

8 appartementen Binnenweg Te Heemstede

Technische omschrijving & Afwerk-/ en kleurstaat



Inhoud

Inleiding.....	2
1. Algemeen	2
2. Maatvoering en materiaalkeuze	2
3. Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en warmte isolatie	2
4. Peil van de woning	2
5. Riolering	3
6. Bestrating	3
7. Terreininrichting	3
8. Fundering.....	3
9. Gevels en wanden	3
10. Vloeren	4
11. Dak	4
12. Hemelwaterafvoeren en goten	4
13. Kozijnen, ramen en deuren	4
14. Hang- en sluitwerk.....	5
15. Trappen, hekken en leuningen	5
16. Timmerwerk.....	5
17. Beglazing en schilderwerk	6
18. Vloerafwerking.....	6
19. Stukadoors- en behangwerk	6
20. Tegelwerk, natuur- en kunststeen	7
21. Keukeninrichting	7
22. Sanitair en waterinstallatie	7
23. Gasinstallatie	8
24. Elektrische installatie.....	8
25. Centrale verwarming en warmwatervoorziening.....	9
26. Ventilatie	9
27. Uitsluitingen garantie en krijtstreepmethode.....	10
28. Opruimen en schoonmaken.....	10
29. AFWERKSTAAT bouwnummers: 02-03.....	0
30. AFWERKSTAAT bouwnummers: 04	1
31. AFWERKSTAAT bouwnummers: 05-06-07-08	2
32. AFWERKSTAAT bouwnummers: 09	3
33. AFWERKSTAAT algemene ruimten.....	4
34. Garantietermijnen	0

Inleiding

In deze technische omschrijving vindt u alle technische informatie over uw appartement, kavel en mandelig gebied.

Deze omschrijving is met alle zorgvuldigheid samengesteld om u zo goed mogelijk te informeren. De technische omschrijving maakt samen met de koperscontracttekeningen onderdeel uit van de Koopovereenkomst. Indien er verschillen zijn tussen de tekst van de technische omschrijving en de koperscontracttekeningen prevaleert de tekst van de technische omschrijving.

Project;

Uw woning maakt onderdeel uit van het project Vomar Binnenweg te Heemstede, hieronder treft u een overzicht van de woningen in het project.

Bouwnummer	Huisnummer	Omschrijving
01	74 C	Appartement 1e verd
02	74 B	Appartement 1e verd
03	74 A	Appartement 1e verd
04	74	Appartement 1e verd
05	76 D	Appartement 2e verd
06	76 C	Appartement 2e verd
07	76 B	Appartement 2e verd
08	76 A	Appartement 2e verd
09	76	Appartement 2e verd

1. Algemeen

De woningen zijn gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit als geldig bij aanvraag van de omgevingsvergunning.

2. Maatvoering en materiaalkeuze

De genoemde maten op de tekeningen en in de Technische Omschrijving zijn niet exact. Alle genoemde maten zijn 'circa'-maten (in meters, centimeters of millimeters), daarbij is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Wijzigingen ter voldoening aan (semi)overheidseisen en/of -voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden. De op de tekening aangegeven elektrische verwarmingselementen, ventilatieventielen, ventilatieroosters, lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, inspectieluik, spuwers e.d. zijn indicatief.

De oppervlaktes op de verkooptekeningen en de koperscontracttekeningen zijn gebaseerd op het gebruiksoppervlak (GO) conform de NEN 2580. Voor het GO tellen de vloerniveaus boven de 1,5m.

3. Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en warmte isolatie

De woningen voldoen aan de BENG eisen conform het Bouwbesluit. BENG is een afkorting voor Bijna Energieneutrale Gebouwen.

Naast de BENG norm zullen de woningen moeten voldoen warmteverlies eisen. De mate waarin een geheel constructieonderdeel (bijvoorbeeld een vloer, gevel of dak) weerstand biedt tegen warmteverlies wordt uitgedrukt in een Rc-waarde. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m^2K/W . De woningen zullen worden uitgevoerd met de volgende waarde:

- Vloer ca. $3,7 m^2K/W$
- Gevel ca. $4,7 m^2K/W$
- Dak ca. $6,3 m^2K/W$ (gemiddeld)

De toegepaste Rc-waardes voor de constructieopbouw worden conform Bouwbesluit, BENG eisen en Technische Omschrijving uitgevoerd.

Bij de oplevering wordt een Energielabel verstrekt. Dit energielabel wordt berekend conform de NTA8800 en de ISO 82.1. In deze normen worden toeslagen meegenomen die ervoor kunnen zorgen dat de thermische aspecten rekenkundig onder de eis van het Bouwbesluit kunnen komen en als zodanig worden weergegeven in het energielabel.

4. Peil van de woning

Als peil, $P = 0$, geldt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de entree van de begane grond, zijnde de bovenzijde van de dekvloer exclusief vloerafwerking.

Vanuit dit peil worden alle hoogten en diepten gemeten. Deze maat is bepaald in overleg met de

dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Heemstede.

De verdiepingshoogte van de woning is minimaal 2,60 meter.

5. Riolering

Per appartement wordt de vuilwater- en hemelwaterriolering gescheiden. De vuilwaterriolering wordt via interne verzamelleidingen aangesloten op het gemeenteriool. De hemelwaterriolering van het appartement gebouw wordt geloosd op het gemeenteriool.

