



ONLANDER
WAARDE



Technische omschrijving



GEBOUW VEURSTE | 8 APPARTEMENTEN

VEURSTE

xx september 2026

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Planuitleg	2
Algemene uitgangspunten.....	3
SWK Garantie- en Waarborgregeling.....	3
De koop- en aannemingsovereenkomst	3
Eigendomsoverdracht.....	4
Wijzigingen	5
Bouwproces en open dagen	5
Vereniging van Eigenaars.....	7
Technische omschrijving.....	8
Begrippenlijst	8
Bouwkundige uitgangspunten	10
Kleur en Materiaalstaat	21
Algemene ruimten	21
Interieur appartement.....	22
Exterieur	23

Inleiding

Voor de meeste mensen is het bouwen en kopen van een nieuw appartement niet iets dat dagelijks voorkomt. Daarom vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en de uitgangspunten die gelden voor de nieuwbouwappartementen in het project Onlander Waarde. Leest u deze technische omschrijving met aandacht door, dan weet u precies waar u aan toe bent.

Om te beginnen maken we u wegwijs in de algemene uitgangspunten. Vervolgens worden de bouwkundige uitgangspunten behandeld. Aanvullend vindt u de materialen en afwerking terug in de kleur- en materiaalstaat.

Planuitleg

Binnen het project “Onlander Waarde” worden de komende jaren een viertal gebouwen gerealiseerd met in totaal 80 appartementen. Deze technische omschrijving gaat over het gebouw Veurste met daarin 8 koopappartementen. Dit gebouw grenst het dichtste aan het natuurgebied de Onlanden.



Algemene uitgangspunten

SWK Garantie- en Waarborgregeling

SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om op tijd in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Ook houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Let op! Aan deze technische omschrijving kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

Garantie- en waarborgregeling

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor u?

De belangrijkste uitgangspunten staan hieronder weergegeven. Voor uitgebreide informatie over de garantie- en waarborgregeling verwijzen wij u naar www.swk.nl. De website is in alle gevallen bindend.

- Bij financiële problemen van de aannemer van het project, Nijhuis Bouw B.V., wordt uw appartement zonder meerkosten afgebouwd. SWK regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij;
- Nijhuis Bouw B.V. levert een bouwkundige garantie tot 3 maanden na oplevering van uw appartement, voor het herstellen van bouwkundige gebreken of tekortkomingen. Dit zijn gebreken of tekortkomingen die direct na oplevering zichtbaar zijn of worden. (Krassen en beschadigingen na oplevering van het appartement, zijn uitgesloten van garantie).
- Daarnaast zit er ook garantie op diverse onderdelen in het appartement, dit kan variëren van 1 jaar, 6 jaar tot soms wel 10 jaar na oplevering van het appartement. Indien een terechte reclamatie gedaan binnen de garantietermijn dan is Nijhuis verplicht deze reclamatie te herstellen.
- Indien Nijhuis Bouw B.V. zijn verplichtingen niet nakomt, kunt u een beroep doen op het gebrekenwaarborg bij SWK. Er geldt een maximum dekking per appartement.
- In geval van geschillen tussen aannemer en koper, kan SWK bemiddelen.
- Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een model contract van het SWK. Dit zorgt ervoor dat afspraken evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het uitbetalen van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het (appartementen)complex en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomst door de koper en verkoper is ondertekend, ontvangt u hiervan een digitaal exemplaar. Tevens wordt er een afschrift naar de notaris gezonden, die dan de eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast: loon- en materiaalkosten-stijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Dit geldt niet voor eventuele btw-stijgingen.

Aanvraag hypotheek

Vaak is voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk e.d.) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd. Laat u zich op deze punten door de makelaar en/of hypotheekverstrekker grondig informeren. Wij adviseren u ook rekening te houden met de geldigheidsduur van een eventuele hypotheekaanbieding.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Dit is een schriftelijk en juridisch bewijsstuk voor de overdracht van het eigendom van uw appartement met bijbehorende grond. Voor de uiterste datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (inclusief bijkomende kosten¹) is aangegeven.

Op deze afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheek-/geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de, vanaf de datum van levering nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, moet het eventueel nog ontbrekende bedrag aangevuld worden met eigen middelen. Na het vervallen van de opschortende voorwaarden (deze staan vermeld in de aanvullende bepalingen van de koop-/aannemingsovereenkomst) ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor het laten plaatsvinden van de eigendomsoverdracht. Tijdens de eigendomsoverdracht worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering en de hypotheekakte

Wanneer een erfdienstbaarheid² noodzakelijk is, zal de notaris dit in de concept akte van levering opnemen, na de eigendomsoverdracht zal de erfdienstbaarheid in het kadaster worden opgenomen. De notaris kan u hierover verder informeren.

Betalen

Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij u een factuur sturen. De facturatie gaat volgens de termijnregeling van het SWK zoals deze in de koop-/aannemingsovereenkomst is opgenomen. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat er een termijn vervallen is, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- **Wanneer u betaalt met eigen geld:** u betaalt de factuur.
- **Wanneer betaling gaat door middel van hypotheek-/geldverstrekker en de akte van levering en de hypotheekakte nog niet zijn gepasseerd:** u betaalt nog niet en heeft automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. De originele factuur wordt naar de notaris gestuurd, u ontvangt ter informatie een kopie.
- **Wanneer betaling gaat door middel van hypotheek-/geldverstrekker en de akte van levering en de hypotheekakte zijn reeds gepasseerd:** u ontvangt de nota in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker. Uw geldverstrekker voldoet de betaling van de factuur binnen de gestelde termijn van 14 dagen. Vanaf de eigendomsoverdracht betaalt u hypotheekrente. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

¹ De bijkomende kosten kunnen zijn: de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de datum van levering; de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte; de afsluitkosten voor de hypotheek-/geldverstrekker; eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

² Een erfdienstbaarheid is een juridisch vastgelegd recht of verplichting die bij een stuk grond of appartement hoort, bijvoorbeeld het recht om over grond van een ander te gaan.

Verzekeringen

Tijdens de bouw (tot de oplevering) is het (appartementen)complex verzekerd tegen brand- en stormschade, middels een CAR-verzekering (Construction All Risk). Vanaf het moment van oplevering zal dit door de VvE (Vereniging van Eigenaren) ondervangen moeten worden met een collectieve opstalverzekering. De CAR-verzekering van Nijhuis Bouw B.V. is na de sleuteloverdracht niet meer van toepassing.

Wijzigingen

Het ontwikkelen van een wijk/bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. Het kan daarom voorkomen dat, na de aankoop van uw appartement, nog noodzakelijke wijzigingen worden doorgevoerd. Nijhuis Bouw B.V. is gerechtigd om architectonische- en/of technische wijzigingen in het plan aan te brengen, mits deze geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Wanneer dit aan de orde is dan zult u een erratum ontvangen, waarin de betreffende wijziging vermeld staat. Deze wijzigingen worden niet verrekend.

Indien u, in een later stadium het appartement aankoopt, dan is het erratum of zijn de errata toegevoegd in uw koop-/aanneemovereenkomst. Mocht het appartement gereed zijn (op onderdelen) dan prevaleert de uitvoering.

Bouwproces en open dagen

Kijkersdagen

Tijdens de bouw worden kijkmiddagen georganiseerd, zodat u de mogelijkheid krijgt de bouwvorderingen te bekijken. Hiervoor krijgt u een uitnodiging. Het zelfstandig betreden van de bouwlocatie is in verband met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen op de bouwlocatie niet toegestaan. Het uitvoeren van werkzaamheden door derden is vóór de sleuteloverdracht niet toegestaan.

