20 APPARTEMENTEN ELYSIA *Noorderpolder Buitenhoven Zierikzee*

TECHNISCHE OMSCHRIJVING







Voor u ligt de technische omschrijving (TO) van uw toekomstige appartement. In de TO wordt per onderdeel beschreven hoe uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze TO is onderdeel van de contractstukken van de Aannemingsovereenkomst (AO) en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

ALGEMENE INLEIDING

PROJECT OMSCHRIJVING

Het project bestaat uit 4 gebouwen met elk 20 appartementen. Het project is gelegen in de nieuwbouwwijk Noorderpolder fase 4 in Zierikzee. Deze technische omschrijving heeft betrekking op de appartementen, inclusief de bijbehorende kelder, bergingen en overige algemene ruimtes.

GARANTIE BEPALINGEN

Op de bouw van uw appartement is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 van toepassing.

Ongeacht datgene wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen en standaardvoorwaarden, gebruikt en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar zou zijn, ofwel nadelig voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Bij tegenstrijdigheden in de technische omschrijving en de verkooptekeningen (waar in sommige gevallen naar verwezen wordt) prevaleren de documenten in onderstaande volgorde van voorrang.

- Voorschriften en bepalingen van plaatselijke en hogere overheden, diensten en nutsbedrijven.
- Beschrijving in de koop- en aannemingsovereenkomst.
- De TO met eventuele bijbehorende erata.
- De verkooptekening(en) zoals vermeld in het document van waarmerking in de AO.

Contractdocumenten

- Het project wordt ontwikkeld door AM Zeeland en wordt gebouwd door Bouwgroep Peters.
- In de koopovereenkomst (KO) wordt de koop van het kavel en het opstalrecht vastgelegd tussen u en ontwikkelaar.
- In de aannemingsovereenkomst (AO) wordt de verplichting tot realisering (de bouw) van het appartement woning door Bouwgroep Peters vastgelegd.

Bij de AO hoort een aantal bijlagen, vermeld in het ‘Document van waarmerking’. De belangrijkste bijlagen zijn de verkooptekeningen en de technische omschrijving. De indeling van de woning, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van de woning staan indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. De in de woning toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling etc. worden beschreven in de technische omschrijving. Als er verschillen of tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving.

De contractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit bijvoorbeeld nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven.

Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking. Deze eventuele noodzakelijke wijzigingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden en niet in strijd zijn met de Algemene Voorwaarden van Woningborg. Waar merknamen worden vermeld, behoudt Bouwgroep Peters zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kostenverrekening.

Verkooppromotie, zoals verkoopbrochures, artist impressies en websites die niet als bijlage staan vermeld in het 'Document van waarmerking' van de AO en KO maken geen deel uit van het contract en zijn enkel informatief van aard. De eventuele meubels en inrichting welke zijn weergegeven op de plattegronden in de brochure zijn slechts ter inspiratie en behoren niet tot de woning.Plattegronden kunnen in deze verkoopfase nog niet volledig zijn, o.a. electra- en andere installatiecomponenten enz. Dit geldt ook voor zogenaamde beeld en spiegelbeeld plattegronden. In de fase van Definitief Ontwerp wordt voor elke woning de juiste plattegrond uitgewerkt. Deze definitieve plattegrond geldt dan als contractstuk.

MAATVOERING EN POSITIES INSTALLATIES

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, ook geen tegelafwerking en/of toleranties. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De op de tekening aangegeven schakelaars, lichtaansluitpunten, elektrapunten, ventilatieventielen, vloerluiken, radiatoren en dergelijke zijn indicatief. De werkelijke plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

OMGEVINGSPLAN

U wordt aangeraden het huidige omgevingsplan te raadplegen. In het omgevingssplan zijn de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd voor uw appartement, maar ook voor die van uw buren en de overige plannen in de wijk. U kunt bij de gemeente terecht voor vragen over het omgevingssplan of het opvragen van de plannen. Of via omgevingswet.overheid.nl.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bbl (wetgeving), dat tijdens de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning geldig was. In het Bbl wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' zoals een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar in 'prestatie-eisen' zoals verblijfsgebieden, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimten en technische ruimten.

Ter verduidelijking de volgende begripsbepalingen:

Benaming	Benaming volgens Bbl
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte (1)
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Opstelruimte techniek/installaties	Technische ruimte (2)
Zolder/ hobbyruimte	Ruimte zonder gebruiksfunctie/onbenoemde ruimte
Berging	Bergruimte

1. Volgens het Bbl worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als ‘verblijfsruimten’. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een (beperkt deel van het) vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte, zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het Bbl. Deze methode wordt in het Bbl ook wel de ‘krijtstreepmethode’ genoemd. Het deel van de ruimte waarop deze methode is toegepast is op tekening aangegeven (indien van toepassing).

2. De technische ruimte in de woning is gedeeltelijk aangemerkt als opstelplaats voor alle installaties in de woning. Deze ruimte is niet vrij indeelbaar en kan niet worden aangepast. De definitieve posities van de installatie zijn nader te bepalen door de installateurs. Wij adviseren u om pas na oplevering een indeling te maken (zoals kasten op maat). Houd er bij de indeling rekening mee dat er ook onderhoud gepleegd moet kunnen worden en dat de installaties goed bereikbaar moeten blijven.

OPENBAAR GEBIED

Het openbaar gebied valt buiten deze technische omschrijving en is op de verkooptekeningen en in de artist impressies slechts indicatief weergegeven. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De uiteindelijke inrichting van de openbare ruimte zal door de projectontwikkelaar worden gerealiseerd. Het openbaar gebied wordt (deels) na de bouwkundige opleveringen van de woning uitgevoerd.

KOPERSWENSEN / MEER- EN MINDERWERK

Het ontwerp van de woning is met zorg uitgevoerd. Wij hebben getracht een hoogwaardig appartement te ontwerpen, zodat u in de toekomst kunt genieten van een prettige woonruimte. Daarnaast stellen wij u in de gelegenheid de woning op uw persoonlijke wensen af te stemmen. Zo zijn er mogelijkheden in bouwkundige wijzigingen en keuzes op het gebied van tegels en sanitair.

U dient er echter rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de Wet Kwaliteitsborging, de gemeentelijke (welstands-)eisen, het architectonisch ontwerp, het Bbl, de BENG-berekening en aan Woningborg-garantienormen. Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, kunnen meerwerkopdrachten alleen met de ondernemer van dit project geregeld te worden.

Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zonder meer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een tussenwand houdt niet in dat er sprake is van een "slaapkamer" welke aan alle Bbl-eisen voldoet; indien u dit wenst dient u vooroverleg te voeren met de garantie plichtige ondernemer.

