



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voor u ligt de Technische Omschrijving van uw appartement. Hierin wordt per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van het appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen. De weergegeven prijsvorming is gebaseerd op de hieronder genoemde uitgangspunten.

WONINGBORG GARANTIE

De woningen worden standaard verkocht onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u 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. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd 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-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.



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. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Vorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

ALGEMEEN

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. De aannemer heeft het recht af te wijken van het in de technische omschrijving gestelde, indien en voor zover dit architectonisch, technisch en/of juridisch noodzakelijk mocht blijken, zonder dat dit afbreuk doet aan de technische en esthetische kwaliteit. In geval van tegenstrijdigheden tussen het tekenwerk en bijbehorende stukken, prevaleren de bepalingen in deze Technische Omschrijving (opgesteld door Den Dunnen) boven de andere documenten.

De overheid hanteert voor de regelgeving begrippen uit het bouwbesluit. Hierin komen ruimte omschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde bouwbesluit begrippen. Omgezet naar begrippen uit het bouwbesluit dient u deze te lezen als:

Ruimte omschrijving

Woonkamer, keuken, slaapkamers
Berging
Badkamer
Toilet
Hal, overloop
Vliering, zolder, technische ruimte, hobbyruimte
Meterkast

Bouwbesluit begrip *

verblijfsruimte
bergruimte
badruimte
toiletruimte
verkeersruimte
onbenoemde ruimte
meterruimte

* = voor zover deze ruimten voldoen aan de eisen in het bouwbesluit

De weergegeven materialen en afwerkingen zijn te allen tijde onder voorbehoud van goedkeuring van constructeur en overheidsinstanties.

Achter het appartementencomplex zal er een ongeïsoleerde gemeenschappelijke fietsenstalling worden gerealiseerd.



PEIL EN HOOGTELIKKING

Als het punt van waaruit alle hoogte- en diepte maatvoeringen worden bepaald (Peil = 0), wordt aangehouden de afgewerkte bovenkant van de begane grondvloer van het appartement. De peilmaat wordt bepaald en uitgezet door de gemeente.

GRONDWERKEN

Ten behoeve van de bouw zal het terrein onder de appartementen worden ontgraven tot onderkant funderingsbalken. De appartementen (begane grond) zullen standaard worden voorzien van een kruipruimte (indien toegestaan door het bevoegd gezag). Uitgangspunt is een gesloten grondbalans (geen aan- of afvoer van grond). Drainage voorzieningen worden opgenomen rondom de buitenzijde van de funderingsbalken van de appartementen. Afhankelijk van de hoogte van de grondwaterstand is het mogelijk dat er water in de kruipruimte blijft staan. Voor de aanleg van nieuw te realiseren rioleringsleidingen e.d. worden de noodzakelijke grondwerken verricht. Na afloop worden de ontgravingen aangevuld. De tuin(en) zullen worden geëgaliseerd en op hoogte worden gebracht met uitgegraven vrijkomende grond op het terrein. Exclusief grondverdichtingen of grondverbeteringen t.b.v. een opvolgende tuininrichting en/of sierbestrating. Aangezien de tuin(en) op hoogte worden gebracht met geroerde grond kan er sprake zijn van grondzettingen.

BUITENRIOLERING

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel, een afzonderlijke afvoer voor regenwater en een aparte afvoer voor het huishoudelijk water, inclusief de benodigde ontstoppingsstukken. De aanleg en aansluiting van de buitenriolering op het hoofdriool geschiedt in overeenstemming met de voorschriften en aanwijzingen van de gemeente (inclusief aansluitkosten). Drainagewater zal gekoppeld worden aan de hemelwaterafvoer. Ten behoeve van de riolering zal daar waar nodig een kwalitatieve verplichting / erfdienstbaarheid worden gevestigd.

De buitenriolering, met bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde recyclebare kunststof buis. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 100° Celsius hittebestendig is. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke hulp- en verloopstukken.

BESTRATINGEN / BEPLANTINGEN / ERFAFSCHEIDINGEN

Bestrating:

Er zal een terras van ca. 2.1 x 1.5 m² worden aangebracht aan de achterzijde van de appartementen op de begane grond. Uitvoering bestrating: betontegels 30 x 30 cm (kleur grijs) in het zand. Excl. fundatie / excl. onderheien.

Er zal een pad worden aangebracht aan de achterzijde van het appartementencomplex vanaf de achteruitgang naar de fietsenstalling. Uitvoering bestrating: betontegels 30 x 30 cm (kleur grijs) in het zand. Excl. fundatie / excl. onderheien.



De vloer van de fietsenstalling zal worden uitgevoerd in betontegels 30 x 30 cm (kleur grijs) in het zand. Excl. onderliggende (beton)vloer.

Beplanting:

Tussen het looppad naar de fietsenstalling en de tuinen van de appartementen op de begane grond zal een erfafscheiding gemaakt worden, gedeeltelijk d.m.v. een n.t.b. haag (hoog ca. 60 cm) en gedeeltelijk d.m.v. privacy schermen.

Erfscheidingsen:

In de tuinen (op de begane grond) en op de balkons op de verdiepingen zullen privacy schermen worden aangebracht e.e.a. conform de verkooptekening.

