



NIEUWBOUW 101 LOODSAPPARTEMENTEN KLOOS TE ALBLASSERDAM

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



STUDIO: 5 STUKS

DRIEKAMERAPPARTEMENT 96 STUKS

6 juli 2024

101 Appartementen | Pagina 1 van 22



Introductie

Blokland Bouwpartners realiseert voor jou...

U hebt zojuist een mooi appartement gekocht in het project Nieuwbouw 101 Loodsappartementen te Alblasserdam, of u staat op het punt dat te doen. In beide gevallen kunnen wij alleen maar zeggen: een verstandige keuze. De appartementen die ontwikkeld zijn in samenwerking met GCCF II BV en Blokland Bouwpartners voldoen aan de strenge eisen die worden gesteld aan nieuwbouwappartementen in Nederland.

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

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

Mocht u vragen hebben over de inhoud van deze technische omschrijving, dan staan onze kopersbegeleiders en de makelaar klaar om deze zo snel mogelijk te beantwoorden. GCCF en Blokland Bouwpartners realiseert immers niet zomaar woningen en appartementen; we ontwikkelen voor u.

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



Inhoudsopgave

U ontvangt de sleutel, waar moet u op letten?.....	4
Hoe zit het met milieubewust bouwen en het energieverbruik?	6
De zekerheid dat je woning goed wordt afgebouwd.....	8
De woningtypes en bouwnummers	10
Betekenis van de gebruikte symbolen en termen.....	10
Hoe worden de diverse ruimten benoemd?	10
Opleverdossier.....	11
De terreininrichting	12
Het appartement.....	12
De installaties	16
De keuken	19
Het sanitair	19
Het wand- en vloertegelwerk sanitaire ruimten	19
Het appartement van binnen	20
De algemene ruimten, interieur hoofdentree (overloop)	20
De algemene ruimten, lift Schindler 3000.....	20
De algemene ruimten, fietsruimte	21
De algemene ruimten, hydrofoorroimte blok C2	21
De algemene ruimten, hydrofoorroimte blok C1/C3	21
Algemene voorwaarden	22

Oplevering en verhuizing

U ontvangt de sleutel, waar moet u op letten?

Welke zaken moet u nog regelen?

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

- vanaf de opleverdatum dient u het risico van brand, diefstal en overige schade zelf te dragen en zult u hiervoor moeten verzekeren. Een aantal verzekeringen
- waaronder de opstalverzekering wordt door de VVE geregeld;
- vergeet niet uzelf in te schrijven in het Gemeentelijke Bevolkingsregister;
- de voorzieningen voor de telefoon, radio en televisie kunnen wij in het appartement opnemen, maar de aansluiting naar het appartement dient u zelf te regelen bij de door uw gewenste aanbieder. Zorg dat u er op tijd bij bent i.v.m. de wachttijden die deze aanbieders veelal kennen;
- natuurlijk wilt u iedereen laten weten dat u naar uw nieuwe appartement verhuist! Voor wie dit toch even mist: met de verhuisservice van PostNL wordt u post automatisch doorgestuurd naar uw nieuwe adres. U kunt dit regelen via het postkantoor of www.postnl.nl;

Omgevingsvergunning

De benodigde omgevingsvergunning voor het project wordt door de Ontwikkelaar aangevraagd. Het besluit kan uitgangspunten bevatten welke afwijken van deze technische

omschrijving. In dat geval prevaleren de uitgangspunten van de verleende

omgevingsvergunning boven deze technische omschrijving.

Wat houdt de koop- en aaneemsom precies in?

Als u de nieuwe eigenaar wordt van een nieuwbouwappartement, betaalt u de zogenaamde V.O.N.-prijs van uw appartement. Deze is opgebouwd uit de volgende 2 onderdelen:

1. de koopsom
Dit betreft het bouwrijpe perceel grond dat je koopt, het inrichten van het openbaar gebied, inclusief de kosten voor de notaris, het kadaster en de omzetbelasting. Daarnaast vallen hier ook de volgende kosten onder:
 - honoraria voor architecten en constructeurs;
 - makelaarscourtage, verkoopkosten;
 - leges;
 - aansluitkosten riolering, water en elektra;
 - omzetbelasting.
2. de aaneemsom
Dit betreft de kosten voor het bouwen van het appartement, inclusief de kosten voor:
 - omzetbelasting.

Hoe werkt het met de betaling?

De aaneemsom en eventueel meerwerk betaalt u niet in één keer. De bedragen worden in termijnen in rekening gebracht naar gelang het bouwproject vordert. Wanneer en voor welk bedrag dit precies gebeurt wordt vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst, volgens de richtlijnen van het garantie-instituut.

Hoe verloopt de opleveringsprocedure?

Als u nieuwe appartement is afgebouwd en u als koper aan alle verplichtingen hebt voldaan, vindt de oplevering plaats. Circa 3 weken daarvoor ontvangt u hierover bericht met datum en tijdstip.