TECHNIEK

ENERGIELABEL

Aan de bouw van de appartementen liggen een aantal energetische uitgangspunten ten grondslag. Deze uitgangspunten zijn de basis voor het energielabel van de woning en betreffen in hoofdlijnen :

Begane grondvloer	Rc = 6,3 m²K/W
Buitengevels (dicht)	Rc = 4,7 m²K/W
Daken	Rc = 6,3 m²K/W

Bij oplevering van het appartement wordt een **Energielabel A+++** verstrekt.
Het Energielabel wordt opgesteld door een gecertificeerde deskundige. Steekproefsgewijs kan er tot een jaar na afgifte van het energielabel een verzoek komen van de certificerende instelling om een controle-opname uit te voeren in de woning. Indien dan geen toegang tot de woning wordt verleend, dan kan de certificerende instelling het afgegeven energielabel intrekken.

PEIL

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant afwerkvloer (begane grond) van de hoofdentree. De hoogte wordt bepaald in overleg met de Gemeente.

GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de funderingsconstructies, kelder en leidingwerken. Het omringende terrein wordt gelijkmatig aangevuld met uitkomende grond tot een nader te bepalen niveau.

RIOLERINGSWERK

Het complex wordt aangesloten op het rioleringsstelsel van de Gemeente. De buitenriolering zal worden vervaardigd van pvc met recyclegarantie. De vuilwater rioolsysteem zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De HWA's lozen het regenwater op de naastgelegen waterpartij.

De binnenriolering, welke is belucht, zal waterdicht en stankvrij worden opgeleverd. Afvoerleidingen worden aangebracht ten behoeve van:

- Closet en fonteintje in het toilet
- Closet in de badkamer
- Wastafel en douche in de badkamer
- 1 aansluitpunt in de keuken t.b.v. een spoelbak (met T stuk voor vaatwasser)
- Afvoer met sifon t.b.v. wasmachine en wasdroger
- Afvoer met sifon t.b.v. warmtepomp en WTW-unit
- Bad (alleen tpv de 3 appartementen op de 3^{e} verdieping)

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat hittebestendig is en met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.
De aanleg, capaciteit en uitvoering van de riolering wordt nader bepaald door de installateur. De standleidingen worden belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen en worden bovendaks ontlucht. Alle standleidingen zullen akoestisch geïsoleerd worden aangebracht.

Onderaan de hellingbaan wordt een lijngoot met zandvanger voorzien, welke afvoert naar een pompput in de parkeerkelder. In de pompput wordt een elektrische opvoerpomp voorzien die het water naar het rioleringsstelstel verpompt.

FUNDERING

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen c.q. het terreinonderzoek, worden door de constructeur de afmetingen en specificaties van de funderingsconstructie bepaald. Deze zal bestaan uit prefab betonnen heipalen met hierop betonnen balken, de keldervloer en de kelderwanden.

HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE

De hoofddraagconstructie van de appartementen bestaat uit een combinatie van kalkzandsteen en beton wanden en betonnen vloeren, indien constructief nodig aangevuld met de nodige stalen kolommen en liggers.

GEVELS EN BINNENWANDEN

Gevelafwerking

De gevels worden afgewerkt met houten geveldelen zowel horizontaal als verticaal verwerkt, uitvoering volgens de kleur- en materiaalstaat.

De houten gevelbetimmering vereist periodiek onderhoud, zoals reinigen en behandelen. Bij oplevering wordt hiervoor een onderhoudsomschrijving verstrekt. De isolatie van de gevels is afgestemd op de uitgangspunten conform de BENG-berekening. T.p.v. de gevels worden nestkasten uitgevoerd conform opgave architect en ecoloog.

Binnenwanden

De constructieve wanden van de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen met voldoende druksterkte en dikte. Eigenschappen van deze wand zijn afgestemd op hiervoor geldende eisen ten aanzien van stabiliteit, geluid- en brandwering.

Op de begane grond worden een aantal wanden om constructieve redenen uitgevoerd als betonwand.

De binnenspouwbladen van voor- en achtergevels van de woningen zijn eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen.

De niet-dragende binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton, met uitzondering van wanden die grenzen aan de algemene verkeersruimtes. Deze worden uitgevoerd in extra geluidsisolerende systeemwanden en afgewerkt met gipsplaten.

De wanden van de fietsenberging die grenzen aan een appartement, worden uitgevoerd als een geïsoleerde systeemwand.

Dilataties

Het gebouw wordt voorzien van de benodigde dilataties. Het is mogelijk dat de dilataties in de binnenwanden en overgangen van wanden welke uit verschillende materialen bestaan ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een krimpnaad ontstaat.

VLOEREN

De begane grondvloer, de verdiepings- en dakvloeren van de woningen bestaan uit breedplaatvloeren (dikte volgens berekening van de constructeur) waarop in het werk een betonnen druklaag wordt gestort. In deze druklaag worden ook diverse leidingwerken ingestort. De vloeren worden afgewerkt met een zwevende dekvloer.

De begane grondvloer wordt geïsoleerd tot een totale isolatiewaarde zoals volgt uit de BENG-berekening.

De vloeren zullen waar nodig worden voorzien van de nodige sparingen, raveelijzers, etc., volgens berekening constructeur.

Aan de verdiepingsvloeren worden prefab betonnen balkons gemonteerd, uitvoering volgens tekening.

METALEN/STALEN DRAAGCONSTRUCTIES

Waar dit volgens constructieberekeningen nodig is, worden stalen balken en/of kolommen aangebracht.

TERREIN EN TERREININRICHTING

Verhardingen

De hellingbaan wordt uitgevoerd als een in-het-werk gestorte betonvloer met daarop betonnen keerwanden. De terrassen op de begane grond worden aangelegd zoals op tekening is aangegeven en uitgevoerd in betontegels volgens de kleur- en materiaalstaat.

Privacy schermen

Op de balkons worden privacy schermen aangebracht, samengesteld uit houten geveldelen, overeenkomst de gevelbekleding. De terrassen van de penthouses worden van elkaar afgescheiden door middel van een dubbele Corten-stalen plantenbak waarin beplanting is opgenomen. Tussen de plantenbakken zal het balustradehek worden doorgezet.