Het perceel waarop de appartementen worden gebouwd, is net als veel andere plaatsen in Nederland, gevoelig voor voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Het is in deze omgeving mogelijk dat het perceel na oplevering van de appartementen blijvend zakkingen zal vertonen welke (indien nodig) door de koper zullen moeten worden opgehoogd / hersteld. De verkoper / ondernemer kunnen niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van het omliggende terrein optreedt. Door verkoper / ondernemer zullen geen grondverbetering of zetting verminderende voorzieningen worden aangebracht.

FUNDERINGEN

De appartementen worden voorzien van een betonnen fundering incl. de benodigde heikwerkzaamheden. De aantallen, lengte en afmetingen van de heipalen wordt bepaald door de constructeur aan de hand van de resultaten van het mechanisch grondonderzoek. Overeenkomstig het advies van de constructeur wordt een funderingsconstructie aangebracht van betonbalken, voorzien van de benodigde wapening.

VLOEREN

De begane grondvloer van de appartementen wordt uitgevoerd in een prefab betonvloer voorzien van isolatie conform de BENG-berekening. Er zal een kruipluik ten behoeve van de toegang tot de kruipruimte worden aangebracht in de entreehal en achter de voordeuren van de appartementen op de begane grond (onder voorbehoud dat een kruipruimte is toegestaan door het bevoegd gezag). De kruipruimte zal i.v.m. eventuele kruisende funderingsbalken en kanalen / leidingen mogelijk niet volledig vrij toegankelijk zijn middels het kruipluik / de kruipluiken.

De eerste, tweede en derde verdiepingvloer worden in een prefab betonvloer uitgevoerd. Het platte dak wordt tevens in een prefab betonvloer uitgevoerd.

De buitenterrassen / balkons (op de 2e en 3e verdieping) zullen worden uitgevoerd in een ongeïsoleerde prefab betonplaat incl. antislip motief (niet nader afgewerkt). Bevestigingen daar waar nodig volgens opgave constructeur. De buitenterrassen / balkons op de 3e verdieping



worden standaard uitgevoerd met een pergola (staalconstructie, met 3 stuks liggende hardhouten balken).

In de vloeren worden, waar mogelijk, de leidingen van elektra, riolering, water en mechanische ventilatie opgenomen. Daar waar nodig zullen leidingen en kanalen boven of onder de vloeren zichtbaar blijven. Daar waar nodig zal een staalconstructie worden aangebracht. Afmetingen van de vloeren en de benodigde hoeveelheden wapening en hulpstaal worden in overleg met de constructeur, dan wel vloerenleverancier, bepaald.

De fietsenstalling wordt niet voorzien van een (beton)vloer.

DEKVLOEREN

De ruwe betonvloer van de begane grond wordt in alle ruimten van het appartement (m.u.v. de meterkast(en)) glad afgewerkt met een zand-cementdekvloer (vlakheidsklasse 3), dik circa 60 mm.

De ruwe betonvloeren van de 1e, 2e en 3e verdieping zullen allen voorzien worden van een zwevende dekvloer (toepassing van onderliggende dunne laag isolatie), glad afgewerkt met een zand-cementdekvloer, dik circa 70 mm.

De vloer van de collectieve ruimtes op de begane grond (hoofdentree en hydrofoorroimte / werkkast) (excl. fietsenstalling en meterkast(en)) zullen worden voorzien van vloertegelwerk. Ter plaatse van de collectieve buitendeur (voorzijde) zal een schoonloopmat worden aangebracht (totaal 1 stuks).

De vloer van de collectieve ruimtes op alle verdiepingen (trappenhuis) m.u.v. de trappen en bordessen zullen worden voorzien van een linoleum vloerafwerking o.g..

Er worden standaard geen definitieve vloerafwerkingen in het appartement aangebracht. Bij het aanbrengen van de definitieve vloerafwerking (aan te brengen door derden) met bijvoorbeeld PVC, tapijt, laminaat, hout, tegels, gietvloer, etc., dient met de volgende zaken rekening gehouden te worden:

- Er dient voor het aanbrengen van de vloerafwerking in veel gevallen rekening gehouden te worden met een opstookprotocol voor het verwarmen en drogen van de onderliggende vloer (mits dit technisch uitvoerbaar is);
- Bij sommige vloerafwerkingen is het noodzakelijk om de vloer vooraf te laten egaliseren. Deze werkzaamheden kunnen niet door de aannemer uitgevoerd worden;
- Voor het aanbrengen van definitieve vloerafwerkingen dient doorgaans een vochtmeting uitgevoerd te worden. Deze werkzaamheden kunnen niet door de aannemer uitgevoerd worden;
- Vloerafwerkingen (op de 1e, 2e en 3e verdieping) mogen nooit met een verende ondervloer worden toegepast. Er wordt al een zwevende dekvloer toegepast t.b.v. de akoestiek. Extra verende lagen (ondervloeren) verslechteren de geluidisolatie juist i.p.v.



deze te verbeteren. Vloerafwerkingen dienen direct aangebracht te worden op de zandcementdekvloer, dus zonder verende tussenlaag;

- Vloerafwerkingen dienen vrij te liggen van de wanden (kantstrook);
- Eventuele plinten mogen de zandcementdekvloer en de vloerafwerking niet raken.

De betonvloer van de buitenterrassen / balkons (voorzien van antislip motief) wordt niet nader afgewerkt. De buitenterrassen van de appartementen op de 1e verdieping zullen aan de bovenzijde worden geïsoleerd en worden voorzien van bitumineuze dakbedekking met een gemineraliseerde toplaag. Hierboven zullen standaard drainagetegels (50 x 50 cm) worden toegepast (kleur: grijs). Daar waar nodig zal er een opstap vanuit het appartement naar het terras aanwezig zijn.