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

Het is erg belangrijk dat uw nieuwe appartement aan alle wensen en beloftes voldoet. De vooroplevering en definitieve

oplevering wordt dan ook zeker serieus genomen. Behalve de koper is ook altijd een vertegenwoordiger van de aannemer aanwezig. Eventuele gebreken worden genoteerd op een opleveringsformulier, dat door genoemde aanwezigen wordt ondertekend. Daarnaast worden de meterstanden van het appartement opgenomen tijdens de oplevering. Direct na de oplevering ontvangt u de sleutels, waarmee het appartement wordt aanvaard en in gebruik genomen.

Inbraakpreventie en sociale veiligheid

Bij het ontwerp van de appartementen is rekening gehouden met inbraakpreventie en de eisen die hieraan gesteld worden door het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Zo voldoen ramen en deuren van de appartementen aan hoge normen voor inbraakpreventie en is er bijvoorbeeld goede verlichting bij de deuren. Oplevering is exclusief certificering.

Duurzaam bouwen

Hoe zit het met milieubewust bouwen en het energieverbruik?

Duurzaam bouwen

Bij de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouwprojecten staat Blokland Bouwpartners een milieubewuste aanpak voor. Dit betekent onder meer dat er maatregelen worden getroffen om niet meer energie te verbruiken dan noodzakelijk is en waar mogelijk energie te besparen. Ook ecologische en milieuaspecten zijn vanaf het begin belangrijke aandachts- en uitgangspunten in het ontwerpproces.

BENG

Per 1 januari 2021 moeten alle gebouwen voldoen aan BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Daarmee worden strengere eisen gesteld om het energieverbruik te verlagen. De loodsappartementen van Kloos voldoen daar aan. Bij oplevering ontvangt u van ons het bijbehorende energielabel.

ITEM		TOELICHTING	
Isolatie	<ul style="list-style-type: none"> Vloer begane grond parkeerlaag Vloer boven parkeerlaag Gevels: Plat dak: 	ongeïsoleerd Rc 6,3 m ² K/W* Rc 4,70 m ² K/W* Rc 6,30 m ² K/W*	de *Rc-waarde is de gemiddelde warmteweerstand van de constructie tussen binnen en buiten, met uitzondering van deuren en ramen.
	Dikte muurconstructie:	circa 380-495 mm	Zeer goede isolatie en aandacht in detaillering, voor optimale energiebeperking.
Glas	Isolatieglas:	Dubbel glas (HR++) en daar waar nodig (HR+++)	H(oog)R(endement)++ is energiezuinig isolatieglas en Triple beglazing nog iets zuiniger
Warmwater en verwarming	Warmtepomp algemeen	Individuele lucht/water warmtepomp	De warmtepomp verwarmt zowel het tapwater als de vloerverwarming (hoofdverwarming).
	Verwarming in de appartementen verblijfsgebieden	Vloerverwarming	Minder energie nodig om uw huis warm te houden, door langzame en comfortabele warmteafgifte.
	Verwarming badkamer	Vloerverwarming i.c.m. elektrische radiator	De vloerverwarming wordt ook doorgelegd in de badkamer.
	Thermostaat:	Hoofdthermostaat in de woonkamer en naregeling in de slaapkamers	Bij deze regeling bepaalt de woonkamerthermostaat of de gehele installatie in verwarmings- of koelmodus staat. Daarna kan per verblijfsruimte de ruimtetemperatuur t.o.v. de woonkamerthermostaat worden bijgesteld met +/- 3 graden afhankelijk van de hoofdvraag. M.a.w. indien er geen vraag in de woonkamer is zullen de thermostaten van de overige verblijfsruimtes niet de warmtebron kunnen aansturen (master/slave principe).

Elektra	PV-panelen:	Het complex wordt v.v. PV-panelen t.b.v. de algemene voorzieningen welke volgens BENG benodigd zijn.	Een zonnepaneel of Photo Voltaïsch (PV) paneel zet zonne-energie om in elektriciteit.
Ventilatie	Mechanische ventilatie:	Mechanische toe- en afvoer met warmteterugwinning	Er wordt gebruik gemaakt van een hoog rendement ventilatiesysteem dat gebruik maakt van warmteterugwinning welke standaard wordt voorzien (RF-) bediening in de woonkamer/keuken en badkamer.
Overig	Verf:	Milieuvriendelijke verfsystemen	
	Materialen:	In het ontwerp is goed gekeken naar toepassing van zoveel mogelijk duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen.	
	Recycling:	Latere mogelijkheid tot het recyclen van gebruikte materialen.	

Woningborg Garantie

De zekerheid dat je woning goed wordt afgebouwd

Woningborg Garantie en waarborgregeling

Om kopers een goede garantie te kunnen bieden, heeft Blokland Bouwpartners zich aangesloten bij Woningborg. Hierdoor ontvangt u als koper na het vervullen van de opschortende voorwaarden het zogenaamde Woningborg Garantie certificaat en kunt u aanspraak maken op de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Deze beschermt tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en tegen bouwkundige gebreken na oplevering.

Meer zekerheid

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

Wat betekent het voor jou?