DAKEN EN DAKBEDEKKINGEN

Het dak van de appartementen bestaat uit een betonvloer waarop isolatie platen en de dakbedekking (losliggend) worden aangebracht, voorzien van een grind ballast laag.. De isolatiewaarde van het dak is conform de uitgangspunten van de BENG-berekening.
Op het dak bevinden zich diverse dakdoorvoeren voor installaties en de zonnepanelen, waarmee de energie wordt opgewekt. De op tekening aangegeven posities van de PV-panelen en installatie-componenten zijn indicatief.
Vanaf het dakluik naar de opstelplaats van de buitenunits worden staptegels op tegeldragers aangebracht.
De terrassen van de penthouses worden uitgevoerd volgens tekening en afgewerkt middels keramische dakterras tegels op een tegeldragersysteem.
De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De appartementen worden voorzien van hemelwaterafvoeren die zoveel mogelijk inpandig of achter de houten gevelbekleding worden weggewerkt. De afvoeren van de balkons worden uitgevoerd in zink en blijven in het zicht.

KOZIJNEN

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in aluminium met een beglazing conform de uitgangspunten BENG-berekening. De detaillering van de buitenkozijnen, ramen en deuren is conform de voorschriften en normen.

Onder de kozijnen komen aluminium waterslagen met anti-dreun-folie (na regenbui kan er altijd enig geluid zijn door drupwater).

De parkeergarage wordt afgesloten met een automatisch rolhek en een loopdeur. Het rolhek wordt uitgevoerd in verzinkt staal en/of aluminium en de omkadering op kleur. Het rolhek is bedienbaar via een afstandsbediening. In basis is één afstandsbediening inbegrepen bij de aanschaf van het appartement.

Dakluik

Voor bereikbaarheid van de installaties op het dak zal op de bovenste verdieping een dakluik met trap worden aangebracht.

Binnenkozijnen

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten, bergingen in de kelder en de woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd in hardhout met stompe (dichte) deuren, waar nodig geluidwerend, brandwerend en inbraakwerend uitgevoerd.

De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen zonder bovenlicht met fabrieksmatig afgelakte opdek (dichte) binnendeuren.

Hang- en sluitwerk

De binnendeuren van het toilet en de badkamers worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot, overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

Het complex wordt uitgerust met een sluitplan. Hiermee kunt u door middel van één persoonlijke sleutel alle voor u van toepassing zijnde deuren openen (m.u.v. de postkast). Per appartement worden 4 sleutels meegeleverd.

TRAPPEN EN BALUSTRADES

Trappenhuizen

De trappen en tussenbordessen in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton en blijven verder onafgewerkt. In het hoofdtrappenhuis worden metalen balustrades en muurleuningen voorzien in kleur zoals in de kleur- en materiaalstaat omschreven.
De trappen in het vluchttrappenhuis worden uitgevoerd in hardhout in de vorm zoals op tekening is aangegeven. De muurleuningen in het vluchttrappenhuis worden gemonteerd op aluminium leuningdragers en zijn uitgevoerd in hardhout, diam. 40 mm. blank gelakt. De balustrades en verdiepingshekken worden uitgevoerd in hardhout.

Balkons

Ter plaatse van de balkons en dakterrassen worden balustrades uitgevoerd in de vorm zoals op tekening aangegeven. De balustrades worden samengesteld middels metalen balusters met boven- en onderregel met daartussen hardglazen panelen.

VLOER- , WAND- EN PLAFONDAFWERKING

Vloeren

De vloeren van de appartementen worden voorzien van een afwerkvloer conform de afwerkstaat. Deze afwerkvloer wordt zwevend uitgevoerd om contactgeluid zoveel mogelijk tegen te gaan.
Ter plaatse van de voordeur mag het hoogte verschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. In de uitvoering wordt rekening gehouden met een vloerafwerking van 15 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.
Tevens mag uw vloerafwerking een maximale isolerende werking hebben (i.v.m. vloerverwarming en -koeling) overeenkomstig een RC van 0,1 m2k/W. Informeer hiernaar bij uw stoffeerder of vloerenleverancier.

Wanden

Alle binnenwanden in de appartementen en algemene verkeersruimtes, met uitzondering van de wanden van de kelder, de bergingen in de kelder, de algemene technische ruimtes, de meterkasten en de wanden welke betegeld worden, worden behangklaar (afwerkingsklasse C / groep 3) opgeleverd behoudens de plintzone. Dat wil zeggen dat deze zodanig zijn uitgevlakt dat de wanden, na de voorgeschreven voorbewerking, geschikt zijn voor de dikkere soorten behangwerk. Uw behangleverancier kan u hierin adviseren.

Plafonds

De betonplafonds in de appartementen, de hoofdentree en de algemene gangen zullen worden afgewerkt met wit spuitwerk in korrelstructuur, uitgezonderd het plafond in de meterkasten, algemene technische ruimtes en de privé-bergingen in de kelder. De naden van de vloerplaten blijven zichtbaar.
Het plafond van de fietsenberging en de kelder wordt afgewerkt met een geïsoleerd systeemplafond van in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Tegelwerken

Wand- en vloertegels in het toilet en de badkamer worden uitgevoerd als aangegeven in de toilet- en badkamerbrochure van Home Studio's. Naast een keuze uit dit tegelpakket kan er, op basis van verrekening, uit een ruim assortiment gekozen worden. Home Studio's informeert u graag nader over de vele mogelijkheden.
De wanden in de badkamer(s) wordt standaard tot onderzijde plafond betegeld en in het toilet tot 1200 mm vanaf afgewerkte vloer betegeld (afm. 30x60 cm liggend verwerkt).
De vloeren van het toilet en de badkamer worden betegeld met vloertegels (afm. 60x60 cm). Het tegelwerk in de douchehoek wordt op afschot aangebracht. Het voegwerk wordt uitgevoerd in de kleur grijs. Waar technisch noodzakelijk worden de voegen uitgevoerd als kitvoeg in de kleur van het voegwerk. De inbouwreservoirs worden voorzien van een plateau tenzij anders aangegeven op de tekeningen. De wand- en vloertegels worden niet strokend gelegd.
De entreehal en de lifthal op de begane grond worden voorzien van vloertegels met plinttegels.

Dorpels

In de appartementen wordt ter plaatse van de betegelde vloeren van toilet en badkamer een vlakke kunststeen dorpel onder/achter de deur toegepast. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

Vensterbanken

Waar de gevelkozijnen niet doorlopen tot op de vloer, wordt de borstwering afgewerkt met een marmercomposiet vensterbank.

Aftimmerwerken

De benodigde (af)betimmeringen worden uitgevoerd in gegrond multiplex en/of MDF beplating op het nodige grondhout en voorzien van de nodige aftimmerlatten. In de apartementen worden geen vloerplinten aangebracht. De binnenzijde van de meterkast wordt voorzien van een onbehandelde multiplex beplating conform voorschriften nutsbedrijf.

