u opmaken en rechtstreeks naar de aannemer versturen, zodat u dit niet zelf hoeft te doen.
- Eigenhuis Keukens voert tijdens de bouw van het appartement (voor oplevering) controles uit van de keukeninstallatie en of dit overeenkomt met de gemaakte keukentekening. Indien nodig wordt hier samen met de aannemer op bijgestuurd, zodat u bij oplevering van het appartement zekerheid heeft dat de installatiepunten van de keuken correct zijn uitgevoerd.
- Wijzigingen in kleur, materialen of apparatuur zijn mogelijk tot uiterlijk 3 maanden voor de oplevering van het appartement. Let op: installatietechnische wijzigingen zijn dan niet meer mogelijk.

Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de Woningborg-garantie.

Zie ook de kopershandleiding voor verdere uitleg.

5.25 Plinten

In de gemeenschappelijke verkeersruimten zijn er plinten toegepast conform kleur- en materiaalstaat.

Het appartement wordt niet voorzien van plinten.

5.26 Schilderwerk

Al het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd met een verf op waterbasis. Alle materialen welke fabrieksmatig worden behandeld, zoals (binnendeur)kozijnen en deuren, etc., worden na montage niet nader behandeld.

De aftimmerlatten in de verblijfsruimten worden wit afgeschilderd.

5.27 Ventilatiesysteem

Ventilatiesysteem

Het appartement wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem, voorzien van warmte-terugwinning (WTW). De lucht wordt door middel van de WTW-unit, geplaatst conform de verkooptekeningen, afgevoerd vanaf afzuigventielen in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine en aangevoerd in alle verblijfsruimten (zijnde woonkamer, slaapkamer, keuken). Op de verkooptekeningen zijn de afzuigventielen en invoerventielen indicatief aangegeven. De afzuig- en invoerventielen worden afhankelijk van de constructieve mogelijkheden en eisen op het plafond of op de wand geplaatst en kunnen niet worden verplaatst. Als de opstelplaats van de wasmachine nabij deze ventilatie-unit is gesitueerd zal het afzuigventiel op de WTW-unit zijn geplaatst.

De capaciteit van de afzuiging en invoer van verse lucht wordt bepaald op basis van de door u gekozen ruwbouwopties. Het exacte aantal en de exacte positie van de ventielen wordt nader bepaald.

Luchtkanalen

De WTW-unit en de afzuig- en invoerventielen worden gekoppeld met luchtkanalen, zoveel mogelijk opgenomen in de vloeren of schachten. De aan- en afvoer van de WTW-unit naar buiten en de riool ontluchtingsleidingen worden tot boven het dak doorgetrokken.

Bediening

De hoofdbediening voor de regeling van het toerental van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer conform de verkooptekening. De CO₂-sensor, die ervoor zorgt dat de WTW-unit ventileert op basis van de aanwezigheid van CO₂ in daarop aangesloten ruimtes bevinden zich in de woonkamer, keuken en de hoofdslaapkamer.

5.28 Verwarmingsinstallatie

Stadsverwarming

De appartementen worden aangesloten op het stadswarmtenet van Vaanster. Dit is een duurzame en toekomstig bestendig systeem waarbij warmte centraal wordt opgewekt en via ondergronds leidingnet naar de appartementen wordt getransporteerd. In het appartement wordt deze warmte gebruikt voor zowel ruimteverwarming als warm tapwater.

Bij stadswarmte wordt warm water vanuit een centrale bron (bv. restwarmte, geothermie of andere duurzame bronnen) via een distributienet naar de appartementen geleid. In plaats van een eigen installatie beschikt het appartement over een afleverset (ook wel warmte-unit genoemd).

Deze afleverset zorgt voor:

- Overdracht van warmte aan het verwarmingssysteem (bv. vloerverwarming en/of radiatoren),
- Bereiding van warm tapwater,
- Scheiding tussen het externe warmtenet en het interne installatiesysteem

Het systeem is onderhoudsarm, energie-efficiënt en draagt bij aan het verminderen van CO₂-uitstoot. Daarnaast biedt stadsverwarming een hoog en constant comfortniveau.

