

Technische Omschrijving kopers

41 appartementen De Waalkroon I + II te Nijmegen



Datum: 15 maart 2019

Inleiding

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

Contractuele waarde technische omschrijving

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

Voor de duidelijkheid: de website met onder andere 3D-visualisaties en ingerichte plattegronden zijn geen contractdocumenten en zijn een (vrije) impressie van hoe de appartementen eruit gaan zien. Hier kunt u geen rechten aan ontlenen. De eventuele aankleding van het appartement die is weergegeven op de plattegronden op de website behoren niet tot het appartement. De op de website aangegeven mogelijke kopersopties zijn niet in deze technische omschrijving opgenomen.

Tekeningen

Bij de koop-en/of aannemingsovereenkomst zijn tekeningen opgenomen. Deze horen bij de appartementen die in deze omschrijving zijn aangeduid met:

- Voor Waalkroon I (blok 2A): de bouwnummers 20 t/m 42
- Voor Waalkroon II (blok 2B): de bouwnummers 43 t/m 60

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

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

Afwijkingen van de technische omschrijving

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

Leeswijzer

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

I Administratieve zaken

1. Algemene projectgegevens

Woningborg-garantie

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

Initiatief en contractpartij in de koopovereenkomst

BPD Ontwikkeling
Postbus 1
3800 AA Amersfoort

Realisatie en contractpartij in de aannemingsovereenkomst

Trebbe Bouw B.V.
Postbus 250
8000 AG Zwolle

Architect

KENK Architecten
KNSM laan 83
1019 LB Amsterdam

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

Makelaar(s):

Hans Janssen Garantiemakelaars
St. Canisiussingel 19h
6511 TE Nijmegen
Telefoon: 024 - 324 42 44
E-mail: info@hansjanssen.nl

De contractgegevens zijn gedeponeerd bij:

Hekkelman Advocaten & Notarissen
Postbus 1468
6501 BL Nijmegen

2. Betalingen

Alle betalingen kunt u richten aan:

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

Wilt u daarbij de volgende gegevens vermelden?

- uw naam
- bouwnummer
- factuurnummer
- de aanduiding: Koningsdaal blok 2 Nijmegen (35007)

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

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

3. Adreswijziging

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

Wilt u de volgende gegevens doorgeven?

- uw naam
- bouwnummer
- oude adres
- nieuwe adres met postcode
- nieuwe telefoonnummer
- e-mailadres
- datum van ingaan adreswijziging
- aanduiding: Koningsdaal blok 2 Nijmegen (35007)

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

4. Notariële overdracht

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

5. Uitvoeringsduur, datum van aanvang

Als officiële datum van aanvang hanteren wij de dag waarop we beginnen met de funderingswerkzaamheden (start stallingsgarage) van uw woning. Op dat moment ontvangt u een factuur. We hebben dan nog 320 werkbare werkdagen ter beschikking om het privégedeelte van uw appartement af te bouwen.

Deze 320 dagen gelden in normale omstandigheden. Op het moment dat het appartementen-gebouw schade ondervindt van onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm of water, is extra bouwtijd nodig om de schade te verhelpen.

6. Groenvoorzieningen en hekwerken

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

7. Bouwbesluit

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

Benaming

woonkamer/(woon)keuken/eetkamer
slaapkamer
badkamer
toilet/wc
hal
meterkast
berging

Functie

verblijfsruimte ¹⁾
verblijfsruimte ¹⁾
badruimte
toiletruimte
verkeersruimte
meterruimte
bergruimte

1) Volgens het Bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het Bouwbesluit. Deze methode wordt in het Bouwbesluit ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd. Voor verblijfsruimten bij woningtype 1A en 5A in dit plan is van deze methode gebruik gemaakt. Welke ruimten dit betreft kunt u opvragen bij uw kopersbegeleider.

8. Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.

Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u denken aan de lift, het trappenhuis, de entree- en overige hallen en de gezamenlijke installaties.

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

De splitsingsakte

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

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

Het splitsingsreglement

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

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

9. Vereniging van Eigenaren

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaren.

Om deze band een juridisch jasje te geven moet bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaren worden opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een Vereniging van Eigenaren moet voldoen. Zo moet de vereniging een ledenvergadering hebben, de zogeheten "vergadering van eigenaren". De wet schrijft voor dat deze vergadering tenminste éénmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering. Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaren neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. BPD

Ontwikkeling B.V. zal een deskundige aanwijzen die, op kosten van de vereniging, het eerste jaar de vereniging zal adviseren op het gebied van het beheer van het gebouw en een voorstel zal doen voor de te betalen maandelijkse bijdrage.

II Technische gegevens

1. Gegevens over het bouwterrein

1.1 Ligging

Op de situatietekening ziet u de ligging van het bouwterrein en het appartementencomplex. De nummers in/bij de appartementen zijn de bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres, deze worden in een later stadium bepaald door de gemeente.

1.2 Erfdienstbaarheden

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

1.3 Peil van het appartement

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

2. Grondwerk

Het grondwerk bestaat uit alle werkzaamheden die nodig zijn om funderingen, leidingen en bestrating aan te leggen. Onder de bestrating komt een aanvulling van straatzand. De verdere oppervlakte van de tuinen worden afgewerkt met beplantbare grond. Het kelderdek wordt voorzien van een specifieke substraatlaag welke geschikt is voor de beplanting en de waterhuishouding.

3. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom inbegrepen. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, dit betekent dat het regenwater afzonderlijk van het overige afvalwater (vuilwater) wordt afgevoerd. Het riool loopt vanuit het appartement of het dak via de schachten en een leidingstelsel onder de begane grondvloer naar het openbaar gebied. Vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool. De hemelwaterafvoeren worden op een infiltratiesysteem in openbaar gebied aangesloten. In de kelder worden diverse leidingen in het zicht uitgevoerd.

Op het kelderdek worden zogenaamde retentieboxen aangebracht waarin regenwater wordt gebufferd voor de daktuin. Wanneer er teveel water aanwezig is, wordt het water afgevoerd naar het riool van de gemeente. Wanneer er te weinig water is wordt dit aangevuld middels het aansluitpunt op de algemene waterinstallatie.

De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare PVC-buis. Rioolleidingen die in betonvloeren worden ingestort worden uitgevoerd in PP-buis. Het materiaal voor de afvoeren van diverse lozingstoestellen is tot 90 graden hittebestendig. De riolering wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

4. Terreinverhardingen

Het terras op de begane grond wordt uitgevoerd met grijze betontegels met een afmeting van ca. 50x50cm. Rondom het gebouw wordt daar waar geen kelder is gelegen een margestrook van één meter breed aangebracht welke tevens wordt bestraat met grijze betontegels met een afmeting van ca. 50x50cm. De paden tussen het openbaar gebied en hoofdentrees worden uitgevoerd in een gebakken klinkerbestrating. Tussen de twee appartementengebouwen is een wandelpad gesitueerd welke binnen de kavelgrens is gelegen. Dit pad wordt met een halfverharding uitgevoerd.

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

5. Terreininrichting

Erfafscheiding

Op de situatietekening is erfgrans van het gebouw aangegeven. Waar nodig worden houten paaltjes geplaatst om de erfgrans aan te geven.

Beplanting

Rondom de terrassen van de appartementen op de begane grond wordt een haagbeuk aangebracht. Het kelderdek wordt voorzien van een daktuin met grassen en planten conform het ontwerp van de landschapsarchitect.

De beplanting wordt aangelegd met het woonrijp maken, dan wel uiterlijk in het eerste plantseizoen daarna. Bewoners worden gevraagd hiervoor een zone van 0,5 meter vrij te houden zodat de beplanting zoals aangegeven op de situatietekening kan worden aangeplant.

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

Overige terreininrichting

In het appartementencomplex is geen containerruimte voor afvalcontainers opgenomen. De inzameling van afval vindt plaats via de ondergrondse containers van de gemeente.

De demarcatie van het onderhoud van de verhardingen, beplantingen en de terreininrichting van het privéterrein, Vereniging van Eigenaren en de gemeente is vastgelegd in de splitsingsakte.

6. Funderingen

Voordat we ergens gaan bouwen, voeren we een bodemonderzoek uit en maken we sonderingen. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken bepalen we welke funderingsconstructie wordt toegepast. Bij dit project bestaat de fundering van het appartementengebouw uit betonnen palen met funderingsbalken en -poeren van beton.

7. Vloeren en wanden

Vloeren

De vloer van de stallingsgarage en bergingen in de kelder is een ongeïsoleerde in het werk gestorte betonvloer welke glad wordt afgewerkt. De begane grondvloer van het gedeelte dat niet boven de kelder is gelegen is een geprefabriceerde geïsoleerde systeemvloer. De begane grondvloer boven de kelder, verdiepingsvloeren en dakvloeren zijn geprefabriceerde betonnen breedplaatvloeren met een in het werk aangebrachte opstorting van beton. De V-naden aan de onderzijde tussen de afzonderlijke vloerplaten blijven in het zicht. In de kelder worden de plafonds van de begane grondvloer ter plaatse van de bovenliggende appartementengebouwen geïsoleerd. In de entreehal en de fietsenberging op de begane grond wordt het bovenliggende plafond ook voorzien van isolatie.

Balkons en dakterrassen

De balkons worden uitgevoerd in naturel prefab betonplaten met een antislip profilering. Deze betonplaten worden voorzien van verdiepte goten welke worden aangesloten op hemelwaterafvoeren. De onderzijde van het prefab beton is onafgewerkt en aan de buitenzijde wordt ter decoratie een metalen profiel aan het balkon gemonteerd.

De dakterrassen van bouwnummer 40 t/m 42, 58 t/m 60 en het balkon van bouwnummer 49 worden uitgevoerd als een verdunde breedplaatvloer en voorzien van isolatie, dakbedekking en betontegels van ca. 60x60cm. Indien de onderzijde van deze dakterrassen in de buitenlucht is gelegen wordt deze zijde ook voorzien van isolatie. Ter plaatse van het balkon van bouwnummer 36 t/m 39 en 54 t/m 57 is het plafond afgewerkt met houten delen.

Wandconstructies

Hieronder vindt u een overzicht van de materialen die toegepast worden voor de diverse wandconstructies:

- Grondkerende kelderwanden : Beton
- Dragende kelderwanden : Beton / kalkzandsteen conform tekening
- Dragende woningscheidende wanden : Beton / kalkzandsteen conform tekening
- Binnenspouwbladen van de buitengevels : Geïsoleerde houtskelet wand / kalkzandsteen conform tekening

- Lichte scheidingswanden in appartement : Cellenbeton wand, dik 100 mm
- Leidingschachten in appartement : Cellenbeton wand, dik 100 mm
- Leidingschachten ventilatie stallingsgarage : Kalkzandsteen, dik 100 mm
- Niet-dragende wanden bergingen kelder : Kalkzandsteen (vellingblokken)
- Niet-dragende wanden algemene ruimte : Kalkzandsteen
- Dragende wanden trappenhuis : Kalkzandsteen
- Dragende wanden tussen trappen : Prefab beton (onafgewerkt)
- Kolommen : Prefab beton / Staal
- Liftschachtwanden : Kalkzandsteen

Voor de toegang naar de ruimte onder de begane grondvloer wordt in de kelderwand t.p.v. de berging van bouwnummer 21, 22 en 44 een uitsparing gemaakt en een luik aangebracht. De plaats van het zogeheten kruipluik op de tekeningen is indicatief.