BEHANG- EN SCHILDERWERK

Buitenschilderwerk

Behoudens de behandeling van de houten geveldelen is buitenschilderwerk verder niet van toepassing

Binnenschilderwerk

De houten binnendeurkozijnen in de algemene ruimtes worden afgelakt in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De wanden in het hoofdtrappenhuis, het vluchttrappenhuis en de algemene gangen op de begane grond en de verdiepingen worden voorzien van glasvlies met sauswerk zoals in de kleur- en materiaalstaat omschreven.

In de appartementen is geen behang- en schilderwerk opgenomen. Alle houten onderdelen worden voorgegrond opgeleverd. De binnendeuren en kozijnen zijn reeds fabrieksmatig afgewerkt.

KEUKENINRICHTING

De keukeninrichting maakt deel uit van de KO en wordt na de oplevering geplaatst. Home Studio's informeert u graag over de opgenomen basiskeuken en de vele mogelijkheden voor aanpassing hiervan.

In de AO zijn alle standaard aansluitpunten t.b.v. de keukeninrichting opgenomen. Deze bestaan uit:

- 1 koud wateraansluiting t.b.v. keukenmengkraan;
- 1 warm wateraansluiting t.b.v. keukenmengkraan;
- 1 koud wateraansluiting t.b.v. vaatwasser;
- 1 rioolafvoer t.b.v. spoelbak in keuken en vaatwasser;
- 1 elektra aansluiting op aparte groep t.b.v. kooktoestel;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap;
- 1 wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser;
- 1 wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. combimagnetron of oven;
- 2 dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik;

De positie van de aansluitpunten wordt op de 0-tekening van de keuken aangegeven.

Het ventilatiesysteem in de woning laat het niet toe om een afzuigkap met kanaal toe te passen. Daarom moet in dit geval altijd gekozen worden voor een recirculatiekap. Deze recirculatiekap is voorzien van een actief koolstoffilter of recirculatiefilter. De kookdamp wordt door het filter en de koolstofcassette aangezogen, waarbij de geuren worden geneutraliseerd. De overgebleven, van geur geschoonde kookdamp wordt vervolgens terug de keukenruimte in geblazen.
Indien gewenst kan in overleg met de kopersbegeleider de aangeboden keuken aangepast worden.
Wanneer er geen gebruik wordt gemaakt van de aangeboden keuken (casco) dan wordt er geen keukeninrichting geleverd of aangesloten. De aansluitingen van de keukenopstelplaats worden dan uitgevoerd conform de keukentekening (de riolerings- en waterleidingen in basis afgedopt boven de vloer).
Indien de aangeboden keuken aangepast wordt of er geen gebruik van gemaakt wordt, vindt een verrekening plaats. De waarde van de aangeboden keuken (stelpost) en de teruggave indien er geen gebruik van gemaakt wordt (casco) staan vermeld in de bijlage keuken.

HOOFDENTREE

Ter plaatse van de hoofdentree wordt een postkast met bellentableau en intercom voorzien in uitvoering zoals op tekening aangegeven en in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.
Boven de hoofdentree zal de naam van het gebouw worden aangegeven in nader door de architect te bepalen uitvoering.

LIFTINSTALLATIE
In het complex wordt een lift aangebracht. De lift wordt binnenin afgewerkt met een nette vloerafwerking, wanden en plafond voorzien van verlichting in overleg met de architect. Verder wordt de lift voorzien van een leuning, een spiegel, alarmknop met een spreekluisterverbinding en bedieningstableau.

WATERINSTALLATIE
De appartementen worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net. De wateraansluiting wordt aangebracht in de hydrofoorruimte van het gebouw, waar ook de hydrofoor installatie wordt opgesteld. Vanuit de hydrofoorruimte wordt de waterleiding aangelegd tot in de individuele meterkast, waar de watermeter opgesteld wordt. De kosten voor gebruik van water is tot het moment van de oplevering van uw woning voor rekening van de aannemer.

In de het appartement wordt het warm tapwater verzorgd door een 180 liter voorraadboiler. De boiler is onderdeel van de warmtepomp installatie.

De waterleidingen in de woning worden volgens de voorschriften van het nutsbedrijf aangelegd. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar. In de woning worden de volgende koud water tappunten voorzien:

- de mengkraan in de keuken
- de wastafel in de badkamer
- de douchecombinatie in de badkamer
- de toiletcombinatie in de badkamer
- de toiletcombinatie en fontein in het toilet
- de vaatwasmachine aansluiting in de keuken
- de wasautomaat aansluiting in de berging / technische ruimte
- de warmtepomp aansluiting in berging / technische ruimte
- de vulkraan tpv warmtepomp in technische ruimte
- bad (alleen bij de 3 appartementen op de 3e verdieping)

Vanaf de individuele warmtepomp worden de volgende warmwater tappunten voorzien:de mengkraan in de keuken

- de wastafel in de badkamer
- de douchecombinatie in de badkamer
- bad (alleen bij de 3 appartementen op de 3e verdieping)

GAS INSTALLATIE
In het appartement is geen gasaansluiting aanwezig.

SANITAIR
Het basis sanitair van de woningen wordt uitgevoerd volgens de sanitair-bijlage van Home Studio's en omvat in hoofdlijnen :
Toiletruimte:
Hangtoilet en closetzitting met deksel inclusief inbouwreservoir;
Fontein-opstelling met muurbuis aansluit inclusief kraan;
Badkamer:
Hangtoilet en closetzitting met deksel, inclusief inbouwreservoir;
Wastafelopstelling, bestaande uit een wastafel, wastafelmeubel, mengkraan, spiegel
Douche opstelling : afvoergoot, douchemengkraan, glijstang en handdouche
Elektrische handdoek radiator
Glazen douchescherm (alleen bij appartement types B, D en H) of bouwkundige wand met tegelwerk
In de 3 appartementen op de 3e verdieping wordt tevens een badcombinatie voorzien.

Het basis-sanitair volgens de sanitair-brochure van Home Studio's kan – op basis van verrekening - aangepast of uitgebreid worden. Daarbij is keuze uit een ruim assortiment sanitair artikelen; Home Studio's informeert u graag over de vele mogelijkheden.