De levering en het beheer van de warmte-installatie liggen (deels) bij de warmteleverancier, wat bijdraagt aan een zorgeloos gebruik.

De levering van warmte en warmtapwater geschiedt door derden en valt buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Vloerverwarming

De leidingen liggen zoveel mogelijk in de dekvloer en stijgen via schachten. Vanaf de stijgleidingen worden de kunststofleidingen in de vloer naar de vloerverwarming verdeler op de geleid. De positie van de verdeler is ter indicatie op verkooptekening aangegeven.

De appartementen zijn voorzien van een laagtemperatuur vloerverwarming, met uitzondering van de zones waar waterleidingen lopen, zoals vanuit de meterkast richting de keuken, nabij de fontein van het toilet en in de douchehoek. Ook onder het keukenblok wordt geen vloerverwarming gelegd.

De hieronder genoemde vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een bepaalde buitentemperatuur en windsnelheid in overeenstemming met de normbladen:

- | | |
|--|-------|
| - Woonkamer/keuken | 22°C, |
| - Hal | 18°C, |
| - Toilet | 18°C, |
| - Overloop | 18°C, |
| - Slaapkamers | 22°C, |
| - Badkamer | 22°C, |
| - Inpandige bergruimte | 15°C, |
| - Onbenoemde ruimte niet verwarmd | |
| - Berging niet verwarmd | |
| - Fietsenstalling niet verwarmd | |
| - Algemene verkeersruimte(n) niet verwarmd | |

Bovengenoemde temperaturen dienen behaald en behouden te kunnen worden, echter wel onder vastgestelde randvoorwaarden, zijnde:

- Bij vloerverwarming mogen geen vloerafwerkingen toegepast worden met een hogere weerstand dan opgegeven door de ondernemer (over het algemeen lager of gelijk aan 0,13 m²K/w). De leverancier van uw vloerafwerking kan u daarover nader informeren;
- De ruimtetemperaturen worden gegarandeerd tot een buitentemperatuur van -10°C;
- Alleen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden deze temperaturen behaald;
- Bij verschillende vloerafwerkingen in de verschillende ruimten (dus verschillende warmteweerstand) kunnen er temperatuurverschillen optreden.

Het toepassen van een nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt ten zeerste afgeraden bij vloerverwarming. Door de traagheid van het systeem levert dit nagenoeg geen besparing op, maar het kan wel tot comfortproblemen leiden. Vloerkoeling

Vloerkoeling is effectief, echter kan dit niet vergeleken worden met een airconditioning. De vloerkoeling kan maximaal 3 á 4 graden koelen t.o.v. de binnentemperatuur zonder koeling. De effectiviteit is van vele factoren afhankelijk, waardoor er geen prestatie-eis kan worden gegeven. U kunt uw hoofdthermostaat van verwarmen naar koelen instellen.

De koeling in de badruimte(n) is uitgeschakeld vanwege de relatieve hoge luchtvochtigheidsgraad. Door de hoge luchtvochtigheid kan er condensatie op de vloer optreden (vocht uit de lucht slaat neer op koude oppervlakten)

Elektrisch verwarmen

De badkamer wordt elektrisch bij verwarmd om aan de sterk variërende warmtevraag te kunnen beantwoorden en door de vrij beperkte mogelijkheid om nabij waterleidingen voldoende vloerverwarmingsleidingen te plaatsen.

Thermostaat (vloerverwarming)

In de woonkamer bevindt zich een digitaal thermostaat (hoofdthermostaat, ofwel: master) en in de hoofdslaapkamer een draadloze thermostaat (secundaire thermostaat, ofwel: slave). Deze thermostaten zijn voor de zoneregeling van de vloerverwarming. Door de thermostaat in de woonkamer (master) wordt de luchtwarmtepomp-unit aangestuurd. De warmtepomp zorgt ervoor dat er warm/koud water door de leidingen gaat stromen. De thermostaat in de hoofdslaapkamer (slave) staat niet in verbinding met de luchtwarmtepomp-unit, maar is verbonden met de regelbalk van de vloerverwarming. Op basis van de temperatuur die de master door de leidingen stuurt, kan de zone waar de hoofdslaapkamer onder valt voorzien worden van dezelfde of een lagere temperatuur.