Als u een huis koopt met Woningborg Garantie, dan kunt u rekenen op de volgende zekerheden:

- gaat de bouwonderneming failliet tijdens de bouw, dan zorgt Woningborg dat u woning wordt afgebouwd. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een financiële schadeloosstelling;

- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop- en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- als er na oplevering van de woning een geschil ontstaat tussen koper en bouwonderneming over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Ook zaken als erfafscheidingen, drainages, beschoeiingen en groenvoorzieningen vallen niet onder de garantie van Woningborg. Daarnaast worden in de koop- en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Woningborg bepalingen hebben voorrang

De door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en



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

Onderhoudstermijn

De onderhoudstermijn bedraagt 6 maanden. Gedurende deze 6 maanden kunt u eventuele tekortkomingen of gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of van het werken van materialen, melden via ons online portaal [VolgjeWoning.nl](https://www.volgjehousing.nl)



Project 101 Loods appartementen te Alblasterdam

De woningtypes en bouwnummers

In het project Nieuwbouw worden 101 loods appartementen gerealiseerd.

Deze technische omschrijving betreft de volgende bouwnummers:

Appartement	Type	Bouwnummer
Studio	C2C	C.040, C.047, C.054, C.061, C.069
Driekamer appartement	C1A, C1B, C1C	C.001 t/m C.039;
	C2A, C2B,	C.041 t/m C.046, C.048 t/m C.053, C.055 t/m C.060, C.062 t/m C.067,
	C3A, C3B, C3C	C.069 t/m C.101.

Betekenis van de gebruikte symbolen en termen

De schakelaars, lichtpunten, elektrische radiatoren, toe- en afvoer punten (ventilatie) en dergelijke die zijn aangegeven op de tekeningen, zijn streefposities. De juiste plaats en exacte uitwerking wordt nader in het werk bepaald. Ook de aangegeven apparatuur is uitsluitend ter inspiratie voor de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk omschreven, niet inbegrepen.

Wanneer er merknamen in de verkoopstukken staan aangegeven dient in acht te worden genomen dat hier van afgeweken kan worden en er een gelijkwaardig product van een ander merk toegepast kan worden.

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

Ruimtebenamingen

Hoe worden de diverse ruimten benoemd?

Onderstaand treft u een overzicht aan van alle ruimten die in de woningen van de Loods appartementen voorkomen, met de bijbehorende benaming conform het bouwbesluit. Aan deze benamingen kunt u zien aan welke eisen de ruimten voldoen.

• badruimte	: badkamer		
• bergruimte	: berging in het appartement	• toiletruimte	: toilet
		• verblijfsruimte	: keuken

			: woonkamer
			: slaapkamer(s)
• buitenruimte	: tuin/terras of balkon	• verkeersruimte	: hal/entree
• meterruimte	: meterkast		
• technische ruimte	: ruimte t.b.v. opstelling warmtepomp, mechanische ventilatie-unit		

Verblijfsgebieden

Een verblijfsgebied bestaat uit aan elkaar grenzende verblijfsruimten (dus geen andersoortige ruimten) zonder constructiewand, op dezelfde verdieping. Dit kunnen ruimten zijn die open aan elkaar grenzen (bijvoorbeeld een woonkamer met open keuken), maar ook ruimten die met een dunne, niet-dragende wand verbonden zijn (dat ziet u bijvoorbeeld wel eens bij slaapkamers).

Daglichttoetreding

Bij berekening van de daglichttoetreding wordt wanneer nodig gebruik gemaakt van de krijtstreepmethode. Dit betekent kort samengevat dat een deel van de verblijfsruimte niet wordt meegerekend bij de bepaling van de daglichttoetreding. Op de verkooptekening is dit gebied, wanneer van toepassing, aangegeven met een stippellijn.

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Opleverdossier

Per 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB) gefaseerd in werking getreden. De WKB bepaalt dat een aantal andere wetten, waaronder het Burgerlijk Wetboek (BW), wordt aangepast. Als gevolg van het bepaalde in het nieuwe artikel 7:757a zal Blokland Bouwpartners aan de verkrijger, bij aankondiging van de oplevering van de woning, een dossier verstrekken met betrekking tot de woning (het opleverdossier).

In het kader van de onderhavige aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen dat het hiervoor bedoelde opleverdossier bestaat uit de volgende documenten:

1. Kopersinformatieboekje (algemene informatie over gebruik en onderhoud)
2. Contactgegevens partijen die werkzaamheden hebben verricht aan de woning
3. Handleidingen en onderhoudsadviezen (toegepaste materialen en onderdelen)
4. Revisietekeningen (per woningtype, excl. koperswijzigingen):
 - buitenriolering
 - elektra
 - loodgieter
 - verwarming
 - ventilatiesysteem
5. Inregelrapport ventilatie (per bouwnummer)

6. Groepenkastverklaring (per bouwnummer)
7. Verkooptekeningen (als genoemd in koop-/aannemingsovereenkomst):
 - situatietekening
 - woning
 - berging
8. Technische omschrijving (als genoemd in de aannemingsovereenkomst).

Materialen en eisen

De terreininrichting

Peil

- de bovenkant van de vloer in de hal/entree op de begane grond, wordt als peil aangehouden. De hoogte van het vloerpeil wordt in overleg met Bouw en Woningtoezicht bepaald. Dit is de eerste woonlaag op dijkniveau.