Nutsaansluiting

Uw appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, glasvezel-, (cai-), elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten voor water, elektriciteit en riool zijn bij de koopsom inbegrepen. Enkele weken voor oplevering worden water en elektra aangesloten om te kunnen (proef)stoken. Nijhuis Bouw B.V. betaalt deze kosten tot en met de oplevering van het appartement. Na de oplevering moet u zelf zorgdragen voor een leveringscontract(-en) met leverancier(s). Zorg ervoor dat u dit op tijd doet, anders wordt uw nutsaansluiting afgesloten.

Voor het aangaan van een elektra leveringscontract heeft u naast uw nieuwe adresgegevens ook een EAN-code nodig. Uw EAN-code vindt u terug op www.eancodeboek.nl.

Oplevering

U wordt circa drie weken voor de oplevering schriftelijk geïnformeerd over de definitieve opleverdatum, het tijdstip en de procedure die hierbij gehanteerd wordt. Tijdens de officiële oplevering wordt samen met u een proces-verbaal van oplevering opgemaakt. Hierin wordt juridisch vastgelegd welke tekortkomingen er op dat moment worden waargenomen. Daarnaast worden ook de meterstanden vastgelegd. Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd en het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal wordt afgevoerd. De beglazing, het tegelwerk en het sanitair worden gereinigd. Voor de oplevering ontvangt u een woonwijzer. Dit is een handleiding met o.a. de appartement gegevens met bijbehorende informatie en tips die betrekking hebben op de ingebruikname en onderhoud van uw appartement. Tot drie maanden na de oplevering kunt u eventuele onvolkomenheden die tijdens de oplevering niet aan het licht zijn gekomen melden. Ons streven is om deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te herstellen. Verdere uitleg hierover volgt bij de procedure oplevering, die u vlak voor de oplevering toegestuurd krijgt.

Sleuteloverhandiging

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, de akte van levering en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat het appartement aan u is opgeleverd. Vanaf dit moment heeft u als koper de volle verantwoordelijkheid over het appartement en dient u zelf zorg te dragen voor de energielevering en het verzekeren van het appartement (inclusief inboedel).

Bankgarantie

De bankgarantie geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw appartement snel verholpen te krijgen. Voor de sleuteloverhandiging dienen alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te zijn voldaan. De laatste 5% van de aanneemsom wordt in de vorm van een bankgarantie van Nijhuis Bouw B.V. bij de notaris zeker gesteld. De bankgarantie valt drie maanden na de oplevering vrij nadat de opleveringsgebreken/geconstateerde onvolkomenheden eveneens binnen deze termijn zijn verholpen. Zijn deze niet (voldoende) verholpen heeft u het recht (een deel van) de bankgarantie vast te houden. Bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de 5%-regeling van toepassing verklaard.

Nazorg

Bepaalde tekortkomingen zullen pas door het gebruik van het appartement aan het licht treden. Nadat het appartement aan u is opgeleverd, gaat een onderhoudstermijn van zes maanden in werking. De SWK-garantie van uw appartement gaat drie maanden na de oplevering in.

Inhoud consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de verkrijger. Dit dossier wordt uiterlijk 10 werkdagen na oplevering beschikbaar gesteld aan de consument/eindgebruiker. Het consumentendossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door, of onder de verantwoordelijkheid van, de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

a. Tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties

- Basis verkooptekeningen (situatietekening, plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten)
- Funderingsadvies inclusief sonderingen ³;
- Constructietekeningen van de constructeur;
- Opdrachtbevestiging kopers meer- en minderwerk van betreffende bouwnummer;
- Eventuele opdrachten betreffende aanpassingen in keuken, tegels, sanitair en/of binnendeuren of gelimiteerde garantieverklaring bij casco oplevering;
- Kopers optietekeningen (individuele tekening per bouwnummer (as-built). Deze dienen als revisie voor de E-installatie);
- Revisietekeningen W-installatie (as-built tekeningen van betreffende bouwnummer inzake riool, verwarming, ventilatie en water);
- Eindcontrole W-installatie;
- Eindcontrole E-installatie;
- Energielabel.

Beschrijving van de toegepaste materialen en installaties

- Technische omschrijving met daarin ook de installaties benoemd;
- Kleur- en materiaalstaat.

Gebruiksfunctie van het bouwwerk

- Gebruiksfunctie verkooptekeningen (basis woning: Plattegronden).

b. Gegevens en bescheiden die nodig zijn voor het gebruik en onderhoud van het bouwwerk

- Woonwijzer met daarin opgenomen: Contactgegevens van de afdeling Service & Onderhoud, geldende garanties en onderhoudsadviezen voor de toegepaste onderdelen;
- Bedieningshandleidingen van toegepaste installaties (warmtepomp, ventilatie,

³ Bodemonderzoek waarbij wordt gemeten hoe draagkrachtig de verschillende grondlagen zijn.

- en rookmelders);
- Overzicht van bij de realisatie betrokken partijen.

Algemene ruimten bij appartementsrechten worden opgeleverd aan de VvE. Voor de algemene ruimten wordt eveneens een consumentendossier samengesteld, welke (tevens) uiterlijk 10 werkdagen na oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW, beschikbaar gesteld aan de VvE. Dit dossier bestaat uit de volgende documenten:

- Bouwkundige revisietekeningen algemene ruimten;
- Kleur- en materiaalstaat algemene ruimten;
- W-installaties - revisietekeningen en keuringrapporten;
- E-Installaties – tekeningen, revisie en rapporten;
- Toegangscontrole installatie (indien aanwezig) – tekeningen, keuring en handleiding;
- Hydrofoor – tekeningen, omschrijving en onderhoudsadvies;
- Onderhoudscontracten (voor zover aanwezig);
- Schilderwerk – onderhoudsadvies.

Vereniging van Eigenaars

Wanneer u een appartement koopt in Onlander Waarde, wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Dit lidmaatschap is noodzakelijk om het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten goed te organiseren en om de onderlinge rechten en plichten van alle bewoners vast te leggen.

Minimaal één keer per jaar komen de leden van de VvE bijeen voor een vergadering. Tijdens deze bijeenkomst worden onder andere een voorzitter, secretaris en penningmeester (her)benoemd uit het midden van de leden. Daarnaast bespreken we samen de exploitatiekosten van het afgelopen jaar en stellen we de begroting voor de komende jaren vast. Bij de oprichtingsvergadering van de VvE, die gehouden wordt voordat de oplevering van de appartementen plaatsvindt, moeten verschillende onderwerpen worden besproken. Tijdens deze vergadering komen belangrijke onderwerpen aan bod, zoals:

- Het afsluiten van een collectieve opstalverzekering (let op: voor uw inboedel dient u zelf een aparte verzekering af te sluiten);
- Het benoemen van het bestuur en het verdelen van de rollen en verantwoordelijkheden;
- Het aanstellen van een kascommissie;
- Het openen van een bankrekening op naam van de VvE;
- Het vaststellen van de hoogte van de maandelijkse bijdrage.

De notaris verzorgt na het passeren van de splitsingsakte de inschrijving van de VvE bij de Kamer van Koophandel.

Het project is onderverdeeld in een hoofdsplitsing en ondersplitsingen. Tot de hoofdsplitsing behoren het gemeenschappelijke terrein rondom de gebouwen en de volgende gebouwen:

- Index 1: Gebouw Veurste
- Index 2: Gebouw An
- Index 3: Gebouw Loeg

De gebouwen zijn vervolgens verder opgesplitst in afzonderlijke appartementsrechten. De exacte indeling en bijbehorende indexnummers zijn opgenomen op de splitsingstekening.

Technische omschrijving

Deze technische omschrijving geeft, samen met de verkooptekeningen, de uitgangspunten weer die u kunt verwachten wanneer het appartement zonder opties wordt uitgevoerd. Afhankelijk van uw bouwnummer, kunnen onderdelen wel of niet voor u van toepassing zijn op uw appartement.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving.