Deze thermostaat is dus een sub-regeling, waarbij de ruimte 'na te regelen' is. Het is niet mogelijk om deze zone qua temperatuur hoger in te schakelen dan de hoofdthermostaat in de woonkamer. Wanneer de woonkamer de ingestelde temperatuur heeft bereikt zullen de overige verblijfsruimten met na-regeling niet langer verwarmd of gekoeld worden. De ruimtes kunnen dus achterblijven in de gevraagde temperatuur.

De secundaire thermostaat wordt draadloos uitgevoerd, zodat deze door de gebruiker in elke gewenste ruimte kan worden gezet. Het is van belang dat de thermostaat van de tweede zone, in een representatieve ruimte wordt geplaatst, dus een ruimte waar de radiator of vloerverwarmingsgroep open staat. Plaats deze thermostaat niet in de badkamer. Dit is geen representatieve ruimte, opdat hier de temperatuur sterk kan variëren door het douchen.

5.29 Waterinstallatie en sanitair

Koudwaterleiding

In de appartementen worden vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter in de meterkast een koudwaterleiding gelegd naar de volgende aansluitpunten:

- fonteincombinatie in toilet;
- toiletcombinatie in het toilet;
- afgedopte leiding in de keuken;
- wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan in badkamer;
- vaatwasser afgedopt;
- aansluitpunt wasmachine in technische ruimte, voorzien van wasmachinekraan;

Warmwaterleiding

Vanaf de afleverset van de stadsverwarming (zie art. 5.27) in de warme meterkast van de appartementen worden de volgende aansluitingen van warmwater voorzien:

- afgedopte leiding in de keuken;
- wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan in badkamer.

Sanitair

De appartementen worden voorzien van standaard sanitair conform de omschrijving in de sanitair- en tegelbrochure. Alle sanitaire toestellen die van toepassing zijn, zijn weergegeven op de bouwkundige tekeningen van de architect.

Appartementen:

- Toiletruimte: de toiletruimte is voorzien van een vrijhangend toilet- en fonteincombinatie (met muurbuis). Het inbouwreservoir is afgetimmerd en betegeld tegen de achterwand geplaatst.
- Badkamer: de badkamer betreft een douche- wastafelcombinatie (met muurbuis) met een aparte elektrische handdoekradiator. Boven de wastafel zit een spiegel 60x40cm.
- Glazen douchescherf

Showrooms

Voor het project Blend bieden we de mogelijkheid om de tegels in de badkamer en toilet naar eigen stijl en smaak aan te passen. Zie hiervoor ook de kopershandleiding.

In het koperstraject kunt u ervoor kiezen het sanitair en tegelwerk naar eigen wens samen te stellen bij de showroom van projectpartner Dickhoff Installaties/ Lingen Keramiek. Voor de volledige keuzes verwijst Giesbers u naar de kopershandleiding. Het casco opleveren van sanitaire ruimtes is **niet** mogelijk in verband met de garantie waarborgregeling van Woningborg.

5.30 Elektrische installatie

Elektrische installatie algemeen

In de algemene ruimten van het appartementengebouw, zoals de centrale voorzieningsruimte(s) en de fietsenstalling, wordt een elektrische installatie aangebracht ten behoeve van algemeen gebruik. Ten behoeve van de appartementen worden hoofdmeterkasten geplaatst in de daarvoor bestemde meterkasten. Vanuit deze hoofdmeterkasten worden de individuele appartementen en algemene voorzieningen gevoed.