Het parkeerdek wordt voorzien van straatkolken, aangesloten op de terreinriolering.

6. Bestrating

Gietasfalt:

- het parkeerdek;

Draintregels 50*50 cm:

- De dakterrassen van de appartementen;

Straatstenen:

- Buitenzijde hoofdentree appartementsgebouw; gelijk aan de openbare bestrating;
- Achterpad naar de buitenbergingen op de begane grond;

Betontegels 30*30 cm:

- Het dakpad op de 1^e verdieping ten behoeve van de ontsluiting van de appartementen;

Diversen:

- Biggenruggen in de parkeervakken;

7. Terreininrichting

De plaats van de erfafscheidingen en groenvoorzieningen zijn op de situatietekening aangegeven.

Plantenbakken:

- Afscheiding van het dakterras en de ontsluiting op de 1^e verdieping;
- Afscheiding tussen de kavels onderling op het dakterras van de 1^e verdieping;

Hekwerken:

- De entree naar het parkeerdek is voorzien van een schuifpoort elektrisch bediend met een afstandsbediening;

8. Fundering

De parkeerkelder onder de appartementen is direct gefundeerd op een dragende zandlaag (geen heipalen);

9. Gevels en wanden

Gevelbekleding en metselwerk:

- De appartementen, buitenbergingen en het vluchtrappenhuis op het parkeerdek zijn voorzien van traditioneel metselwerk in verschillende kleuren e.e.a. volgens de geveltekeningen en kleurenstaat;

Voegwerk:

- De gemetselde gevels zijn gevoegd volgens de kleur- en materiaalstaat.

Geprefabriceerde betonelementen, dan wel in het werk gestort beton:

- De constructieve wanden en kolommen in het appartementsgebouw;
- De benodigde lateien, tenzij deze van staal zijn;

Kalkzandsteen:

- De niet constructieve binnenspouwbladen van de gevels;
- De scheidingswand in de centrale entree;
- De liftschacht in de centrale entree;
- De schachten in de appartementen;

Lichte scheidingswanden van gipsblokken:

- De niet dragende binnenwanden in het appartement, dik 100 mm;

Overige voorzieningen:

- De buitengevels van de woningen zijn voorzien van een in de spouw opgenomen isolatie;
- Open stootvoegen in het gevelmetselwerk voor ventilatie van de spouw;
- Dilatatievoegen, deze worden niet afgewerkt;
- Metalen lateien boven de kozijnen in het buitenspouwblad, daar waar geen prefab betonlatei wordt toegepast.

10. Vloeren

Begane grondvloer:

- De vloer van de centrale entree en van het vluchtrappenhuis op het parkeerdek, geprefabriceerde betonnen breedplaatvloerelementen, die in het werk voorzien worden van wapening en beton;
- De vloer van de buitenbergingen op het parkeerdek van beton in het werk gestort;

Vloeren van de appartementen :

- Geprefabriceerde betonnen breedplaatvloerelementen, die in het werk voorzien worden van wapening en beton.
- De vloer van de daktuin, geprefabriceerde cellenbetonelementen;
- De vloer van het dakpad ten behoeve van de ontsluiting van de appartementen; geprefabriceerde cellenbetonelementen;
- De vloer van het vluchtrappenhuis naar het dakpad, houten vloer;

Galerij;

- De galerij op de 2^e verdieping is uitgevoerd in prefab beton.

11. Dak

Constructie:

- Het hoge platte dak bestaat uit geprefabriceerde betonnen breedplaatvloerelementen, die in het werk voorzien worden van wapening en beton met daarop thermische EPS-isolatie;
- Het schuine dak en de daken van de dakkapellen bestaan uit een geprefabriceerde houten kapconstructie voorzien van thermische isolatie;
- Het platte dak van de erkers op de 1^e verdieping is een houten dakconstructie, geïsoleerd;
- Het platte dak van de buitenberging is een houten dakconstructie en is niet geïsoleerd;

Dakbedekking:

- Het dakterras op de 1^e en 2^e verdieping is voorzien van thermische isolatie met bitumineuze dakbedekking en is afgewerkt met draintegels 50*50 cm, kleur grijs;
- Het hoge platte dak is voorzien van thermische isolatie met bitumineuze dakbedekking en voorzien van Mossedum;
- Het platte dak van de buitenbergingen is voorzien van bitumineuze dakbedekking;
- De schuine daken van de appartementen zijn bedekt met keramische pannen;

Overige voorzieningen:

- De geïsoleerde vaste lichtkoepel met zonwering op het platte dak van bouwnummer 6 t/m 9;
- Daktoetredingsluik naar het hoge platte dak, inclusief losse ladder;
- Het hoge platte dak is voorzien van een valbeveiliging;

12. Hemelwaterafvoeren en goten

Hemelwaterafvoeren:

- De hemelwaterafvoeren van de dakgoten van het schuine dak van de appartementen zijn in zink uitgevoerd;
- De hemelwaterafvoeren van de galerij zijn in zink uitgevoerd;
- De inpandige hemelwaterafvoeren van het hoge dak zijn uitgevoerd in kunststof;
- De hemelwaterafvoeren van de buitenbergingen zijn in zink uitgevoerd;

13. Kozijnen, ramen en deuren

Hardhout:

- De buitenkozijnen met de draaiende delen in de buitenkozijnen van bouwnummer 3, 4, 8 en 9;
- De kozijnen van de buitenbergingen;
- Het entreekozijn van de centrale toegang op de begane grond;
- Het entreekozijn van de lifthal op de 1^e en 2^e verdieping;
- De kozijnen in de centrale hal t.b.v. de nutsinvoeren en de hydrofoorroimte;

Aluminium:

- De gevelkozijnen en de erkerkozijnen met draaiende delen in de voor- en achtergevel van bouwnummer 2 en 5 t/m 7

Naaldhout:

- De spouwlaten;
- Al het overige hout, tenzij anders vermeld.