De zandcementvloer ter plaatse van de badkamer zal worden aangebracht door de tegelzetter.

Bij toepassing van vloerverwarming dient rekening gehouden te worden met de gekozen vloerafwerking. Het koel- en/of verwarmingseffect zijn afhankelijk van de gekozen vloerafwerking. Steenachtige vloerafwerkingen geven de beste resultaten. Houten vloerafwerkingen, marmoleum en vloerbedekking geven voldoende resultaat, mits deze (het totale vloerpakket) een maximale isolatiewaarde hebben van $R_c=0,07$.

GEVELS

De gevels van de appartementen worden uitgevoerd in metselwerk (kleur volgens kleur- en afwerkstaat). Het metselwerk wordt in baksteen uitgevoerd. Het metselwerk zal worden voorzien van een doorstrijkmortel / voegmortel in kleur in combinatie met terugliggende stoot- en lintvoegen. Er zullen op diverse plaatsen steenstrips, verticaal metselwerk en uitstekende metselwerk koppen toegepast worden. Het metselwerk zal standaard niet worden geïmpregneerd. Door weersomstandigheden na het metsel- en voegwerk kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

Daar waar weergegeven op de verkooptekening zullen nestkasten voor vogels worden toegepast.

De ongeïsoleerde fietsenstalling zal worden uitgevoerd in stalen kolommen en bijbehorende boeiboorden. De gevels zullen worden uitgevoerd middels houten gevelbekleding tussen de kolommen (niet nader afgewerkt).

De buitengevels van de appartementen worden voorzien van isolatie volgens de BENG-berekening. Waar nodig, op aangeven van de constructeur, dan wel baksteenleverancier, worden gevellaten, geveldraggers en geveldilataties in het metselwerk aangebracht.



De binnenspouwbladen en eventuele dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

BUITEN KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen worden vervaardigd van (hard)hout. De te openen ramen en deuren (incl. draairichting) zijn weergegeven op de verkooptekening. Ter plaatse van de buitenterrassen / balkons zal een loopdeur worden aangebracht. Kleuren volgens kleur- en afwerkstaat, waarbij de binnen- en buitenzijden van de kozijnen, ramen en deuren in gelijke kleuren worden uitgevoerd. Exclusief stormkettingen en deurbuffers.

De voordeuren van de appartementen worden niet voorzien van brievenbusplaten (brievenbus middels brievenbus boxen / postkasten nabij hoofdentree begane grond).

De hoofdentreedeur en de achterdeur van de collectieve ruimte op de begane grond worden voorzien van een automatische deur bediening.

Ter plaatsen van het Franse balkon aan de voorgevel zal een stripstalen hekwerk worden aangebracht zoals weergegeven op de verkooptekening.

De ongeïsoleerde fietsenstalling is standaard voorzien van een (handbediende) stalen draaiport v.z.v. houten gevelbekleding (niet nader afgewerkt).

Zonwering, screens, etc. exclusief.

BEGLAZING

De buitenbeglazingen van het appartement zullen worden uitgevoerd in een HR++ isolerende beglazing (hoog-rendement) en waar nodig zal een gelaagde uitvoering worden toegepast. Bij toepassing van HR++ beglazing dienen de volgende verschijnselen vermeld te worden:

- er bestaat een verhoogde kans op thermische breuken in het glas bij het gedeeltelijk bedekken van de beglazing (middels posters, stickers, gedeeltelijke neergelaten zonwering etc.) of het te dicht nabij het glas plaatsen van de binnenzonwering waardoor hoge temperaturen kunnen optreden;
- tijdelijke condensvorming aan de buitenzijde van het glas ten gevolge van een koude buitenlucht;
- er kunnen kleine kleurverschillen optreden in de beglazing.

HANG- EN SLUITWERK

Al het benodigde hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen, ramen en deuren wordt aangebracht volgens geldende normen met SKG-garantie. Alle bereikbare ramen en deuren worden voorts voorzien van het benodigde inbraakpreventieve hang- en sluitwerk volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit. De buitenkozijnen, ter plaatse van alle beweegbare ramen en deuren van het appartement, worden voorzien van de benodigde tochtprofielen, de benodigde standaard



deurkrukken, deurschilden/-rozetten en cilinders. Alle buitendeuren zijn per appartement met een 'gelijksluitende' sleutel te bedienen. Er wordt geen Politiekeurmerk certificaat afgegeven.

De binnendeuren zijn voorzien van de benodigde sloten zoals vrij- en bezetsloten (in toilet en badkamer), loopsloten, standaard deurkrukken met deurschilden/-rozetten. Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren kan eventueel gewijzigd worden ter plaatse van de vastgestelde showroom.

De collectieve ruimte zal toegankelijk zijn met dezelfde sleutel als de toegang tot de appartementen en de toegang tot de fietsenstalling.