Buiten(riolering)

- de riolering en de hemelwaterafvoeren van de balkons worden in een gescheiden systeem uitgevoerd;
- de aanleg- en aansluitkosten van de rioleringen zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De aanleg en aansluiting van de buitenriolering op het hoofdriool geschiedt overeenkomstig de geldende gemeentelijke voorschriften en eisen;
- de schoonwater riolering en de PVC hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het open water;
- ter plaatse van de gevel wordt een flexibele aansluiting of polderstuk gemonteerd;
- de definitieve uitvoering, hoeveelheid afvoerpunten en locatie(s) van het systeem worden in het werk nader bepaald, evenals het eventueel plaatsen van inspectieputten;

Bestrating

- op het terrein tussen de gebouwen worden ter plaatse van de parkeervakken betonklinkers aangebracht;

- openbare parkeerplaatsen, paden, trottoirs en rijbanen worden bestraat met klinkers en betontegels in overleg met Gemeente. Aan de inrichting als weergegeven op de situatietekening en impressies kunnen geen rechten worden ontleend

Het appartement

Funderingssysteem

- voor het appartementencomplex wordt uitgegaan van een fundering op palen. Het aantal, de soort, de afmetingen en de lengte worden bepaald door de constructeur en ter goedkeuring ingediend bij Bouw- en Woningtoezicht;

Betonwerk

- de funderingsconstructie wordt uitgevoerd in (gewapend) beton;
- de kwaliteit, samenstelling en grofheid van de betonmortel worden bepaald in overleg met de constructeur;
- de betonnen onderdelen worden voorzien van het benodigde wapeningsstaal. Voor de installaties en dienstleidingen van de nutsbedrijven worden waar nodig mantelbuizen, doorvoeren, sparingen, etc. aangebracht;
- de trappen, bordessen, galerijen en balkons worden uitgevoerd in prefab beton. De trappen en galerijen worden voorzien van antislip. De onderzijde wordt gerold uitgevoerd;

Metselwerk en gevel

- het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in baksteen, waalformaat, in kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- de stenen worden verwerkt met metselmortel;
- de kleurstelling en uitvoering van het metselwerk is nader door de architect bepaald;
- spouwankers en voegwapening worden volgens de voorschriften toegepast;
- om kripscheuren in het metselwerk op te vangen, worden verticale dilatatievoegen aangebracht;
- de spouw in de buitenmuur is voorzien van de benodigde isolatie conform de BENG berekening;
- wanneer vanuit de detaillering benodigd zal de gevel geïsoleerd worden met hoogwaardige isolatie;
- dragende binnenwanden worden uitgevoerd middels in het werk gestorte betonwanden;
- niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd middels zogenaamde lichte scheidingswanden, standaard dik 7 cm;
- schachten worden uitgevoerd in 10 cm lichte (steenachtige) wanden;
- afhankelijk van de situatie komen onder de raamkozijnen prefab betonnen raamdorpels of aluminium waterslagen. Kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- waar nodig worden boven de gevelkozijnen gecoate lateien of geveldraggers toegepast. Kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- daar waar algemene ruimten grenzen aan woningen, worden in de bergingen voorzetwanden geplaatst;

Systeemvloeren

- de souterrain vloer van het appartementencomplex wordt uitgevoerd van een in het werk gestorte betonvloer, monolithisch afgewerkt;

- de begane grondvloer van het appartementencomplex wordt uitgevoerd in betonnen vloeren welke in het werk worden voorzien van isolatie aan de onderzijde. In de vloer wordt waar mogelijk de leidingen van elektra, riolering en ventilatie etc. opgenomen;
- de verdiepingsvloeren inclusief de dakvloer van het appartementencomplex zijn uitgevoerd in beton. In de vloeren worden waar mogelijk de leidingen van elektra, riolering en ventilatie, etc. opgenomen. Afmetingen van de vloeren en de benodigde hoeveelheden wapening zijn in overleg met de constructeur bepaald;

Metalen constructies

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

Kanalen / ventilatievoorzieningen

- het is niet mogelijk de afzuigkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem. Er dient gebruik gemaakt te worden van een recirculatiekap;
- in de daken worden diverse af- en toevoeren voor onder andere de mechanische ventilatie en de ontluchting van de riolering aangebracht;

Kozijnen, ramen en deuren

- de gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium inclusief tochtstrippen, aanslagprofielen, waterkerende folies, etc.;
- de gevelkozijnen, ramen en deuren worden aan de binnen- en buitenzijde dekkend gepoedercoat overeenkomstig het kleurenschema en hebben zowel binnen- als buitenzijde dezelfde kleurstelling;

- de draairichting van de raam- en deurkozijnen staat op tekening aangegeven;
- de entree deur van de appartementen wordt uitgevoerd in aluminium;
- bij de raam-/deurkozijnen van de buitengevels die tot de grond lopen worden laagrelief dorpels toegepast;
- de dubbel openslaande deuren van het appartement wordt voorzien van glasopeningen zoals op tekening is aangegeven;
- bij de liften, op peil blok C2, worden postkasten op de muur gemonteerd. Kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- de binnendeurkozijnen zijn stalen montagekozijnen met bovenlichten, behalve die van de meterkast en de techniekruimte, welke voorzien worden van een dicht paneel of zonder bovenlicht worden uitgevoerd;
- de stalen binnendeurkozijnen en dichte bovenpanelen worden fabrieksmatig afgelakt in kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- de binnendeuren in de woning zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte aangebracht. De ventilatie van de meterkast geschiedt middels 2 stuks kunststof deurroosters conform de richtlijnen van de netbeheerder;