Plaatmateriaal:

- De deur voorzien van glasopening: in de centrale toegang en van de lifthal op de 1^e en 2^e verdieping;
- De dichte stompe binnendeuren in de woning, in lichte uitvoering met honingraatvulling, fabrieksmatig afgelakt kleur Kristal wit, fabricaat Berkvens o.g;
- De binnendeuren hangen 35 mm vrij van de afwerkvloer, waarbij uitgegaan wordt van een toekomstige vloerafwerking van 20 mm dik (min. 15 mm ruimte ten behoeve ventilatie).
- De deuren van de buitenbergingen;
- De deur van de hydrofoorroimte;
- De meterkastdeuren in de lifthallen;

Metaal:

- De binnendeurkozijnen zonder bovenlicht geschikt voor stompe deuren;

Overige voorzieningen:

- De benodigde ventilatieroosters t.b.v. de ventilatie van de stallingsgarage;
- De deurhoogten van de binnendeuren zijn circa 2.30 m.

14. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. Het beslag op het sluitwerk is tevens voorzien van kerntrekbeveiliging.

De woning wordt opgeleverd met inbraakwerend hang- en sluitwerk dat minimaal voldoet aan de basisnorm van het Bouwbesluit (weerstandsklasse II).

De producten voldoen, indien vereist, aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelelementen (SKG) afgegeven beschermde keurmerk.

Sloten van de binnendeuren:

- De toilet- en badkamerdeur(en); vrij- en bezetslot;
- De hoofd slaapkamerdeur; dag- en nachtslot;
- De meterkastdeur; kastslot;
- De overige deuren; loopslot;

Diversen:

- De deurkrukken, knoppen en schilden worden uitgevoerd in mat geëloxeerd aluminium in een zilvergrijze kleur.

15. Trappen, hekken en leuningen

Trappen:

- De trappen en de bordessen in de centrale entree zijn dichte, prefab betontrappen;
- De trap vanaf het parkeerdek naar de 1^e verdieping is een metalen spiltrap, in kleur gemoffeld.
- De trap van de 1^e verdieping naar de galerij op de 2^e verdieping is een spiltrap, thermisch verzinkt en in kleur gecoat;

Metalen hekken / leuningen:

- Spijlen hekwerk als balustrade langs de galerij, het dakpad, stalen spiltrap en trappenhuis (schalmzijde), gemoffeld;
- Laag metalen draaihekje, als toegang van het dakpad naar het dakterras;
- De privacyschermen op de 2^e verdieping, gevuld met melkglas;
- De Franse balkons zijn voorzien van een metalen hekwerk, in kleur gecoat;
- Langs de muurzijde van de trappen in het trappenhuis is een stalen leuning aangebracht;

16. Timmerwerk

Plaatmateriaal:

- De in het zicht komende aftimmeringen;
- De afwerklatten op de kopse zijde van vrijstaande binnenwanden.
- De aftimmering van de daklichtkoepels.

Naaldhout:

- Het toe te passen grondhout;

Er worden in de appartementen geen plinten toegepast.

In de appartementen worden geen dorpels onder de binnendeuren toegepast, met uitzondering van de badkamer en toilet.

17. Beglazing en schilderwerk

Beglazing:

- Buitenlichtopeningen van niet geïsoleerde ruimten zijn van blank enkelglas.
- In alle overige gevelramen, gevelkozijnen en geveldeuren blank isolerende beglazing.

Schilderen in kleur, conform opgave architect:

- De houten kozijnen met de bewegende delen in de buitengevels.
- De houten kozijnen van de buitenbergingen op het parkeerdek.
- De houten kozijnen in de centrale hal t.b.v. de nutsinvoeren en de hydrofoorroimte;

Verduurzaamd:

- Al het staal- en houtwerk in aanraking komend met beton of metselwerk in de buitengevel, tenzij dit reeds op een andere wijze is geconserveerd.

Fabrieksmatige coating/lak:

- De metalen binnendeurkozijnen;
- De stalen gevellateien;
- De metalen kozijnen en deuren in de gevels;
- De binnendeuren;
- De verwarmingselementen;
- De stalen trap in het trappenhuis

Schilderwerk, dekkend in lichte kleur:

- Het overige aftimmerwerk binnen in de woning, met uitzondering van hetgeen in de fabriek reeds is afgewerkt.

Schilderwerk, overige:

- De in het zicht zijnde water- en rioleringsleidingen, behoudens de leidingen in de eventuele kast onder de trap, de techniekruimte, in de bergingen, in de meterkast en ter plaatse van de wasmachineaansluiting.