VENTILATIE INSTALLATIE

Privégedeelten

De appartementen zijn voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. De warmte in de afvoerlucht wordt voor een groot gedeelte teruggewonnen. De voorverwarmde toevoerlucht (enkel door de gebalanceerde mechanische ventilatie) zorgt voor een comfortabele, tochtvrije en energiezuinige manier van ventileren. Het systeem bestaat uit een ventilatorunit, die via een kanalenstelsel lucht toe- en afvoert van het appartement. De centrale ventilator waar de toe- en afvoerkanalen bij elkaar komen, zorgt ervoor dat de warmte uit de afgevoerde lucht wordt overgedragen aan de verse toegevoerde buitenlucht. Dit wordt warmteterugwinning (WTW) genoemd. De afvoer- en toevoerlucht komt niet met elkaar in contact, alleen de warmte wordt overgedragen. Het systeem wordt gebalanceerd genoemd omdat er, ter voorkoming van onder- en overdruk in het appartement, evenveel lucht toegevoerd als afgevoerd wordt. De toegevoerde verse lucht wordt eerst gefilterd voordat het in de woonkamer en slaapkamers wordt ingeblazen. Deze filters dienen regelmatig te worden gereinigd of vervangen volgens de aanwijzingen van de fabrikant.

In de plafonds worden ventilatieroosters opgenomen waardoor de ventilatielucht wordt aan- en afgevoerd. Via de ruimte onder binnendeuren kan de lucht zich door de woning verplaatsen. Ten behoeve van de regeling van de WTW-unit wordt op de op tekening aangegeven plaats een bediening aangebracht. De op tekening aangegeven plaats is indicatief. Daarnaast wordt de WTW in de woonkamer voorzien van een CO2-sturing en in de badkamer van een vocht-sensor. Doorspuien geschiedt door middel van de op tekening aangegeven te openen gevelonderdelen zoals ramen en deuren.

In het appartement worden leidingkokers aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen. Het stijgkanaal van de mechanische ventilatie wordt door de leidingkokers aan het zicht onttrokken en is aangesloten op de dakdoorvoer.

De aanleg, capaciteit en uitvoering van de balans ventilatie worden nader bepaald door de installateur en wordt uitgevoerd volgens voorschriften zoals vermeld in het Bbl.

De diverse constructieonderdelen, zoals de spouwmuren, de buitenbetimmeringen en andere gevelconstructies, worden op een natuurlijke wijze geventileerd volgens de hiervoor geldende normen en voorschriften.

Gemeenschappelijke (verkeers)ruimte

Ten behoeve van de ventilatie van de entreehal, de trappenhuizen en de gangen op de verdiepingen is een mechanische afzuiging voorzien.
De liftschacht wordt door middel van een dakkap op natuurlijke wijze geventileerd.
De kelder zal worden geventileerd door een combinatie van natuurlijke ventilatie en mechanische parkeerventilatie.
De privé-bergingen in de kelder worden mechanisch geventileerd.

VERWARMINGSINSTALLATIE

De verwarming in de appartementen vindt plaats door middel van vloerverwarming. In de badkamers wordt additioneel een handdoek E-radiator aangebracht in de kleur wit. De bediening van de standaard radiator bevindt zich aan de onderzijde van de radiator.

Een ventilatiewarmtepomp verzorgt een energiezuinige (gasloze) oplossing voor de verwarming en het warm tapwater. De locatie van de lucht-waterwarmtepomp is indicatief aangegeven op de plattegrondtekening. De te verwarmen ruimten zijn voorzien van een bedrade ruimtethermostaat welke de vloerverwarming regelt per ruimte.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming is geïnstalleerd, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten. De vertrektemperaturen (ontwerpcondities) zijn bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius (conform isso publicatie 51):

- Hal 18°C
- Woonkamer, keuken 22°C
- Slaapkamer 20°C
- Badkamer 22°C

De inpandige technische ruimte in het appartement is onverwarmd.
De entreehal, trappenhuizen, algemene gangen en de gehele kelder zijn onverwarmd.

VLOERKOELING

Naast verwarmen van de ruimte kan de installatie ook beperkt koelen. In de zomer wordt de woning gekoeld. Dit is geen airco maar comfort koeling waarbij de binnentemperatuur enkele graden lager is dan de buitentemperatuur. De regeling is in de woonkamer instelbaar door middel van de aanwezige thermostaat. Indicatief is een koeling van circa 3 tot 5 graden onder de buitentemperatuur mogelijk (afhankelijk van o.a. oriëntatie, ruimteoppervlakte, het dicht houden van ramen en deuren en de gekozen vloerafwerking).

AANDACHTSPUNTEN VERWARMING

Onderstaand enkele aandachtspunten voor het gebruik van vloerverwarming in combinatie
met een warmtepomp:
• De vloerverwarming betreft een laagtemperatuur verwarmingssysteem. Geadviseerd wordt om een vloerafwerking toe te passen met een maximale isolatiewaarde (Rc-waarde) van 0,1 m2K/W. De Rc-waarde geeft het isolerend vermogen van een materiaal aan. Hoe lager de Rc-waarde van de vloerafwerking hoe sneller de ruimte opgewarmd zal worden, wat ten goede komt aan het energieverbruik. Uw vloerenleverancier kan u informeren over de verschillende mogelijk toe te passen vloerafwerkingen in de woning.
• Vloerverwarming is een traag verwarmingssysteem. Het verdient daarom de aanbeveling om de temperatuur ‘s nachts of bij korte afwezigheid niet te verlagen maar de ruimte op de gewenste
temperatuur te laten.
• Er wordt met lage watertemperaturen gewerkt. Daardoor kan, ondanks dat de ruimte de ingestelde temperatuur heeft bereikt, de vloer soms wat kouder aanvoelen dan lichaamstemperatuur.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De appartementen worden middels een individuele elektrameter aangesloten op het openbare net. De elektrameter wordt aangebracht in de meterkast. De kosten van gebruik van elektra zijn tot het moment van de oplevering van de woning voor rekening van de aannemer.

De elektrische installatie in de woning wordt volgens de voorschriften van het nutsbedrijf aangelegd vanaf de "groepenkast" in de meterkast. Tevens worden metalen onderdelen in de sanitaire ruimten geaard. De lichtinstallatie is verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden opgenomen in wanden en vloeren met uitzondering van de meterkast, bij de warmtepomp, WTW unit en de buitenbergingen. Deze worden uitgevoerd als (opbouw)zichtleidingen. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in de kleur wit en zijn van kunststof. Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen e.d. zijn op de tekeningen aangegeven en voldoen aan de norm NEN 1010.