Aan eventueel opgenomen artist impressions, 3D visualisaties, ingekleurde plattegronden en dergelijke, in de verkoopdocumentatie en op de website, kunnen geen rechten worden ontleend.

Begrippenlijst

Besluit Bouwwerken Leefomgeving

Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) is een verzameling van bouwtechnische voorschriften (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu) waar alle nieuw te bouwen bouwwerken in Nederland minimaal aan moeten voldoen. Al deze voorschriften zijn te vinden op de site [BBL-online](#). De appartementen voldoen aan de eisen van het BBL.

De vertrekken in het appartement hebben in het BBL een andere naam dan u misschien gewend bent. In officiële stukken en tekeningen worden de volgende benamingen gebruikt:

Het vertrek:

Hal/entree
Meterkast
Woonkamer, keuken
Slaapkamer
Toilet
Badkamer
Berging
Technische ruimte

Volgens het BBL:

verkeersruimte
technische ruimte/meterruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte
toiletruimte
badruimte
onbenoemde ruimte
technische ruimte

Tekeningen

De nummers bij de appartementen, zoals deze op tekeningen staan aangegeven zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Uw officiële adres en huisnummer wordt tijdens de bouwperiode bekend gemaakt.

De inrichting van de omgeving (perceelgroottes, openbare wegen, groenvoorziening, parkeerplekken, openbare verlichting, etc.) wordt weergegeven in de situatietekening en is gebaseerd op de, voor Nijhuis, laatst bekende gegevens. Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd zou het kunnen dat er zich geringe maatafwijkingen in de perceelgrootte voordoen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in de koop- en aannemingsovereenkomst staat vermeld, bestaat er geen recht op verrekening.

Aan de impressietekeningen en de ingekleurde plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend, deze tekeningen geven enkel een impressie van het appartement en omgeving weer. Ditzelfde geldt voor de meubels en huishoudelijke apparaten die zijn getekend in de plattegronden, deze geven enkel een mogelijke plaats weer voor uw eigen inboedel. Deze worden uiteraard niet geleverd.

De in de tekening aangegeven maten zijn “circa maten” in millimeters. Wat betreft de maatvoering tussen de wanden geldt dat er geen rekening is gehouden met enige wandafwerking. Aan deze maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend.

Daar waar verschillen zijn tussen tekening en de technische omschrijving, gaat de technische omschrijving voor de tekening.

BENG / Energielabel

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid sinds begin 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG ingevoerd. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen en is een uitdrukking van de energieprestatie van een gebouw. De energieprestatie wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen. De BENG-eisen dienen allemaal te voldoen aan een grenswaarde.

U ontvangt bij oplevering van het appartement een energielabel (A+++). Het energielabel voor appartementen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een appartement is in vergelijking met soortgelijke appartementen. Het basis appartement voldoet aan de BENG-eisen. De keuzes die u maakt kunnen een nadelig effect hebben op deze BENG-eisen. Het toevoegen van een extra verblijfsruimte of een extra badkamer zijn hier voorbeelden van. We kunnen dit helaas niet op voorhand uitrekenen. Meestal zijn de gevolgen beperkt. Eventuele gevolgen en de kosten die hiermee samenhangen, kunnen we pas na de Bouwbesluittoetsing inzichtelijk maken en zullen we met u verrekenen. Bij de koop van uw appartement wordt er een voorlopige energielabel afgegeven op basis van het actuele rekenprogramma op het moment van in verkoop gaan. Bij de oplevering van uw appartement ontvangt u het definitieve energielabel. Het definitieve energielabel moet worden doorgerekend op basis het dan geldende officiële rekenprogramma. Dit rekenprogramma kan afwijken van het gehanteerde rekenprogramma van het concept energielabel. Door wijzigingen in het rekenprogramma kan het zijn dat de uitkomst van het definitieve energielabel afwijkt van het afgegeven concept label.

Isolatie en luchtdichtheid

De mate waarin uitwendige constructies weerstand bieden tegen warmteverlies, wordt uitgedrukt in een Rc-waarde ($m^2 K/W$). Hoe hoger het getal, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverlies. De Rc-waarde zijn voor de verschillende constructiedelen verschillend.

Het BBL stelt eisen aan de luchtdichtheid van een appartement bij oplevering. De hoeveelheid lucht die via kieren en naden van binnen naar buiten (of andersom) gaat bij een drukverschil van 10 Pascal, wordt uitgedrukt in een $Q_{v;10}$ waarde. De luchtdichtheid van het appartement dient bij oplevering minimaal te voldoen aan $Q_{v;10} \leq 0,4$, gemeten via een ventilator met meetapparatuur in de voordeur.

Peil

Alle hoogtes in de bouw worden gemeten vanaf Peil 0, dit is een horizontaal referentiepunt van het appartement. Peil 0 is de bovenkant van de cementdekvloer van de begane grondvloer achter de hoofdentree. Vanaf dit referentiepunt worden de hoogtematen gemeten. De peilhoogte van de nieuwbouw zal zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande situatie.

Alle hoogtes worden op een tekening uitgedrukt in (aantal mm) + Peil, hieruit is af te leiden dat het desbetreffende onderdeel zich (aantal mm) boven de afwerkvloer (cementdekvloer) van de begane grondvloer bevindt. Wanneer er (aantal mm)- Peil staat, houdt dit in dat dit punt zich (aantal mm) onder de bovenkant van de cementdekvloer van de begane grondvloer bevindt.

Prefab

Wanneer een element vooraf in de fabriek is gemaakt op de bouwplaats alleen nog maar hoeft te worden geplaatst/bevestigd spreekt men van prefab.

Bouwkundige uitgangspunten

Grondwerk

Voor de aanleg van het (appartementen)complex en de inrichting van het terrein wordt het nodige grondwerk verricht. De afgegraven grond wordt geëgaliseerd op het terrein. Er wordt dus in zo min mogelijk grond/zand aangevoerd of afgevoerd om het terrein op hoogte te brengen. Het complex wordt omsloten door openbaar groen, paden en wegen zoals aangegeven op de plankaart.

Het uit te voeren grondwerk is afhankelijk van de grondwaterstand en de bodemgegevens van het geotechnische bodemonderzoek (de kosten van dit onderzoek zijn bij de koopsom inbegrepen).

Fundering

De fundering wordt uitgevoerd als een betonnen paalsysteem⁴ en de balken worden in het werk gestort. De afmetingen worden bepaald aan de hand van de opgave van de constructeur en volgens goedkeuring van de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem⁵ conform eisen van de gemeente en het waterschap. De leidingen zijn voorzien van de nodige onstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters. De afvoeren van toilet(ten), fonteintje, keuken, wastafel, douche, wasmachine, eventueel wasdroger en technische installaties worden samengebracht in een verzamelleiding die is aangesloten op de gemeentelijke riolering. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn inbegrepen bij de koopsom.

Hemelwater wordt eerst op het groene retentiedak geborgen. Wanneer de bergingscapaciteit is bereikt, wordt het water afgevoerd naar de wadi's in het plangebied. Deze geven het vervolgens weer af aan het oppervlaktewater.

Daarnaast loopt onder de rijbaan bij alle gebouwen een drainagetransportriool, dit zorgt ervoor dat de grondwaterstand om de gebouwen optimaal blijft. Via een gemaal dat is opgenomen in het landschap bij gebouw Veurste wordt dit vervolgens weggepompt richting het oppervlaktewater. Bij extreme regenval kan het in uitzonderlijke gevallen voorkomen dat er tijdelijk een kleine hoeveelheid water staat op de rijbaan en op de parkeerplaatsen.

Vloeren

De vloer van de bel-etage en verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een breedplaatvloer voor appartementen. Aan de onderzijde van de verdiepingsvloeren blijft tussen de vloerelementen de V-naad zichtbaar. De bovenzijde van de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een zwevende afwerkvloer van circa 80mm (20 mm geluidsisolerende onderlaag met daarboven 60 mm dekvloer). In de badkamer en het toilet wordt de vloer afgewerkt met een tegelvloer.