Hang- en sluitwerk

- het appartementencomplex voldoet aan de gestelde eisen SKG**.
- de voordeur en de toegangsdeur van het complex worden voorzien van een cilinderslot met per appartement gelijksluitende cilinders (de deur van zowel het appartement als de fietsenstalling zijn met één sleutel te bedienen);
- badkamer- en toiletdeuren worden voorzien van vrij- en bezetsloten;

- de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot;
- de meterkast wordt voorzien van een kastslot;
- de deurkrukken, vrij- en bezetsloten, deurschilden etc. van de binnen- en buitendeuren worden uitgevoerd in lichtmetaal;

Dakbedekkingen

- het platte dak van het appartementencomplex wordt geïsoleerd en afgewerkt met een dakbedekking, inclusief bijbehorende daktrimmen en-/of kralen, aansluitingen, etc.;
- daar waar op tekening aangegeven, wordt een geïsoleerd dakluik met schaarladder aangebracht;
- ten behoeve van de dak(rand)beveiliging wordt dakbeveiligingssysteem toegepast;

Afschot

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

Beglazing

- de beglazing in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt uitgevoerd in enkel helder glas;
- de beglazing van de gevelkozijnen zullen worden uitgevoerd in dubbele beglazing of waar nodig triple beglazing (driedubbel dik);
- bij toepassing van HR ++/HR+++ beglazing dient rekening gehouden te worden met een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk onder invloed van bijvoorbeeld een gedeeltelijke beschadwing. Bijvoorbeeld het afplakken

van de ruit door posters, stickers, gedeeltelijke gesloten zonwering, slagschaduw of te hoge temperaturen ten gevolge van het aanbrengen van binnen zonwering te dicht op het glas;

- daar waar aangegeven op tekening wordt bij de vloeren paneelvulling in diverse gevelkozijnen geëmailleerde glaspanelen opgenomen;
- De toepassing van veiligheidsglas volgens NEN-3569 is nadrukkelijk uitgesloten;
- de vensterbanken zijn van marmarcomposiet, in kleur overeenkomstig het kleurenschema. Het overstek is afhankelijk van de standaard verkrijgbare breedtematen. Het overstek zal echter niet meer dan 5 cm. bedragen;

Stukadoorswerk

- de wanden worden nagenoeg behangklaar* opgeleverd m.u.v. de techniekruimte;
*nagenoeg behangklare wanden zijn in zoverre glad gemaakt, dat deze na het verhelpen van onvolkomenheden in het oppervlak voorzien kunnen worden van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister of betonstuc. Lichte lijmresten en putjes tot een diameter van 1 cm zijn bij oplevering toelaatbaar. Behangklare wanden zijn niet geschikt om zonder nabewerking direct te sausen of (reno)vliesbehang aan te brengen;
nb: (behangklaar is conform groep 3 conform TBA Tabelkaart
Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen d.d. maart 2018)
- de wandgedeeltes in het toilet die niet betegeld zijn, worden behangklaar opgeleverd;
- de plafonds worden afgewerkt met fijn structuurspuitwerk met uitzondering van de meterkast. De V-naden van de systeemvloeren worden niet dichtgezet;

Tegelwerk

- bij de deuren van de toiletruimte en badkamer worden kunststeen dorpels toegepast in kleur overeenkomstig het kleurenschema;
- de toiletruimte wordt betegeld tot circa 120 cm hoogte;
- de badkamer wordt betegeld tot het plafond;
- de wandtegels worden in de basis afgevoegd in de kleur zilvergrijs;
- de vloertegels worden in de basis afgevoegd in de kleur grijs;
- de inwendige hoeken worden bij het tegelwerk afgekit in de kleur grijs;
- de hoek bij de wandtegels en het plafond wordt afgekit in de kleur wit;
- de uitwendige hoeken in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van kunststof tegelprofielen;
- dilataties in dragende wanden zijnde kalkzandsteen worden doorgezet in het tegelwerk om scheurvorming te voorkomen;

Dekvloeren

- de vloeren in alle ruimten, met uitzondering van eventueel de techniekruimte, worden uitgevoerd als zwevende dekvloer;
- de inpandige gangen voor de liften worden afgewerkt met een dekvloer voorzien van een vloerbedekking;
- daar waar sprake is van vloerverwarming wordt randisolatie voorzien.