8. Gevel

Gevelmetselwerk

De gemetselde gevels van het appartementengebouw worden uitgevoerd als schoon metselwerk. De stenen worden in halfsteens verband verwerkt. Waar nodig worden zogeheten verzinkte stalen lateien en geveldragers toegepast om het metselwerk op te vangen. Deze worden in een bijpassende kleur gecoat.

Op sommige plaatsen wordt staand metselwerk toegepast en wordt divers metselwerk terugliggend of uitkragend aangebracht, zoals aangegeven op de geveltekeningen. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van (terugliggend) voegwerk.

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

De gevel op de begane grond en eerste verdieping wordt niet uitgevoerd met een gevelsteen, maar met prefab betonnen elementen. De naden tussen deze elementen worden afgedicht met een kitvoeg.

Onder de kozijnen in de gemetselde en prefab betonnen gevels worden aan de buitenzijde prefab betonnen raamdorpels of aluminium waterslagen aangebracht. Verder worden in het metselwerk diverse stalen liggers aangebracht. De bovenzijde van het metselwerk wordt voorzien van een prefab betonnen afdekband.

Geveltimmerwerk

Er wordt geveltimmerwerk toegepast bestaande uit een grijze vezelcementplaat op een geïsoleerd houten regelwerk ter plaatse van:

- De wanden naast de hoofdentree
- De zuidelijke terrassen en balkons van de begane grond en 1^e verdieping
- De geïsoleerde wand naast de hellingbaan

9. Daken

De betondaken van de appartementengebouwen worden voorzien van een afschotisolatielaag. Op deze isolatielaag wordt bitumineuze dakbedekking aangebracht met een ballastlaag van

grind en waar nodig aangevuld met tegels.

Het kelderdek is ongeïsoleerd en wordt niet voorzien van een afschotlaag. Op het kelderdek wordt wortelwerende dakbedekking aangebracht in verband met de daktuin.

De dakterrassen worden uitgevoerd met betontegels met een afmeting van ca. 60x60 cm op tegeldragers. De dakranden van de platte daken van de appartementengebouwen worden afgewerkt met een betonnen afdekband. In de dakranden worden diverse noodoverstortvoorzieningen aangebracht. Op de daken komen installatietechnische voorzieningen waaronder dakdoorvoeren, dakluiken en zonnepanelen.

10. Isolatie

In het Bouwbesluit staan eisen geformuleerd waaraan de warmte- en geluidsisolatie van appartementen moet voldoen. Voor een goede geluidsisolatie tussen de appartementen is gekozen voor massieve "woningscheidende wanden" van kalkzandsteen en van beton waar dat constructief noodzakelijk is.

Voor de warmte-isolatie van de gevels ($R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) worden isolatieplaten gebruikt in houtskeletbouw wanden of in de spouw. Het glas in de buitengevelkozijnen van het appartement wordt uitgevoerd in isolerend hoogrendement glas (HR++ isolatieglas). Tussen appartementen op de begane grond en de fietsenberging komt een geïsoleerde voorzetwand ($R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$). De geïsoleerde begane grondvloer heeft een isolatiewaarde groter of gelijk aan $3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het plafond in de fietsenbergingen en entreehal wordt geïsoleerd met een minerale wol. De plafonds in de bergingen, berginggang in de kelder en een deel van de stallingsgarage wordt voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten met een isolatiewaarde conform de Bouwbesluitberekeningen. De stallingsgarage is verder ongeïsoleerd.

De afschotisolatieplaten op de daken van de appartementen hebben een gemiddelde isolatiewaarde $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ en ter plaatse van dakterrassen is de gemiddelde isolatiewaarde $R_c \geq 4,4 \text{ m}^2\text{K/W}$.

11. Kozijnen, ramen en deuren

- Buitenkozijnen:
 - Aluminium kozijnen voorzien van HR++ isolatieglas.
 - Kozijnen worden gecoat in kleur conform kleur- en materialenstaat
 - Houten stelkozijnen waaraan de aluminium kozijnen worden verankerd welke in een witte kleur worden geschilderd. Eventuele geïsoleerde betimmeringen boven, onder en naast kozijnen worden voorzien van een gipsvezelplaat en behangklaar afgewerkt.
- Enkele terras-/balkondeur:
 - Aluminium draaikiepvleugel voorzien van HR++ isolatieglas.
- Dubbele terras-/balkondeur:
 - Deuren van aluminium voorzien van HR++ isolatieglas.
- Buitendeuren hoofdentree en fietsenberging:
 - Deur van aluminium voorzien van HR++ isolatieglas.
 - Deuren worden voorzien van draaideurautomaat.
- Draaikiepramen:
 - Aluminium ramen voorzien van HR++ isolatieglas.
- Binnenkozijnen algemene ruimten:
 - Hardhouten kozijnen die voldoen aan benodigde brand- en geluidseisen.
 - Afgeschilderd aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
 - De binnendeurkozijnen tussen de stallingsgarage en de berginggang en de kozijnen van de bergingen in de kelder worden voorzien van drie ingefreesde hoekbeschermingsprofielen in de kozijnstijl.
- Woningtoegangsdeur:
 - Vlakke deur van houten plaatmateriaal zonder glasopening.
 - Afgeschilderd aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
 - De voordeuren van de appartementen voorzien van een deurspion.
- Entreedeur in pandig bergingblok kelder:
 - Vlakke deur van houten plaatmateriaal.
 - Afgelakt aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
 - De deuren worden aan één zijde voorzien van een schopplaat.
- Bergingdeuren kelder:
 - Vlakke deur van houten plaatmateriaal.