Vloeren zijn opgebouwd uit twee delen: de constructieve vloer en de dekvloer. De dekvloer is de vloer die u aantreft in het appartement, waarop vloerafwerking wordt aangebracht. Deze vloer wordt 'vloerbedekking' gereed afgewerkt, wat inhoudt dat deze vloer nog oneffenheden mag bevatten.

Om het mogelijk te maken om een verlijmde vloerafwerking aan te kunnen brengen, moet een opstookprotocol voor de afwerkvloer worden uitgevoerd. Bij uw appartement hebben wij dit protocol al doorlopen wanneer het appartement wordt opgeleverd. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de dekvloer onder gecontroleerde omstandigheden wordt verwarmd en afkoelt, waardoor de kans op scheurvorming, in de toekomst, tot een minimum wordt beperkt. Helaas is scheurvorming nooit geheel te voorkomen.

De onderzijde van de verdiepingsvloeren in de appartementen, m.u.v. de meterkast wordt afgewerkt met spacksputwerk.

⁴ Omdat de draagkrachtige laag van de grond diep zit worden er betonnen palen in de grond gemaakt.

⁵ Bij een gescheiden systeem worden vuilwater en hemelwater afzonderlijk afgevoerd. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering en het hemelwater (rechtstreeks of via beperkte zuivering) op het oppervlaktewater.

Gevel

De gevels van het (appartementen)complex worden uitgevoerd als een gevelconstructie⁶, met een binnenspouwblad van beton en/of houtskeletbouw (HSB)⁷. De gevels worden voorzien van isolatie met de isolatiewaarde volgens de BENG berekening.

De buitenafwerking bestaat uit metselwerk en/of houten gevelbekleding. Het gevelmetselwerk wordt hoofdzakelijk uitgevoerd in halfsteens verband⁸. Om de spouw te kunnen ventileren worden plaatselijk open stootvoegen⁹ aangebracht. In de gevels worden de nodige dilataties (constructieve naad, voor de speling/werking) en stalen lateien/geveldraggers (draagbalk boven wandopening) opgenomen. De dilataties worden uitgevoerd volgens advies van de stenenfabrikant/-leverancier en in overleg met de constructeur.

Rondom het gebouw worden op vloerniveau prefab betonbanden aangebracht. De prefab betonbanden worden aan de buitenzijde afgewerkt met steenstrips, staand aangebracht in tegelverband, conform de kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van de dakterrassen van de bel-etage, eerste en tweede verdieping maken deze prefab betonbanden tevens onderdeel uit van de geïntegreerde plantenbakken. De gevelplint wordt afgewerkt met cementpleisterwerk conform de kleur- en materiaalstaat.

De houten gevelbekleding wordt uitgevoerd als verduurzaamd hout. De verticale lamellen op de 3^e verdieping worden uitgevoerd in aluminium volgens de kleur- en materiaalstaat.

Daar waar gevels worden uitgevoerd als houtskeletbouw (HSB) wordt de binnenzijde voorzien van constructieplaat en gipsplaten en behang klaar opgeleverd. Ook het binnenspouwblad van beton wordt behangklaar opgeleverd. Behangklaar geeft een vlakheidsklasse aan, waarbij er door u zonder veel aanvullende uitvlakwerkzaamheden (glasvlies)behang of spuitwerk aangebracht kan worden.

Plantenbakken

Ter plaatse van de dakterrassen van de bel-etage, eerste en tweede verdieping worden geïntegreerde plantenbakken gerealiseerd. De buitenzijde van deze plantenbakken wordt gevormd door de prefab betonbanden met steenstripafwerking. Aan de terraszijde worden de plantenbakken voorzien van een stalen hekwerk met stalen keerplaat. De plantenbakken worden in het plantseizoen voorzien van beplanting. Voor de bewatering wordt een automatisch irrigatiesysteem aangebracht dat is aangesloten op de centrale watervoorziening van het gebouw.

Nestkasten

In of aan de gevels van het gebouw worden nestkasten voor geplaatst. Op het dak worden voorzieningen getroffen voor het stimuleren van flora- en fauna zoals boomstammetjes en stenen. Nijhuis Bouw B.V. heeft het recht om aanvullende faunavoorzieningen te treffen, als dit noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag.

⁶ Een spouwmuur bestaat uit twee evenwijdige wanden, een binnenwand (deze draagt de vloeren en het dak) met daartegenaan isolatie en een buitenwand met het metselwerk). De ruimte hiertussen heet een spouw.

⁷ HSB staat voor HoutSkeletBouw. De basis voor HSB is een houten frame waarop beplating is bevestigd waardoor een sterke en lichte constructie ontstaat. In het houten skelet wordt vervolgens isolatiemateriaal aangebracht.

⁸ Halfsteens verband is een metselpatroon waarbij elke baksteen steeds halverwege de onderliggende steen wordt geplaatst.

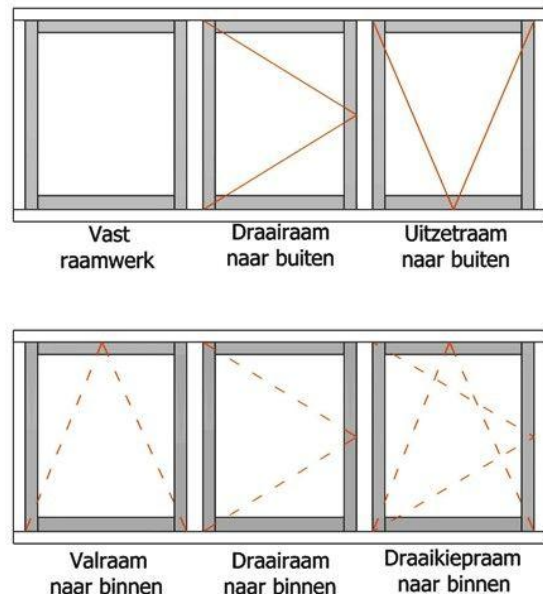
⁹ Een openstootvoeg is een verticale voeg tussen de bakstenen waar geen specie tussen komt. Hierdoor kan de spouw ventileren

Gevelkozijnen

De gevelkozijnen, m.u.v. de bloemkozijnen, worden uitgevoerd in aluminium. De bloemkozijnen worden uitgevoerd in hardhout. De kozijnen worden fabrieksmatig dekkend in kleur gespoten, volgens de kleur- en materiaalstaat en voorzien van isolerende HR++¹⁰ beglazing (waar nodig doorvalveilig, brandwerend of zonwerend). Tussen de buitenkozijnen en de binnenspouwbladen komt een rubberen afdichting. Aan de binnenzijde van de raamkozijnen met een borstwering komt een marmercomposiet vensterbank van 20 mm dik en een overstek van minimaal 20 mm en maximaal 50 mm. Het bloemkozijn is aan de binnenzijde rondom afgetimmerd.

Ter plaatse van de kozijnen op de oost, zuid en westgevel, met uitzondering van bloemkozijnen, wordt een voorziening (loze leiding) aangebracht ten behoeve van het eventueel later aansluiten van elektrische zonwering. In basis is er geen zonwering aanwezig.

Op de geveltekening wordt het type raam aangegeven. Hiernaast staat hoe de draairichting wordt weergegeven in de geveltekeningen.



De (dak)terrasdeuren zijn aluminium deuren voorzien van glasopeningen (HR++) en krukbediend deurbeslag. De houten voordeur van het appartement bevindt zich in een hardhouten kozijn. De voordeur is voorzien van een spion, vrijloopdeurdranger¹¹ en voordeurgarnituur. Het hang- en sluitwerk van het appartement voldoet aan de eisen van het BBL en is van inbraakwerendheid klasse II.