PLATTE DAKEN

De plat dakconstructie van de appartementen is volgens de huidige normen geïsoleerd en de totale isolatiewaarde zal worden vastgesteld volgens de BENG-berekening. De platte daken zullen worden afgewerkt middels bitumineuze dakbedekking met een gemineraliseerde toplaag. Daar waar nodig zullen er noodoverstorten worden aangebracht. In het dakvlak worden diverse afvoeren / doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ontluchting van de riolering, lucht af- en toevoer van de installaties, etc.. Daar waar nodig zal een staalconstructie worden aangebracht en deze zal daar waar nodig (al dan niet gedeeltelijk) zichtbaar blijven voor de wand en/of onder de vloer / dakconstructies. Daarnaast kunnen leidingen en kanalen onder of boven de dakconstructie zichtbaar blijven daar waar nodig. Ter plaatse van bnr. 1 en 2 zal het plafond ter plaatse van de achterzijde van het appartement verlaagd uitgevoerd worden i.v.m. het bovenliggende terras.

Er zal een dakluik worden aangebracht welke dient als toegangsluik tot het platte dak t.p.v. het trappenhuis op de 3e verdieping. Incl. levering toegangstrap.

De buitenterrassen van de appartementen op de 1e verdieping zullen aan de bovenzijde worden geïsoleerd en worden voorzien van bitumineuze dakbedekking met een gemineraliseerde toplaag. Hierboven zullen standaard drainagetegels (50 x 50 cm) worden toegepast (kleur: grijs). Daar waar nodig zal er een opstap vanuit het appartement naar het terras aanwezig zijn.

Het platte dak van het appartementencomplex en de liftopbouw zullen worden voorzien van een aluminium daktrim (kleur volgens kleur- en afwerkstaat). Op het platte dak boven de 3e verdieping zal valbeveiliging worden aangebracht conform het bouwbesluit.

De ongeïsoleerde fietsenstalling zal worden voorzien van een stalen dakprofielplaat (niet nader afgewerkt). Het dak van de fietsenstalling zal worden voorzien van een mos-sedumdakafwerking.

REGENWATERAFVOEREN

De appartementen worden standaard voorzien van PVC hemelwaterafvoeren (kleur grijs).



BINNENWANDEN

De niet constructieve binnenwanden worden uitgevoerd in GIBO blokken van 70 en 100 mm dik. Vochtwerende en geluidsisolerende uitvoeringen worden toegepast daar waar nodig volgens het huidige bouwbesluit.

BINNENDEUREN

De voordeuren van de appartementen, hydrofoorroimte / werkkast en algemene meterkast(en) zullen worden uitgevoerd in hardhouten kozijnen met stompe deuren (deurhoogte ca. 2315 mm). Uitvoering voordeuren appartementen met spionoog. De voordeuren worden daar waar nodig brandwerend uitgevoerd incl. deurdranger.

De binnendeurkozijnen in het appartement worden uitgevoerd in fabrieksmatig gelakt staal met bovenlichten (deurhoogte 2315 mm; deurbreedte minimaal 880 mm (m.u.v. de meterkast)). De binnendeurkozijnen t.p.v. de begane grond zullen zonder bovenlichten uitgevoerd worden. De bijbehorende binnendeuren worden standaard uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte vlakke opdekdeuren, voorzien van een honingraatvulling. De kleur van de binnendeuren kan iets afwijken van de binnendeurkozijnen. Alternatieve binnendeuren kunnen gekozen worden ter plaatse van de vastgestelde showroom.

Alle binnendeuren worden handbediend uitgevoerd, dus zonder toepassing van een automatische deurknopbediening.

TRAPPEN EN HEKKEN

De trappen en bordessen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton (incl. antislip motief t.p.v. de treden en schrobranden). Ter plaatse van de trappen en vide worden daar waar nodig hekwerken en handleuningingen aangebracht. De trapgaten worden ter plaatse van de vloerranden afgetimmerd.

De balkons van de appartementen op de 1e, 2e en 3e verdieping zullen worden voorzien van een balustrade bestaande uit een standaard hekwerk (kleur volgens kleur- en afwerkstaat).

Er zullen ondoorzichtige privacy schermen worden aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekening.

Ter plaatsen van het Franse balkon aan de voorgevel zal een stripstalen hekwerk worden aangebracht zoals weergegeven op de verkooptekening.

DORPELS EN VENSTERBANKEN

Ter plaatse van de entreedeur van het appartement en de overige buitendeuren worden kunststof dorpels aangebracht. Ter plaatse van toilet en badkamer worden kunststeen stofdorpels toegepast. De raamdorpels onder de gevelkozijnen van het appartement worden uitgevoerd in aluminium waterslagen. Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden kunststeen vensterbanken toegepast (zonder oren) (in een lichte kleur).



PLAFONDAFWERKING

Op de plafonds van de collectieve ruimtes op alle verdiepingen (trappenhuis) zal akoestische beplating worden aangebracht (m.u.v. de trappen en bordessen). Er zal daar waar nodig een kabelgoot voor de NUTS bedrijven worden aangelegd onder het plafond van de entreehal (begane grond).

De plafonds van de meterkast(en), hydrofoorroimte / werkkast en fietsenstalling zullen niet nader worden afgewerkt. De plafonds (prefab beton) boven de buitenterrassen / balkons zullen niet nader worden afgewerkt.

Alle plafonds in het appartement worden niet nader afgewerkt. De breedplaatvloeren blijven onafgewerkt. De onafgewerkte breedplaatvloeren kunnen kleurverschillen en beschadigingen bevatten, welke niet nader worden afgewerkt. De plafonds dienen door opvolgende koper(s) nader afgewerkt te worden.