- Afgelakt aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Overige buitendeuren algemene ruimten:
 - Vlakke deur van houten plaatmateriaal.
 - Enkele deuren worden voorzien van glasopening met HR++ isolatieglas.
 - Afgeschilderd aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
 - In verband met de beperking van brandoverslag worden enkele algemene deuren zelfsluitend uitgevoerd middels een deurdranger.
- Ramen algemene ruimten:
 - Houten ramen voorzien van glas die voldoen aan benodigde brand- en isolatie-eisen.
 - Afgelakt aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Binnenkozijnen appartement:
 - Stalen montagekozijn zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- Binnendeuren:
 - Vlakke fabrieksmatig afgelakte dichte opdekdeuren (lijndeuren).
 - Kleur: wittint.
 - De deur tussen de hal en de woonkamer-keuken wordt voorzien van een glasdeur met zwarte glaslatten.
 - De deuren van de meterkasten worden voorzien van twee kunststof ventilatieroosters.
- Hang- en sluitwerk:
 - Hang- en sluitwerk van buitenkozijnen wordt daar waar nodig inbraakwerend uitgevoerd conform de eisen van het Bouwbesluit.
 - De aluminium kozijnen worden uitgevoerd met systeemgebonden hang- en sluitwerk
 - De woningtoegangsdeur is voorzien van schilden met knop-kruk garnituur.
 - De dubbele balkon-/terrasdeuren zijn voorzien van schilden en kruk-kruk garnituur.
 - Draaikiëpramen worden aan de binnenzijde voorzien van raamboompjes.
 - Er worden gelijksluitende cilinders aangebracht bij de volgende deuren:
 - voordeur van het appartement;
 - dubbele balkon-/ terrasdeur van het appartement;
 - berging in de kelder;
 - buitendeur fietsenberging;
 - loopdeur naast de speedgate.
 - De volgende deuren worden aangestuurd via de Bringme sleutel (2 stuks per appartement) of via de app op de smartphone of tablet:
 - buitendeur hoofdentree;
 - binnendeur tussen hoofdentree en lifthal.
 - De buitendeur van de hoofdentree wordt voorzien van tijdschakeling, zodat de entreehal met de postkast (Bringme box) overdag bereikbaar is en 's nachts is afgesloten.
 - Binnendeuren worden voorzien van rozetten en kruk/kruk garnituur.
 - Binnendeuren toilet en badkamer worden voorzien van kruk/kruk garnituur en vrij & bezetslot.
 - Binnendeuren meterkast worden voorzien van kastslot.

Speedgate

De stallingsgarage wordt voor auto's afgesloten met een zogenaamde speedgate. Deze wordt bediend door middel van handzenders (één per parkeerplaats). Voor fietsers en voetgangers komt naast de speedgate een looppoort. De speedgate en poort worden uitgevoerd in staal met een vulling van een geperforeerde staalplaat. Het staal wordt afgewerkt met een zwartgrijze poedercoating.

12. Metaalwerken

Metalen draagconstructie

Bij grote sparingen in dragende wanden worden stalen liggers toegepast. Verder worden in het gebouw diverse stalen kolommen aangebracht. De staalconstructie wordt, waar nodig, brandwerend afgetimmerd.

Balustrades balkons en dakterrassen

Ter plaatse van balkons en dakterrassen worden metalen balusters aangebracht waaraan een hekwerk met glazen panelen worden bevestigd. De hekwerken worden voorzien van een fabrieksmatige coating in een zwartgrijze kleur. Stalen hekwerken in de buitenlucht zijn tevens

thermisch verzinkt.

Pergola's

De dakterrassen worden voorzien van een stalen pergola. Het staal wordt thermisch verzinkt en zwartgrijs gepoedercoat. De pergola heeft een esthetische functie en is niet berekend op andere toepassingen.

13. Trappen

De trappen in het trappenhuis en naast de hellingbaan van de stallingsgarage zijn van naturel prefab beton. De loopvlakken worden voorzien van antislip profilering. De onderzijde van de trap is onafgewerkt. De betonnen trap wordt aan één zijde voorzien van een metalen muurleuning welke zwartgrijs wordt gecoat.

14. Beglazing

- Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren: isolerend hoogrendement (HR++) glas. Al het glas waar gevaar is voor doorvallen van hoogte wordt uitgevoerd conform geldende eisen. Tussen de verschillende ruiten kan kleurverschil aanwezig zijn.
- Beglazing binnenkozijnen, en -deuren tussen hoofdentree en lifthal: isolerend hoogrendement (HR++) glas.
- Beglazing binnenkozijnen, en -deuren overige algemene ruimten: enkel blank glas, waar nodig brandwerend uitgevoerd.
- De op geveltekening aangegeven panelen in kozijnen: geëmailleerd glas.
- De diverse kozijnen, -ramen en -deuren worden waar noodzakelijk letselbeperkend en doorvalveilig uitgevoerd.

15. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Vloerafwerking

Met uitzondering van de badkamer en het toilet wordt op de vloer van de appartementen een zogenaamde "zwevende dekvloer" aangebracht (vlakheidsklasse 4). Tussen de betonnen draagvloer en de dekvloer komt een geluid- en warmte-isolerende laag. Door deze aangebrachte isolatielaag het mogelijk een harde vloerbedekking aan te brengen. Let u er op dat dit op de juiste wijze gebeurt. Zo moet bijvoorbeeld de vloerbedekking rondom los gehouden worden van de wanden en de (zelf aangebrachte) plinten. Bij onjuist aanbrengen van de vloerbedekking kan het geluidsisolerende vermogen van de vloer drastisch afnemen. Laat u daarover goed informeren door een specialist.

In de badkamer en in het toilet komt een afwerkvloer van zandcement en een afwerking van vloertegels.

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

In de entreehal en de lifthal op de begane grond komt een vloerafwerking van natuursteen. In de fietsenberging en bijbehorende berging komt een vloerafwerking van tegels. Bij de hoofdentree en toegangshal vanaf de stallingsgarage naar het bergingblok in de kelder wordt een schoonloopmat gelegd. De lifthal en het trapbordes op de verdiepingen worden voorzien van vloerbedekking. De betonvloer van de kelder en de prefab betontrappen worden glad afgewerkt en krijgen geen nadere afwerking.

Tegelwerken

Hieronder is het tegelwerk gespecificeerd. Zonder meerkosten kunt u een kleurkeuze maken uit een tegelpakket bestaande uit acht wandtegels en zes vloertegels. In de procedure koperskeuzelijst wordt het proces van koperskeuzes nader toegelicht. De architect heeft de kleuren voor de algemene ruimten bepaald.

- Wandtegels toilet:
 - afmeting tegels circa 300x600mm (bxh).

- betegeld tot een hoogte van ongeveer 1500mm boven de vloer.
- Wandtegels badkamer:
 - afmeting tegels circa 300x600mm (bxh).
 - betegeld tot plafond.
- Vloertegels toilet en badkamer:
 - afmeting circa 600x600mm.
 - ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk circa 1 tegeldikte verdiept, afgewerkt met een aluminium vloerprofiel en onder afschot naar de douchegoot aangebracht.
- Vloertegels fietsenberging en bijbehorende berging begane grond:
 - afmeting circa 300x300mm.
 - kleur antraciet.
 - Ter plaatse van de aansluiting op wanden worden plinttegels met een afmeting van circa 100x300 mm aangebracht.
- Leisteen vloertegels entreehal en lifthal begane grond:
 - bestaande uit tegels in diverse afmetingen welke in wildverband worden gelegd.
 - kleur antraciet.
 - Ter plaatse van de aansluiting op wanden worden plinttegels met een afmeting van circa 100x300 mm aangebracht.
- Ter plaatse van de uitstortgootsteen in de werkkast op de begane grond wordt een wandvlak van 1,2 x 0,9 meter voorzien van wandtegels met een afmeting van 300x600 mm.
- Er wordt geen tegelwerk in de keuken aangebracht.

Wandtegels worden liggend aangebracht. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Bij uitwendige hoeken worden aluminium hoekprofielen aangebracht.

Wandafwerking

De wanden in het appartement worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de te betegelen wanden en de meterkast. Voordat u gaat behangen, moet u wel enkele voorbereidingen treffen. Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbehandelen. Wij adviseren u om glasvlies, glasweefsel of dik behang aan te brengen welke kleine oneffenheden en gaatjes kan opnemen. In de eerste periode na de oplevering is nog bouwvocht in het appartement aanwezig. Dat kan zorgen voor verkleuringen, vocht- en schimmelplekken of krimpscheuren op de wandafwerking, dit is niet te voorkomen. Om dit te beperken, kunt u het beste alle ruimtes gelijkmatig verwarmen (met een lage temperatuur) en tegelijk extra ventileren totdat het meeste vocht verdampt en uit het appartement verdwenen is.

In het toilet bevindt zich boven het wandtegelwerk nog een wandgedeelte. Dit wordt voorzien van spuitwerk. Wij raden u sterk af later zelf grote wandoppervlakten te voorzien van spuitwerk. Wij bieden dit ook niet als optie aan, omdat wij u niet kunnen garanderen dat er geen haarscheurtjes in het spuitwerk komen.

De wanden van de entreehal, trappenhuis (met uitzondering van de prefab beton wand), lifthalen, fietsenberging en werkkast worden voorzien van scan en sauswerk in een kleur conform het ontwerp van de architect. Overige wanden worden niet nader afgewerkt.

Vensterbanken en binnendeurdorpels

Alle kozijnen in de woonkamer, keuken en slaapkamers met een borstwering krijgen een marmercomposiet vensterbank welke ca. 30mm oversteekt. De vensterbank ter plaatse van een eventueel kozijn in de badkamer wordt betegeld met tegels die ook op de wanden worden aangebracht.

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

Plafondafwerking

Op de volgende pagina vindt u een overzicht van de plafondafwerking. Het plafond is de onderkant van de volgende verdiepingvloer of de onderkant van het platte dak. De V-naden van de vloeren blijven in het zicht.