Dak

Het appartementencomplex wordt uitgevoerd met een plat dak. Het dak bestaat uit een prefab breedplaatvloer met daarop een dampremmende folie, dakisolatie en dakbedekking van bitumen. Het dak wordt uitgevoerd als een zogenaamd retentiedak, dit is een dak dat regenwater tijdelijk opvangt en vasthoudt. Het water wordt daarna vertraagd afgevoerd. Hierdoor wordt het riool tijdens hevige regenval minder belast en neemt de kans op wateroverlast af. Het retentiedak wordt gecombineerd met dakbegroeiing (sedum en kruiden).

Het dak is ter plaatse van het appartement op de derde verdieping voorzien van een aluminium luifel, gepoedercoat in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren die aan de binnenzijde van het gebouw worden aangebracht zijn uitgevoerd in PVC.

Dak doorvoeren

Er worden op het dak diverse doorvoeren geplaatst ten behoeve van de rioolontluchting en diverse installatieonderdelen.

¹⁰ HR++ glas is glas dat bestaat uit 2 glasplaten met een laag stilstaande lucht of edelgas ertussen.

¹¹ Een vrijloopdeurdranger is een elektro-hydraulische deurdranger die wordt aangestuurd door een rookmelder om een deur bij brand automatisch te sluiten.

Dakluik

Het dak is ten behoeve van inspectie en onderhoud bereikbaar vanuit de algemene ruimte via een geïsoleerd dakluik met een daarvoor geschikte toegangstrap. Het dakluik wordt uitgevoerd overeenkomstig de geldende brandveiligheids- en bouwfysische eisen en wordt voorzien van de benodigde sluit- en veiligheidsvoorzieningen. Op het dak worden, waar noodzakelijk, voorzieningen aangebracht ten behoeve van veilig beheer, inspectie en onderhoud. De exacte uitvoering en positie van deze voorzieningen worden bepaald aan de hand van de technische uitwerking en het veiligheidsplan.

Luifel hoofdentree

Het dak van de luifel ter plaatse van de hoofdentree wordt uitgevoerd als een (prefab) betonelement en voorzien van de benodigde thermische onderbrekingen (Isokorven). De bovenzijde wordt voorzien van dakbedekking met dakbegroeiing. De onderzijde wordt afgewerkt met houten planken op regelwerk, volgens de kleur- en materiaalstaat. Vanaf de luifel worden rvs-spandraden aangebracht tot aan de tweede verdieping, ten behoeve van klimplanten.

(Dak)terras

Conform de verkooptekeningen worden de appartementen voorzien van een dakterras. De dakterras platen worden als (prefab) betonelement uitgevoerd en voorzien van de benodigde thermische onderbrekingen (isokorven). Op het terras worden betontegels op tegeldragers aangebracht. De onderzijde van de dakterrassen zijn van beton.

De (dak)terrassen worden voorzien van een stalen balustrade, gepoedercoat volgens de kleur- en materiaalstaat.

De dakterrassen op de tweede verdieping worden voorzien van een stalen pergolaconstructie met RVS-spandraden ten behoeve van klimplanten.

Op de terrassen worden lichtpunten met armaturen aangebracht op de posities zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

Lichtvide

In het gebouw wordt een open lichtvide gerealiseerd die loopt vanaf de entree tot aan het dak. Deze vide zorgt voor daglichttoetreding in de aangrenzende gemeenschappelijke verkeersruimten.

In de vide worden klimplanten aangebracht die langs RVS-spandraden omhoog groeien. Aan de voet van de vide wordt een geïntegreerde plantenbak gerealiseerd. Deze plantenbak wordt voorzien van een automatisch irrigatiesysteem dat is aangesloten op de centrale watervoorziening van het gebouw.

Ter plaatse van het dak wordt de schacht afgedekt met een lichtdoorlatende dakkoepel.

Binnenwanden

De dragende binnenwanden en woning scheidende wanden worden uitgevoerd in prefabbeton. Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in Ytong (cellenbeton) panelen (of gelijkwaardig) met een dikte van 100 mm en worden behang klaar opgeleverd. Dit geeft een vlakheidsklasse aan, waarbij er zonder veel aanvullende uitvlakwerkzaamheden door u behang of spuitwerk aangebracht kan worden. De afmetingen tussen de wanden op de plattegronden zijn gemeten vanaf deze wanden, er is geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Binnendeurkozijnen, -deuren

In de stalen montagekozijnen komen afgelakte opdekdeuren¹² met celvulling. De deuren zijn fabrieksmatig afgelakt (RAL 9010) en voorzien van een loopslot, deurkrukken en kortschilden. De binnendeurkozijnen worden niet voorzien van dorpels, met uitzondering van badkamer en toilet, deze krijgen een hardstenen dorpel. De deuren van badkamer en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting.

¹² Opdekdeuren vallen deels over het kozijn heen (in tegenstelling tot stompe deuren, die vallen in het kozijn).

Afbouwtimmerwerk

De achterwand van de (prefab) meterkast bestaat uit een houten plaat, zodat hier eenvoudig installatievoorzieningen aan kunnen worden bevestigd. De leidingen in de verblijfsruimtes worden afgetimmerd met multiplex of fermacell (in de natte ruimtes). De appartementen worden niet voorzien van vloerplinten.

Schilderwerk

De houten buitenkozijnen en -deuren, worden fabrieksmatig gegrond en gespoten (afgelakt) conform de kleur- en materiaalstaat.

Keuken

Het appartement wordt in basis niet voorzien van een keuken. Voor de plaatsing van een keuken binnen het project kunt u terecht bij Eigenhuis Keukens in Groningen. De verschillende mogelijkheden kunt u bekijken in hun showroom. Om mogelijke schade te voorkomen en de garantie te waarborgen, kan de keuken pas na oplevering in het appartement worden geplaatst.

Kiest u niet voor een keuken via Eigenhuis Keukens, dan zijn bij oplevering de koud- en warmwaterleidingen (afgedopt), aansluiting voor het elektrisch koken, de afvoer op de riolering (afgedopt) en de elektrapunten aangebracht zoals op tekening staat aangegeven, tenzij anders gekozen in het meerwerk.

Waterinstallatie

Vanaf de hoofdaansluiting op de drinkwaterleiding wordt de waterleiding aangelegd naar een centrale drukverhogingsinstallatie (hydrofoor¹³). Vanaf deze installatie worden de leidingen naar de meterkasten van de appartementen aangelegd. De watermeter van ieder appartement wordt in de meterkast van het betreffende appartement aangebracht.

De waterleidingen worden uitgevoerd in daarvoor geschikte leidingmaterialen en waar noodzakelijk voorzien van isolatie. De leidingen binnen de appartementen worden hoofdzakelijk uitgevoerd in kunststof. De dimensionering, leidingloop en materiaalkeuze worden bepaald aan de hand van de installatietechnische uitwerking en de geldende voorschriften.

U krijgt op de volgende locaties een koud water tappunten in uw appartement:

- Keuken, ten behoeve van het aanrecht (volgens 0-tekening)
- Vultappunt vloerverwarmingsverdeler (ca. 650 + P);
- Ten behoeve van de wasmachine aansluiting (ca. 650 + P);
- Toilet, ten behoeve van de spoelinrichting en fonteinkraan (volgens 0-tekening);
- Badkamer, ten behoeve van de douche, de wastafel, het toilet (indien van toepassing) en bij bnr. 1.8 voor het bad (volgens 0-tekening).

Aansluitpunten warmwaterleidingen:

- Keuken, ten behoeve van het aanrecht (volgens 0-tekening)
- Badkamer, ten behoeve van de douche en de wastafel en bij bnr. 1.8 voor het bad (volgens 0-tekening).

¹³ Een installatie die de waterdruk verhoogd, zodat ook op de hogere verdiepingen voldoende waterdruk is.