Daar waar nodig zal een staalconstructie worden aangebracht en deze zal daar waar nodig (al dan niet gedeeltelijk) zichtbaar blijven voor de wand en/of onder het plafond. Ter plaatse van bnr. 1 en 2 zal het plafond ter plaatse van de achterzijde van het appartement verlaagd uitgevoerd worden i.v.m. het bovenliggende terras.

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door het drogen van het appartement zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren kunnen ontstaan. Deze zijn niet volledig uit te sluiten en vallen niet onder de garantie.

WANDAFWERKING

De wanden van de collectieve ruimtes op alle verdiepingen (trappenhuis) worden voorzien van sauswerk. De sauswerk wanden worden eerst 'sausklaar' afgewerkt, daarna voorzien van glasvliesbehang en vervolgens voorzien van een definitieve sauswerk afwerking. Ter plaatse van de entreehal (begane grond) zullen in totaal 2 stuks hoekbeschermers worden aangebracht op de uitwendige hoeken van de lift en hydrofoorroimte / werkkast. Exclusief decoratief schilderwerk / fotobehang print van vis.

De wanden van de meterkast(en), hydrofoorroimte / werkkast en fietsenstalling zullen niet nader worden afgewerkt.

Alle wanden in de appartementen worden niet nader afgewerkt. Bij toepassing van geen wandafwerking geldt het navolgende:

- Grote gaten worden dichtgezet;
- Leidingsleuven en kleine gaten blijven onafgewerkt en zijn voor uitvoering / rekening stucadoor derden;
- Aftimmeringen van binnen- en buitenkozijnen worden niet geleverd en aangebracht;
- Dagkanten worden niet afgewerkt;
- Installaties worden daar waar nodig afgemonteerd op onafgewerkte wanden.



Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door het drogen van het appartement zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren kunnen ontstaan. Deze zijn niet volledig uit te sluiten en vallen niet onder de garantie.

TEGELWERK

De vloer van de collectieve ruimtes op de begane grond (hoofdentree en hydrofoorroimte / werkkast) (excl. fietsenstalling en meterkast(en)) zullen worden voorzien van vloertegelwerk, met bijpassende tegelplint.

Vloer- en wandtegels worden standaard aangebracht volgens onderstaande opgave:

- de vloeren van het toilet en badkamer worden betegeld.
- de wanden van de badkamer worden betegeld tot het plafond.
- de wanden van het toilet worden betegeld tot ca. 1,5 m1 hoogte (exclusief verdere afwerking boven het tegelwerk).

Er zijn diverse standaard tegels beschikbaar welke zijn inbegrepen in de aanneemsom. Er is rekening gehouden met de verwerking van vloertegels met afmetingen van 20 x 20 cm tot 30 x 30 cm en wandtegels met afmetingen van 15 x 20 cm tot 25 x 33 cm. (Afwijkende tegelformaten kunnen van invloed zijn op de prijzen voor de verwerking van de betreffende tegels). Er zal een nader te bepalen standaardkleur voegmortel worden toegepast. De vloertegels worden standaard niet strokend aangebracht met de wandtegels.

BINNENTIMMERWERK EN BINNENINRICHTING

Langs de binnenwanden van de collectieve ruimtes op de begane grond (hoofdentree en hydrofoorroimte / werkkast) zal een tegelplint worden aangebracht.

Langs de overige binnenwanden worden op de overgang tussen wand en vloer geen plinten aangebracht, dit maakt het mogelijk bij elke gewenste vloerafwerking bijpassende plinten te monteren. De benodigde materialen ten behoeve van de diverse leidingkokers, koofbetimmeringen en standaard koplatten, daar waar nodig, worden geleverd en aangebracht. In de meterkast wordt een meterbord op regelwerk aangebracht overeenkomstig de voorschriften van de nutsbedrijven. Daar waar nodig zullen brandwerende beplating / betimmeringen worden aangebracht (exclusief nadere afwerking). Binnen de prijsopgave zijn standaard geen kastenwanden, wijnrekken, inbouwkasten, meubilair, raamdecoraties, beplantingen, fietsen, apparatuur, verlichtingsarmaturen (anders dan omschreven) etc. opgenomen.

SCHILDERWERK

De buiten- en binnenbetimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verflaag. De gevelkozijnen, ramen en deuren zijn reeds fabrieksmatig voorzien van een schilderwerk afwerking.



De wanden van de collectieve ruimtes op alle verdiepingen (trappenhuis) (m.u.v. meterkast(en), hydrofoorroimte / werkkast en fietsenstalling) worden voorzien van glasvliesbehang en sauswerk.

De schilderwerken binnen worden uitgevoerd in een watergedragen verfsysteem.

De stalen binnendeurkozijnen, binnendeuren, hekwerken, radiatoren, etc, zijn fabrieksmatig voorzien van een afwerklaag (deze worden dus niet geschilderd).

KEUKEN

Het appartement zal standaard exclusief keuken worden opgeleverd. De aansluitingen zoals omschreven in de kleur- en afwerkstaat zullen afgedopt aangebracht worden. De afgedopte leidingen zullen niet (conform een eventueel aansluitschema) op hoogte uit de wanden aangebracht worden, echter worden deze afgedopt op vloerniveau. Dit maakt het mogelijk voor opvolgende werkzaamheden door derden, om de leidingen incl. koppelstukken en eventuele inbouwkransen etc. op de gewenste hoogte te monteren.