Metaalwerken

- nabij de entree deur van het appartement wordt een huisnummerbordje aangebracht, uitgevoerd in geborsteld aluminium met zwarte letters;
- de balustraden op de balkons worden uitgevoerd in stalen spijlenhekwerk of hekwerk met (semi-)transparante

glasvulling conform verkooptekeningen,
gecoat in kleur conform opgave architect;

- de leuningen in het trappenhuis worden uitgevoerd in staal, gecoat in kleur conform opgave architect;

Aftimmeringen, buiten- en binnenaafwerking

- de entreehal worden voorzien van wit geschilderde houten plinten;
- de CV-verdelers in een verblijfsruimte moeten door de eindgebruikers zelf worden afgetimmerd of worden voorzien van een omkasting;
- het meterbord in de meterkast wordt volgens de eisen van de nutsbedrijven aangebracht;

Schilderwerk

- de manier van behandeling van de diverse onderdelen in het appartementencomplex staat bij de betreffende onderdelen vermeld;
- voor de kleurstelling van de onderdelen zie het kleurenschema verderop in dit document;
- verzinkte onderdelen worden niet geschilderd.

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

- de regenwaterafvoerleidingen van de platte daken, met de benodigde hulpstukken, worden uitgevoerd in kunststof. Deze worden bevestigd met bijpassende kunststof pijpbeugels aan de gevels;
- op de platte daken worden de benodigde noodoverlopen aangebracht conform opgave constructeur;

De installaties

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof met de volgende aansluitpunten:

- voor de afvoer van een wasmachine;

- voor de afvoer (overstort) van de mechanische ventilatie-unit en warmtepomp;
- voor de afvoer van de spoelbak in de keuken in combinatie met de afvoer van de vaatwasmachine;
- voor de afvoeren in de badkamer;
- voor de afvoeren in de toiletruimte.

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

Aansluitingen in de keuken worden, uit de vloer voor de wand, afgedopt aangebracht.

Waterinstallatie

- de aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Het materiaal voor de waterinstallatie wordt nader bepaald door de installateur. In de technische ruimte komen leidingen in het zicht.

De waterinstallatie voldoet aan de gestelde eisen;

vanaf de meterkast wordt een koud waterleiding aangelegd met de volgende aansluitpunten:

- de toilet(ten);
- het fonteintje in het toilet;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan(en) in de badkamer;
- de aansluiting mengkraan op het aanrecht in de keuken (afgedopt);
- de kraan nabij de wasmachine opstelplaats;
- de warmtepomp; vanaf de plaats van de warmtepomp wordt een warm waterleiding aangelegd met aansluitpunten:
 - de douchemengkraan in de badkamer;
 - de wastafelmengkraan in de badkamer;
 - de aansluiting mengkraan op het aanrecht in de keuken (afgedopt);

Verwarmingsinstallatie

De installatie is berekend volgens de geldende berekeningsmethode ISSO51

'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen', volgens de kwaliteitseisen van ISSO50. Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen:

- buitentemperatuur -10 graden Celsius.
Tevens moet worden gerekend met een windsnelheid zoals die ter plaatse normatief is vastgesteld.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen.

- Woonkamer/keuken 22 graden Celsius;
- Hal 18 graden Celsius;
- Toilet 18 graden Celsius;
- Slaapkamer(s) 22 graden Celsius;
- Badkamer 22 graden Celsius

In de technische ruimte en bergingen komen leidingen in het zicht; In het appartement wordt vloerverwarming als hoofdverwarming aangebracht. De badkamer wordt aanvullend voorzien van een elektrische designradiator. Onder de keukenopstelling wordt de vloerverwarming doorgelegd.

Het appartement wordt voorzien van een lucht-/water warmtepompinstallatie. De warmtepomp haalt de warmte uit de buitenlucht en wordt gebruikt om het hele huis warm te krijgen en al het tapwater te verwarmen.

Het tapwater wordt verwarmd door een 180 liter voorraadvat met water. Met dit vat kunt u een tijd douchen, maar de douchetijd is wel afhankelijk van de grootte van de douchekop. Bij een standaard douchekop van 10 liter per minuut gebruikt u 6 liter van 60°C uit het vat en 4 liter koud water om de gebruikelijke douchetemperaatuur van 38°C te bereiken. Uit

het vat wordt echter ook warmwater getapt voor de wastafelkraan en keukenkraan. Als dat veel gebeurt blijft er minder over om te douchen. U kunt dit voorkomen door in de keuken een 3-in-1 kokend waterkraan te kiezen. Deze levert koud, warm en kokend water binnen een seconde en dit wordt niet uit het vat gehaald. Dat levert extra comfort in zowel keuken als badkamer. De opwarmtijd van een leeg vat is +/- 2,5 uur.

Bij een warmtepomp wordt bijna altijd gekozen voor vloerverwarming. Vloerverwarming kan op warme dagen ook worden gebruikt om het appartement te koelen (topkoeling). In plaats van warm water wordt dan 'gewoon' water door de leidingen gepompt. De leidingen nemen dan een deel van de warmte op uit de woning.

De verwarmingsinstallatie voldoet aan de gestelde eisen.

Door de aanwezigheid van vloerverwarming in de afwerkvloeren is het niet toegestaan om in de afwerkvloeren te boren of te spijkeren. In de technische ruimte en zolder komen leidingen in het zicht.

Bij het aanbrengen van de vloerafwerkingen dient rekening te worden gehouden dat de aan te brengen tegels, parket, tapijt of laminaat een maximale warmteweerstand (warmte geleidingscoëfficiënt λ) hebben van 0,09 W/m.K.