In de gezamenlijke fietsenberging worden een aantal stopcontactdozen aangebracht ten behoeve van algemeen gebruik, zoals het opladen van elektrische fietsen. Het betreft in totaal vier (4) stopcontacten, welke worden gevoed vanuit de elektrische installatie van de algemene voorzieningen (hoofdmeterkast). Elektrische installatie appartement

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd, zoals is aangegeven op de verkooptekeningen. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan normblad NEN 1010. De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een hoofdaansluiting van 3x25A. De meterkast wordt standaard uitgevoerd met 8 groepen, deze zijn als volgt ingedeeld: (

- Kooktoestel 2x 16A, 7,3 kWh
- 1 wasmachine
- 2 lichtgroep
- 3 vaatwasser
- 4 lichtgroep
- 5 wasdroger
- 6 (combi)magnetron of oven

Alle schakelaars en wandcontactdozen in het appartement worden verticaal uitgevoerd. Alle schakelaars en wandcontactdozen worden als inbouw uitgevoerd, met uitzondering van het elektra in de meterkast en berging(en). Hier worden de schakelaar en wandcontactdozen uitgevoerd als opbouw.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor data op 300 mm+ vloer;
- De schakelaars en combinatieschakelaars/ wandcontactdozen op 1050 mm+ vloer;
- De thermostaat op 1500 mm+ vloer;
- De aansluitpunten in de keuken worden op de hoogte aangebracht conform de 0-tekening van de keukenleverancier;
- Wandlichtpunten in de badkamer op 1800 mm+ vloer, overige wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 2000 mm+ vloer.

Nabij de voordeur, achter-/terrasdeuren en deur van de buitenberging wordt er een aansluitpunt met armatuur voor buitenverlichting aangebracht.

PV-panelen

De daken worden gedeeltelijk voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Deze panelen zetten zonne-energie om in elektriciteit en dragen bij aan de energieprestatie van het gebouw en het behalen van de BENG-eisen.

Uitgangspunt is dat de appartementen, conform de voorlopige energieprestatieberekeningen en energielabels, worden voorzien van een nader te bepalen aantal PV-panelen.

De positionering van de PV-panelen worden bepaald op basis van onder andere de oriëntatie van het gebouw, de beschikbare dakoppervlakken en de aanwezigheid van installaties. De panelen worden op een ondersteuningsconstructie op het platte dak geplaatst.

De PV-installatie voor de algemene voorzieningen maakt onderdeel uit van de gemeenschappelijke installaties. Het beheer en onderhoud hiervan vallen onder de verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaars (VvE).

Data-installatie

Conform de verkooptekeningen worden bedrade leidingen voor data aangelegd. Op tekening is helder welke leiding bedraad of met data zijn.

Voor het project BLEND te Vlaardingen zullen de appartementen worden voorzien van één data-aansluiting. De betreffende netbeheerder bepaalt of uw woning wordt voorzien van glasvezel. De aansluiting hiervoor loopt tot in de meterkast.

De aanvraag voor aansluiting van data en bijbehorende contract dient door u als koper zelf te worden verzorgd. De eventuele kosten hiervan zijn voor rekening van uw als koper.

Deurbel-/ videofoon installatie

De appartementen hebben een videofooninstallatie, bestaande uit een wandtoestel met een spreekluisterverbinding, een (touch)kleurenbeeldscherm uitgevoerd met een deuropener en een zoemer. Aan de buitenzijde van de hoofdentree van het gebouw is een spreek-luistermodule met camera voorzien in het belpaneel. Hiermee kan vanuit het appartement bezoek binnen worden gelaten. Het appartement wordt voorzien van deurbelinstallatie nabij de voordeur, bestaande uit een beldrukker en schel.

Branddetectie

In de appartementen worden de benodigde rookmelders conform de geldende regelgeving aangebracht. De rookmelders zijn onderling gekoppeld, worden aangesloten op het lichtnet en zijn voorzien van een noodbatterij.

In de algemene verkeersruimte wordt er in de kast naast de lift een droge blusleiding aangebracht. Deze loopt vanaf de begane grond tot en met de 5^e verdieping.

Algemene ruimten

De afwerking van de algemene ruimten in het gebouw is aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

In de algemene ruimten binnen het gebouw en in de fietsenstalling zijn armaturen voor verlichting voorzien.

De reiniging van de beglazing van de geveldelen van de algemene ruimte, het trappenhuis alsmede overige geveldelen welke gereinigd en/of onderhouden moeten worden, zal door de VvE collectief geregeld worden.

5.30 Entreehal

De hoofdentreehal op de begane grond wordt voorzien van tegelwerk. Ter plaatse van de hoofdentree van het gebouw is een schoonloopmat opgenomen. De wanden en plafond worden afgewerkt conform kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van de pui in de zijgevel worden postkasten voorzien die van buiten bereikbaar zijn door postbezorging.