Sanitair en tegelwerk

Voor het sanitair en tegelwerk werken wij samen met onze projectshowroom De Jong Sanitair & Tegelspecialist te Gytsjerk. Het appartement wordt standaard voorzien van sanitair en tegelwerk conform de basisopstelling zoals weergegeven op de verkooptekeningen. De standaarduitvoering is hieronder omschreven.

Binnen het showroomtraject kunt u het sanitair, tegelwerk en de indeling van badkamer en toilet aanpassen aan uw persoonlijke wensen, voor zover technisch mogelijk. Het is niet mogelijk om de badkamer en het toilet zonder sanitair en tegelwerk te laten opleveren.

Het volgende basis sanitair wordt aangebracht in de toiletruimte en in de badkamer:

Toiletruimte:

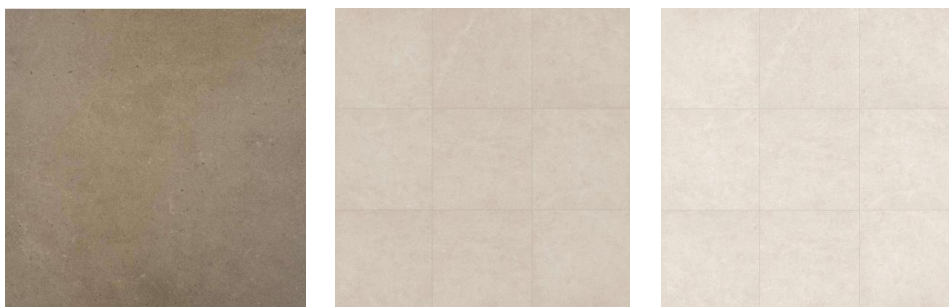
- Toiletcombinatie
 - o TC inbouwreservoir met dubbele spoeling
 - o Drukplaat in kleur wit
 - o Laufen wandcloset diepspoel incl. soft close zitting
- Fonteincombinatie
 - o Compact hoekfontein
 - o Hansgrohe tica fonteinkraan
 - o Design sifon chroom
 - o Vaste waste

Badkamer:

- Doucheopstelling
 - o Douchedrain met glad rooster RVS 80 cm
 - o Hansgrohe Vernis blend showerpipe + douchethermostaat
 - o Rowe, Glazen wand 120 cm breed, met chromen bevestigingen
- Wastafel-opstelling
 - o Wastafel met 2 waskommen keramiek wit en onderkast met 2 lades 120cm breed
 - o Hansgrohe wastafelmengkraan
 - o Clicwaste + sifon chroom
 - o Spiegel met horizontale ledverlichting
- Handdoekradiator
 - o Elektrische radiator 1807 x 500mm
- Toiletcombinatie (indien van toepassing)
 - o TC inbouwreservoir met dubbele spoeling
 - o Drukplaat in kleur wit
 - o Laufen wandcloset diepspoel incl. soft close zitting
- Badcombinatie (alleen van toepassing op bnr. 1.8)
 - o Vrijstaand bad 180x85x60 cm glans wit
 - o Vrijstaand badmengkraan met C uitloop chroom

Het volgende basis tegelwerk wordt aangebracht in de toiletruimte en in de badkamer:

- Wand en vloertegel 60 x 60 beschikbaar in 3 kleuren



- De wandtegels zijn in de toiletruimte en in de badkamer verwerkt tot aan het plafond.

Verwarmingsinstallatie en warm water

Het appartement wordt voorzien van een individuele warmtepompinstallatie voor het verwarmen van het appartement en het bereiden van warm tapwater. De warmtepomp maakt gebruik van bodemenergie. Hiervoor worden bodemlussen aangebracht die worden aangesloten op de warmtepompinstallatie in het appartement.

De binnenunit van de warmtepomp wordt geplaatst in de techniek-/bergruimte. Voor de bereiding en opslag van warm tapwater wordt de installatie voorzien van een warmwaterboiler met een inhoud van 185 liter (Bnr. 1.8 heeft 300 liter) die is afgestemd op het appartement en het beoogde gebruik.

De hierna genoemde temperaturen moeten per vertrek bereikt worden bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren.

- Verblijfsruimte	(woon/- slaapkamers en keuken)	22° C
- Badruimte	(badkamer)	22° C
- Toiletruimte	(toilet)	18° C
- Verkeersruimte	(hal)	18° C
- Techniekruimte/Bergruimte		18° C

Verwarming

De woonkamer, keuken, entree/hal, slaapkamers en badkamer worden voorzien van vloerverwarming. De vloerverwarming bestaat uit leidingen die in de dekvloer worden opgenomen en worden aangesloten op een verdeler in de techniek-/bergruimte.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van ruimtethermostaten (Master-slave). De woonkamer fungeert hierbij als hoofdregeling. In de overige daarvoor aangewezen verblijfsruimten wordt naregeling aangebracht. De definitieve positie en uitvoering van de thermostaten en verdeler worden bepaald aan de hand van de installatietechnische uitwerking.

Let op: in verband met de in de vloer opgenomen leidingen is boren en spijkeren in de vloeren niet toegestaan.

Naast de vloerverwarming wordt de badkamer voorzien van een elektrisch verwarmingselement, uitgevoerd als handdoekradiator. Deze is voorzien van een eigen regeling.

De definitieve afmetingen, uitvoering en positie worden bepaald aan de hand van de installatietechnische uitwerking en de indeling van de badkamer.

Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt om toe te passen in combinatie met vloerverwarming. U bent zelf verantwoordelijk voor scheurvormingen, laat u daarom vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met verwarming. De warmteweerstand van de vloerafwerking mag maximaal $R=0,09\text{m}^2 \text{ K/W}$ bedragen. Ook zijn er enkele uitgangspunten waarmee u rekening dient te houden.

Koelen

Naast verwarmen kan de warmtepomp ook koelen. Bij actief koelen met een water-water warmtepomp koelt de warmtepomp het water van het verwarmingssysteem. Dat gekoelde water stroomt dan door de buizen van de vloerverwarming en absorbeert de warmte uit uw appartement. Dit zorgt voor enkele graden koeling. Voor de goede orde, het systeem is niet te vergelijken met een airco, waarbij in korte tijd tot wel 15 graden terug gekoeld kan worden.

Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties

Het appartement wordt volledig mechanisch geventileerd, dit houdt in dat zowel de toe- als afvoer van lucht mechanisch gebeurt. De WTW (WarmteTerugWin) installatie gebruikt de restwarmte van de af te voeren lucht om de (koude) aan te voeren lucht (voor) te verwarmen. De WTW-unit wordt in de technische ruimte geplaatst en zorgt ervoor dat alle verblijfsruimten (woonkamer en slaapkamers) worden voorzien van verse lucht. Middels een schakelaar in de keuken en de badkamer wordt de WTW-unit aangestuurd waarmee het systeem harder en zachter kan worden gezet. Dit houdt in dat er in elke verblijfsruimte 1 of meer inblaasventielen aanwezig zijn. De inblaasventielen zijn van kunststof in de kleur wit. De keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats van de wasmachine worden mechanisch afgezogen. In de keuken worden in het plafond afzuigpunten gerealiseerd, deze punten worden gebruikt als ruimte-afzuiging. De ventilatie-installatie krijgt een collectieve dak doorvoer. De posities van de in- en uitblaasventielen worden bepaald aan de hand van het gekozen meerwerk en worden vervolgens weergegeven op de definitieve klantkeuzetekening.

Door regels in het BBL en duurzaamheidsuitgangspunten bieden wij geen geveldoorvoer aan ten behoeve van een afzuigkap met afvoer. Wij adviseren hier een recirculatie afzuigkap.

Rookmelders

Op de verkooptekening zijn rookmelders weergegeven. Deze rookmelders worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk en voorzien van een back-up batterij. Ze worden onderling gekoppeld en allemaal aangesloten op dezelfde groep in de meterkast. Ter plaatse van de voordeuren van de appartementen worden zogenaamde vrijloopdeurdrangers aangebracht. Een vrijloopdeurdranger werkt door normaal gesproken geen weerstand te bieden bij het openen en sluiten van de deur, maar bij een brandmelding of ander noodscenario automatisch te sluiten. De dranger is gekoppeld aan de rookmelders en in staat om een deur automatisch te sluiten bij een brandmelding, waardoor rook en vuur worden tegengehouden.

Elektra

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een huisaansluiting van 3x25 A. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere groepen. Vanuit hier worden leidingen gelegd naar de diverse aansluitpunten. Op de verkooptekeningen is aangegeven waar de aansluitpunten zich bevinden.

Leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren en de wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in witte kunststof inbouwwandcontactdozen en schakelaars. Met uitzondering van de elektra voor de meterkast en de berging (deels), deze worden uitgevoerd als opbouwleidingen, -aansluitpunten en -schakelaars. De dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd als tweevoudige wandcontactdoos, horizontaal geplaatst in één afdekraam. Zowel in de in- als opbouw wandcontactdozen, schakelaars etc. zijn van fabricaat Busch Jaeger o.g. in de kleur RAL 9010.

Tenzij anders op tekening aangegeven zijn de hoogtes die worden gehanteerd:

- Schakelaars (incl. combinaties met wandcontactdoos) : ca. 1050 mm + P en
- Wandcontactdozen : ca. 300 mm + P ;
ca. 430 mm + P (badkamer t.b.v. radiator) en
ca. 1050 mm + P (badkamer)
- RJ45 = Cat6-dozen : ca. 300 mm + P (woonkamer en slaapkamer)
- Wandcontactdoos in keuken : ca. 1200 mm + P
- Wandcontactdoos wasmachine (aparte groep) : ca. 750 mm + P
- Wandcontactdoos droger (aparte groep) : ca. 750 mm + P

In het appartement worden diverse aansluitingen aangebracht, de exacte positie en aansluitingen staan aangegeven op de verkooptekening.

In de woonkamer wordt een videofooninstallatie geplaatst, deze staat in verbinding met de videofoon installatie ter plaatste van de hoofdingang van het appartementencomplex.

Hoofdentree, gangen en trappenhuis

De hoofdentree wordt betreden via een centrale entree deur welke voorzien is van een sleutelschakelaar aan de buitenzijde naast de entree deur. Van binnenuit is deze deur via een elleboogdrukker te openen. Daarnaast is de entree deur elektrisch te ontgrendelen middels de videofooninstallatie in het appartement. Naast de hoofdentree zijn aan de buitenzijde in het kozijn postkasten opgenomen.

Het hoofdtrappenhuis (trappenhuis 1) wordt voorzien van prefab betonnen trappen met tussenbordes. De trap treden zijn voorzien van een antislip profiel. De trappen sluiten aan op vloer niveau middels een overgangsvog naar vloerafwerking.

Bij de hoofdentree en de toegang vanuit het parkeren souterrain wordt een schoonloopmat aangebracht. Het overige deel van de vloer in de entree op de begane grond wordt voorzien van tegelwerk 30x30 cm. Op de wanden wordt deels een lambrisering van wandtegel 30 x 15 cm, staand, aangebracht. In het hoofdtrappenhuis en in de gemeenschappelijke gangen wordt op de vloer marmoleum in een lichte grijs tint aangebracht en op de wanden scan en sauswerk.

De plafonds in de hoofdentree en gangen worden uitgevoerd als een geluidsabsorberend systeem plafond. De plafonds in het hoofdtrappenhuis zijn akoestische afwerking.

Het noodtrappenhuis (trappenhuis 2) wordt voorzien van stalen trappen. De vloeren, wanden en plafonds zijn onafgewerkt.

De huisnummers en informatieborden in de algemene ruimten worden uitgevoerd in messing. De handleuning in het trappenhuis wordt uitgevoerd in RVS. Ter plaatse van de entree wordt de handleuning uitgevoerd in messing.

De binnendeuren in de entree, gemeenschappelijke gangen en het trappenhuis worden uitgevoerd in houten kozijnen voorzien van houten stompe deuren. Kleur conform kleur- en materiaalstaat. De deuren van de meterkasten zijn voorzien van een roosters ten behoeve van de ventilatie.

De binnendeuren naar hydrofooruimte en meterkasten worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**). De deuren van de individuele meterkasten zijn alleen toegankelijk door betreffende appartement eigenaar. Deze deur van hydrofooruimte en algemene meterkasten is alleen toegankelijk voor daartoe bevoegde personen. Sleutels worden in beheer van de VvE gegeven.

In het souterrain zijn de deur van het hoofdtrappenhuis en de lifttoegang voorzien van een sleutelschakelaar.

De entree, gemeenschappelijke gangen en het trappenhuis worden opgeleverd met LED-armaturen en een wandcontactdoos per vertrek. De armaturen worden aangesloten op een schemerschakeling of bewegingssensor.

Liftinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van een personenlift waarmee de verschillende woonlagen bereikbaar zijn. De lift is geschikt voor personenvervoer en voor het vervoer van grotere goederen binnen de daarvoor beschikbare cabineafmetingen. De lift wordt voorzien van automatische deuren, bedieningspanelen, verlichting en de volgens de geldende voorschriften benodigde communicatie- en veiligheidsvoorzieningen. De afmetingen, hefvermogen, snelheid en verdere technische uitvoering van de lift worden afgestemd op het ontwerp en de geldende regelgeving.

Parkeren souterrain

Het bewonersparkeren bevindt zich half verdiept ten opzichte van het straatniveau in het souterrain. De rijbaan wordt uitgevoerd in gebakken klinkers. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in betonklinkers.

Het plafond en het bovenste deel van de kolommen worden afgewerkt met een houtwolcementplaat met isolatie. Het souterrain wordt voorzien van de benodigde algemene verlichting. Het parkeergedeelte wordt geventileerd door middel van natuurlijke toevoer en afvoer.

Per appartement wordt één parkeerplaats voorzien van een loze leidingvoorziening ten behoeve van een in de toekomst aan te brengen laadvoorziening.

De parkeervoorziening wordt opgenomen in de appartementsrechten van de betreffende bouwnummers. De toegewezen parkeerplaats(en) zijn aangegeven op de verkooptekening dan wel in de splitsingsstukken. De Vereniging van Eigenaars is verantwoordelijk voor het onderhoud en de instandhouding van de parkeerplekken.

Bergingen souterrain

De individuele bergingen van de appartementen bevinden zich in het souterrain. De binnenwanden van de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingkantblokken, waarbij de dikte en kwaliteit worden uitgevoerd conform opgave van de constructeur. De vloer wordt uitgevoerd als betonvloer; ter plaatse van de bergingen wordt geen zwevende cementdekvloer aangebracht. Het plafond van de bergingen wordt voorzien van houtwolcementplaten met isolatie, met een isolatiewaarde conform de BENG-berekening.

De bergingdeur wordt uitgevoerd in houten kozijnen voorzien van houten stompe deuren. De deur wordt voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**).

De bergingen worden mechanisch geventileerd. De toevoer van ventilatielucht vindt plaats via roosters en de afvoer vindt plaats door middel van een ventilator. Iedere berging krijgt een wandcontactdoos en een lichtpuntschakelaar, deze zullen uitgevoerd worden als opbouw. Iedere berging wordt daarnaast voorzien van een huisnummerbordje behorend bij het betreffende appartement.