Voor de plaats op de wanden worden de volgende circa hoogten aangehouden, gemeten vanaf de afgewerkte vloer (in millimeters):

- hoogte schakelaars/wandcontactdozen algemeen 1050+
- hoogte wandcontactdozen woonkamer, slaapkamers 300+
- hoogte loze leidingen 300+
- hoogte thermostaat 1500+
- hoogte CO2 sensor 1500+
- intercom 1500+
- wasmachine 600+
- hoogte wandcontactdozen (mogelijke) opstelplaats keuken 1200+
- hoogte lichtpunt boven wastafel 1950+

In het appartement worden rookmelders geplaatst volgens de voorschriften. Deze staan indicatief op de verkooptekening aangegeven.

De woonkamer is voorzien van één bedrade leiding voor data/TV. De hoofdslaapkamer is voorzien van een loze leiding. Loze leidingen worden voorzien van controledraad en afgedekt met een witte kunststof deksel. Loze leidingen kunt u later bedraden voor bijvoorbeeld een internet/UTP aansluiting. De standaard aansluitpunten zijn weergegeven op de verkooptekeningen.

De appartementen worden voorzien van een intercomsysteem met videofooninstallatie, waarmee de hoofd entreedeur van de gebouwen op afstand kunnen worden ontsloten. Via een monitor is het mogelijk te zien wie er aanbelt. Deze installatie zal in de woonkamer worden geplaatst.

In de bergingen die zich in de kelder bevinden, wordt de elektrische installatie als opbouw uitgevoerd. Elke berging wordt voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een enkele wandcontactdoos.

Vanuit elk appartement wordt er een loze leiding aangebracht naar een stijggoot welke op alle verdiepingen bereikbaar is vanuit de centrale hal. Vanuit de meterkast van het appartement kan een kabel worden getrokken naar deze stijggoot. Via de stijggoot kan de kabel worden doorgetrokken naar de parkeerplekken in de parkeerkelder.

In de parkeerkelder is er een noodknop aanwezig voor het uitschakelen van de spanning op de laadpalen. Bij het aanbrengen van een laadpaal na oplevering moet de laadpaal worden aangesloten op deze noodknop. Indien er wordt gekozen voor een laadpaal als kopersoptie dan is deze bij de oplevering gekoppeld aan de noodknop.

De luifel van de hoofdentree wordt voorzien van 3 inbouwspots, geschakeld op een schemerschakeling. Overige buiten verlichting alsmede terreinverlichting maakt geen deel uit van de AO.

OPLEVERING

SCHOONMAKEN

Het appartement en de algemene ruimtes worden "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten: deze worden schoon opgeleverd. Het omringende terrein wordt ontdaan van bouwafval.

OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, een indicatie van de periode waarin uw appartement naar verwachting voor bewoning gereed zal zijn. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel onzekerheden met zich meebrengt. Wanneer het hard waait, kan de kraan niet draaien; wanneer er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een prognose voor de oplevering. In een later stadium kunnen die prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder worden. Wij houden u daarom tijdens het bouwproces op de hoogte van vorderingen.

Bij eventuele verkoop van uw huidige woning, adviseren wij u in de koopakte van die woning een clausule op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel, c.q. afhankelijk van de oplevering van uw nieuwe appartement wordt gesteld. Ook ten aanzien van een opzegtermijn van uw eventuele huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten.

Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden (wij noemden er al enkele) kunnen echter, zeker als de bouw op het moment van de aankoop nog niet is gestart, een vertraging veroorzaken. Strikt juridisch bezien is de koop- en aannemingsovereenkomst de leidraad ten aanzien van de start van de bouwwerkzaamheden en het opleveringstijdstip.

OPLEVERINGSPROCEDURE

Bankgarantie
Voor de oplevering van de appartementen zal Bouwgroep Peters een bankgarantie deponeren ten bedrage van 5 % van de aanneemsom. Door het stellen van deze bankgarantie vervalt voor u de mogelijkheid om 5 % van de aanneemsom in te houden bij het betalen van de laatste termijn. Als gevolg hiervan zal u worden verzocht de totale slottermijn vóór de oplevering aan Bouwgroep Peters over te maken.

Oplevering
Tijdens de oplevering bekijkt u samen met de opzichter en/of iemand van het uitvoeringsteam uw appartement en bepaalt u per ruimte of er nog zaken zijn die nadere toelichting dan wel afwerking behoeven. Uiteraard staat het u vrij om u tijdens de oplevering te laten bijstaan door een deskundige.
Voor de oplevering is het van belang dat de zichtbare gebreken worden genoteerd op het ‘proces verbaal van oplevering’.
Behoudens de genoteerde gebreken, kan er na oplevering formeel geen aanspraak worden gemaakt op eventuele andere zichtbare gebreken.

Na afloop van de rondgang door uw appartement ondertekenen de aanwezige partijen het proces verbaal van oplevering, waarvan iedere partij een exemplaar ontvangt. Indien u aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan, ontvangt u aansluitend de sleutels van uw woning.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan op een ander tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden ‘bezemschoon’ opgeleverd, eventuele tegelwerken, tapijt en glasruiten worden schoon opgeleverd.

De aannemer zal de zaken zoals vermeld op het proces verbaal van oplevering zo spoedig, doch binnen drie maanden, afwerken.

2de handtekening
Als de gebreken op het proces verbaal van oplevering zijn afgehandeld, dan wel er geen gebreken op het proces verbaal van oplevering zijn genoteerd, verzoeken wij u de lijst voor de tweede maal te ondertekenen.

Inhouden / vrijvallen bankgarantie
Drie maanden na de oplevering verzoeken wij de notaris de bankgarantie voor uw bouwnummer op te heffen.

In het geval dat drie maanden na de oplevering nog niet alle punten op het proces-verbaal zijn afgehandeld en u de bankgarantie [gedeeltelijk] wilt handhaven, dient u de notaris en aannemer hiervan schriftelijk in kennis te stellen. U informeert partijen hierin over de punten waaraan nog niet is voldaan en over het bedrag dat u nog als bankgarantie wilt laten staan.
Zodra alle punten zijn afgerond dient u dit vervolgens schriftelijk aan de notaris en aannemer te melden, waarna de bankgarantie wordt opgeheven.

NAZORG
Indien u na oplevering vragen dan wel nagekomen punten heeft over de technische uitvoering van uw woning, inclusief de afwerking van de punten zoals vermeld op het proces-verbaal van oplevering, dan kunt u dit melden via het nazorgformulier op onze website of per e-mail kenbaar maken via nazorg@bouwgroep-peters.nl.
De afdeling nazorg is bereikbaar op werkdagen tussen 8.30 uur en 17.00 uur.

ONDERHOUDSTERMIJN

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u Bouwgroep Peters
1. Berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost (de zgn. “2e handtekening”);
2. Onvolkomenheden melden die zijn ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het “werken” van materialen.