- de temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer, geplaatst op circa 1500mm boven de vloer en naregeling in de slaapkamer(s);

Ventilatievoorzieningen

- het appartement wordt voorzien van een hoog rendement gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Luchttoevoer vindt plaats middels plafondventielen in de

verblijfsgebieden. Luchtafvoer vindt plaats middels plafond en-/of wandventielen in het toilet, de keuken, de badkamer en nabij de opstelplaats van de wasmachine. Aantallen en positie van de ventielen zijn indicatief weergegeven op tekening waarbij de werkelijke situatie kan afwijken;

- aansturing vindt plaats middels een driestanden schakelaar in de keuken/woonkamer en een losse batterij gevoede RF-bediening in de badkamer. Regelingen worden aangebracht op een hoogte van circa 105 cm +vloer in de keuken/woonkamer. Het systeem waarborgt op deze wijze comfortabele en energiezuinige ventilatie in het appartement;

Elektrische installatie

- de aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen;
- de plaatsen van de lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en centraaldozen staan indicatief op tekeningen aangegeven;
- het schakelmateriaal wordt in de kleur wit uitgevoerd;
- tussen het algemene schakelmateriaal en de bediening en/of sensoren van de thermostaten en ventilatie aansturing kunnen kleurverschillen zitten;
- waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast met uitzondering van de meterkast, berging en techniek kast waar opbouw materiaal wordt toegepast;
- loze leidingen worden voorzien van een controledraad (deze draad is niet geschikt als trekdraad) vanaf het aansluitpunt tot in de meterkast;
- inpandige ruimten welke niet zijn voorzien van daglicht worden standaard voorzien van een fitting met een lichtbron;

- de wandcontactdozen en loze leidingen worden circa 30 cm +vloer aangebracht en worden zoveel mogelijk gecombineerd in één frame;
- de schakelaars, al dan niet in combinatie met een wandcontactdoos, worden aangebracht op een hoogte van circa 105 cm + vloer, met uitzondering van schakelaars die zich nabij het inbouw reservoir van het toilet bevinden, deze bevinden zich op circa 130cm + vloer;
- de aansluitingen voor binnenwandlichtpunten(badkamer) worden aangebracht op een hoogte van circa 170/180 cm +vloer;
- de meterkast wordt ingericht conform de voorschriften NUTS bedrijven en standaard voorzien van een 3x25A aansluiting met voldoende groepen;
- de wandcontactdoos voor de wasmachine wordt aangebracht op circa 120 cm +vloer;
- de loze leiding voor de wasdroger wordt aangebracht op circa 120 cm +vloer;
- de keukenaansluitingen worden aangebracht conform de 0-tekening;
- de buitenwandlichtpunten balkons zijn niet voorzien van een armatuur;
- de algemene ruimten worden voorzien van plafond- of wandarmaturen;
- Er wordt geen bellentableau met videofooninstallatie aangebracht;
- de deurbel wordt op een hoogte van circa 105 cm +vloer aangebracht op de gevel naast het voordeurkozijn;
- de benodigde rookmelders worden aangesloten op de voorziening van elektriciteit en onderling met elkaar gekoppeld indien van toepassing;
- de badkamer wordt voorzien van een elektrische designradiator;

Liftinstallatie

Algemene ruimten

- 2 complete liftinstallatie met telescopisch schuifdeuren met 6 stopplaatsen;
- cabine afmeting 1100 (b) x 2100 (d) x 2500 (h) mm;
- deurafmeting 900 (b) x 2300 (h) mm;
- de afwerking is overeenkomstig het kleurenschema.

De keuken

De appartementen worden opgeleverd zonder keuken. Het leidingwerk in de keukenruimte wordt afgedopt aangebracht conform de zogenaamde 0- tekening. Uw keuken kunt u na oplevering laten plaatsen door de keukenleverancier van uw eigen voorkeur.

Het sanitair

Jouw toilet en badkamer worden standaard opgeleverd met het volgende sanitair. Voor een weergave van de sanitaire toestellen wordt verwezen naar de sanitair brochure. De vorm van het sanitair op de verkooptekening is niet afgestemd op het omschreven sanitair. Het omschreven sanitair is hierin leidend.

Toilet

toiletcombinatie	wandcloset keramisch
	softclose closetzitting met deksel
	bedieningsplaat wit kunststof
fonteincombinatie	fontein
	verchromde toiletkraan
	verchromde sifon met muurbuis en rozet

Badkamer

wastafelcombinatie	keramische wastafel
	verchromde wastafelmengkranen
	verchromde sifon met muurbuis en rozet
	spiegel 60x80cm met bevestiging
douchecombinatie	verchromde douchethermostaat
	verchromde glijstangcombinatie
	doucheput
radiator	designradiator kleur wit

Het wand- en vloertegelwerk sanitaire ruimten

Uw toilet en badkamer worden standaard opgeleverd met het volgende tegelwerk. Voor een weergave van het tegelwerk wordt verwezen naar de sanitair brochure.