18. Vloerafwerking

Dekvloer:

- De vloer van de appartementen wordt voorzien van een verend opgelegde ca. 70 mm dikke zandcement dekvloer;
- De vloer van de centrale entree, de entree op het parkeerdek en de lifthal wordt voorzien van een zandcement dekvloer;
- De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4 conform het advies van Woningborg;
- De vloer van de buitenberging wordt niet nader afgewerkt;

19. Stukadoors- en behangwerk

De aansluitingen tussen de betonnen vloerelementen (V-naden) blijven zichtbaar en zijn niet dichtgezet;

Op de betonplafonds van de appartementen is spuitwerk met een fijnkorrelige structuur aangebracht, zoals aangegeven in de afwerkstaat;

Het plafond in de centrale entree op de begane grond en in het trappenhuis op het parkeerdek is voorzien van een systeemplafond;

De onderzijde van de betontrappen en de bordessen zijn niet nader afgewerkt;

Het plafond van de buitenbergingen is niet nader afgewerkt;

De wanden boven het tegelwerk in het toilet en de badkamer zoals aangegeven in de afwerkstaat, is afgewerkt met spuitwerk in een fijnkorrelige structuur;

De wanden van de centrale entree op de begane grond en het trappenhuis met lifthal op de verdiepingen zijn voorzien van spuitwerk;

De wanden in het trappenhuis op het parkeerdek zijn voorzien van spuitwerk;

De wanden van de appartementen zijn behangklaar opgeleverd, echter niet behangen. Een en ander volgens de afwerkstaat.

De wanden van de buitenbergingen zijn niet nader afgewerkt;

20. Tegelwerk, natuur- en kunststeen

De ruimten die worden voorzien van tegelwerk zijn genoemd in de afwerkstaat.

De vloertegels in de badkamer en het toilet, 600*600 mm;

De douchehoek wordt uitgevoerd met een naar de douchegoot onder afschot liggende betegelde vloer met dorpel;

De wandtegels in de badkamer en het toilet, 200*400 mm;

De wanden in het toilet worden betegeld tot een hoogte van 1,2m1;

De wanden in de badkamer worden betegeld tot aan het plafond;

De wandtegels zijn liggend aangebracht;

De wanden en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

De uitwendige hoeken worden voorzien van een aluminium schluterprofiel. De inwendige hoeken worden voorzien van een kitvoeg.

De vensterbanken zijn van kunststeen en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van de buitengevels. De (eventuele) vensterbanken in de badkamers worden voorzien van wandtegels.

Onder de deuren in de woning die toegang geven tot ruimten die voorzien zijn van vloertegels, worden dorpels van kunststeen aangebracht.

De vloer van de lifthal en trappenhuis op het parkeerdek en de vloer van de centrale entree op de begane grond en het trappenhuis met lifthal op de verdiepingen zijn voorzien van vloertegels 600*600mm. De wanden tegen de betegelde vloeren worden voorzien van een tegelplint;

21. Keukeninrichting

De woning wordt zonder keuken opgeleverd. Direct na oplevering kan de gewenste keukeninrichting geplaatst worden.

Er zijn reeds extra voorzieningen aanwezig in de vorm van loze leidingen voor elektra en riolering (conform tekening). Dit voorkomt veel hak- en breekwerk. De extra voorzieningen zijn omschreven in hoofdstuk 22 "Sanitair en waterinstallatie" en hoofdstuk 24 "Elektrische installatie".

22. Sanitair en waterinstallatie

- Fontein fabricaat Villeroy & Boch model Avento kleur wit;
- Wandcloset fabricaat Villeroy & Boch model O. Novopack kleur wit, inclusief toiletbril en deksel;
- Wastafelcombinatie fabricaat Villeroy & Boch model Memento 2.0 kleur wit;



Overig sanitair:

- Douchegoot ten behoeve van de betegelde douchehoek;
- Spiegel 800 x 500 mm met spiegelklemmen boven de wastafel;
- Sifon en een muurbuis zwart kunststof ten behoeve van de wastafel- en fonteincombinatie.
- Douchedeur Novellini Young 2 kleur zwart, enkel of dubbel deurs uitgevoerd;



Bovengenoemd sanitair wordt aangesloten op de binnenriolering.

De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Aansluit- en/of tappunten koudwaterleiding naar de op tekening aangegeven plaats van:

- De gootsteenmengkraan in de keuken, in de leiding wordt een afgedopt T-stuk opgenomen ten behoeve van een eventuele vaatwasser;
- De closetcombinatie(s);
- De fonteincombinatie in het toilet;
- De douchemengkraan in de badkamer(s);
- De wastafelmengkraan(en) in de badkamer(s);
- De wasmachinekraan;
- De inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening.

Aansluit- en/of tappunten warmwaterleiding van de warmtepomp/boiler naar op tekening aangegeven plaats van:

- De gootsteenmengkraan in de keuken;
- De douchemengkraan in de badkamer(s);
- De wastafelmengkraan(en) in de badkamer(s).

De warmwatervoorziening voorziet in een temperatuur van 60° C aan het tappunt. De hoeveelheid water is gebaseerd op de richtlijnen zoals gegeven door Woningborg N.V

De kranen van wastafel, fontein en douche zijn zwart uitgevoerd;

- Fabricaat Hans Grohe model Vernis Blend voor de wastafel en fontein
- Fabricaat Hans Grohe showerpipe model Vernis Blend in de douche
- De wasmachinekraan met beluchter.