5.31 Lift

In de entreehal van het gebouw wordt een liftinstallatie voorzien. Merk, type en maatvoering worden nader bepaald.

5.32 Algemeen

De gehele appartement en algemene ruimten worden 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de beglazing, dat wordt schoon opgeleverd. Het bij de appartement behorende terrein wordt ontdaan van het uit de bouw afkomstige bouwvuil en puinresten.

6 Ruimtestaat

Algemene ruimte(n)

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree (verkeersruimte)	Vloertegels	Zicht werk beton	Verlaagd plafond
MK (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
Gemeenschappelijke trappenhuis (verkeersruimte)	Vloertegels	Pleisterwerk, geschilderd (nummering per verdieping)	Spuitwerk wit
Technische ruimte (ruimte voor installaties)	Dekvloer	Kalkzandsteen	Spuitwerk (leidingwerk installaties in het zicht)
Werkkast (bergruimte)	Onafgewerkt	Kalkzandsteen	Onafgewerkt

Appartement(en)

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree (verkeersruimte)	Dekvloer	Behangklaar*	Spuitwerk wit
MK (koud) (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
MK (warm) (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
Toilet (toiletteruimte)	Vloertegels	Wandtegels (tot ca. 1400 mm daarboven spuitwerk)	Spuitwerk wit
Badkamer (badruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk wit
Woonkamer (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar*	Spuitwerk wit
Keuken (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar*	Spuitwerk wit
Slaapkamer(s) (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar*	Spuitwerk wit
Technische ruimte (ruimte voor installaties)	Dekvloer	Behangklaar* (waar geen technische installaties zijn aangebracht)	Spuitwerk (leidingwerk installaties in het zicht)
Berging (bergruimte)	Dekvloer	Behangklaar*	Spuitwerk wit

*Behangklaar (wat betekent dit voor u als koper)

Bij een nieuwbouwwoning die behangklaar wordt opgeleverd, zijn de wanden klaar om te behangen, maar ze zijn nog niet helemaal glad.
Dit betekent dat:

- grote gaten, scheuren en beschadigingen zijn hersteld;
- de wand voldoende vlak is voor behang;
- kleine oneffenheden nog mogen voorkomen, zoals kleine putjes, ribbeltjes of lichte oneffenheden.

De wanden zijn niet geschikt om direct te schilderen of te sauzen.

Wilt u strakke, gladde wanden (bijvoorbeeld voor verf of renovlies)? Dan zijn extra werkzaamheden nodig, zoals dunpleisteren of sausklaar laten maken.

Belangrijk om te weten:

Behangklaar betekent dus niet dat de muren perfect glad zijn, maar dat ze een goede basis vormen voor behang

7 Kleur- en materiaalstaat (exterieur)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Appartement(en)		
Gevel plint	Prefab beton	Natuursteentoeslag, min 5% titaandioxide en kleur 2% gele pigment, licht gestraald
Waterslagen & zitbank	Prefab beton	Natuursteentoeslag, min 5% titaandioxide, kiezelgrijs, glad
Kozijnen en puien	Hardhout geschilderd	Zijdegrijs
Postkasten en bellentableau	Aluminium	Blank
Gevel (1 ^e t/m 5 ^e verdieping)	Gevelpleister (stucwerk)	Grijswit
Daktrim, nood overstort en waterslagen (1 ^e t/m 5 ^e verdieping)	Aluminium	Zijdegrijs
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Licht ivoorkleurig/parelwit
Geluiddempende roosters	Aluminium	Zijdegrijs
Hekwerk balkons en galerij	Spijlenhekwerk	Zijdegrijs
Balkons & Galerij	Prefab beton	Lichtgrijs
Frans balkon	Spijlen hekwerk	Zijdegrijs
Fietsenstalling		
Algemene fietsenstalling	Klinkers	-
Kolommen	Hardhout	onbehandeld
Gevel	Aluminium (strekmetaal semi open)	blank
Dak	Stalen dakplaat	thermisch verzinkt