BINNENRIOLERING

De binnenriolering van het appartement wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde recyclebare kunststof buis met de volgende aansluitpunten:

- voor de gecombineerde afvoer van een spoelbak/vaatwasser in de keuken;
- voor de afvoeren in de toiletruimte;
- voor de afvoeren in de badkamer;
- voor de afvoer van een wasmachine/droger;
- voor de afvoer overstort van de warmtepomp.

WATERINSTALLATIE

Vanaf de meterkast wordt een koudwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- de closetpot en fontein in de toiletruimte;
- een douchemengkraan in de badkamer;
- een wastafelmengkraan in de badkamer;
- de mengkraan en vaatwasser in de keuken;
- de wasmachine aansluiting;
- de warmtepomp (incl. vulkraan).

Vanaf de plaats van de warmtepomp wordt een warmwaterleiding aangelegd met vertakkingen naar:

- een douchemengkraan in de badkamer;
- een wastafelmengkraan in de badkamer;
- de mengkraan in de keuken.

Er zal in de hydrofoorroimte / werkkast een hydrofoor (waterdrukverhogingsinstallatie) geplaatst worden. Ter plaatse van de hydrofoorroimte / werkkast zal een uitstortgootsteen worden aangebracht. De watervoeding voor de uitstortgootsteen zal worden gevoed vanuit



TECHNISCHE OMSCHRIJVING (d.d. 17-04-2025)

Project: 8 appartementen Erasmusstraat te Rotterdam

bnr. 1. Het appartementencomplex krijgt geen aparte NUTS wateraansluiting voor algemeen gebruik en geen water tussenmeter.

De standaard warmwaterinstallatie is, conform de Woningborg garantienorm afgestemd op het niet gelijktijdig gebruiken van meerdere tappunten.

Het appartement (t.p.v. de keuken) wordt standaard exclusief afgemonteerde waterleidingen, kranen, etc. opgeleverd. Om Legionella en andersoortige problemen te voorkomen verdient het de aanbeveling om leidingwerk zo snel als mogelijk na oplevering aan te sluiten en stilstaand water in leidingen te voorkomen. Koper vrijwaart de aannemer voor enige vorm van aansprakelijkheid in deze.

SANITAIR

Het appartement wordt standaard opgeleverd met sanitair conform onderstaande opgave.

In de toiletruimte:

- Geberit inbouwreservoir
- Geberit bedieningsplaat
- Geberit Renova closet incl. closetzitting basic
- Geberit Renova fontein (incl. witte kunststof plugbetersifon met muurbuis)
- Grohe Costa-L fonteinkraan

In de badkamer:

- Geberit Renova wastafel basic 60 cm (incl. witte kunststof plugbetersifon met muurbuis)
- Grohe Costa-L wastafelkraan
- Spiegel ca. 60 x 40 cm staand
- Douchegoot ca. 70 cm
- Douche wand ca. 90 x 200 cm
- Grohe Grohtherm 1000 douchemengkraan inclusief glijstang set

Alternatief sanitair kan gekozen worden ter plaatse van de vastgestelde sanitair leverancier. Eventuele gewenste sanitair wijzigingen zullen worden verrekend met bovenstaande standaard.

Ter plaatse van de hydrofooruimte / werkkast zal een uitstortgootsteen worden aangebracht incl. ca. 10 liter boiler en mengkraan.

GASINSTALLATIE

Het appartement zal standaard exclusief gasinstallatie en -aansluiting worden opgeleverd.

VERWARMINGSINSTALLATIE

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd m.b.v. een warmtepomp:



TECHNISCHE OMSCHRIJVING (d.d. 17-04-2025)

Project: 8 appartementen Erasmusstraat te Rotterdam

- Lucht/water warmtepomp: volledig elektrisch incl. bijbehorende buitenunit (plaatsing buitenunit op het platte dak van de appartementen);
- Warmtepomp inclusief koelingsmodule (waarmee topkoeling / passieve koeling mogelijk is);
- Boiler ca. 180 liter;
- Buffervat serieel;
- Alle ruimten van het appartement (m.u.v. de meterkast en berging / technische ruimte) worden verwarmd d.m.v. vloerverwarming, welke per verblijfsruimte na te regelen is met aparte (evt. draadloze) thermostaten (master-slave) (vloerverwarmingsverdeler (indien geplaatst in een verblijfsruimte) wordt standaard voorzien van omtimmering, dan wel een prefab verdeleromkasting).
- De collectieve ruimtes en fietsenstalling zullen standaard niet voorzien worden van (vloer) verwarming.
- De badkamer wordt voorzien van vloerverwarming in combinatie met een standaard elektrische (handdoek)radiator. Onderstaande temperatuurgarantie kan uitsluitend behaald worden bij toepassing van elektrische (handdoek)radiator(s).

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij een buitentemperatuur van -10° C, bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij gesloten ventilatievoorzieningen.

- hal	18° C
- woonkamer / keuken / slaapkamer	22° C
- badkamer	22° C

Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op vloerafwerking met max. Rc-waarde van 0,07 m²K/W.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

Het appartement is voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem (ventilatiesysteem type D). Het systeem zorgt zowel voor afvoer van lucht als toevoer van verse lucht. Hierbij gebruikt het systeem de warmte van de afgevoerde lucht om de (over het algemeen) koude verse buitenlucht voor te verwarmen. Hierdoor heeft het appartement een minimaal warmteverlies en een optimale binnen luchtkwaliteit. Het ventilatiesysteem maakt gebruik van filters, welke periodiek gereinigd en vervangen dienen te worden.