Bij kleine onvolkomenheden moet u met een belangrijk feit rekening houden: een woning wordt gebouwd uit materialen die nog kunnen gaan “werken”, zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkend vocht. Deuren kunnen gaan klemmen omdat het hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle overige onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en heeft u uiteraard garantie op uw woning conform de geldende garantietermijnen in de WONINGBORG-garantieregeling.

VERZEKERINGEN

Uw appartement is tijdens de bouw verzekerd tegen de risico’s van brand- en stormschade. Na de oplevering of overdracht moet u hier zelf voor zorgen. Bij een appartement ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de Vereniging van Eigenaars. Meer informatie hierover volgt in de eerste vergadering van de Vereniging van Eigenaars. Voor een passende inboedelverzekering dient u zelf te zorgen.

VOORLICHTING EN BOUWTERREINBEZOEK

AM en Bouwgroep Peters zullen indien mogelijk kopersbijeenkomsten organiseren. Tijdens deze bijeenkomsten zal onder andere een toelichting gegeven worden over het bouwproces, kopers meer- en minderwerk, nutsbedrijven, bezoek van de bouwplaats en zal actuele informatie worden gegeven omtrent de opleveringsprognose. Daarnaast bieden wij u tijdens deze bijeenkomsten graag de gelegenheid om alvast kennis te maken met uw toekomstige buren. Verder proberen wij een aantal kijkdagen te organiseren, waarop u de mogelijkheid heeft om de bouwplaats en uw toekomstige woning te bezoeken.

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats, zonder toestemming van Bouwgroep Peters, te betreden.

NA DE OPLEVERING

WERKZAAMHEDEN DIRECT NA OPLEVERING

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen, direct na oplevering, kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden. Onder meer doordat er bouwvocht ‘opgesloten’ wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering. De leverancier van uw eindafwerking zal hier rekening mee moeten houden en eventueel aanvullende maatregelen moeten treffen.

KRIMP

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er vooral bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze krimpscheuren vallen niet onder de Woningborg Garantie en kunnen door u bij het onderhoud worden dichtgezet; hiervoor zijn er speciale (flexibele) materialen in de handel.
Let ook op bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te laten treffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

BEGLAZING

Glasetsing; wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen de bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk.

BEPLANTING

Indien beplanting onderdeel uitmaakt van de AO, wordt deze beplanting aangebracht in het plantseizoen wat voor de betreffende plantkeuze van toepassing is. De aanplant zou daardoor (ruim) na de opleverdatum plaats kunnen vinden en dit moment mag geen belemmering vormen voor de vrijgave van de 5% garantiestelling. De hoogte van beplanting is bij aanplant nog niet gelijk aan de beoogde hoogte en zal pas na een groeiperiode de juiste hoogte bereiken.
Op beplanting is geen (inboet)garantie van toepassing.

ONDERHOUD ALGEMEEN

Vanaf het moment dat u in het bezit bent van de sleutel, bent u verantwoordelijk voor uw woning. Dat betekent ook dat u verantwoordelijk bent voor inspectie en onderhoud van uw woning. In sommige gevallen kunt u dit zelf uitvoeren en in andere gevallen zal dit door een vakspecialist uitgevoerd moeten worden. Zolang u dit op de juiste wijze doet, behoudt u het recht op garantie. Bij oplevering ontvangt u de onderhoudshandleiding met tips voor gebruik, onderhoud en garantiebehoud

OPLEVERDOSSIER

Het opleverdossier vindt u ná oplevering in uw persoonlijke omgeving bij Home Studio’s. Het online opleverdossier bestaat uit de volgende mappen:

- Onderhoudsadvies diverse onderdelen
- Tekeningen en documenten E-installatie
- Tekeningen en documenten W-installatie
- Kopers tekeningen
- Energielabel
- Garantie- en waarborgregeling Woningborg (inclusief eventueel melding minderwerk)

Wij adviseren u om alle documenten in het online dossier te zijner tijd ook te downloaden naar uw eigen digitale omgeving.

AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN

Entree	vloer	zandcement dekvloer
	wand	behangklaar
	plafond	spuitpleister
Meterkast	vloer	zandcement dekvloer
	wand	houten achterwand tpv groepenkast – verder onafgwerkt
	plafond	onafgewerkt
Toilet	vloer	vloertegels 60x60
	wand	wandtegels 30x60 tot 1.20m1, daarboven behangklaar
	plafond	spuitpleister
Woonkamer	vloer	zandcement dekvloer
	wand	behangklaar
	plafond	spuitpleister
Keuken	vloer	zandcement dekvloer
	wand	behangklaar
	plafond	spuitpleister
Badkamer	vloer	vloertegels 60x60
	wand	wandtegels 30x60 tot plafond
	plafond	spuitpleister
Slaapkamers	vloer	zandcement dekvloer
	wand	behangklaar
	plafond	spuitpleister
Techniek/berging	vloer	zandcement dekvloer
	wand	behangklaar
	plafond	spuitpleister
Balkons verdiepingen	Vloer	prefab betonnen balkonplaat, onafgewerkt
	Wand	gevelbekleding en aluminium puien
	Plafond	onderzijde bovenliggend prefab beton balkon, onafgewerkt
Balkons penthouses	Vloer	keramische dakterrastegels
	Wand	gevelbekleding en aluminium puien
Berging in de kelder	Vloer	betonvloer, onafgewerkt
	Wand	betonwand en kalkzandsteen vellingblokken, onafgewerkt
	Plafond	houtwol cement plafondplaten

AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTES

Hoofdentree	vloer	schoonloopmat + tegelvloer met tegelplint
	wand	glasvlies met sauswerk
	plafond	spuitpleister
Fietsenberging	vloer	dekvloer, onafgewerkt
	wand	kalkzandsteen + geïsoleerde systeemwand, onafgewerkt
	plafond	houtwol cement plafondplaat
Hoofdtrappenhuis	vloer	Keldervloer : betonvloer onafgewerkt
		begane grond : vloertegels met tegelplint
		verdiepingen : tapijttegels met pvc vloerplint
		tussenbordessen : prefab beton, onafgewerkt
	wand	glasvlies met sauswerk
	plafond	Verdiepingsvloeren : spuitpleister
		betontrappen : prefab beton, onafgewerkt
		tussenbordessen : prefab beton, onafgewerkt
Vluchttrappenhuis	vloer	begane grond : vloertegels met tegelplint
		verdiepingen : tapijttegels met pvc vloerplint
		trappen : hout, afgelakt
	wand	glasvlies met sauswerk
	plafond	Verdiepingsvloeren : spuitpleister
		trappen : hout, afgelakt
Gangen op de verdiepingen	vloer	tapijttegels met pvc vloerplint
	wand	glasvlies met sauswerk
	plafond	spuitpleister
Kelder	vloer	betonvloer, onafgewerkt
	wand	betonwanden, onafgewerkt
	plafond	houtwol cement plafondplaten