De waterleidingen in de toilet(ten) en de badkamer(s) worden waar mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren.

De appartementen hebben een individuele watermeter in de meterkast.

23. Gasinstallatie

Er is geen gasinstallatie aangebracht, de appartementen worden gasloos opgeleverd.

24. Elektrische installatie

De wandcontactdozen, de centraaldozen en lichtschakelaars worden met bijbehorende leidingen in wand en plafond opgenomen, type inbouw. De dubbele wandcontactdozen en combinaties worden uitgevoerd als duo inbouwdozen. In de woningen worden de leidingen weggewerkt. De leidingen in de tuinbergingen en in de meterkast worden als opbouw uitgevoerd.

Hoogten (circa-maten) van aansluitpunten gerekend vanaf bovenkant vloer:

-	lichtschakelaars	1,05 m;
-	wandcontactdozen in keukenruimte boven de aanrecht, berging, badkamer en ter plaats van de warmtepomp, en wtw unit	1,20 m;
-	overige wandcontactdozen	0,30 m;
-	(loze) leidingen ten behoeve van keukenapparatuur (i.v.m. bereikbaarheid onder de plint)	0,10 m;
-	overige loze leidingen	0,30 m;
-	kamerthermostaat/ hoofdbediening mechanische ventilatie	1,50 m;
-	wandlichtpunt in de badkamer(s) boven de wastafel	1,80 m;
-	wandcontactdoos voor de wasmachine en wasdroger	1,20 m;
-	wandcontactdoos en lichtschakelaar van de badkamer	1,05 m;
-	loze cai/tel	0,30 m;

In de keuken komen in de basis 2 wandcontactdozen aangesloten op een aparte groep (vaatwasser en combi-oven), 1 loze leiding voor keukenapparatuur, een Perilex aansluiting 2 * 230V aangesloten op een aparte groep voor elektrisch koken, 2 wandcontactdozen voor een koelkast en een afzuiging en 2 wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik. De plaats is op tekening aangegeven.

De appartementen zijn voorzien van een belinstallatie met beldrukker naast de woningtoegangsdeur. De appartementen zijn voorzien van een videofooninstallatie, waarmee de hoofdentree deur van het appartementsgebouw gelegen aan de Binnenweg kan worden geopend.

De appartementen zijn voorzien van rookmelders in de verkeersruimten als aangegeven op tekening.

De buitenbergingen krijgen een lichtpunt 24V met schakelaar aangesloten op de CVZ installatie;

De plaats van de op tekening aangegeven wandcontactdozen, lichtschakelaars en lichtpunten is zuiver indicatief. De plaats kan enigszins afwijken. De loze elektra-, telefoon- en data-leidingen zijn voorzien van een controledraad.

Boven de hoofdentree deur in de voorgevel is een plafondarmatuur geplaatst.

Naast de woningtoegangsdeur van de appartementen op de 1^e verdieping is een gevelarmatuur geplaatst.

Boven de woningtoegangsdeur van de appartementen op de 2^e verdieping is een gevelarmatuur geplaatst.

Er is 1 loze leiding voor een oplaadpunt voor een elektrische auto per parkeerplaats op het parkeerdek voorzien.

Ieder appartement wordt voorzien van 4 PV-panelen. Deze panelen worden op het dak geplaatst.

25. Centrale verwarming en warmwatervoorziening

De appartementen zijn voorzien van een individuele lucht/water warmtepomp. De warmtepomp is voorzien van een ca 200 ltr. boiler.

De appartementen zijn voorzien van vloerverwarming, met in de badkamer aanvullend een elektrische handdoekradiator.

Met het toegepaste systeem is beperkte vloerkoeling ook mogelijk.

Vanwege de legionellaregelgeving qua afstand tussen de waterleiding en vloerverwarming kunnen er in de vloer van de badkamer onverwarmde plekken voorkomen. Ten behoeve van de vloerverwarming worden verdelers geplaatst.

De temperatuurregeling in de appartementen geschiedt door middel van een naregeling in de woonkamer en een naregeling in de slaapkamers en badkamers.

26. Ventilatie

De woningen worden voorzien van een WTW (Warmte Terug Win) ventilatiesysteem, via mechanische luchttoevoer in de verblijfsruimtes en mechanische luchtafvoer in;

- de keuken;
- de toiletruimte(n);
- de badkamer(s);
- de inpandige berging, indien hier de opstelplaats is voor de wasmachine.

Deze WTW-unit wordt aangestuurd door een CO2 sensor in de woonkamer en de slaapkamer(s).

Tevens bevindt zich in de woonkamer een bediening voor de WTW-unit.

27. Uitsluitingen garantie en krijtstreepmethode

De in het plan opgenomen voorzieningen buiten de woning waaronder bestrating, hekwerken, beplanting, en andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische kwesties vallen, conform de Woningborg-garantieregeling, buiten de garantie.

In het plan is het mogelijk dat bij een aantal woningen de krijtstreepmethode wordt toegepast. Deze methode heeft tot doel het voldoen aan alle wettelijke verplichtingen gesteld vanuit het bouwbesluit met betrekking tot daglichttoetreding.