- Appartement m.u.v. meterkast: structuurspuitwerk;
- Entree- en lifthal begane grond: houten lattenplafond;
- Fietsenberging begane grond: houten lattenplafond;
- Berginggang kelder: systeemplafond;
- Berging kelder: houtwolcementplaat;
- Prefab beton trappen: prefab beton;
- Stallingsgarage (incl. hellingbaan): houtwolcementplaat ter plaatse van bovenliggend appartement, overige gedeelte naturel beton; structuurspuitwerk (waar nodig geluidsabsorberend);
- Overige algemene ruimten:

16. Schilderwerk

Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk voor eventuele aftimmeringen worden uitgevoerd in een dekkend systeem. Het kan zijn dat het jaargetijde niet geschikt is om het buitenschilderwerk te verrichten. Is dit het geval, dan gebeurt dit later.

Binnenschilderwerk

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem.

Geschilderd worden:

- De binnenzijde van de houten stelkozijnen: afgelakt in een wittint.
- De houten binnenkozijnen, -ramen en -deuren: afgelakt in een kleur conform het ontwerp van de architect.
- Aftimmerlatten houtskeletbouwwanden en houten rekwerken: afgelakt in een wittint.
- Stalen kolommen die in het zicht komen.

Niet geschilderd worden o.a.:

- leidingen verwarmingsinstallatie
- leidingen verchroomd of van kunststof.

17. Brievenbussen – videofoon

In de twee entreehallen worden zogenaamde Bringme boxen geplaatst. Deze kast bestaat uit private pakketbrievenbussen, enkele gemeenschappelijk pakketbussen, een beveiligingscamera. De brievenbus is te bedienen via een app op de smartphone of tablet of via een meegeleverde sleutel (2 stuks per appartement). Het geeft de pakketbezorger de mogelijkheid om bij afwezigheid van de ontvanger alsnog het pakket te bezorgen. Bij ontvangst van post ontvangt de ontvanger een melding in de app of een e-mailbericht. In blok 2A (Waalkroon I) zijn extra gemeenschappelijke pakketbussen opgenomen voor de grondgebonden woningen in Koningsdaal blok 1. Verder wordt nabij de hoofdentree een Bringme bezoekersvideofoon opgenomen. Zodra een bezoeker zich meldt komt een melding binnen via de app op de smartphone of tablet. U kunt vervolgens daarmee de hoofdentreedeur van het gebouw waarin het appartement is gelegen op afstand openen.

18. Keukeninrichting

Het appartement wordt voorzien van een keuken. De keuken bevat een éénhendel keukenkraan, RVS spoelbak, Siemens inductiekookplaat, Siemens RVS recirculatie wasemkap, blokmodel, RVS achterwand, Siemens inbouw koel-vriescombi van 199 liter en vriesgedeelte van 68 liter, Siemens inbouw vaatwasser en een Siemens inbouw combimagetron van 44 liter.

In de digitale kopersmap is een document met de afmetingen, afwerking en de standaard positie van aansluitpunten van de keuken weergegeven. De keuken wordt ná oplevering in uw appartement geplaatst. U kunt hiervoor een afspraak met de keukenleverancier maken.

19. Regenwaterafvoeren

Voor de afvoer van het regenwater worden kunststof regenwaterafvoeren aan de gevels bij de zuidelijke balkons en in schachten aangebracht. Op tekening kunt u zien waar de regenwaterafvoeren ongeveer geplaatst gaan worden. De definitieve plaats wordt door de installateur bepaald. Langs het kelderplafond worden diverse afvoerleidingen in het zicht aangebracht.

20. Waterinstallaties

In de koopsom zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie inbegrepen. Het warme water wordt geleverd door middel van de stadsverwarmingsunit in de meterkast. De capaciteit van de stadsverwarming is comfortklasse CW5. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die zich in de meterkast bevindt.

U krijgt de volgende tappunten voor koud water in uw appartement:

- keukenmengkraan;
- vaatwasser;
- toiletreservoir en fontein in het toilet;
- toiletreservoir, douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer;
- wasmachine aansluiting;

Voor warmwater krijgt u de volgende tappunten:

- keukenmengkraan;
- douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer.

21. Sanitair

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

- Toiletruimte:
 - V&B Omnia Architectura hangend toilet, type diepspoeler, met inbouwreservoir met frontbediening en witte kunststof zitting met deksel;
 - V&B Omnia Architectura wit keramische fontein met Grohe Eurostyle Cosmopolitan verchromde koudwaterkraan, een verchromde bekersistifon en een in de muur verwerkte afvoer.
- Badkamer:
 - Grohtherm 1000 Cosmopolitan verchromde douchemengkraan met handdouche met een kunststof verchromde slang en glijstang;
 - Draingoot;
 - Novellini Kuadra Stripes Black douchewand met een lengte van 1,2 meter;
 - V&B Subway 2.0 wastafel, ca. 1,3 meter breed, kleur wit, met 2 Grohe Eurosmart Cosmopolitan verchromde wastafelmengkranen, een verchromde bekersistifon en een in de muur verwerkte afvoer;
 - V&B Omnia Architectura hangend toilet, type diepspoeler, met inbouwreservoir met frontbediening en witte kunststof zitting met deksel;
 - Spiegel.
 - Bij bouwnummer 40 t/m 42 en 58 t/m 60 wordt in de 2^e badkamer een wastafel van 0,6 meter breed toegepast.
 - Bij bouwnummer 40, 41, 58 en 59 wordt in de 2^e badkamer een Novellini Kuadra Stripes Black douchewand met een lengte van 0,8 meter toegepast;

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

22. Verwarmingsinstallaties

Uitvoering

De verwarmingsinstallatie wordt in het appartement wordt uitgevoerd middels vloerverwarming als hoofdverwarming. In de woonkamer, keuken, slaapkamers en de badkamer worden

kunststof leidingen in de afwerkvloer gelegd welke zorgen voor de warmteafgifte. De leidingen worden op een geïsoleerde plaat bevestigd (met uitzondering van de badkamer) en aangesloten op de verdeler.