wandtegelwerk	afmeting 25x33 cm, kleur glans wit of mat wit
vloertegelwerk	afmeting 30x30 cm, kleur beige, grijs of antraciet

Kleuren en materialen

Het appartement van binnen

onderdeel	materiaal	kleur
deurdorpels toilet en badkamer	kunststeen	lichtgrijs
binnendeuren	Plaatmateriaal (honingraad)	wit
kozijnen binnendeuren	staal	wit
Bovenlichten (indien van toepassing)	enkel glas	helder
schakelmateriaal	kunststof	wit
Vensterbanken (in nodig)	marmarcomposiet	Bianco C
ventilatie ventielen in wand of plafond	kunststof	wit
vloerafwerking overige ruimten	dekvloer	onbehandeld
vloerafwerking sanitaire ruimten (stelpost)	tegelwerk	beige, grijs of antraciet
wandafwerking overige ruimten	geen (behangklaar*)	n.v.t.
wandafwerking badkamer (stelpost)	Tegelwerk (in douchehoek volle hoogte, rest van badkamers 1800 mm.	mat wit of glans wit
wandafwerking toilet (stelpost)	Tegelwerk (tot 1,2 m boven vloer)	Mat wit of glans wit
Wandafwerking toilet/badkamer boven tegelwerk	Geen (behangklaar*)	n.v.t.
plafondafwerking	structuur – spuitwerk	Wit
diverse aftimmeringen	plaatmateriaal	wit, grondverf

Kleuren en materialen

De algemene ruimten, interieur hoofdentree (overloop)

onderdeel	materiaal	kleur
vloer	keramische tegels 60x60cm	donkergrijs
schoonloopmat	n.v.t.	n.v.t.
Wanden (voorzetwanden)	structuur – spuitwerk	wit
plint	hout	wit
plafond	structuur – spuitwerk	wit
postkasten	aluminium	verkeersgrijs
bellentableau	n.v.t.	n.v.t.
bebording	geborsteld aluminium	geborsteld aluminium
trap + noodtrappenhuis	prefab beton	standaard grijs

De algemene ruimten, lift Schindler 3000

onderdeel	materiaal	kleur
-----------	-----------	-------

liftdeuren	Staal gecoat	RAL 7040
dagkanten lift	Staal gecoat	RAL 7040
liftcabinedeuren	RVS geborsteld	
zijwanden en achterwand	Laminaat	Cadiz blue
plafond	Aluminium White met led spots	
vloer	Rubber speckled	antraciet
vloerplinten	Gelijk met kooiwand rvs geborsteld	
cabinetaleau	Cabinetaleau Type Linea 100 met drukknoppen in rvs, voorzien van reliëf. Cabinetaleau over de halfte hoogte	
leuning/spiegel?	spiegel over de gedeeltelijke breedte vanaf leuninghoogte tot aan het plafond RVS leuning rond	helder geborsteld RVS

De algemene ruimten, fietsruimte

onderdeel	materiaal	kleur
wanden	Betonwanden i.h.w. gestort	naturel (onafgewerkt)
vloer	Monolithisch afwerking ihw gestort	grijs
plafond	Breedplaatvloer i.h.w. gestort	Naturel (onafgewerkt)
Kozijn deur	hout	RAL 7021
deur	hout	RAL 7021

De algemene ruimten, hydrofooruimte blok C2

onderdeel	materiaal	kleur
wanden	kalkzandsteen – i.h.w. beton	naturel (onafgewerkt)
vloer	Monolithisch gestort beton	grijs
plafond	Houtwolcementplaat	Naturel
kozijn deur	hout	RAL 7021
deur	hout	RAL 7021

De algemene ruimten, hydrofooruimte blok C1/C3

onderdeel	materiaal	kleur
wanden	kalkzandsteen	naturel (onafgewerkt)
vloer	monolithisch gestort beton	grijs
plafond	houtwolcementplaat	Naturel
kozijn deur	hout	RAL 7021
deur	hout	RAL 7021



Disclaimer

Algemene voorwaarden

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van beschikbare technische gegevens en tekeningen. Ondanks dat moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit eisen en voorschriften van de overheid (Bouwbesluit) en/of nutsbedrijven. De aannemer mag, in overleg met de architect, wijzigingen aanbrengen in materialen, constructies en/of in de situatie van de woningen wanneer dat nodig is voor het verkrijgen van de benodigde bouw/omgevingsvergunningen, of de voortgang en/of de kwaliteit van het werk kan bevorderen. Indien merken en/of types vermeld worden, dient daarachter gelezen te worden of gelijkwaardig.

Afwijkingen tussen de genoemde en werkelijke oppervlakten van de kavels geven nimmer aanleiding tot verrekening. Indien de afgebouwde woning gekocht wordt en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan heeft de uitvoering van de woning zoals die op dat moment tot stand is gekomen, overwicht.

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

Bij verschil tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen prevaleert de technische omschrijving boven de verkooptekeningen.

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

ONTWIKKELING EN REALISATIE GARANTIE

De bouw wordt gerealiseerd door Blokland Bouwpartners B.V. ingeschreven onder nummer **W-2024-06040-217-AXXX** in het Register van Ingeschreven Ondernemingen bij Woningborg::