Het ventilatiesysteem wordt aangestuurd middels CO₂-sensoren in de woonkamer en hoofdslaapkamer.

Afvoer van lucht:

- toilet;
- badkamer;
- keuken;
- wasruimte.



Toevoer van verse lucht:

- woonkamer;
- slaapkamer(s).

Hiertoe zullen standaard wand- en/of plafond afzuigventielen en inblaasrozetten worden aangebracht. De posities en aantallen van de ventielen worden bepaald door de installateur. Daar waar nodig worden leidingkokers voorzien ten behoeve van het verticale verloop van o.a. ventilatiekanalen. Ten behoeve van het afvoeren van condens wordt de balansventilatieunit aangesloten op de riolering voorzien van stankslot.

Er wordt geen separaat afvoerkanaal voor de afzuigkap van de keuken toegepast. De afzuigkap dient te worden gekozen als recirculatieafzuigkap.

Onder de binnendeuren zal een spleet / opening toegepast worden t.b.v. de overstroom van lucht tussen de diverse ruimtes. Deze spleet / opening is noodzakelijk om een goede werking van het ventilatiesysteem te waarborgen. In verband met de hoogte van de deuren etc. wordt standaard uitgegaan van een vloerafwerking van maximaal 15 mm dik (boven de zandcementvloer).

De collectieve ruimtes (trappenhuis) (m.u.v. meterkast(en), hydrofoorroimte / werkkast) zullen worden voorzien van roosters t.b.v. natuurlijke lucht toevoer. Het trappenhuis zal mechanisch afgezogen worden, middels een pijpventilator. De pijpventilator zal aangesloten worden op de CVZ (centrale voorzieningen) meterkast.

De liftschaft en fietsenstalling zullen worden voorzien van natuurlijke lucht toe- en afvoer. Deze ruimtes zullen niet mechanisch afgezogen worden.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, loze leidingen e.d. worden aangebracht conform de geldende voorschriften en zullen standaard als 'inbouw' schakelmateriaal worden uitgevoerd. De leidingen worden daar waar mogelijk weggewerkt in de muren en in de plafonds. Ter plaatse van de meterkast, hydrofoorroimte / werkkast en separate fietsenstalling zal de elektrische installatie als 'opbouw' worden uitgevoerd, waarbij de leidingen en wandcontactdozen op de muur en plafonds worden gemonteerd. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zullen uitgevoerd worden in een standaard kleur kunststof (type Jung AS 500 (inbouw) o.g., uitvoering 'ovale doos principe' en AP 600 (opbouw)). Kleur schakelmateriaal: wit RAL 9010.

Standaard zijn de loze leidingen voorzien van een controle draad om aan te tonen dat de leiding vrij is en om deze te herkennen in de meterkast. Aan deze controle draad kan een trekdraad/veer bevestigd worden om vervolgens de definitieve kabels door te trekken. Het appartement wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie bestaande uit een bel drukker bij de voordeur, bel in entree en trafo in de meterkast. Daarnaast zullen daar waar nodig



TECHNISCHE OMSCHRIJVING (d.d. 17-04-2025)
Project: 8 appartementen Erasmusstraat te Rotterdam

rookmelders geplaatst worden. De elektrische installatie zal standaard worden uitgevoerd zoals is omschreven in de kleur- en afwerkstaat.

Ter plaatse van de hoofdentree zal een bellentableau worden aangebracht. De belinstallatie zal geschakeld worden naar de appartementen incl. deurbediening op afstand (elektrische sluitplaat) middels een intercom (audio).

Er zullen brievenbus boxen / postkasten worden toegepast nabij de belinstallatie naast de hoofdentree.

Er zal standaard geen brandmeldinstallatie worden aangebracht. Wel zullen daar waar nodig de vluchtwegaanduiding en noodverlichting worden aangebracht.

Er zullen geen PV-panelen toegepast worden op het platte dak van de appartementen. Ten behoeve van eventuele toekomstige plaatsing van PV-panelen (door derden) zal een loze leiding vanaf het dak naar iedere meterkast in de appartementen en de CVZ-meterkast worden aangebracht.

LIFTINSTALLATIE

Er zal een elektrische liftinstallatie voor personen worden toegepast. Afmetingen van de lift zijn geschikt voor brancard opstelling.

ALARM INSTALLATIE

Het appartement zal standaard exclusief alarm installatie worden opgeleverd.

AIRCO INSTALLATIE

Het appartement zal standaard exclusief airco installatie worden opgeleverd.