Naast de grote afmetingen van de woningen kan bijvoorbeeld door grote overstekken en/of andere belemmeringen het zijn dat de hoeveelheid effectieve daglichttoetreding, in een verblijfsruimte (woonkamer, keuken, slaapkamer, etc.) niet voldoende is voor de gehele ruimte. Dit is op een theoretische, juridisch correcte, wijze opgelost door het zogenaamde verblijfsgebied in de ruimten kunstmatig te verkleinen. In praktische zin betekent bovenstaande tekst dat er in de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

28. Opruimen en schoonmaken

De woningen zijn 'bezemschoon' opgeleverd waarbij stickers, verfspatten, cementresten e.d. worden verwijderd. Sanitair, tegelwerk en glasruiten worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit kan worden beoordeeld. Bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

29. AFWERKSTAAT bouwnummers: 02-03

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds	Uitrusting
Entreehal	2	zandcement	behangklaar	sputwerk	Schel, rookmelder
Meterkast	5	beton onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt	Nutsvoorzieningen, wcd
Toilet	3	tegels	tegels tot 1,2 m hoog, daarboven sputwerk	sputwerk	Mechanische afzuiging
Woonkamer	1	zandcement	behangklaar	sputwerk	Ruimtethermostaat, centrale bediening en co2 sensor mechanische ventilatie, toevoer mechanische ventilatie, 2 loze leidingen, videofoon
Keuken	1	zandcement	behangklaar	sputwerk	Mechanische afzuiging, 1 loze leiding, perilex t.b.v. elektrisch koken, 2 wcd's op aparte groep, 2 wcd's voor keukenapparatuur.
Slaapkamer 1	1	zandcement	behangklaar	sputwerk	2 loze leiding, co2 sensor mechanische ventilatie, toevoer mechanische ventilatie, thermostaat.
Slaapkamer 2	1	zandcement	behangklaar	sputwerk	2 loze leiding, co2 sensor mechanische ventilatie, toevoer mechanische ventilatie, thermostaat.
Badkamer	4	tegels	tegels tot 2,2 m hoog, daarboven sputwerk	sputwerk	mechanische afzuiging, elektrische radiator, thermostaat.
Technische ruimte	5	zandcement	behangklaar	sputwerk	warmtepomp, boiler, verdeler vloerverwarming, wtw unit, opstelplaats wasmachine, opstelplaats wasdroger, omvormer PV.

Code = benaming volgens het Bouwbesluit*

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Verblijfsruimte | 6. Bergruimte |
| 2. Verkeersruimte | 7. Onbenoemde ruimte |
| 3. Toiletruimte | 8. Buitenruimte |
| 4. Badruimte | (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied) |
| 5. Technische ruimte | |

* Toelichting:

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

30. AFWERKSTAAT bouwnummers: 04

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds	Uitrusting
Entreehal	2	zandcement	behangklaar	sputwerk	Schel, rookmelder
Meterkast	5	beton onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt	Nutsvoorzieningen, wcd
Toilet	3	tegels	tegels tot 1,2 m hoog, daarboven sputwerk	sputwerk	Mechanische afzuiging
Woonkamer	1	zandcement	behangklaar	sputwerk	Ruimtethermostaat, centrale bediening en co2 sensor mechanische ventilatie, toevoer mechanische ventilatie, 2 loze leidingen, videofoon.
Keuken	1	zandcement	behangklaar	sputwerk	Mechanische afzuiging, 1 loze leiding, perilex t.b.v. elektrisch koken, 2 wcd's op aparte groep, 2 wcd's voor keukenapparatuur
Slaapkamer	1	zandcement	behangklaar	sputwerk	2 loze leiding, co2 sensor mechanische ventilatie, toevoer mechanische ventilatie, thermostaat.
Badkamer	4	tegels	tegels tot 2,2 m hoog, daarboven sputwerk	sputwerk	mechanische afzuiging, elektrische radiator, thermostaat.
Technische ruimte	5	zandcement	behangklaar	sputwerk	warmtepomp, boiler, verdeler vloerverwarming, wtw unit, opstelplaats wasmachine, opstelplaats wasdroger, omvormer PV.

Code = benaming volgens het Bouwbesluit*

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Verblijfsruimte | 6. Bergruimte |
| 2. Verkeersruimte | 7. Onbenoemde ruimte |
| 3. Toiletruimte | 8. Buitenruimte |
| 4. Badruimte | (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied) |
| 5. Technische ruimte | |

* Toelichting:

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

31. AFWERKSTAAT bouwnummers: 05-06-07-08

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds	Uitrusting
Entreehal	2	zandcement	behangklaar	sputwerk	Schel, rookmelder
Meterkast	5	beton onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt	Nutsvoorzieningen, wcd
Toilet	3	tegels	tegels tot 1,2 m hoog, daarboven sputwerk	sputwerk	Mechanische afzuiging
Woonkamer	1	zandcement	behangklaar	sputwerk, schuine kap wit afgewerkt.	Ruimtethermostaat, centrale bediening en co2 sensor mechanische ventilatie, toevoer mechanische ventilatie, 2 loze leidingen, daklicht, videofoon
Keuken	1	zandcement	behangklaar,	sputwerk	Mechanische afzuiging, 1 loze leiding, perilex t.b.v. elektrisch koken, 2 wcd's op aparte groep, 2 wcd's voor keukenapparatuur.
Slaapkamer 1	1	zandcement	behangklaar	sputwerk	2 loze leiding, co2 sensor mechanische ventilatie, toevoer mechanische ventilatie, thermostaat, dakkoepel.
Slaapkamer 2	1	zandcement	behangklaar	sputwerk, schuine kap wit afgewerkt.	2 loze leiding, co2 sensor mechanische ventilatie, toevoer mechanische ventilatie, thermostaat.
Badkamer	4	tegels	tegels tot 2,2 m hoog, daarboven sputwerk	sputwerk	mechanische afzuiging, elektrische radiator, thermostaat.
Technische ruimte	5	zandcement	behangklaar	sputwerk	warmtepomp, boiler, verdeler vloerverwarming, wtw unit, opstelplaats wasmachine, opstelplaats wasdroger, omvormer PV.

Code = benaming volgens het Bouwbesluit*

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Verblijfsruimte | 6. Bergruimte |
| 2. Verkeersruimte | 7. Onbenoemde ruimte |
| 3. Toiletruimte | 8. Buitenruimte |
| 4. Badruimte | (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied) |
| 5. Technische ruimte | |

* Toelichting:

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

32. AFWERKSTAAT bouwnummers: 09

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds	Uitrusting
Entreehal	2	zandcement	behangklaar	sputwerk	Schel, rookmelder
Meterkast	5	beton onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt	Nutsvoorzieningen, wcd
Toilet	3	tegels	tegels tot 1,2 m hoog, daarboven sputwerk	sputwerk	Mechanische afzuiging
Woonkamer	1	zandcement	behangklaar	sputwerk, schuine kap wit afgewerkt.	Ruimtethermostaat, centrale bediening en co2 sensor mechanische ventilatie, toevoer mechanische ventilatie, 2 loze leidingen, daklicht, videofoon
Keuken	1	zandcement	behangklaar	sputwerk	Mechanische afzuiging, 1 loze leiding, perilex t.b.v. elektrisch koken, 2 wcd's op aparte groep, 2 wcd's voor keukenapparatuur
Slaapkamer	1	zandcement	behangklaar	sputwerk	2 loze leiding, co2 sensor mechanische ventilatie, toevoer mechanische ventilatie, thermostaat.
Badkamer	4	tegels	tegels tot 2,2 m hoog, daarboven sputwerk	sputwerk	mechanische afzuiging, elektrische radiator, thermostaat.
Technische ruimte	5	zandcement	behangklaar	sputwerk	warmtepomp, boiler, verdeler vloerverwarming, wtw unit, opstelplaats wasmachine, opstelplaats wasdroger, omvormer PV.

Code = benaming volgens het Bouwbesluit*

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Verblijfsruimte | 6. Bergruimte |
| 2. Verkeersruimte | 7. Onbenoemde ruimte |
| 3. Toiletruimte | 8. Buitenruimte |
| 4. Badruimte | (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied) |
| 5. Technische ruimte | |

* Toelichting:

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

33. AFWERKSTAAT algemene ruimten

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds	Uitrusting
Entreehal begane grond		vloertegels 60*60cm, schoonloopmat.	sputwerk.	systeemplafond	Postkasten, videofoon, betontrap, onderzijde niet afgewerkt.
Lifthal verdiepingen		vloertegels 60*60cm.	sputwerk.	systeemplafond	betontrap, onderzijde niet afgewerkt.

Code = benaming volgens het Bouwbesluit*

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Verblijfsruimte | 6. Bergruimte |
| 2. Verkeersruimte | 7. Onbenoemde ruimte |
| 3. Toiletruimte | 8. Buitenruimte |
| 4. Badruimte | (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied) |
| 5. Technische ruimte | |

* *Toelichting:*

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

34. Garantietermijnen

Artikel 1

Het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw voldoet/voldoen aan de toepasselijke eisen uit het Bouwbesluit¹ en, onder redelijkerwijs te voorziene omstandigheden, aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Een en ander voor zover er in de voor het Huis c.q. Gebouw verleende vergunning(en).

Garantietermijnen

Artikel 2

2.1 Met uitzondering van de in dit artikel onder 2.3 vermelde kortere termijnen, bedraagt de garantietermijn zes (6) jaar.

2.2 In het geval er zich ernstige gebreken voordoen, geldt een termijn van tien (10) jaar. Een ernstig gebrek is slechts als ernstig aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt en/of het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw ongeschikt maakt voor zijn bestemming.