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel / omschrijving		*Materiaal / uitvoering*	*Kleur*
15 TERREIN VERHARDING			
	terras appartementen begane grond	betontegels 50x50	betongrijs naturel
	hellingbaan	betonvloer + wanden	betongrijs naturel
	schermen tpv terrassen penthouses	coren stalen plantenbakken met hekwerk en beplanting	bruin
17 TERREIN INRICHTING			
	privacy schermen	houten delen (als gevelbekleding)	bruin
21 BETONWERK			
	betonvloer kelder / bergingen / trappenhuis	beton glad gespaand	betongrijs naturel
24 RUWBOUW TIMMERWERK			
	gevelbekleding staand	houten geveldelen, behandeld op kleur	bruin
	gevelbekleding liggend	houten geveldelen, behandeld op kleur	voorvergrijsd
	bekleding kader hoofdentree	houten geveldelen, behandeld op kleur	voorvergrijsd
	plint onder gevelbekleding	geisoleerde kantplank	antraciet
25 STAALCONSTRUCTIES			
	in het zicht blijvende onderdelen in de appartementen	stalen kolommen in de hoeken tpv de gevelpuien	Omber grijs
30 GEVELKOZIJNEN			
buitenzijde			
	gevelkozijnen, inclusief bewegende delen	aluminium	Omber grijs
	waterslagen onder gevelkozijnen	aluminium (inclusief anti-dreun folie)	Omber grijs
	rolhek + loopdeur parkeergarage	aluminium	Omber grijs
binnenzijde			
	aluminium gevelkozijnen, inclusief bewegende delen	aluminium	Omber grijs
30 BINNENDEURKOZIJNEN EN DEUREN			
Appartementen			
	montage kozijnen	Berkvens, type Berdo, zonder bovenlichten	Wit
	binnendeuren	Opdekdeuren (dicht, zonder glasopening)	Wit
Algemene ruimtes			
	deuren bergingen, algemene ruimtes en woningtoegangen	hout, schilderwerk	Omber grijs
	binnendeuren	hout, met HPL toplaag	door de architect ntb
30 HANG- EN SLUITWERK			
	deurbeslag binnendeuren	aluminium	aluminium - naturel
32 TRAPPEN en BALUSTRADES			
	hoofdtrappen inclusief tussenbordessen	prefab beton	betongrijs naturel
	balustrades en hekwerken tpv hoofdtrappen	metaal	Omber grijs
	vluchttrappen incl. muurleuningen	hardhout	door de architect ntb
	balustrades balkons en dakterrassen	metalen balusters, onder+bovenregel met glas vulling	door de architect ntb
33 DAKBEDEKKING			
	dakafwerking algemeen	dakbedekking + grind balast laag	zwart + gemengd
	dakterrassen penthouses	keramische dakterras tegels	licht grijs
	dakrand afwerking	aluminium daktrim	Omber grijs
	dakdoorvoeren installaties	kunststof	zwart
	noodoverstorten / spuwers	aluminium	Omber grijs
35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN			
	binnendeurdorpels toilet + badkamer	kunststeen (Holonite o.g.)	lichtgrijs
	vensterbanken	marmercomposiet	kristal wit
40 STUCADOOR- EN SPUITWERK			
	afwerking betonplafonds appartementen en algemene ruimtes	spack spuitwerk	wit
41 TEGELWERK			
Toilet			
	wandtegels	afmeting ca 30x60 cm, liggend verwerkt	volgens keuze Home Studio's
	vloertegels	afmeting ca 60x60 cm	volgens keuze Home Studio's
	voegkleur wandtegels		afgestemd op tegelkeuze
	voegkleur vloertegels		afgestemd op tegelkeuze
Badkamer			
	wandtegels	afmeting ca 30x60 cm, liggend verwerkt	volgens keuze Home Studio's
	vloertegels	afmeting ca 60x60 cm	volgens keuze Home Studio's
	voegkleri wandtegels		afgestemd op tegelkeuze
	voegkleur vloertegels		afgestemd op tegelkeuze
Hoofdentree + trappenhuis (begane grond)			
	vloertegels	ntb	door de architect ntb
	plinttegels	ntb	door de architect ntb
Diversen			
	tegelprofielen uitwendige hoeken	aluminium	naturel
43 KLEIN METAALWERK			
	postkasten + bellentableau tpv hoofdentree	metaal	Omber grijs
	gevelletters (gebouwnaam)	door de architect ntb	door de architect ntb
	zetwerken / waterslagen algemeen	aluminium	Omber grijs
44 PLAFONDS EN WANDEN			
	plafond kelder, privébergingen en fietsenberging	houtwol cement plafondplaat	wit
45 AFBOUWTIMMERWERK			
	meterkast in de appartementen	prefab meterkast, geplastificeerde afwerklaag	wit
	aftimmeringen algemeen	hout / mfd / multiplex	wit gegrond
46 BEHANG- EN SCHILDERWERK			
	wanden hoofdentree, trappenhuizen en verdiepingsgangen	glasvlies (grove ruit structuur) + sauswerk	wit
47 STOFFERING			
	vloerafwerking tpv de verdiepingsgangen	pvc vloerafwerking	door de architect ntb
	plinten tbv verdiepingsgangen	pvc plint 6 cm hoog	door de architect ntb
50 TECHNISCHE INSTALLATIES			
	hemelwater afvoeren	kunststof, achter gevelbekleding weggewerkt	grijs
	hemelwater afvoeren balkons	zink	naturel
	ventilatie roosters in plafonds	kunststof	wit
	rookmelders	kunststof afdek kap	wit
	schakelmateriaal	kunststof	wit
80 LIFTINSTALLATIE			
	vloerafwerking cabine	rubber marmoleum	carbon black
	wandafwerking cabine	bedrukt staal	light wood
	plafondafwerking cabine	geborsteld roetsvast staal	rvs naturel
	liftdeuren cabine zijde	geborsteld roetsvast staal	rvs naturel
	liftdeuren buitenzijde	zinkcorplaat tbv schilderwerk	door de architect ntb
	kader rondom liftdeuren	zinkcorplaat tbv schilderwerk	door de architect ntb
ALGEMEEN : zie afwerkstaat voor nadere toelichting van de afwerkingen per ruimte			