In de badkamer komt een elektrische handdoekradiator, type Prenger HP2. In de bergingen grenzend aan het dakterras van bouwnummer 42 en 60 wordt een elektrische radiator aangebracht.

U kunt de temperatuur regelen met de thermostaten in de woonkamer en slaapkamers.

Capaciteit

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

Dit is voor:

- de woonkamer, keuken en de slaapkamers 20 graden;
- de badkamer 22 graden;
- de hal 15 graden.

De hoeveelheid leidingwerk in de vloeren en de grootte van de verdeler hangt af van de (transmissie)berekeningen die de installateur maakt. De uitkomst van deze berekeningen geeft aan hoeveel leidingwerk nodig is om de norm temperatuur te realiseren en welke afmeting de verdeler krijgt. De verdeler is nu indicatief op de tekening aangegeven. Ter plaatse van het toilet en de berging wordt geen verwarming aangebracht. Deze ruimten blijven onverwarmd. Voor deze ruimten geldt geen normtemperatuur.

23. Ventilatievoorzieningen

Het appartement krijgt een mechanisch CO₂-en vochtgestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd door de MV-box en verse lucht natuurlijk wordt aangevoerd door de ventilatieroosters in de gevels. Afhankelijk van de benodigde capaciteit worden 1 of 2 MV-boxen aangebracht in het appartement. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en in ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. In de keuken komen twee afzuigpunten.

In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt een CO₂-sensor van het systeem geplaatst. Bij een (te) hoog CO₂-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Met de CO₂-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend. De ventilatie-unit wordt in de techniekruimte aangebracht.

De luchtverversing van de woon- en slaapkamers gebeurt door middel van (ruimte onder) deuren, ramen en zelfregelende ventilatieroosters in/boven de buitenkozijnen.

De meterkast worden geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte ventilatieopeningen. In de meterkastdeuren worden twee kunststof ventilatieroosters aangebracht. De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door muisdichte roosters in de voor- en achtergevel. De bergingen in de kelder worden geventileerd middels natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. Doordat de wanden boven de bergingen vrij van het plafond worden gehouden ontstaat er trek door het bergingblok. De natuurlijke toevoer vindt plaats middels zogenaamde koekoeken ter plaatse van het maaiveld tegen de gevel. De ventilatiekanalen boven de bergingen worden in het zicht aangebracht.

De lifthal worden geventileerd via een ventilatiesysteem met mechanisch toe- en afvoer. Het trappenhuis en de fietsenberging worden geventileerd via natuurlijke toevoer door middel van ventilatieroosters en mechanische afvoer.

De stallingsgarage wordt voorzien van een ventilatiesysteem in de techniekruimte in de kelder van blok 2A (Waalkroon I). Deze ruimte wordt voorzien van een roosterdeur ter hoogte van de parkeerplaats van bouwnummer 42.

Op de daken worden (gecombineerde) schoorstenen aangebracht ten behoeve van toe- en afvoer van ventilatielucht en beluchting en ontluchting van de riolering.

24. Elektriciteit

Elektrische installatie

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

- Wandcontactdozen: ca. 300 mm+
- Wandcontactdozen hal/berging: ca. 1.050 mm+
- Lichtschakelaars: ca. 1.050 mm+
- Elektrapunten in de keuken: verschillende hoogten zoals aangegeven op de 0-tekening van de keukens
- Wandlichtpunten: ca. 2.100 mm+
- CO2-sensor ventilatie: ca. 1.500 mm+
- Kamerthermostaat: ca. 1.500 mm+

Alle wandcontactdozen en schakelaars in het appartement zijn van het type Busch-Jaeger, Balance SI inbouw. In de meterkast en in de berging in de kelder zijn deze van het type Busch-Jaeger standaard kunststof opbouwmodel.

Bij het balkon/dakterras komt een aansluitmogelijkheid voor een buitenlamp en wordt geschakeld vanuit het appartement. Bij de diverse algemene ruimten wordt een verlichtingsarmatuur aangebracht. De verlichting voor de algemene ruimten en ter plaatse van de galerijen wordt aangesloten op de algemene installatie. De verlichting in de bergingsgang en stallingsgarage wordt geschakeld middels een bewegingsmelder.

De elektrische installatie van de berging in de kelder wordt aangesloten op het appartement. Vanaf de berging naar de parkeerplaats in de kelder wordt een loze leiding aangebracht.

Op diverse plaatsen komen rookmelders die worden aangesloten op het lichtnet.

Ook wordt in het appartement een belinstallatie aangebracht. Deze bestaat uit een drukknop naast de voordeur op een hoogte van ongeveer 1250mm+ vloer, een schel in de hal en een transformator in de meterkast. Bij de hoofdentree wordt een Bringme Bell geplaatst. Het signaal hiervan komt binnen via de app op uw smartphone of tablet. Het is optioneel mogelijk om een intercom of videofoon in het appartement aan te laten brengen.

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

Telecommunicatievoorzieningen

In de woonkamer en hoofdslaapkamer is een bedrade en afgemonteerde UTP-aansluiting aanwezig. In de woonkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2 wordt een loze leiding aangebracht welke is voorzien van een controledraad.

De aansluitpunten komen, indien niet anders aangegeven, op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer.