2.3 De duur van de garantie is voor de onderstaande onderdelen beperkt:

- a. Tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen tot één (1) jaar. Deze termijn gaat in één (1) jaar na ingang van de garantietermijn, echter onverminderd de garantietermijn van zes (6) jaar voor het herstel van hinderlijke gevolgen van het kromtrekken.
- b. Voor het schilderwerk (silicaatverf op metselwerk of betonwerk daaronder begrepen) tot één (1) jaar na ingang van de garantietermijn c.q. één (1) jaar na voltooiing van het schilderwerk. Indien de schade aan het schilderwerk een bouwkundige oorzaak heeft geldt de garantietermijn van zes (6) jaar.
- c. Voor hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten behorend bij het Huis c.q. Privé-gedeelte, tot één (1) jaar.
- d. Voor de buitenriolering (vanaf vijftig (50) cm buiten de gevellijn tot aan de erfgrens), tot twee (2) jaar.
- e. Voor liften, tot twee (2) jaar, mits in deze garantieperiode het voor liftinstallaties noodzakelijke onderhoud (de verplichte periodieke keuringen daaronder begrepen) is uitgevoerd, anders zijn de liften uitgesloten van de garantie.
- f. Voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie, tot zes (6) maanden.
- g. Alle overige installatietechnische voorzieningen, inclusief ventilatie toevoerroosters, leidingwerk (waaronder ook begrepen loze leidingen en/of leidingen en voorzieningen voor datacommunicatie) en tappunten, maar met uitzondering van de binnenriolering waarvoor de garantietermijn van zes (6) jaar geldt, tot twee (2) jaar.
- h. Voor sanitair (inclusief bevestigingsmiddelen), tot één (1) jaar.
- i. Voor wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen binnen het Gebouw die geen constructieve functie hebben en behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar, indien en voor zover niet uitgezonderd in artikel 3 dan wel zoveel korter als geldt ingevolge artikel 2.3 letter b.
- j. Voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken behorend tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar.
- k. Voor zonweringen, tot twee (2) jaar (tot een maximale gemiddelde uurlijkse windsnelheid van 8 m/sec).
- l. Voor kitwerk zonder waterkerende functie, tot twee (2) jaar.
- m. Voor de vloerafwerking op een constructief met het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw verbonden buitenruimte, tot twee (2) jaar.

2.4 Schade die rechtstreeks en onvermijdbaar het gevolg is van een onder de Regeling vallend gebrek (of het herstel daarvan) valt eveneens onder de garantie van de Regeling.

Garantie-uitsluitingen

Artikel 3

De navolgende onderdelen zijn uitgesloten van de garantie:

- a. Gemeenschappelijke en centrale antenne-inrichtingen.
- b. Dakbedekking van niet aangebouwde bijgebouwen en/of andere opstallen bij een Huis c.q. Gebouw die niet één geheel vormen met het Huis c.q. Gebouw en/of niet op het erf van het Huis c.q. Gebouw zijn gesitueerd.
- c. Geringe scheurvorming die het gevolg (of mede het gevolg) is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal, van invloeden van buitenaf, dan wel van normale zetting van het Huis c.q. het Gebouw, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de constructie.
- d. Alle voorzieningen buiten het Huis c.q. Gebouw met uitzondering van die onderdelen die op hetzelfde erf gesitueerd zijn en constructief met het Huis c.q. Gebouw verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering. Alle op zichzelf staande en op hetzelfde erf gesitueerde opstallen (zoals bergingen, garages en carports²) worden in dit kader niet aangemerkt als voorziening buiten het Huis c.q. Gebouw.
- e. Inventaris, legplanken, stoffering, meubilering en keukenopstelling (inclusief apparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge de Garantienormen is vereist en/of voor zover niet in de Garantienormen ter zake een garantie wordt vereist).
- f. Scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden.
- g. Behangwerk.
- h. Oppervlakteververing, vlekvorming en/of verkleuring van materialen.
- i. Tocht die uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie.
- j. Condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
- k. Gebreken aan enkel- en isolatieglas (inclusief thermische breuk), tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
- l. Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten in of aan de Gemeenschappelijke gedeelten.
- m. Schaden die het gevolg zijn van:
 - brand, als omschreven in de beurs-brandpolis, waarmee is gelijkgesteld blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade;
 - atoomkernreacties;
 - overstroming en/of voor de Ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grond- waterstand;
 - extreme weersinvloeden, onverminderd de eis van goed en deugdelijk werk ten aanzien van de bouwkundige constructie;
 - van buiten komend onheil;
 - molest³;
 - aardbeving of vulkanische uitbarsting;
 - stuifsnieuw;
 - storm⁴;
 - asbest.
- n. Gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet of niet op de juiste wijze onderhouden van het Huis/het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten.
- o. Gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit, dat het Huis/het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is/zijn gebruikt.
- p. Gebreken aan materialen, constructies en indeling van het Huis/het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten welke niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schaden die van het voorgaande het gevolg zijn. Deze uitsluiting geldt niet voor gebreken aan materialen die door de Verkrijger aan de Ondernemer ter beschikking zijn gesteld ter zake waarvan de Ondernemer niet tijdig voor de aanwending schriftelijk aan de Verkrijger heeft meegedeeld, dat de Regeling daarop niet van toepassing zal zijn.
- q. Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld

stadsverwarming) alsmede door derden (bijvoorbeeld energiebedrijven) geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtap- waterinstallaties (bijvoorbeeld warmtepompen, WKO-installaties). Deze uitsluiting geldt niet voor bronnen die eigendom zijn van de Verkrijger(s) en zich op en/of onder het perceel van het Huis c.q. Gebouw bevinden (bodemwisselaars of open bronnen) indien er warmtepompen worden toegepast.

- r. Onderdelen van het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten die zijn gehuurd of geleased of anderszins geen deel uitmaken van de leveringsomvang van de Ondernemer.
- s. Esthetische kwesties.
- t. Geschillen op grond van de Overeenkomst (zoals bijvoorbeeld geschillen met betrekking tot perceelsgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leverings- geschillen).
- u. (Mechanische) beschadigingen.