KLEUR- EN AFWERKSTAAT

EXTERIEUR:

gevels	-	baksteen	rood / paars genuanceerd / groen glans (geengobeerd)
gevel fietsenstalling	-	houten delen	onbehandeld
kozijnen	-	hardhout	(kaki) grijs
ramen	-	hardhout	grijs
deuren	-	hout	grijs
waterslagen	-	aluminium	(kaki) grijs
hekwerken	-	staal / aluminium	groenbruin
staalconstructie	-	staal	groenbruin
daktrim	-	aluminium	grijs
hemelwaterafvoeren	-	PVC	grijs

INTERIEUR COLLECTIEVE RUIMTES:

Entreehal (begane grond)

vloer	-	betonvloer, afgewerkt met vloertegels
trap / bordessen	-	prefab beton (niet nader afgewerkt)
wanden	-	sausklaar afgewerkt incl. glasvliesbehang en sausafwerking
plafond	-	akoestische beplating
inrichting	-	schoonloopmat nabij entree brievenbus boxen nabij entree
elektra	-	belinstallatie geschakeld naar appartementen (incl. deurbediening vanuit elk appartement) plafond- en/ of wandlichtpunt(en) op bewegingssensor(en) incl. armaturen buitenlichtpunt(en) op sensor(en) incl. armatuur 1 wcd (enkel) 1 rookmelder

Trappenhuis (1^e, 2^e, 3^e verdieping)

vloer	-	betonvloer, afgewerkt met linoleum o.g.
trap / bordessen	-	prefab beton (niet nader afgewerkt)
wanden	-	sausklaar afgewerkt incl. glasvliesbehang en sausafwerking
plafond	-	akoestische beplating
elektra	-	plafond- en/ of wandlichtpunt(en) op bewegingssensor(en) incl. armaturen 1 wcd (enkel) (per verdieping) 1 rookmelder (per verdieping)



Meterkast(en)

- vloer - betonvloer / meterkastplaat
- wanden - niet nader afgewerkt
- plafond - niet nader afgewerkt
- inrichting - meteropstellingen van nutsbedrijven
- elektra - groepen verdeelkast
1 wcd (dubbel)
1 loze leiding naar dak voor eventueel toekomstige PV panelen

Werkkast / hydrofoorroimte

- vloer - betonvloer, afgewerkt met vloertegels
- wanden - niet nader afgewerkt
- plafond - niet nader afgewerkt
- inrichting - uitstortgootsteen
- elektra - 1 plafond- of wandlichtpunt op schakelaar incl. armatuur
aansluitingen installaties hydrofoor

Fietsenstalling

- vloer - betontegels 30x30 cm
- wanden - niet nader afgewerkt
- plafond - niet nader afgewerkt
- inrichting - 14 stuks fietsenrekken enkelzijdig
- elektra - plafondlichtpunt(en) op bewegingssensor(en) incl. armaturen
buitenlichtpunt(en) op sensor(en) incl. armatuur
2 wcd (enkel) v.z.v. sleutelschakelaar en kWh tussenmeter



INTERIEUR BNR. 1 t/m 8

Hal / entree

vloer	-	betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
wanden	-	niet nader afgewerkt
plafond	-	niet nader afgewerkt
inrichting	-	meterkast
elektra	-	drukbelinstallatie met zoemer intercom (audio) 2 plafondlichtpunten op 2 wisselschakelaars 2 wcd (enkel) 1 rookmelder

Meterkast

vloer	-	betonvloer / meterkastplaat
wanden	-	niet nader afgewerkt
plafond	-	niet nader afgewerkt
inrichting	-	meteropstellingen van nutsbedrijven
elektra	-	groepen verdeelkast 2 aardlekschakelaars 1 loze leiding naar dak voor eventueel toekomstige PV panelen

Toilet

vloer	-	betonvloer, afgewerkt met vloertegels
wanden	-	wandtegels tot ca. 1,5 m1 hoogte, daarboven niet nader afgewerkt
plafond	-	niet nader afgewerkt
inrichting	-	sanitair
elektra	-	1 plafondlichtpunt op schakelaar

Berging / technische ruimte

vloer	-	betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
wanden	-	niet nader afgewerkt
plafond	-	niet nader afgewerkt
inrichting	-	opstelplaats wasmachine / wasdroger warmtepomp WTW
elektra	-	1 plafondlichtpunt op schakelaar 1 wcd (enkel) op aparte groep t.b.v. wasmachine 1 wcd (enkel) op aparte groep t.b.v. wasdroger 1 aansluitpunt warmtepomp 1 aansluitpunt WTW



Woonkamer / keuken

- vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- wanden - niet nader afgewerkt
- plafond - niet nader afgewerkt
- elektra - 3 plafondlichtpunten (elk op een schakelaar)
1 buitenlichtpunt op schakelaar
7 wcd (dubbel)
1 wcd (enkel) op aparte groep t.b.v. vaatwasser
1 wcd (enkel) op aparte groep t.b.v. oven / magnetron
1 wcd (enkel) op aparte groep t.b.v. elektrisch koken
2 wcd (enkel) t.b.v. koelkast en afzuigkap
1 thermostaat
1 CO2 sensor WTW
1 loze leiding

Slaapkamer 1

- vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- wanden - niet nader afgewerkt
- plafond - niet nader afgewerkt
- elektra - 1 plafondlichtpunt op schakelaar
3 wcd (dubbel)
1 thermostaat
1 CO2 sensor WTW

Slaapkamer 2

- vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- wanden - niet nader afgewerkt
- plafond - niet nader afgewerkt
- elektra - 1 plafondlichtpunt op schakelaar
2 wcd (dubbel)
1 thermostaat

Badkamer

- vloer - betonvloer, afgewerkt met vloertegels
- wanden - wandtegels tot plafondhoogte
- plafond - niet nader afgewerkt
- inrichting - sanitair
- elektra - 1 plafondlichtpunt op schakelaar
1 wandlichtpunt (excl. schakelaar) t.p.v. wastafel
1 voeding E-radiator
1 centraalpunt aarding