Terreininrichting

Het terrein rondom de gebouwen krijgt een groene, parkachtige inrichting met een combinatie van paden, rijbanen, parkeerplaatsen, gras, heesters, kruidenrijk gras en bomen. De beplanting wordt uitgevoerd volgens het inrichtingsplan weergegeven op de plankaart van Baljon Landschapsarchitecten. Terreindelen die niet worden bebouwd, bestraat of als plantvak worden ingericht, worden ingezaaid met gras. Nijhuis Bouw B.V. is verantwoordelijk voor het onderhoud en maaien hiervan tot aan de oplevering. De beplanting wordt in een geschikt plantseizoen aangebracht en kent een inboetgarantie van één jaar bij gebruikelijke verzorging en onderhoud.

Het groen kan alleen in het plantseizoen door ons worden aangebracht. Dit kan dus betekenen dat deze niet bij oplevering van uw appartement aanwezig zijn en pas later worden geplant.

De paden en rijbanen worden uitgevoerd in gebakken klinkers. De bezoekersparkeerplaatsen buiten het gebouw worden uitgevoerd met grastegels. Waar noodzakelijk worden de bestratingen voorzien van cunetten¹⁴, kantopsluitingen en molgoten¹⁵.

In het terrein worden daarnaast verschillende inrichtingselementen opgenomen. Het gaat onder andere om lichtmasten en fietsnietjes. De positie en aantallen hiervan worden eveneens bepaald aan de hand van het inrichtingsplan van Baljon Landschapsarchitecten. Ook worden schanskorven toegepast als grondkering/keermuur. Deze worden gevuld met zandkleurige bakstenen of keien.

Het landschap is bewust ontworpen met glooiingen en hoogteverschillen. Deze maken onderdeel uit van het landschapsontwerp en worden uitgevoerd conform de geldende wet- en regelgeving en technische voorschriften.

Het kan zijn dat na verloop van tijd de grond gaat inklinken (verzakken). Dit kan tot gevolg hebben dat de bestrating moet worden herstraat. Deze kosten zijn voor rekening van de VvE.

De inrichting van het openbaar gebied hebben we gebaseerd op de voor Nijhuis laatst bekende gegevens. Openbare wegen, groenvoorziening, parkeerplekken, openbare verlichting, et cetera. Het kan zijn dat hier nog kleine wijzigingen in zullen gaan plaatsvinden.

¹⁴ Een uitgegraven gedeelte onder bestrating dat wordt gevuld met geschikt materiaal om de ondergrond stabiel te maken.

¹⁵ Een ondiepe goot in de bestrating waarmee regenwater wordt afgevoerd.

Kleur en Materiaalstaat

Algemene ruimten

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Vloer entree	Vloertegel 300 x 300 mm, in wisselende banen	Olijfgroen
Loopschoonmat	Loopschoonmat bij hoofdentree en toegang vanuit parkeergarage	
Vloer gang en hoofdtrappenhuis	Marmoleum	Lichtgrijs
Lambrisering entree	Wandtegel 300 x 150 mm, staand aangebracht	Olijfgroen
Wandafwerking gang en hoofdtrappenhuis	Scan, gesausd	Lichtgrijs
Plafond entree en gangen	Geluidsabsorberend systeemplafond	
Liftdeur	RVS	Champagne gold
Huisnummers / informatieborden	Messing	Messing
Handleuning trappenhuis	RVS	
Handleuning entree	Messing	Messing
Deurkozijnen trappenhuis/appartementen	Hout	Cementgrijs
Deurkozijnen techniek / meterkast	Hout	Agaatgrijs

Interieur appartement

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnendeurkozijnen	Stalen montagekozijnen	RAL 9010 wit
Binnendeuren	Afgelakte opdekdeuren met celvulling	RAL 9010 wit
Vensterbanken	Marmercomposiet, Bianco C, dikte 20 mm	Wit
Binnendorpels toilet en badkamer	Hardsteen, 50 x 30 mm	Donkergrijs
Wandcontactdozen en schakelaars	Busch-Jaeger schakelmateriaal	RAL 9010 wit
Wanden appartementen	Beton of Ytong, behangklaar afgewerkt	Niet afgewerkt in kleur
Plafonds appartementen	Spacksputwerk	Wit
Vloeren appartementen	Zwevende cementdekvloer, 60 mm op 20 mm isolatie	Naturel / onafgewerkt
Toilet - wandtegелwerk	Wandtegels uit keuzepakket via De Jong; tot plafond	Keuze volgens keuzepakket
Badkamer - wandtegелwerk	Wandtegels uit keuzepakket via De Jong; tot plafond	Keuze volgens keuzepakket
Badkamer - vloertegелwerk	Vloertegels uit keuzepakket via De Jong, antislip	Keuze volgens keuzepakket
Toilet - vloertegелwerk	Vloertegels uit keuzepakket via De Jong	Keuze volgens keuzepakket

Exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Gevelbaksteen, met schaduwvoeg; halfsteensverband	Donkere steensortering met groene nuance
Voegwerk gevelmetselwerk	Voeg 2-3 mm terugliggend	Donkergrijs
Prefab betonband	Beton voorzien van steenstrips; steenstrips staand in tegelverband	Donkere steensortering met groene nuance
Waterslag prefab betonband	Beton, op kleur	Groengrijs
Metselwerkkolom entree	Baksteen, halfsteens vierkant	Donkere steensortering met groene nuance
Houten gevel	Verduurzaamd hout, verticale planken	Vergrijsd hout
Houten gevel 3e verdieping	Verduurzaamd hout, verticale planken, gebeitst	Blauwgroen
Verticale lamellen 3e verdieping	Aluminium zetwerk	Groenblauw
Spandraden boven entree	RVS spandraden	RVS
Braziliaans metselwerk boven entree	Baksteen, Braziliaans verband	Donkere steensortering met groene nuance
Plint	Cementpleister op isolatie	Grijs, exacte kleur n.t.b.
Kozijnen en draaidelen	Aluminium	Groengrijs
Kozijnen en draaidelen 3e verdieping	Aluminium	Groenblauw
Bloemkozijnen	Hout, geschilderd	Groengrijs
Waterslagen	Aluminium	Groengrijs
Dakterras vloeren	Beton	Natuur beton
Vloerafwerking (dak)terrassen	Betontegel, 60 x 60 cm	Natuur
Plantenbakken dakterras	Beton voorzien van steenstrips; staand metselwerk, halfsteensverband	Donkere steensortering met groene nuance
Kolommen dakterras	Staal, verzinkt en gepoedercoat	Groengrijs
Balustrades	Stripstaal, verzinkt en gepoedercoat	Groengrijs

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Dak	Groendak	
Dakrand	Aluminium	Groenblauw
Luifel 3e verdieping	Aluminium zetwerk	Groenblauw
Souterrain - buitenwand algemeen	Cementpleisterwerk	Grijs
Souterrain - beton	Schoonwerk beton, casco	Naturel
Souterrain - kalkzandsteen	Schoonwerk kalkzandsteen	Naturel
Souterrain - buitenwand rondom trappenhuis	Houtwolcementplaat met isolatie	Groengrijs
Souterrain - plafond	Houtwolcementplaat met isolatie	Wit
Souterrain - kozijnen/draaidelen trappenhuis	Hout	Groengrijs
Souterrain - kozijnen/draaidelen bergingen	Hout	Wit
Entree - houten gevelfragment	Verduurzaamd hout, verticale planken	Vergrijsd hout
Entree - plint onder houten gevel	Beton kantplank	Naturel beton
Entree - entreedeur	Hout, verticale planken	Vergrijsd hout
Entree - entreekozijn	Aluminium	Groengrijs
Entree - plafond	Houten planken op regelwerk	Vergrijsd hout
Entree - brievenbussen	Aluminium	Groengrijs
Entree - bellentableau	Messing	Messing
Entree - gebouwnaam	Messing	Messing
Entree - verlichting	Messing	Messing
Terrein	Bestrating, begroeiing, verlichting, fietsnietjes en inrichtingselementen volgens plankaart Baljon Landschapsarchitecten	