

Technische omschrijving

Park Heuvellaan, portiekvilla's

Park Heuvellaan – Hilversum

24 woningen (12 grondgebonden woningen en 12 appartementen)

26-03-2026

Deelnemende partijen

Projectontwikkelaar
Ontwikkelcombinatie Villa Heuvel B.V.
Tubantiasingel 63
7500 AA Enschede

Aannemer
Giesbers Ontwikkelen en Bouwen
Postbus 64
6600 AB Wijchen

Architect
Barentsz Ontdekkingshuizen
Mussenstraat 15
1223 RB Hilversum

Makelaar
Van Vulpen & Roozenburg
Hilvertsweg 74
1214 JJ Hilversum

Makelaar
Brockhoff Nieuwbouw
Burgemeester Haspelslaan 49
1181 NB Amstelveen

1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave	2
2.	Proces	4
2.1	Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst	4
2.2	Consumentendossier	4
2.3	Vrij op naam	4
2.4	Garantstelling Woningborg	5
2.5	Opschortende voorwaarden	5
2.6	Hypotheek tijdens de bouw	6
2.7	Betalingen	6
2.8	Verzekering	6
2.9	Situatie	6
2.10	Duurzaam bouwen	6
2.11	Kopersopties	7
2.12	Oplevering en sleuteloverhandiging	7
2.13	Werkzaamheden direct na oplevering	7
2.14	Veiligheid tijdens de uitvoering	8
2.15	Disclaimer	8
3.	Technische omschrijving	10
3.1	Peil en uitzetten	10
3.2	Grondwerk	10
3.3	Riolering	10
3.4	Terreininrichting	10
3.5	Betonwerk	10
3.6	Houten verdiepingsvloeren en dakvloer	10
3.7	Gevels en wanden	11
3.8	Kozijnen, ramen en deuren	11
3.9	Trappen	13
3.10	Schachten en verlaagde plafonds	13
3.11	Dakconstructie	13
3.12	Gezamenlijke fietsen stalling en berging	13
3.13	Hemelwaterafvoeren	13
3.14	Stukadoorswerk	14
3.15	Vloerafwerkingen	14
3.16	Metaal- en kunststof werken	14
3.17	Binnentimmerwerk en binneninrichting	14
3.18	Schilderwerk	15
3.19	Ventilatiesysteem	15
3.20	Verwarmingsinstallatie	16
3.21	Waterinstallatie en sanitair	18
3.22	Elektrische installatie	20
3.23	Algemeen	21
	Kleur- en materialenstaat, Bouwnummers 13 t/m 24 (Portiekvilla's, appartementen)	25

Leeswijzer

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

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

Waar in deze omschrijving wordt gesproken over “appartement” worden alle typen appartementen bedoeld. Het plan bestaat uit 12 2-onder-1 kapwoningen (bouwnummer 1 t/m 12) en 12 appartementen (bouwnummer 13 t/m 24).

Deze omschrijving gaat over bouwnummer 13 t/m 24, dat zijn de appartementen, de portiekvilla's.

Met “tekeningen” worden de verkooptekeningen (als onderdeel van de contractstukken) van de appartementen bedoeld, zonder nadere uitwerking van de kopersopties uit de kopersoptielijst.

2. Proces

2.1 Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

De koopovereenkomst sluit u met de ontwikkelcombinatie Villa Heuvel B.V. (hierna: Villa Heuvel), de aannemingsovereenkomst sluit u met Giesbers-Wijchen Bouw B.V. (hierna: Giesbers). De aannemingsovereenkomst wordt conform het Woningborg-model opgemaakt. In de koop- en aannemingsovereenkomst worden de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper en aannemer vastgelegd. 001

Met het digitaal ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst in uw persoonlijke online omgeving verplicht u zich tot het betalen van de totale koop- en aanneemsom en verplicht Villa Heuvel zich tot levering van het kavel en Giesbers tot de bouw van de woning. Nadat digitaal de koopovereenkomst door koper en Villa Heuvel en aannemingsovereenkomst door koper en Giesbers zijn getekend, ontvangt u hiervan bericht in uw online omgeving en per e-mail. Daarnaast wordt een exemplaar door Villa Heuvel of Van Vulpen & Roozenburg/ Brockhoff Nieuwbouw naar de projectnotaris gezonden die vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht (= Akte van Levering) kan opmaken en zal Giesbers een exemplaar versturen naar Woningborg voor het opmaken van het garantie-certificaat. Een exemplaar kunt u doorsturen aan uw hypotheekverstrekker.

2.2 Consumentendossier

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

Verkoopdossier

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

Opleverdossier

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

2.3 Vrij op naam

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

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

Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van deze diensten zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. Hierna bent u zelf verantwoordelijk voor het sluiten van de juiste contracten voor de levering van water, energie en internet en de daarbij behorende abonnementsgelden. U bent als koper vrij om te kiezen voor een energie- en internetleverancier naar keuze.

Hypotheek en bijkomende kosten

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

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

2.4 Garantstelling Woningborg

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

De door de aannemer en/of gemeente aan te brengen groenvoorzieningen, hekwerken, terreininventaris, erfafscheidingen en dergelijke vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. Ongeacht hetgeen in de brochure of technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar met Woningborg mocht zijn, ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2.5 Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u het appartement koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat bepaalde rechten en plichten van deze overeenkomsten pas definitief hun werking krijgen nadat aan deze voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u het appartement koopt kunnen wij u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, geen andere verplichtingen (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

2.6 Hypotheek tijdens de bouw

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

2.7 Betalingen

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

2.8 Verzekering

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd tot de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van uw appartement dient u zelf voor een opstal-, glas- en/of inboedelverzekering te zorgen.

2.9 Situatie

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

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

2.10 Duurzaam bouwen

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

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

Daarnaast sturen we actief op een gezonde leefomgeving: klimaatbestendigheid en natuurinclusiviteit krijgen nadrukkelijk aandacht in het ontwerp van uw nieuwe appartement en woonomgeving. Dit is nodig, omdat verandering van het klimaat zorgt voor een aantal problemen in de huidige samenleving.

Harde regenbuien zorgen voor overstromingen, bebouwde omgevingen houden warmte vast en hittegolven zorgen voor uitdroging van de natuur: Minder hittestress, meer regenbestendigheid en meer natuur.

2.11 Kopersopties

Na aankoop begeleiden we u met het maken de afbouwopties. Wij hebben de mogelijke afwerkingen voor u uitgewerkt, deze zijn onderdeel van het verkoopdossier.

Tijdens het gehele traject zal u worden begeleid door Barentsz Ontdekkingshuizen. De Architect zal u informeren over het tijdstip waarop uw opdracht voor de afwerkingen bekend moeten zijn, om deze mee te nemen in de bouw van uw appartement. We noemen dat de *sluitingsdata*. Hiervoor bezoekt u de showroom, waar u uw wensen over keuken, badkamer en toilet kunt afstemmen. Uw wensen worden, na goedkeuring van de showroomoffertes, verwerkt. De kopersopties worden conform de Woningborg regeling aan u gefactureerd.

2.12 Oplevering en sleuteloverhandiging

De oplevering van het appartement zal plaatsvinden binnen de termijn die in de aannemingsovereenkomst wordt genoemd. Wanneer het appartement nagenoeg gereed is, ontvangt u een uitnodiging voor een voorschouw. Tijdens deze voorschouw kunt u uw woning inspecteren vooruitlopend op de oplevering. U wordt minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de beglazing, dat wordt schoon opgeleverd. Het (eventueel) bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van het uit de bouw afkomstige bouwvuil en puinresten.

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

2.13 Werkzaamheden direct na oplevering

Bouwvocht

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

Een houten appartement vraagt ook aandacht voor de vochtthuishouding. Idealiter hebben de CLT-plafonds een vochtpercentage van 12%. Wanneer het appartement bewoond wordt, is de verwachting dat dit vochtpercentage - als gevolg van koken, douchen, leven etc. - op peil blijft. Wanneer het vochtpercentage veel te laag wordt, verliest het hout zijn massa en kunnen naden tussen de planken open gaan staan of scheurt het hout plaatselijk. We adviseren om uit voorzorg een luchtbevochtiger te plaatsen.

Krimp

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

2.14 Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (= daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Zij zal dan ook alleen personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden en kan het uitvoeren van werkzaamheden door de kopers, of door derden in opdracht van de kopers, tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan.

Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen, zullen er door de aannemer kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws)brieven vanuit de aannemer zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden. Onvoorziene zaken, zoals gezondheidsrichtlijnen, kunnen een reden zijn om deze kijkdagen op een alternatieve manier in te richten.

2.15 Disclaimer

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

- Bepalingen van plaatselijke Nutsbedrijven, het Bouwbesluit en de nadere voorschriften en bepalingen van de gemeente Hilversum, zoals deze voor omgevingsvergunning luiden.
- Alle volgens het Bouwbesluit van toepassing zijnde normbladen, zoals gepubliceerd door de Stichting Nederlands Normalisatie Instituut.
- Deze technische omschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.
- De artist impressions (zijnde de 3D-visualisaties) en afbeeldingen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van onder andere gevelbekleding, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- De woonomgeving wordt ontworpen volgens de richtlijnen van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d., kunnen zich voordoen en vallen buiten de verantwoording van Giesbers.
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa" maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen.
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen veranderen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.

- De inrichting van het openbare gebied (buiten het bouwperceel) is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

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

Ruimtebenaming op de tekeningen	Ruimtebenaming volgens Bbl
Hal - entree - overloop - gang	Verkeersruimte
Meterkast (mk) - installatie - technische ruimte	Technische ruimte
Keuken - woonkamer - slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Bergruimte
Balkon - terras - tuin	Buitenruimte

3. Technische omschrijving

3.1 Peil en uitzetten

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

Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving mag de drempel de toegang van het appartement niet hoger zijn dan 20 mm boven de *afgewerkte* vloer, dit geldt voor alle toegangsdeuren naar de appartementen. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden ten opzichte van de bovenkant *dekvloer* (tot de bovenkant van de dorpel) om problemen bij naar binnen draaiende deuren met vloerafwerkingen van max. 15 mm (zoals tegels en parket) te voorkomen.

3.2 Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, leidingen, kabels, straatwerken en dergelijke wordt het nodige grondwerk verricht. Onder de bestratingen wordt een zandbed aangebracht. Eventuele straatzand, tuinaarde, compost dient u zelf aan te brengen. Het is niet mogelijk om de aannemer op te dragen het aanvullen achterwege te laten. Aanvullen gebeurt tot circa 100 mm onder vloerpeil.

3.3 Riolering

Het rioleringsstelsel is een gescheiden stelsel en wordt samengesteld uit kunststof buizen met de nodige hulpstukken waarbij de vuilwaterafvoer (VWA) wordt aangesloten op het ontstoppingsstuk van het gemeenteriool. Het hemelwaterriool (HWA) wordt samengesteld uit kunststof buizen met de nodige hulpstukken wordt aangesloten op het gemeenschappelijke infiltratiesysteem op het terrein. De diameter van de verschillende rioleringsbuizen en aansluitingen op gemeente riool / infiltratiesysteem is volgens de voorschriften.

De hemelwaterafvoeren met de nodige hulpstukken op de gevel worden samengesteld uit zinken buizen. Deze wordt aangesloten op overige kunststof rioleringen.

3.4 Terreininrichting

Woonrijp maken van de omgeving en het perceel

Deze informatie is op het moment van het samenstellen van deze technische omschrijving nog niet definitief vastgesteld. Nadere info wordt op een later moment kenbaar gemaakt.

3.5 Betonwerk

Fundering, vloeren op grondslag

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een Hectar funderingsvloer. Dit is een kruipruimteloos vloersysteem bestaande uit een in het werk gestorte betonvloer in een hoogwaardig geïsoleerde EPS bekistingsvloer. Het geheel is bepaald aan de hand van de berekeningen van de constructeur en met bijbehorend funderingsadvies en sonderingen. Er zijn geen funderingspalen benodigd.

3.6 Houten verdiepingsvloeren en dakvloer

De verdiepingsvloer(en) wordt uitgevoerd in CLT (massief houten delen) waarop een zwevende dekvloer wordt aangebracht. De onderzijde van de houten vloeren blijven in het zicht als plafond en zijn vooraf gebeitst in een standaard naturel kleur conform kleur- en materiaalstaat.

De dakvloeren worden uitgevoerd in gelamineerde balken met houten dakbeplating. Aan de onderzijde wordt als plafond een gipsbeplating aangebracht en afgewerkt conform kleur- en materiaalstaat.

3.7 Gevels en wanden

Houten gevelbekleding

De buitengevels worden afgewerkt met fijn bezaagde houten Douglas latten. De latten worden vooraf geïmpregneerd en fabrieksmatig twee keer afgewerkt conform kleurenstaat exterieur. De zaagkanten van de latten worden in het werk bijgeschilderd. De gevelbekleding wordt bevestigd met r.v.s. schroeven.

Zie de uitwerking conform de kleur- en materialenstaat exterieur en de gevelaanzichten op de verkooptekening.

Metselwerk steenstrips gevelplint

Ter plaatse van het maaiveld onderaan de gevelbekleding, wordt rondom een harde persing plaat met hierop baksteen strips bevestigd aangebracht. Steen en voeg in kleur en type conform kleur- en materialenstaat en verkooptekening.

Buitenwanden

De buitenwanden (dragend en niet dragend) worden uitgevoerd in houtskeletbouw (HSB). De HSB-elementen worden geleverd compleet met isolatie en folies aan de binnen- en buitenzijde. De binnenzijde van de HSB-elementen worden voorzien van 12mm OSB-plaat met daarop gipskartonplaten.

De gevelelementen hebben aan de binnenzijde een installatie zone (t.b.v. bijvoorbeeld elektra)

Het is mogelijk om aan de wand door middel van hollewandpluggen maximaal 50 kg op te hangen.

Woningscheidende wanden

De woningscheidende binnenwanden worden uitgevoerd in houtskeletbouw (HSB). De HSB-elementen worden geleverd compleet met isolatie, folies aan de binnen en tussenzijde. De binnenzijden van de HSB-elementen worden voorzien van 12mm OSB-plaat met daarop een dubbele vezel versterkte gipsplaat.

In deze woningscheidende wand mogen geen extra inbouw stopcontacten (of andere sparingen) gemaakt worden na oplevering. Het is mogelijk om aan de wand door middel van hollewandpluggen maximaal 50 kg op te hangen.

Dragende en niet dragende binnenwanden

De binnenwanden (dragend en niet dragend) worden uitgevoerd in houtskeletbouw (HSB)

De HSB elementen worden geleverd compleet met isolatie. De HSB binnenwanden worden aan twee zijde voorzien van 12mm OSB plaat met daarop bevestigd een 12,5mm dikke gipskartonplaat.

De wanden in toilet- en badruimte worden voorzien van vochtbestendige gipskartonplaten.

De wanden van de meterkast en de installatieruimte worden afgewerkt met een multiplex plaat.

Het is mogelijk om aan de wand door middel van hollewandpluggen maximaal 50 kg op te hangen.

3.8 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in samengestelde hout/aluminium kozijnen voorzien van beglazing. Daar waar aangegeven op tekeningen worden schuifdeurkozijnen gemaakt, deze zijn qua uitstraling vergelijkbaar als de overige buitenkozijnen.

De binnenzijde van de kozijnen en deuren wordt afgewerkt conform de kleurenstaat interieur en de aluminium buitenzijde wordt gepoedercoat in kleur conform de kleurenstaat exterieur.

Het appartementsdeur naar het appartement is houten kozijn met vlakke houtendichte deur met spion.

De hoofdentreedeur is een hout/aluminium deur voorzien van een beglazing en een glazen zijlicht.

De hoofdentreedeur deur is gepoedercoat in de kleur van het kozijn conform kleur en materiaalstaat exterieur. De binnenzijde is uitgevoerd in hout conform de kleurenstaat interieur

Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevels (excl. schuin/plat dak) worden voorzien van blanke beglazing (zonwerend triple glas) en een ventilatierooster in het glas zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

Nachtventilatie 'luiken'

Naast een aantal buitenkozijnen worden waar aangegeven nachtventilatie stroken (handbediend) uitgevoerd in samengesteld hout/aluminium, zoals aangegeven op de tekeningen en details.

Aluminium buitenzijde wordt gepoedercoat in kleur conform de kleurenstaat exterieur. De binnenzijde is van hout en te openen, het rooster in de vorm van het luik blijft in vaste positie.

Vensterbank

Op de borstweringen onder de gevelkozijnen (m.u.v. de kozijnen tot op vloerniveau) worden aan de binnenzijde MDF-vensterbanken aangebracht, wit gegrond. In verband met de maximale lengte kan de vensterbank opgedeeld worden in meerdere delen. De vensterbanken steken circa 20 mm voor de wand uit.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk aangebracht. De entreedeur en appartementdeuren worden uitgevoerd met een meerpuntssluiting. Met één sleutel zijn alle cilinders in het appartement te openen (gelijksluitend voorzien van masterfunctie passend in hoofdentreedeur). Bij het appartement worden 6 sleutels afgegeven. De sloten van de ramen worden allemaal hetzelfde uitgevoerd, zodat er 1 sleutel nodig is, per raam worden er twee sleutels bijgeleverd. Het hang- en sluitwerk van de parkvilla voldoet aan de voorschriften vanuit PKVW.

Binnenkozijnen en deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als houten montagekozijnen conform kleur- en materialenstaat. De kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht. De binnendeuren worden uitgevoerd als dichte stompe deuren en fabrieksmatig afgelakt conform kleur- en materialenstaat. Deze worden afgehangen aan scharnieren.

Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en langschilden, behoudens de deur van de meterkast en van de technische ruimte onder de trap. Deze worden voorzien van een kastslot. De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot. Het hang- en sluitwerk van alle binnendeuren wordt uitgevoerd conform kleur- en materialenstaat.

Meterkast deur voorzien van ruimte boven en onder de deur ten behoeve van ventilatie. Ruimte onder de deuren ca 25 mm boven de niet afgewerkte dekvloer.

Om een goede werking van de mechanische ventilatie te waarborgen, dient u ervoor zorg te dragen dat na het aanbrengen van de vloerbedekking/ afwerking nog minimaal 10 mm ruimte onder de deur over blijft.

3.9 Trappen

De trappen in de centrale trapopgang worden uitgevoerd als houten trappen en stootborden. Langs de wanden van de trap komt een hardhouten leuning op blanke aluminium leuningdragers, de leuning wordt wit gegrond.

Onder de trap van de begane grond naar de 1^e etage bevindt zich de algemene technische ruimte.

3.10 Schachten en verlaagde plafonds

Voor het wegwerken van leidingen en kanalen worden schachten en verlaagd gipsplafonds/koven aangebracht conform de verkooptekening.

3.11 Dakconstructie

Hellend dakconstructie

De hellende daken worden aan de bovenzijde afgewerkt met metalen fels beplating. Deze platen zijn gecoat in kleur conform de kleurenstaat exterieur. De dakranden, nokken en de omkledingen worden uitgevoerd in dezelfde materiaal en kleur als de dakafwerking.

Aan/ op de dakplaten worden de zonnepanelen bevestigd. De bevestiging van de dakplaten, ter plaatse van de zonnepanelen, is hierop afgestemd.

Plat dakconstructie

De platte daken van de berging en luifel worden afgewerkt met dakbedekking aangebracht op afschotisolatieplaat. Ten behoeve van het aansluiten van hemelwaterafvoeren worden er plakplaten opgenomen volgens tekening. De dakranden worden voorzien van een daktrim in kleur volgens de kleurenstaat exterieur

Dakramen

Daar waar op tekening aangegeven, wordt het appartement in het hellende dak voorzien van handbediende Fakro dakramen met blank HR++ beglazing (dubbel glas) conform de kleur- en materialenstaat interieur/exterieur.

De handbediende dakramen worden voorzien elektrische zonwering, gevoed via een solar systeem en zijn bedienbaar met een afstandsbediening.

Op de tweede verdieping van het algemene trappenhuis is een dakraam/luik aanwezig. Deze is te openen indien toegang benodigd is op het platte dak t.b.v. onderhoud/inspectie van installaties.

3.12 Gezamenlijke fietsen stalling en berging

De gezamenlijke fietsenberging voor 12 appartementen bevindt zich in het openbaar gebied in het midden tussen de twee appartementengebouwen. De buitenwanden worden gerealiseerd in HSB elementen met houten Douglas gevelbekleding, gelijk aan het appartementengebouw. Elk appartement heeft in de fietsenstalling beschikking tot 2 fietsparkeerplekken op begane grond en 1 fietsparkeerplek in het verdiepingsrek. U ontvangt één gelijkwaardige sleutel voor uw appartement (incl. voordeur) en fietsenstalling.

3.13 Hemelwaterafvoeren

De hellendedaken worden voorzien van een bakgoten waar aan hemelwaterafvoeren in zink, met de nodige hulpstukken aan de gevels worden bevestigd en worden voorzien van bladvangsers conform verkooptekening en kleur- en materialenstaat exterieur. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een ringleiding welke afvoert naar het gemeenschappelijke infiltratiepunt

3.14 Stukadoorswerk

De wanden worden, tenzij anders omschreven, behangklaar*, opgeleverd. De meterkast is onafgewerkt met uitzondering van de achterplaat van multiplex. De wanden in de technische ruimte worden afgewerkt met multiplex.

De verlaagde plafonds en de wanden boven het tegelwerk in het toilet worden behangklaar opgeleverd.

** Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse geschikt voor behang. De verkrijger kan zonder extra bouwkundige inspanningen overgaan tot het voorstrijken en/of behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden zijn door de koper te verwijderen met bijvoorbeeld een plamuurmes. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de aanneemsom en dient koper na oplevering door derden uit te laten voeren.*

3.15 Vloerafwerkingen

De dekvloeren van de begane grond wordt uitgevoerd als cementdekvloer, de eerste verdieping en tweede verdieping worden uitgevoerd als zwevende cementdekvloer. De dekvloeren in de toilet en badkamer (op de verdiepingen) worden uitgevoerd als Lewisvloer met zandcementdekvloer. Vanwege leidingverloop zal er enig hoogteverschil zijn in het vloerniveau in de badkamer en toilet ten opzichte van de aanliggende ruimte. In de dekvloeren worden de diverse leidingen ten behoeve van de installaties opgenomen (waaronder vloerverwarming). De vlakheidsklasse van de cementdekvloer is klasse 4.

Wij raden u af om in de dekvloeren te boren en/of te spijkeren gezien de hoeveelheid leidingen die in de dekvloeren verwerkt zijn.

Dorpels

De binnendeurkozijnen worden niet voorzien van onderdorpels. Dorpels worden als onderdeel van de afbouw van het toilet en badkamer bepaald in de showroom.

3.16 Metaal- en kunststof werken

Huisnummering en intercom

De huisnummeraanduidingen van de appartementen wordt voor oplevering bij de entree van het gebouw op de gevel geplaatst. Deze wordt voorzien van een RVS geborsteld vierkant huisnummer, welke blind wordt bevestigd op de gevel. Daarnaast is er een intercom aanwezig bij de entree van het appartementengebouw.

Brievenbussen

Losse brievenbus (twee keer een zuil van drie brievenbussen) aan de straat, conform kleur- en materiaalstaat.

3.17 Binnentimmerwerk en binneninrichting

Meterkast

In de appartementen worden meterkasten geplaatst volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

Keukeninrichting

Voor de keuken is geen stelpost opgenomen en geen onderdeel van de V.O.N. prijs van de woning.

Een keuken is wel uit te zoeken bij de geselecteerde keukenpartner **Intermat te Mijdrecht**. Dit geeft je de vrijheid om een keuken samen te stellen die aansluit bij de persoonlijke wensen en stijl. Intermat is op de hoogte van de specifieke (on)mogelijkheden van onze houtbouw methode.

De showroom zal contact met je opnemen om een afspraak te plannen voor een showroombezoek. Deskundige adviseurs staan klaar om je te helpen bij het maken van de juiste keuzes en het realiseren van je droomkeuken.

De op de verkooptekening aangegeven keukenopstelling is de basis waarop het leidingwerk is afgestemd. De posities van de betreffende aansluitpunten zijn aangegeven op de 0 tekening (nultekening) en zitten op een vaste positie. Het wijzigen/verplaatsen van de keukeninstallatie en het verplaatsen van de ventilatieventielen is niet mogelijk. De aansluitingen onder het werkblad en achter de hoge kasten worden uitgevoerd in opbouw.

Voor de afzuiging van de kookplaat dien je te kiezen voor een recirculatie afzuigkap. Aansluiten op de mechanische ventilatie of een afvoer naar buiten is niet mogelijk.

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

Plinten

De appartementen worden standaard niet voorzien van muurplinten.

Binnenwandafwerkingen lambrisering

In de algemene verkeersruimte wordt een lambrisering van ca 1m hoog aangebracht. Deze houten beplating wordt ook ter plaatse van het trappenhuis als lambrisering doorgezet.

3.18 Schilderwerk

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

In de centrale hal en trappenhuis worden akoestische voorzieningen t.b.v. beperking van galm geluid in het trappenhuis, d.m.v. akoestisch spuitwerk toegepast.

3.19 Ventilatiesysteem

Ventilatiesysteem type C

Het appartement wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem klasse C. Klasse C houdt in natuurlijke toevoer doormiddel van glasroosters in de kozijnen en mechanische afvoer. De mechanische afvoer wordt verzorgd door een ventilatie-unit welke wordt geplaatst in een daarvoor geschikte technische ruimte. De ventilatie unit worden gekoppeld met luchtkanalen en schachten. De afvoerpunten van de mechanische ventilatie bevinden zich in het (apart toilet), badkamer, keuken en technische ruimte.

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

De afvoerpunten worden afgewerkt met een kunststof wit instelbaar afvoerventiel.

Bediening

De bediening van de ventilatie-unit is CO₂-gestuurd en deze bediening wordt geplaatst in de woonkamer en hoofdslaapkamer. Daarnaast is de unit voorzien van een vochtsensor en een bediening (RF) in de badkamer.

3.20 Verwarmingsinstallatie

Lucht-water warmtepomp

Het gebouw is voorzien van een collectief, duurzaam energiesysteem ten behoeve van ruimteverwarming en warmtapwaterbereiding.

Centrale warmtepompinstallatie

Op het dak van het gebouw is een centrale warmtepompinstallatie geplaatst (één unit per drie appartementen). Deze installatie onttrekt energie aan de buitenlucht en zet deze efficiënt om in bruikbare warmte voor het gehele gebouw. De opgewekte warmte wordt via een collectief distributiesysteem naar de afzonderlijke appartementen getransporteerd.

De centrale warmtepomp voorziet in:

- De basisenergie voor ruimteverwarming van de appartementen;
- De levering van warmte ten behoeve van de warmtapwaterbereiding.

Warm tapwater per appartement

In elk appartement is een individuele warmtepompboiler geplaatst voor de bereiding en opslag van warm tapwater. Deze boiler maakt gebruik van de door het collectieve systeem geleverde warmte en zorgt voor een efficiënte en comfortabele voorziening van warm water in keukens en badkamers.

Meting en verrekening

Het energieverbruik per appartement wordt geregistreerd middels een individuele calorimeter. Deze meter meet nauwkeurig de hoeveelheid afgenomen warmte-energie ten behoeve van verwarming en warm tapwater.

De geregistreeerde verbruiksgegevens worden jaarlijks per appartement verrekend, waardoor iedere eigenaar uitsluitend betaalt voor het eigen daadwerkelijke energieverbruik.

Duurzaamheid en comfort

Het collectieve warmtepompsysteem draagt bij aan:

- Een energiezuinig en toekomstbestendig gebouw;
- Verlaging van CO₂-uitstoot;
- Hoog wooncomfort door een stabiele en efficiënte warmtevoorziening.

Vanaf de binneninstallatie worden kunststofleidingen in de vloer naar de vloerverwarming verdelers geleid. De posities van de verdelers is ter indicatie op verkooptekening aangegeven.

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

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

- | | |
|------------------------|--------|
| - Woonkamer/keuken | 22 °C; |
| - Hal (verkeersruimte) | 18 °C; |
| - Toilet | 18 °C; |

- Slaapkamers/ werkkamer 20 °C;
- Badkamer 22 °C;

Vloerverwarming

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

- Bij vloerverwarming mogen geen vloerafwerkingen toegepast worden met een hogere weerstand dan opgegeven door de ondernemer (over het algemeen lager of gelijk aan 0,07 m²K/W). De leverancier van uw vloerafwerking kan u daarover nader informeren;
- De ruimtetemperaturen worden gegarandeerd tot een buitentemperatuur van -10°C.
- Alleen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden deze temperaturen behaald.
- Bij verschillende vloerafwerkingen in de verschillende ruimten (dus verschillende warmteweerstand) kunnen er temperatuurverschillen optreden.

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

Vloerkoeling

De appartementen zijn voorzien van passieve vloerkoeling via het vloerverwarmingssysteem. Dit betekent dat dezelfde leidingen die in de winter voor verwarming zorgen, in de zomer worden gebruikt om het appartement op een aangename temperatuur te houden.

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

De effectiviteit van vloerkoeling (en ook -verwarming) hangt sterk af van de warmteweerstand van de vloerafwerking. Hoe lager deze weerstand, hoe beter de vloer warmte kan afgeven of opnemen.

- Beste keuzes (optimale werking)
 1. Tegels
 - Uitstekende warmtedoorlaatbaarheid.
 - Snelle reactie op koeling en verwarming.
 - Aanbevolen dikte: 1–2 cm
 2. PVC- of vinylvloer (verlijmd)
 - Goede balans tussen comfort en rendement.
 - Aanbevolen dikte: max. 6 mm (inclusief lijmlaag).
- Minder geschikt/ aandachtspunten
 1. Laminaat of parket
 - Hoger isolerend vermogen → mindere koelwerking.
 - Dikte: bij voorkeur niet meer dan 8–10 mm totaal.
 - Alleen geschikt als de fabrikant expliciet aangeeft dat het geschikt is voor vloerverwarming én -koeling.
 2. Tapijt of dikke houten vloer
 - Slechte warmtedoorlaatbaarheid → beperkt effect van koeling.
 - Wordt doorgaans afgeraden bij passieve vloerkoeling.

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

Elektrisch verwarmen

De badkamer kan via een elektrische radiator elektrisch worden bij verwarmd. De radiator maakt onderdeel uit van de afbouw badkamer.

Thermostaat (vloerverwarming)

De appartementen worden voorzien van een vloerverwarmingssysteem met na-regeling.

De na-regeling is een systeem waarmee de gewenste temperatuur in individuele ruimtes (zones) kan worden ingesteld. Zodra de hoofdregeling het systeem inschakelt wordt er op basis van de ingestelde temperatuur op de betreffende na-regeling wel of geen warmte naar de betreffende ruimte gestuurd.

In de woonkamer bevindt zich de digitale hoofdthermostaat/hoofdregeling. Daarnaast wordt elke andere verblijfsruimte voorzien van een-thermostaat. Deze zijn aangegeven op de verkooptekening.

3.21 Waterinstallatie en sanitair

Koudwaterleiding

In de appartementen wordt vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter in de technische ruimte of in de meterkast, een koudwaterleiding gelegd naar de volgende aansluitpunten:

- fonteincombinatie in toilet (indien apart toilet aanwezig);
- toiletcombinatie in het toilet of badkamer;
- mengkraan in de keuken voorzien van hoekstopkraan;
- wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan in badkamer
- vaatwasser, voorzien van wasmachinekraan;
- aansluitpunt wasmachine voorzien van wasmachinekraan;

Warmwaterleiding

Vanaf de warmtepompboiler in het appartement worden de volgende aansluitingen van warmwater voorzien:

- mengkraan in de keuken voorzien van hoekstopkraan;
- wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan in badkamer;

De netto inhoud van de boiler betreft ca. 200 liter. Om het aanwezige tapwater zo efficiënt mogelijk te gebruiken, wordt geadviseerd kranen in de badkamer toe te passen welke een maximale tapcapaciteit hebben van 10 liter per minuut.

Sanitair en tegelwerk

Voor het sanitair en tegelwerk van de badkamer en toiletruimtes is een verrekenpost opgenomen.

- | | |
|--|-------------------------------------|
| - Appartementen 13 t/m 16 en 19 t/m 22 | verrekenpost van €6.750,- incl. BTW |
| - Appartementen 17 & 18 en 23 & 24 | verrekenpost van €8.900,- incl. BTW |

De verrekenpost is vrij te besteden bij onze geselecteerde sanitair- en tegelwerkshowroom **Intermat** te Mijdrecht. Je stelt samen met de specialisten van Intermat de badkamer en toilet samen. Hierbij is het verplaatsen van de onderdelen in de badkamer en toilet geen mogelijkheid. In de sanitair- en

tegelwerkofferte worden alle gekozen onderdelen opgenomen. De verrekenpost wordt vervolgens verrekend in de sanitair- en tegelwerkofferte.

De verrekenpost omvat onder andere:

- Wand- en vloertegels;
- Sanitair zoals fontein(en) wastafel(s), toilet(ten), douche en kranen van gerenommeerde merken;
- Elektrische radiator;
- Installatie, montage en afwerking.

Intermat uit Mijdrecht zal je uitnodigen om de vele mogelijkheden van het sanitair en tegelwerk te ontdekken. Deskundige adviseurs staan klaar om je te helpen bij het maken van de juiste keuzes en te vertalen naar een definitieve invulling van de badkamer(s) en toilet(ten) met het sanitair en tegelwerk naar jouw keuze. Wij adviseren om dit gesprek tijdig te plannen.

De op de plattegrondtekening aangegeven badkamer- en toiletopstelling en afzuigventielen t.b.v. het ventilatiesysteem zijn indicatief. Hierop is ook het standaard leidingwerk gebaseerd. Het standaard leidingwerk is terug te vinden in de nultekening. Het verplaatsen van leidingwerk, elektra en de ventilatieventielen is niet mogelijk.

Bewust kiezen voor zekerheid: de verlaagde douchebak bij houtbouw met Houten balken vloer

Bij het bouwen met hout draait alles om respect voor het materiaal. Hout leeft, beweegt en reageert op vocht en temperatuur. Dat maakt het duurzaam én uniek, maar vraagt ook om slimme keuzes in de afwerking van uw woning.

Speciaal in badkamers, waar waterdichtheid cruciaal is, kan de natuurlijke werking van hout leiden tot scheurvorming en lekkages rondom draingoten of doucheputten. Daarom kiezen wij bij houtbouw met houten balken vloeren bewust voor een verlaagde douchebak die aansluit op het tegelwerk.

Deze oplossing:

- Voorkomt schade aan het tegelwerk door beweging in de vloer
- Minimaliseert het risico op lekkages
- Garandeert een stabiele en duurzame afwerking

Op basis van onze ervaring in houtbouwprojecten weten we: dit is de enige betrouwbare keuze voor een waterdichte en onderhoudsvriendelijke badkamer. Zo combineren we esthetiek met zekerheid en bouwen we aan comfort dat blijft.

Wij bieden geen mogelijkheid aan om de badkamer(s) en/of toilet(ten) casco op te opleveren. Op grond van de Wet Kwaliteitsborging zijn wij verplicht om uw woning te laten keuren. Formeel is ingebruikname van de woning zonder gereedmelding niet toegestaan. In geval van een cascolevering zijn delen van het bouwwerk niet gereed, waardoor de woning niet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoet.

3.22 Elektrische installatie

In de appartementen wordt een elektrische installatie aangelegd, zoals is aangegeven op de verkooptekeningen. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan normblad NEN 1010. De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een hoofdaansluiting van 3x25A. Verdeelinrichting voorzien van 7 stuks installatie automaten 230V/16A, 2 stuks aardlekschakelaars 400V/30mA, 1 stuks 230V/16A/B/300mA (PV), 1 stuks aardlekautomaat 400V/16A/30mA (kookplaat), 1 stuks aardlekautomaat 230V/16A/C/30mA (warmtepompboiler), 1 stuks hoofdschakelaar.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in het appartement worden horizontaal uitgevoerd. Type JUNG LS 990. Alle schakelaars en wandcontactdozen worden als inbouw uitgevoerd, met uitzondering van het elektra in de meterkast, technische ruimte en keuken achter hoge kasten en onder het werkblad t.b.v. aansluiten apparatuur. Hier worden de wandcontactdozen en eventueel schakelaar uitgevoerd als opbouw.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor data op 300 mm + vloer;
- De schakelaars en combinatieschakelaars/ wandcontactdozen op 1100 mm + vloer;
- De thermostaat/CO₂-meter op 1500 mm + vloer, in woonkamer en hoofdslaapkamer
- De aansluitpunten in de keuken worden op de hoogte aangebracht conform de nultekening keukenleverancier;
- De aansluitpunten in toilet en badkamer worden op de hoogte aangebracht conform de nultekening sanitairleverancier
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten worden op de hoogte aangebracht conform verkooptekening
- Aansluitpunten zoals schakelaars en wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst tenzij er bouwkundige belemmeringen zijn.

De wandcontactdozen in de woningscheidende wand dienen onderling een afstand te hebben van 600mm om te voldoen aan alle geldende regels conform Bbl. Tijdens de uitwerking van de afbouwopties stemt de kopersbegeleiding dit af tussen beide appartementen.

PV panelen

De platte daken worden gedeeltelijk voorzien van zonnepanelen, welke benodigd zijn voor het behalen van de BENG-eis/omgevingsvergunning. Deze pv-panelen wekken met behulp van zonlicht elektriciteit op. Elk appartement is voorzien van twee stuks pv-panelen ten behoeve van eigen opwekking. Het aantal pv-panelen benodigd om te voldoen aan de BENG (bijna energie neutrale gebouwen) wordt berekend volgens een gestandaardiseerde berekeningsmethodiek en gaat uit van standaard verbruikswaarden en verwachte opbrengst van de PV panelen. De praktijkwaarden kunnen hiervan afwijken door een ander energieverbruik, aantal zonuren en belemmeringen t.g.v. schaduw.

Data-installatie

De nutspartijen zullen een internetaansluiting aanbrengen tot een overnamepunt in de meterkast. De koper dient een abonnement af te sluiten met een provider waarop die een modem verstrekt. Hierop kunnen de conform tekening aangebrachte UTP kabels in de woning worden aangesloten.

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

Deurbelinstallatie

De appartementen wordt voorzien van deurbelinstallatie nabij de entree deur. In de appartementen is een binneninstallatie voorzien van camera en centrale entree deur ontgrendeling.

Buitenarmatuur

De appartementen zijn voorzien van een aansluitpunt t.b.v. buitenlamp ter plaatse van de buitenruimte aan de gevel zoals aangegeven op tekeningen (niet van toepassing op de tweede verdieping).

Branddetectie

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

3.23 Algemeen

Schoonmaken

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

Kleur- en materialenstaat, Bouwnummers 13 t/m 24 (Portiekvilla's, appartementen)

Exterieur			
Onderdeel	Materiaal	Kleur	Extra toelichting
Gevelbekleding	Verduurzaamde Douglas Houten planken Twee keer gebeitst	Sand	Dunne en dikke planken afgewisseld, volgens gevels verkooptekening Zelfde hout op gevel gezamenlijke fietsenstalling
Franse balkon	Houten gevelplanken	Sand als gevel	
Gevelplint	Vezelcementplaat met verticale Steenstrips op kunststof regels	Donkergrijs Gemêleerd	
Gevelkozijnen Kozijnen, ramen, deuren	Aluminium, gepoedercoat	Zachtgroen	Aluminium buitenzijde Hout naturel binnenzijde
Buitendeur voordeur	Aluminium, gepoedercoat Deur met glas stroken	Zachtgroen	Aluminium buitenzijde Hout naturel binnenzijde
Buitendeuren fietsenberging	Aluminium, gepoedercoat Deur met glas	Zachtgroen	Aluminium buitenzijde Hout naturel binnenzijde
Dakraam	Aluminium gepoedercoat	Donkergrijs	
Nachtventilatieluiken, roosters	Aluminium, gepoedercoat Ventilatieluik/ rooster	Zachtgroen	Posities conform gevels verkooptekeningen Binnendeel kozijn te openen Buitendeel, rooster, blijft gesloten
Waterslagen	Aluminium, gepoedercoat	Zachtgroen	
Balustrade balkon	Aluminium, gepoedercoat	Zachtgroen	
Daktrim platte daken	Aluminium, gepoedercoat	Zachtgroen	
Hellende daken	Metaal fellsbanen	Antraciet pural mat	
Daklijsten hellende daken	Metaal, gezet	Antraciet pural mat	
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel	
Bakgoot	Zink	Naturel	
Buitenzonwering dakramen	Doek	Donkergrijs	
Brievenbus zuilen (3 per zuil)	Aluminium	Antraciet, Ral 7021	Losse brievenbus zuil buiten het gebouw
Bellentableau	RVS	Naturel	Op gevel naast entree gemonteerd

Deurbeslag voordeur	RVS	Naturel	Schild met knop buitenzijde, Klink binnenzijde
Deurbeslag (fiets berging deur)	RVS	Naturel	
Entreeluifel	Douglas Hout	Zelfde kleur als gevel Sand	Ook plafond luifel Douglas hout
Gordingen/ Sporen onder dakoverstek	Vuren Hout	Zelfde kleur als gevel Sand	
Balkonvloer balkons	Houten vlonderdelen	Naturel	

Interieur algemeen

Traptreden	Houten trap	
Balustrade en leuning	Vuren	Wit
Vloer entreezone	Schoonloopmat	Donkergrijs
Vloer begane grond	Keramische tegelvloer	Donkergrijs
Vloer verdiepingen	Tapijttegels	Donkergrijs
Lambrisering wanden	Hout (vuren)	Naturel
Wanden	Akoestisch spuitwerk	Wit
Deuren en kozijnen	Hout	Wit
Plafonds	Onderzijde houten vloer	Naturel

Interieur

Vensterbanken	MDF	Wit gegrond
Binnenkozijnen	Hout	Alpine wit afgelakt
Binnendeuren	Stompe deuren	Alpine wit afgelakt
Hang- en sluitwerk binnendeuren	Aluminium	Geborsteld
Binnenzijde buitenkozijnen	Grenen hout	Transparante kleurenlak
Plafonds	Onderzijde houten vloer	Transparante kleurenlak
Schuine plafond/bovenste dak	Gipsplafond	