Niet bij de koopsom inbegrepen:

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

PV-panelen

De appartementengebouwen worden voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het platte dak geplaatst. Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de energieprestatieberekening van het appartementengebouw. De PV-panelen zijn aangesloten op de algemene installaties van het gebouw. De omvormer wordt in een kast in het trappenhuis op de bovenste verdieping aangebracht.

De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen en kan daarom niet gegarandeerd kan worden.

Meterkast

De meterkast bestaat uit 3-fase 3x25A aansluiting, en is geschikt voor max. 10 groepen + 1 groep t.b.v. elektrisch koken.

25. Overige installaties

In de berging in het appartement wordt naast MV-box divers leidingwerk in het zicht aangebracht. Onder de plafonds van de bergingen en parkeerplaatsen in de kelder zijn diverse tracés van kabelgoten en leidingwerk aangelegd. Deze installaties blijven en het zicht en worden niet nader afgewerkt.

De appartementen zijn bereikbaar met een lift. De lift wordt uitgevoerd als brancardlift.

De appartementengebouwen en de stallingsgarage worden voorzien van een droge blusleiding voor de brandweer. Hiervoor is naast de hoofdentree een kast in de gevel opgenomen met daarin de aansluitpunten voor de brandweer. De aansluitpunten voor de brandbestrijding door de brandweer zijn op diverse posities in het gebouw gelegen. Verder worden in de fietsenberging, de berginggang in de kelder en de stallingsgarage diverse blustoestellen opgehangen.

Er wordt geen glazenwasinstallatie aangebracht. Alle beglazing dient van binnenuit gewassen te worden of van buitenaf vanaf het balkon de galerij en/of met bijvoorbeeld een (rol)steiger of een hoogwerker vanaf het maaiveld, waarbij rekening dient te worden gehouden met een gewichtsbepanking op het kelderdek.

III Andere belangrijke zaken

1. Wijzigingen tijdens de bouw

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

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

2. Schoonmaken en oplevering

2.1 Voorschouw en oplevering

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

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

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

2.2 Brief aankondiging definitieve datum

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

2.3 Oplevering

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

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

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

2.4 Sleuteluitgifte

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

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

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

2.5 Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning en wordt deze door Trebbe aan u overhandigd. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw huis is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Woningen met een A-label zijn het zuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouwwoning heeft een A-label. Het energielabel is maximaal 10

jaar geldig.

2.6 Klachten bij oplevering

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

2.7 Spoedmeldingen

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

2.8 Onderhoudstermijn

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

2.9 Schoonmaken

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

3. Onderhoud aan uw woning

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

	<i>Materiaal</i>	<i>Kleur</i>
Gevel		
Metselwerk	- Baksteen blok 2A - Baksteen blok 2B - Voeg blok 2A - Voeg blok 2B	Zalmrood Wit genuanceerd Donkergrijs Lichtgrijs
Plint begane grond en verdieping 1	Beton	Lichtgrijs naturel
Raamdorpels	- Beton - Aluminium	Lichtgrijs naturel Zwartgrijs
Spekbanden	Beton	Lichtgrijs naturel
Geveldraggers en lateien	Staal	In kleurtint kozijn/gevel
Buitenkozijnen	Aluminium	Zwartgrijs
Ramen	Aluminium	Zwartgrijs
Deuren	Aluminium	Zwartgrijs
Geveltimmerwerk	Vezelcementplaat	Lichtgrijs
Stalen profielen in gevel	Metaal	Zwartgrijs
Houten plafonds	Western Red Cedar	Naturelkleur
Hemelwaterafvoeren aan gevel	Kunststof	Grijs
Dak		
Dakbedekking plat dak	- Bitumineuze dakbedekking - Grind - Plaatselijk betontegels	Zwart Naturel Naturel
Dakrand	Beton	Lichtgrijs naturel
Algemeen		
Trappen	Beton	Naturel
Wand tussen trappen	Prefab beton	Naturel
Balkons / Dakterrassen	Beton / Betontegels	Naturel
Balustrades	- Metaal - Glas	Zwartgrijs Blank
Trapleuning trappenhuis	Metaal	Zwartgrijs
Tegelwerk entreehal	Leisteen	Antracietgrijs
Tegelwerk fietsenberging	Vloertegels	Antracietgrijs
Vloerbedekking / schoonloopmat	Projecttapijt	Antracietgrijs
Gesauste binnenwanden		Volgens ontwerp architect
Kozijnen algemene ruimten	Hout	Volgens ontwerp architect
Binnendeuren algemene ruimten	HPL-deur	Volgens ontwerp architect
Houten plafonds	Western Red Cedar	Naturelkleur
Plafond berginggang	Systeemplafond	Wit
Gespoten plafond (akoestisch)	Spuitwerk	Wit
Liftdeur en muuromkleiding	Metaal	RVS
Interieur appartementen		
Voordeur appartement	HPL-deur	Volgens ontwerp architect
Binnendeur hal-woonkamer	Houten opdek glasdeur	Wit (met zwarte glaslatten)
Binnendeuren	Houten opdekdeur	Wit
Binnendeurkozijnen	Metaal	Wit
Vensterbanken	Marmerscomposiet	Wit gemêleerd
Onderdorpel toilet en badkamer	Hardsteen	Antraciet

Ruimte afwerkstaat	Vloer	Wand	Plafond / Dakelement
Hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (wit)
Keuken/woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (wit)
Slaapkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (wit)
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 1,50 meter, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk (wit)
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk (wit)
Berging in appartement	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (wit)
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt