

Technische omschrijving



De Edison, Nieuwegein

15 appartementen

19-3-2026

Inhoudsopgave

TECHNISCHE OMSCHRIJVING	3
Peil, grondwerk en terrein	3
Peilmaten	3
Grondwerken	3
Rioleringswerken	3
Terreininrichting gemeenschappelijk	3
Fietsenstalling	4
Constructie, gevels, daken en buitenruimten.....	4
Constructie.....	4
Gevels, daken en buitenruimten.....	5
Gemeenschappelijke ruimten.....	6
Kozijnen en deuren	7
Binnenafwerking	7
Gemeenschappelijke installaties.....	8
Individuele ruimten	9
Woningtoegang.....	9
Binnenwanden, binnenkozijnen, -deuren en beslag.....	9
Binnenafwerking	9
Keukeninrichting	11
Sanitair	11
Waterinstallatie.....	12
Ventilatievoorzieningen en verwarming.....	12
Verwarming.....	13
Warm tapwater	14
Elektrische installatie	14
KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT.....	16
DUURZAAMHEID EN ENERGIE	18
EEN GOEDE KOOP	19
MBB	19
Woningborg Garantie- en waarborgregeling	19
De koop van een appartement	20
Keuzemogelijkheden	22
Oplevering.....	22
Algemene bepalingen en voorbehouden.....	24

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Peil, grondwerk en terrein

Peilmaten

Het peil, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree. Het peil van het appartementengebouw ligt ongeveer op 1,5 meter boven NAP. De definitieve peilmaat wordt bepaald in overleg met de gemeente Nieuwegein.

Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de deurdorpel en de bovenkant van de afgewerkte vloer bedraagt ter plaatse van de hoofdentree ten hoogste 20 mm. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de deurdorpel en de bovenkant van de afgewerkte vloer van het appartement bedraagt 35 mm. Hierbij is rekening gehouden met een door koper aan te brengen vloerbedekking met een dikte van minimaal 15 mm. Zo wordt aan de eis van maximaal 20 mm opstaphoogte bij de entree uit het BBL voldaan.

Grondwerken

Er worden grondwerkzaamheden zoals ontgravingen en aanvulwerk uitgevoerd voor de fundering van het gebouw, aanleg van kabels en leidingen en overige ondergrondse voorzieningen. Voor de terreinverharding wordt een zandbed van voldoende dikte aangebracht.

Rioleringswerken

De riolering binnen en buiten het appartement is overwegend van kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangebracht.

Vuilwater riool

Het rioleringsstelsel voor vuilwater van de appartementen wordt bovendaks ontlucht en is onder maaiveld voorzien van ontstoppingsstukken buiten de gevel. De afvoeren van de diverse sanitaire toestellen, keuken- en doucheafvoer worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 °C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het stelsel wordt aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren, die nader worden beschreven in deze technische omschrijving, worden onder het maaiveld verzameld in het rioleringsstelsel van kunststof en aangesloten op het gemeenteriool.

Terreininrichting gemeenschappelijk

Terreininrichting

Het perceel van het appartementengebouw bestaat deels uit privéterreinen die als terras zijn toegewezen aan de individuele appartementen op de begane grond. De overige delen van het perceel zijn aangewezen als gemeenschappelijk terrein. Dit gemeenschappelijke terrein is eigendom van een Vereniging van Eigenaars (VvE) waar iedere koper van een appartement verplicht lid van is.

Bij de hoofdentree wordt de verharding uitgevoerd in bestaande betontegels met benodigde opsluitbanden. Omdat het gebouw bij de hoofdentree wat hoger ligt dan de aanwezige stoep wordt dit hoogteverschil opgevangen door betontreden en een hellingbaan. Op het terrein worden daarnaast groenvakken aangelegd met beplanting. Ook worden er in de buurt van de hoofdentree fietsbeugels aangebracht voor het stallen van fietsen van bezoekers.

De beplanting wordt seizoensgebonden aangebracht. Bij juist onderhoud zal deze zich na verloop van tijd ontwikkelen tot een gesloten, bodembedekkend geheel. Het onderhoud van het groen op het gemeenschappelijke terrein, waaronder ook het geven van voldoende water wordt verstaan, is vanaf de oplevering de verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaars (VvE).

Stallingsgarage

Aan de noordzijde van het perceel wordt deels onder het gebouw een stallingsgarage gerealiseerd voor parkeren. Elk appartement beschikt over tenminste één eigen parkeerplaats. De stallingsgarage is aan de Plettenburg zijde afgesloten met een metalen hekwerk met speedgate, bekleed met houten latten. De speedgate is te openen met een handzender, waarvan elke koper één exemplaar ontvangt. Aan de andere zijden is de stallingsgarage afgesloten met een staalmethekwerk van ongeveer 1,8 m hoog, met aan de Edisonbaan-zijde een stalen poort.

Aan het plafond en de gevel van het stallingsterrein bevindt zich riolering voor de afvoer van hemelwater en vuilwater van de bovengelegen appartementen.

Fietsenstalling

Op het perceel wordt een gemeenschappelijk fietsenstalling gerealiseerd. In de fietsenstalling worden fietsenrekken geplaatst, van thermisch verzinkt staal, die worden uitgevoerd als hoog-laag beugels. Deze fietsenstalling biedt daarmee plaats voor het stallen van fietsen. De fietsenstalling wordt voorzien van een stalen poort in kleur. De poort is afsluitbaar met een slot met cilinder. Vanuit de fietsenstalling is de centrale hal te bereiken via een deur met bijbehorende betontreden om het niveauverschil te overbruggen.

Constructie, gevels, daken en buitenruimten

Constructie

Fundering

De fundering wordt uitgevoerd als gewapende betonconstructie, voorzien van funderingspalen, op basis van adviezen van de betrokken constructeur.

Kruipruimte

Onder de begane grondvloer is een kruipruimte aanwezig. De kruipruimte is bereikbaar via het geïsoleerde kruipluik in de vloer. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van roosters in de gevel(s).

Begane grondvloer

De begane grondvloer bestaat uit een geïsoleerde kanaalplaatvloer.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als gewapende betonnen breedplaatvloeren.

Balkons

Het balkon van de appartementen, gelegen op de eerste en tweede verdieping, bestaat uit een geprefabriceerd betonelement, dat wordt gekoppeld aan de verdiepingsvloer. De constructieve aansluiting tussen het balkon en de betonvloer wordt geïsoleerd uitgevoerd. Het balkon wordt aan de bovenzijde uitgevoerd met een antislip motief en een gootprofiel voor de afvoer van regenwater.

Constructieve wanden

De constructieve dragende wanden worden uitgevoerd als massieve kalkzandsteen wanden. De stabiliteit van het gebouw wordt verzorgd door het constructieve samenspel tussen enerzijds de dragende kalkzandsteen wanden en anderzijds de betonnen vloeren van de appartementen.

Dakconstructie

De dakconstructie van de bovenste appartementen wordt uitgevoerd als een houten dakconstructie, waar nodig voorzien van een staalconstructie.

Gevels, daken en buitenruimten

Gevels begane grond, 1^e en 2^e verdieping

De gevels worden uitgevoerd als spouwmuur. Dat wil zeggen dat de gevel wordt opgebouwd uit een buitenblad en een binnenblad met daartussen een geïsoleerde spouw. Het binnenblad wordt uitgevoerd in kalkzandsteen en in prefabbeton (ter plaatse van de ronde gevels). Het buitenblad wordt uitgevoerd in metselwerk. De gemetselde buitengevels bestaan uit gebakken bakstenen in waalformaat, in wild verband verwerkt. De buitengevels worden voorzien van een platvolle voeg. In het metselwerk worden waar nodig dilataties verwerkt, zodat de gevel spanningen door temperatuurverschillen kan opvangen. Er worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van afwatering van de spouw. Boven de gevelkozijnen worden waar nodig stalen lateien toegepast. Onder de gevelkozijnen met een gemetselde borstwering worden aluminium waterslagen toegepast. Onder de kozijnen op maaiveldniveau worden geïsoleerde kantplanken aangebracht.

Gevels 3e verdieping

De gevels worden uitgevoerd als geïsoleerde houtskeletbouwelementen bekleed met staand aangebrachte houten gevelbekleding, welke in kleur wordt behandeld. Met aan de binnenzijde beplating welke behangklaar is afgewerkt. Onder de gevelkozijnen met een borstwering worden aluminium waterslagen toegepast.

Gevelkozijnen en -puien

De gevelkozijnen, ramen en deuren worden vervaardigd van hardhout en in kleur geschilderd. Alle draaiende delen worden voorzien van rondgaande zwart rubberen tochtweringsprofielen. De kleur van de gevelkozijnen en -puien is, zowel van de vaste delen als van de draaiende delen, aan de binnenzijde gelijk aan die aan de buitenzijde. Aan de binnenzijde wordt boven de gevelkozijnen plaatmateriaal aangebracht tot aan het plafond (zogenaamde rekjes). De rekjes liggen, evenals de kozijnen, terug ten opzichte van de binnenkant van de kalkzandsteen wanden. Deze rekjes worden aan de binnenzijde geschilderd in de kleur van de kozijnen. Daar waar kozijnen tot op het maaiveld of tot op het balkon lopen worden de onderdorpels uitgevoerd in glasvezelversterkte kunststof of kunststeen onderdorpels.

Ramen

Het doorspuien van het appartement met buitenlucht is mogelijk middels het openen van de in de gevelkozijnen opgenomen draaikiep ramen. Deze ramen draaien naar binnen. Deze wijze van ventilatie vormt een aanvulling op het ventilatiesysteem dat in ieder appartement is geïnstalleerd (*zie de paragraaf Ventilatievoorzieningen*). Het openen van ramen en deuren kan tot energieverlies leiden daar warmte uit het appartement verloren gaat en het appartement daarna weer langzaam op temperatuur komt.

Beglazing

De toe te passen beglazing van alle appartementen is heldere isolerende (triple) hoogrendement beglazing (HR+++). Alle overige beglazing van de gemeenschappelijke ruimten wordt uitgevoerd in heldere isolerende (dubbele) beglazing (HR++). De kozijnen en beglazing worden waar nodig 30 of 60 minuten brandwerend uitgevoerd. Ook worden de kozijnen en beglazing waar nodig letselbeperkend en/of doorvalveilig uitgevoerd. De beglazing van de appartementen is bewasbaar aan zowel de binnen- als de buitenzijde, waar nodig met inzet van hulpmiddelen. Glasbewassing en inzet van hulpmiddelen of materieel is voor rekening van de eigenaar van het appartement of voor de Vereniging van Eigenaars.

Hang- en sluitwerk

Het beslag van bewegende delen in de gevels is van blank aluminium. Het hang- en sluitwerk voldoet aan SKG**. De cilinders van het appartement worden gelijksluitend uitgevoerd met de algemene toegangsdeuren

daarmee zijn de deuren te bedienen met eenzelfde sleutel. De cilinders worden voorzien van kerntrekbeveiliging.

Daken

De platte daken worden uitgevoerd met isolatie met daarop een bitumendakbedekking. De daken worden voorzien van een 'groendak', uitgevoerd als een mossedum-systeem met uitzondering van de ruimte onder de zonnepanelen (hier wordt een water bufferende laag zonder sedum aangebracht) en de terrassen op het dak van de derde verdieping. Voor het onderhoud van het hoogste dak en de op het dak geplaatste installaties wordt op de derde verdieping in het algemene trappenhuis een dakluik met een geïntegreerde trap aangebracht. Dat biedt toegang tot het dak voor bevoegde personen. Om de bereikbaarheid van installaties op het hoogste dak te waarborgen, worden betontegels aangebracht op strategische locaties voor veilige looproutes op het dak. Voor de veiligheid tijdens onderhoudswerkzaamheden op het hoogste dak wordt valbeveiliging aangebracht in de vorm van aanlijnpunten/kabels. Op de derde verdieping worden deze gemonteerd aan de gevel. Op het hoogste dak worden diverse installatiecomponenten geplaatst, waaronder dakdoorvoeren voor luchtafvoer, kanalen voor luchtaanvoer, zonnepanelen, buitenunits voor de warmtepomp en ontluchting van het gebouw. De exacte posities, afmetingen en de aantallen worden in een later stadium door de installateurs vastgesteld.

Dakrand, hemelwaterafvoer, noodoverlopen.

De dakopstand van het hoogste dak wordt afgewerkt met dakbedekking en een aluminium daktrim. De dakopstand van het dak op de derde verdieping wordt afgewerkt met dakbedekking en een aluminium afdekkap, de buitenzijde wordt afgewerkt met houten latten, gelijk aan de gevelbekleding op de derde verdieping.

Het regenwater van het hoogste dak wordt afgevoerd via inpandige hemelwaterafvoeren. Het regenwater van dak van de derde verdieping wordt afgevoerd via hemelwaterafvoeren die gemonteerd worden tegen de gevel. De hemelwaterafvoeren van de balkons worden hierop aangesloten. Deze ronde hemelwaterafvoeren van aluminium blijven in het zicht.

Buitenruimten

De balkons op de eerste en tweede verdieping zijn opgebouwd uit geprefabriceerde betonelementen, welke niet nader worden afgewerkt. Het regenwater van de balkons wordt afgevoerd via een geïntegreerde goot, die is aangesloten op de hemelwaterafvoeren. De terrassen op de derde verdieping worden voorzien van keramische tegels op tegeldraggers, welke schuin gezaagd worden langs de terrasafscheiding. De terrassen op de begane grond worden afgewerkt met de aanwezige bestaande betontegels, welke schuin gezaagd worden langs de terrasafscheiding.

De hekwerken langs de balkons of terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in staal, afgewerkt met houten latten gelijk aan de gevelbekleding op de derde verdieping.

Gemeenschappelijke ruimten

Entree

Vanaf de entree zijn de verdiepingen met de trap en de lift bereikbaar. In de entree bevinden zich het trappenhuis, de lift en de centrale voorzieningen kast (cvz-kast), algemene technische ruimte en de postkasten.

Trappenhuis

Het trappenhuis wordt voorzien van prefab betontrappen. Langs één zijde van de trappen worden metalen leuningen in kleur aangebracht.

Lift

De binnenzijde van de liftkooi (met een inwendige afmeting van 1,10 x 2,10 x 2,2 m1) wordt afgewerkt in een lichte kleurstelling. Hierbij worden de zijwanden uitgevoerd met een laminaat met een houtlook, het plafond wordt uitgevoerd in gelakt metaal met geïntegreerde verlichting en de vloerafwerking bestaat uit een pvc/linoleum vloerafwerking. De lift is geschikt voor maximaal 13 personen. De deuren en muuromvatting worden uitgevoerd in geborsteld RVS. De voorzieningen in de lift zijn: een bedieningspaneel met verdiepingsaanduiding; een spreek-luister-verbinding, die contact met een service- of calamiteitendienst mogelijk maakt; een leuning langs één wand; een spiegel op de achterwand.

Algemene technische ruimte

De algemene technische ruimte onder de trap is een afsluitbare technische ruimte voor algemeen gebruik van de Vereniging van Eigenaars. In deze technische ruimte bevindt zich de hydrofoor (een waterdruk verhogende installatie) en een boiler met uitstortgootsteen.

CVZ-kast

De cvz-kast voor de invoer van nutsleidingen bevindt zich in de entree op de begane grondvloer. De gemeenschappelijke elektrische voorzieningen zijn aangesloten via deze cvz-kast (meterkast). Vanuit de cvz-kast wordt een loze leiding aangebracht naar de stallingsgarage.

Kozijnen en deuren

Hoofdentree gebouw

De pui van de hoofdentree wordt uitgevoerd in hardhout en in kleur geschilderd. De deur van de hoofdentree wordt uitgevoerd als een houten deur met een glasopening en voorzien van een slot. Het kozijn en deur wordt voorzien een elektrische sluitplaat, waarmee vanuit ieder appartement de deur kan worden ontgrendeld met de videofooninstallatie. Het glas in de deur en de zijlichten wordt als letselbeperkende, heldere, geïsoleerde beglazing uitgevoerd. In de gevel wordt, naast deze deur, een paneel gemonteerd met daarin de belinstallatie met videofoon en de individuele, van binnenuit afsluitbare, postkasten. Het paneel is van metaal. Iedere postkast wordt aan de buitenzijde uitgevoerd met een aluminium briefklep, voorzien van huisnummer en houder voor een naamplaatje.

Bereikbaarheid

Omdat het gebouw bij calamiteiten bereikbaar moet zijn voor de brandweer en de nutsbedrijven, kunnen bij de hoofdentree sleutelkluizen in de buitengevel worden aangebracht als dit door het bevoegd gezag wordt verlangd. In deze sleutelkluizen worden sleutels van de gemeenschappelijke toegangsdeuren geplaatst. De brandweer en de betreffende nutsbedrijven beschikken over een sleutel van de sleutelkuis, zodat zij zich bij calamiteiten toegang tot het gebouw kunnen verschaffen.

Binnenafwerking

Vloerafwerking

De centrale hal op de begane grond wordt voorzien van een dekvloer, deze wordt afgewerkt met schoonloopmatten bij de deuren en daar tussen PVC/linoleum met MDF-plinten. De vloeren van de centrale hal op de verdiepingen worden voorzien van een dekvloer en een pvc/linoleum vloerafwerking met MDF-plinten. De algemene technische ruimte op de begane grond wordt voorzien van een dekvloer en wordt niet nader afgewerkt.

Wandafwerking

De wanden in de centrale hallen en het trappenhuis bestaan uit kalkzandsteen. Deze wanden worden voorzien van stucwerk met scanbehang en sauswerk. Daarnaast worden de wanden op de begane grond voorzien van

een lambrisering van hout tot een hoogte van 1,2 meter. De wanden in de algemene technische ruimte worden niet nader afgewerkt. De cvz-kast wordt voorzien van de benodigde houten beplating en wordt verder niet afgewerkt.

Plafondafwerking

Het plafond van de centrale hal op de begane grond wordt uitgevoerd met een uitneembaar verlaagd plafond met een houtlook. De plafonds van de centrale hallen op de verdiepingen worden voorzien van wit spuitwerk. Ter plaatse van de trapgaten en vides zullen vloerrandafwerkingen worden aangebracht met houten plaatmateriaal dat geschilderd wordt. Het plafond en de onderzijde van de trap in de algemene technische ruimte en cvz-kast worden niet nader afgewerkt.

Schilderwerk

Al het in het zicht blijvend houtwerk wordt dekkend geschilderd, tenzij anders beschreven in deze technische omschrijving. De eventueel in het zicht komende leidingwerken zoals riolering, waterleidingen en elektraleidingen worden niet geschilderd.

Gemeenschappelijke installaties

Elektrische installaties

De gemeenschappelijke elektrische voorzieningen zijn aangesloten op de cvz-kast (meterkast) van de Vereniging van Eigenaars. De cvz-kast bevindt zich op de begane grond. De gemeenschappelijke ruimten zoals de centrale hal, het trappenhuis, de algemene technische ruimte, de fietsenstalling en de stallingsgarage zijn voorzien van verlichtingsarmaturen, en waar nodig van noodverlichting met bewijzering. Buiten bij de entree is verlichting voorzien in de luifel. Alle verlichting wordt uitgevoerd als ledverlichting. De verlichting wordt gedeeltelijk geschakeld met een lichtsensor of astronomische klok.

Communicatie

Om te communiceren vanuit de appartementen met bezoek bij de entree wordt een intercominstallatie met videofoon bij de hoofdentree gemonteerd, die wordt aangesloten op de individuele intercominstallaties in de appartementen.

Verwarmingsinstallatie

De gemeenschappelijke ruimten worden niet verwarmd.

Ventilatievoorziening

De centrale hal en het trappenhuis worden voorzien van verse buitenlucht via roosters in de gevels en via het dak wordt de lucht mechanisch afgevoerd.

Nutsleidingen

De kabels voor de nutsleidingen worden het gebouw ingebracht naar de cvz-kast. Vanuit de CVZ-kast worden de kabels doorgevoerd naar de individuele meterkasten.

Brandveiligheid

Ter beperking van uitbreiding van brand is het gebouw ingedeeld in compartimenten en vluchtroutes met als doel dat aanwezige personen veilig kunnen vluchten bij het uitbreken van brand. Waar de onderlinge overgangen van deze compartimenten worden voorzien van deuren of van glas, voldoen de deuren en het glas aan de brandwerendheidseis. Waar nodig worden deurdrangers, noodverlichtingsarmaturen en vluchtwegpictogrammen aangebracht.

Individuele ruimten

Woningtoegang

De entree van ieder appartement wordt uitgevoerd met een houten kozijn met een stompe, dichte deur. De voordeur van het appartement wordt voorzien van een deurspion op ongeveer 155 centimeter hoogte, waarmee men de directe omgeving kan bekijken zonder de deur te openen. Het kozijn en de deur worden geschilderd in kleur. De deur wordt voorzien van een driepuntsslot en aluminium veiligheidsbeslag met inbraakwerendheidsklasse SKG**. Aan de buitenzijde komt een knop op een schild en aan de binnenzijde een kruk op een schild. De voordeur wordt ook voorzien van een vrijloop deurdranger. Deze deurdranger zorgt ervoor dat de deur onder normale omstandigheden vrij beweegbaar is, zonder merkbare weerstand van de dranger. In geval van rookdetectie of brandmelding in de woning, wordt de vrijlooppfunctie automatisch uitgeschakeld door een signaal van de rookmelder. De deurdranger treedt dan in werking en sluit de deur gecontroleerd, zodat rook- en brandverspreiding naar het trappenhuis wordt beperkt. Dit draagt bij aan de brandveiligheid van het gebouw en de vluchtveiligheid van de bewoners.

Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de deurdorpel en de bovenkant van de dekvloer is 35 mm. Hierbij is rekening gehouden met een, door de koper, in het appartement aan te brengen vloerafwerking van 15 mm. Zo wordt aan de eis van max. 20 mm opstaphoogte bij de woningentree uit het BBL voldaan.

Binnenwanden, binnenkozijnen, -deuren en beslag

Wanden

De niet constructieve wanden worden uitgevoerd als (woning scheidende) metalstudwanden. De binnenwanden staan theoretisch gezien los van de bovenliggende betonvloer. Daardoor kunnen na verloop van tijd haarscheurtjes zichtbaar worden in de aansluiting tussen de binnenwanden en de betreffende vloeren door verschil in zetting. Op de Verkooptekeningen is het onderscheid tussen dragende wanden en niet dragende wanden aangegeven.

Kozijnen

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als houten kozijnen, die fabrieksmatig worden afgelakt. De kozijnen worden in de wand gemonteerd zonder een bovenlicht, de wand loopt dus, waar mogelijk, boven het kozijn door.

Deuren

De binnendeuren worden uitgevoerd als stompe deuren die fabrieksmatig zijn afgelakt. Onder de binnendeuren zal ongeveer 35 mm ruimte aanwezig zijn, gemeten vanaf de bovenzijde van de dekvloer, ten behoeve van de benodigde ventilatie.

Beslag

Het beslag van de binnendeuren is van aluminium, uitgevoerd als kruk met schild. De deur van de badkamer en het toilet wordt voorzien van een vrij/bezetslot, de deur van de meterkast wordt uitgevoerd met een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

Binnenafwerking

Vloerafwerking

De constructieve vloeren worden afgewerkt met een verend opgelegde anhydriet dekvloer. Dat wil zeggen dat de dekvloer los van de constructievloer en de wanden wordt aangebracht. In de dekvloeren worden vloerverwarmingsleidingen opgenomen. De dekvloer dient als een harde onderlaag voor een door de koper, na oplevering, aan te brengen vloerafwerking.

Aandachtspunt voor de koper:

Kopers wordt geadviseerd de leverancier en applicateur, van de door koper aan te brengen vloerafwerking, op de hoogte te stellen van de aanwezigheid van vloerverwarming en de aanwezigheid van de verend opgelegde dekvloer in het appartement. Op de verend opgelegde dekvloer mag niet opnieuw een verend opgelegde vloerafwerking worden aangebracht. Dit betekent, dat de vloerafwerking rechtstreeks op de dekvloer moeten worden aangebracht. Om contactgeluid tussen vloer en wanden te voorkomen, moet de vloerafwerking door de koper los van de wanden worden gelegd. Als de koper vloerplinten wenst te plaatsen, moeten de plinten vrij van de vloerafwerking worden gemonteerd.

Wandafwerking

Alle niet-betegelde wanden binnen het appartement worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de wanden in de meterkast. Deze wanden worden niet nader afgewerkt. Behangklaar houdt in dat de wanden geschikt zijn voor bouwbehang. Voor door de koper na oplevering aan te brengen sausafwerkingen, vinylbehang of vezelbehang is het aan te bevelen dat de koper, na oplevering, de wanden met een fijn glad stucwerk vooraf bewerkt, voor een beter resultaat.

Aandachtspunt voor de koper:

Voor door de koper na oplevering aan te brengen sausafwerkingen, vinylbehang of vezelbehang is het aan te bevelen dat de koper, na oplevering, de wanden met een fijn glad stucwerk vooraf bewerkt, voor een beter resultaat. Het verdient ook aanbeveling dat de koper alle niet-betegelde wanden eerst afwerkt met bouwbehang voor een periode van tenminste twee jaar na oplevering alvorens de definitieve afwerking aan te brengen. Gedurende deze periode kan eventueel vocht uit de nieuwe bouwmaterialen verdampen en kunnen de eerste droog- en krimpscheuren verschijnen, zonder dat daarbij de definitieve wandafwerking wordt aangetast.

Plafondafwerking

De betonnen plafonds van de appartementen op de begane grond, eerste en tweede verdieping en de gipsplafonds van de appartementen op de derde verdieping worden afgewerkt met structuurspuitwerk met uitzondering van het plafond in de meterkast. Dat plafond wordt niet nader afgewerkt. Tussen de betonnen vloerplaten blijven de v-naden in het zicht. Er kunnen na verloop van tijd haarscheurtjes ontstaan door verschillen in zetting tussen de vloerplaten onderling. Die haarscheurtjes zullen door de v-naden echter veelal aan het zicht onttrokken worden. Bij de bouwnummers 6 en 11 wordt er in het gangetje naar slaapkamer 2 een wit uitneembaar systeemplafond aangebracht op een hoogte van ca. 2,3 m1

Vensterbank

De gevelkozijnen worden aan de binnenzijde, daar waar sprake is van een borstwering, voorzien van vlakke vensterbanken van marmercomposiet. Wanneer grotere lengtes voorkomen kan de vensterbank uit meerdere delen bestaan.

Tegelwerk

In de badkamer worden keramische vloer- en wandtegels aangebracht in een recht patroon. De vloertegels hebben de afmetingen 30 x 30 centimeter. Het vloertegelwerk in de douchehoek wordt onder afschot aangebracht naar de douchegoot en ter plaatse van de douchegoot wordt het vloertegelwerk uitgevoerd volgens de envelopmethode.

De wandtegels hebben de afmetingen 40 x 20 centimeter. De wandtegels worden liggend aangebracht. Op de uitwendige hoeken van het tegelwerk wordt een wit aluminium hoekprofiel aangebracht. De vloer- en wandtegels worden niet strokend gelegd. De wanden van de badkamer worden rondom tot de onderkant van het betonnen plafond betegeld. In het toilet worden de wanden betegeld tot een hoogte van ca. 1,2 m1 daarboven worden de wanden behangklaar afgewerkt. Het wandcloset wordt voorzien van een betegeld plateautje op ongeveer 1,20 meter hoogte. Onder de binnendeur naar de badkamer wordt een kunststenen dorpel gelegd.

Schilderwerk

Al het in het zicht blijvend houtwerk wordt dekkend geschilderd met zijdeglans verf, tenzij anders beschreven in deze Technische Omschrijving. De eventueel in het zicht komende leidingwerken zoals riolering, waterleidingen, leidingen van de warmtepomp en mechanische ventilatie worden niet geschilderd.

Schachten

De bouwkundige schachten, waarin leidingen en kanalen van de verschillende installaties worden opgenomen, staan per appartement op de Verkooptekeningen aangegeven. De afmetingen zijn indicatief. De werkelijke afmetingen worden in het werk bepaald door de installateurs. Deze schachten bevatten kanalen van bovenliggende en onderliggende appartementen en van gemeenschappelijke voorzieningen en behoren daardoor niet tot het privé gedeelte van het appartement. De schachten worden brandwerend uitgevoerd.

Keukeninrichting

De keuze van een keuken is zeer persoonlijk. Daarom is ervoor gekozen om de woningen niet te voorzien van een projectkeuken. In het bepalen van de verkoopprijzen van de woningen is daar rekening mee gehouden. In de koopsom is daarom geen bedrag voor keukeninrichting opgenomen.

Bij dit project wordt een projectshowroom voor keukens betrokken. De koper heeft de mogelijkheid een keuken naar eigen smaak bij de projectshowroom of een keukenshowroom van een eigen keuze aan te schaffen. De woningen zullen worden voorzien van afgedopte aansluitpunten ter plaatse van de gereserveerde opstelzone voor de keuken (zie Verkooptekeningen). De koper heeft de vrijheid om na oplevering de door koper gewenste keukeninrichting te laten plaatsen. In de keukenruimte zijn standaard de volgende voorzieningen aanwezig binnen de op de Verkooptekening aangegeven opstelzone:

- een afgedopte riolering t.b.v. een spoelbak en een vaatwasser;
- een afgedopte koud waterleiding t.b.v. een keukenkraan en vaatwasser;
- een afgedopte warm waterleiding t.b.v. een keukenkraan;
- perilex wandcontactdoos t.b.v. een inductiekookplaat op aparte groep;
- enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasser op aparte groep;
- enkele wandcontactdoos t.b.v. een magnetron/ oven op aparte groep;
- enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatiekap;
- een loze leiding;
- twee dubbele wandcontactdoos boven het aanrechtblad voor losse keukenapparatuur.

De exacte posities van bovenstaande aansluitpunten worden weergegeven op de zogenaamde gemaatvoerde nultekening van de projectshowroom/keukenshowroom. Deze installatietekening wordt door de showroom aan de koper verstrekt na aankoop van de woning. Zie voor overige mogelijkheden de *Toelichting en procedures bij Opties*.

Sanitair

De sanitaire artikelen zijn onder andere van merken als Duravit, HansGrohe en Geberit, zoals hieronder nader gespecificeerd per ruimte. De aantallen en opstelplaatsen zijn aangegeven op de verkooptekeningen. Voor specificaties en afbeeldingen van het sanitair wordt verwezen naar de bijlage bij het document *Toelichting en procedures bij Opties*.

Toilet:

- Een closetcombinatie, bestaande uit een inbouwreservoir met een vrij hangend closet en een kunststof zitting met deksel;
- Een fontein, met een wastafelkraan, plugbeker sifon en muurbuis.

Badkamer:

- Een douchehoek bestaande uit vloertegels op afschot;
- Douchegoot met een rvs-rooster;
- Een douchecombinatie bestaande uit een thermostatische douchemengkraan, een set met handdouche, bijbehorende glijstang en doucheslang van ongeveer 1,5 meter;
- Een wastafel met elk een wastafelmengkraan, plugbeker sifon en muurbuis;
- Een rechthoekige spiegel van 130 x 60 centimeter.

Bij dit project wordt een projectshowroom voor sanitair betrokken. Bij de projectshowroom kunt u een offerte laten opmaken voor een alternatieve keuze voor sanitaire artikelen, garnituur en inrichting (zie *Toelichting en procedures bij Opties*).

Waterinstallatie

De waterleiding wordt aangelegd vanuit de meterkast en is daar afsluit- en aftapbaar. De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en in de vloeren. De waterleidingen van de keuken worden vanaf de dekvloer als opbouw leidingen tegen de wand gemonteerd.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koud waterleiding naar de op de Verkooptekeningen aangegeven opstelplaatsen:

- In de badkamer: douchemengkraan, wastafelmengkranen;
- In het toilet: fonteintje en closet;
- In de techniekruimte: wasmachinekraan;
- In de keuken: afgedopt aansluitpunt ten behoeve van een keukenkraan en vaatwasser.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmtepomp met een voorraadvat (boilervat). De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding naar de op tekening aangegeven opstelplaatsen:

- In de badkamer: douchemengkraan en wastafelmengkraan;
- In de keuken: afgedopt aansluitpunt ten behoeve van een keukenkraan.

Ventilatievoorzieningen en verwarming

Verse buitenlucht wordt het appartement ingebracht door een warmte-terug-win ventilatiesysteem met een mechanische toevoer. De toevoer ventielen bevinden zich in het plafond of in de wand van de verblijfsruimten. De mechanische afvoer van binnenlucht uit de verschillende ruimten vindt plaats via afzuigventielen in het plafond of in de wand van de keuken, toilet, badkamer en technische ruimte. De indicatieve posities van de toevoer- en afzuigventielen worden bepaald op basis van de ventilatieberekening en op advies van de installateur. De toevoer- en afzuigventielen zijn van wit kunststof. Voordat de binnenlucht wordt uitgeblazen wordt warmte uit die lucht via een warmtewisselaar afgegeven aan de toe te voeren buitenlucht. De toevoer- en afzuigventielen zijn aangesloten op een gescheiden inpandig kanaalsysteem dat bovendaks aanzuigt en uitblaast. De toevoer- en afzuigventielen dienen vrij van obstakels te worden gehouden, zodat toevoer en afvoer van lucht gewaarborgd zijn.

De ventilatie unit met de warmtewisselaar wordt in de techniekruimte geplaatst. De leidingen in de technische ruimte en de wasruimte (indien van toepassing) blijven in het zicht. De installatie wordt als een vraag-gestuurd balansventilatiesysteem aangelegd. De posities van de bediening van deze installatie staat weergegeven op de Verkooptekeningen. In de woonkamer wordt de bediening van de installatie uitgevoerd met een luchtkwaliteitssensor (CO₂ sensor) en met handbediening (meerstandenschakelaar). In de hoofdslaapkamer wordt de installatie middels een bediening met luchtkwaliteitssensor (CO₂ sensor) aangestuurd.

Aandachtspunt voor de koper:

In verband met de aanwezigheid van het warmte-terug-win ventilatiesysteem dient de koper in de keuken een recirculatiekap te installeren. Dat is een afzuigkap met motor zonder afvoer. Toepassing van een recirculatiekap houdt de warmte in het appartement en zorgt ervoor dat het warmte-terug-win ventilatiesysteem niet uit balans raakt. Een afzuigkap mag niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem. Ook is het niet mogelijk om een geveldoorvoer aan te brengen ten behoeve van een afzuigkap in de keuken of een open haard, aangezien dit de juiste werking van de ventilatie niet meer garandeert.

Verwarming

Warmtepomp

Ieder appartement is voorzien van een lucht waterwarmtepomp-installatie. De buiten-unit wordt geplaatst op het hoogste dak en de binnen-unit in de technische ruimte. De warmtepomp verzorgt de warmte ten behoeve van de vloerverwarming en het warmtapwater en maakt daartoe gebruik van de warmte uit de lucht. Er is daarmee sprake van een energiebesparend en milieubewust systeem. In de warme zomermaanden kan dit systeem voor topkoeling zorgen daar de warmtepomp de watertemperatuur in de leidingen van de vloerverwarming kan reduceren. Hierdoor is in de betreffende ruimten van het appartement een binnentemperatuur mogelijk die iets lager is dan de buitentemperatuur op dat moment.

Verwarming

In het gehele appartement wordt vloerverwarming aangelegd, met uitzondering van de technische ruimte en de meterkast. Voor de vloerverwarming is een verdeler nodig. De verdeler wordt op de vloer gemonteerd, zoals indicatief weergegeven op de Verkooptekeningen. De leidingen komen ter plaatse uit de vloer. De verdelers worden afgewerkt met een omkasting.

In de badkamer wordt, naast vloerverwarming, een fabrieksmatig afgelakt elektrische radiator met een thermostaatknop gemonteerd. Dit betreft een solitair verwarmingselement dat niet gekoppeld is aan de centrale verwarmingsinstallatie.

Regeling

De temperatuurregeling in het appartement vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer als hoofdbediening. In de overige verblijfsruimten wordt eveneens een ruimtethermostaat toegepast.

De volgende binnentemperaturen moeten, bij gesloten ramen, deuren en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen, behaald en behouden kunnen worden tot een buitentemperatuur van -6 °C, bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten in de woning:

• Woonkamer en keuken (verblijfsruimten)	22 °C
• Slaapkamers (verblijfsruimten) en andere verblijfsruimten	20 °C
• Verkeersruimten en toilet	18 °C
• Badkamer	22 °C
• Inpandige berging	15 °C
• Meterkast	onverwarmd
• Onbenoemde ruimte	onverwarmd

De installatie is ontworpen op een zo constant mogelijke ruimtetemperatuur. Bij het ontwerpen van de installatie van de warmtepomp is geen rekening gehouden met opwarmverliezen veroorzaakt door uitschakeling van de verwarmingsinstallatie of veroorzaakt door toepassing van nachtverlaging.

Aandachtspunt voor de koper:

*Het rendement van de vloerverwarming wordt beïnvloed door het type vloerafwerking dat de koper op de dekvloer aanbrengt. Een vloerafwerking met een lage warmteweerstand (de zogenaamde R-waarde) zal tot een hoger rendement van het vloerverwarmingssysteem leiden. Voor het goed functioneren van het vloerverwarmingssysteem mag de R-waarde niet hoger zijn dan **0,07**. De leverancier van de vloerafwerking kan informatie verstrekken over de R-waarden van de verschillende vloerafwerkingen.*

Warm tapwater

De luchtwarmtepomp verwarmt het tapwater met warmte uit de lucht. Daartoe wordt de installatie voorzien van een boilervat dat is geïntegreerd in de warmtepompinstallatie. De toegepaste boiler heeft een inhoud van ongeveer 200 liter. Bij het gebruik van warm tapwater wordt het water uit het boilervat gebruikt. Er is dus een beperkte hoeveelheid warm tapwater beschikbaar. De boiler wordt standaard ingesteld op een temperatuur van 55 graden. Wanneer de temperatuur van het water in de boiler daalt, schakelt de warmtepomp in om de temperatuur weer te verhogen tot 55 graden, ongeacht het moment van de dag. Daarnaast beschikt de warmtepomp over een elektrisch element. Dit elektrische element wordt in reguliere omstandigheden niet automatisch ingeschakeld. Het optioneel inschakelen van dit elektrische element dient handmatig te gebeuren om bijvoorbeeld de boilertemperatuur tijdelijk te verhogen om zo meer warm tapwater beschikbaar te hebben. Het inzetten van dit elektrische element zal leiden tot een hoger energieverbruik. Het element gaat wekelijks de boiler naar een boilertemperatuur van ca 62°C opwarmen om de boiler tegen legionella te beschermen.

Standaard wordt het appartement voorzien van een waterbesparende douchekraan. Het gebruik van bijvoorbeeld een stortdouche heeft direct gevolgen voor het ontwerp en het functioneren van de installatie.

Bij het gebruik van warm tapwater is ter indicatie het volgende van toepassing:

- De douchetijd, bij gebruik van de beschreven douchekop als omschreven in de *Toelichting en Procedure Opties*, met een watertemperatuur van 38 graden Celsius, bedraagt ongeveer 40 minuten;
- De opwarmtijd van de boiler, na het volledig leegtappen, bedraagt ongeveer 120 minuten;
- Tijdens het opwarmen van de boiler zal de warmtepomp geen warmte afgeven aan de vloerverwarming;
- Het gelijktijdig gebruik van warm tapwater op verschillende plaatsen (zoals gebruik van warm water in de keuken en in de badkamer tegelijk) zal tot capaciteitsreductie leiden.

Elektrische installatie

Ieder appartement beschikt over een meterkast met een eigen bemetering voor elektra. De appartementen, met uitzondering van de bouwnummers 1, 2, 6 en 11, hebben deze individuele meterkast, per verdieping, in de centrale hal. De groepenverdelers van het appartement bevindt zich in de technische ruimte van het appartement. Een en ander zoals weergegeven op de Verkooptekeningen. Bij de bouwnummers 1, 2, 6 en 11 bevindt de meterkast, met bemetering en groepenverdelers, zich in het appartement.

De aansluitpunten zijn per ruimte indicatief aangegeven op de Verkooptekeningen. De exacte posities worden te zijner tijd door de installateur bepaald. De elektrische installatie zal worden uitgevoerd op basis van de volgende uitgangspunten:

- De hoogte van de aansluitpunten ten opzichte van de dekvloer staat vermeld op de Verkooptekeningen;
- Er wordt een voordeurbel gemonteerd naast de voordeur;
- Schakelmateriaal wordt geleverd in de kleur helder wit;
- Wandcontactdozen worden als inbouwdozen uitgevoerd;
- Alle loze leidingen worden voorzien van een controledraad;

- Het buitenlichtpunt van het balkon of het terras wordt voorzien van een inbouwdoos met afdekplaat, op een hoogte van circa 200 centimeter boven de dekvloer;

Rookdetectie

Het appartement is voorzien van (een) rookmelder(s) die op het elektriciteitsnet is c.q. zijn aangesloten. De melders functioneren, bij eventuele stroomuitval, op batterijen.

Communicatie- en datanetwerken

Vanaf de meterkast worden loze leidingen gemonteerd en aansluitdozen geplaatst volgens de verkooptekeningen. De loze leidingen kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt voor bedrading ten behoeve van dataverkeer voor internet of televisie. De loze leidingen worden voorzien van een controledraad per leiding.

Zonnepanelen

Op het hoogste dak worden zonnepanelen aangebracht. De bouwnummers 4, 13, 14 en 15 krijgen 6 panelen en de overige appartementen krijgen 4 panelen. Deze panelen worden aangesloten op de individuele elektrische installaties van de appartementen.

KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT

Exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
metselwerk gevels	gevelsteen, waalformaat	beige bruin genuanceerd
voegwerk gevels	doorstrijkmortel	donkergrijs
lateien	staal	passend bij gevelsteen
waterslagen onder kozijnen	aluminium	zwartbruin
muurafdekkers	aluminium	zwartbruin
houten gevelbekleding	behandelde vurenhouten latten (staand)	zwartbruin
dakrand 3 ^e verd. boven metselwerk	behandelde vurenhouten latten (staand)	zwartbruin
voordeur	hout	zwartbruin
gevelkozijnen met draaiende delen	hout	zwartbruin
hemelwaterafvoeren op gevel	aluminium	zwart
luifel boven entreekozijn, zijkante en onderzijde	behandelde vurenhouten latten (staand)	zwartbruin
dakbedekking daken en luifel	bitumendakbedekking	zwart
daktrim luifel	aluminium	zwartbruin
dakafwerking 3 ^e verdieping m.u.v. terrassen	sedum	natuurlijk bruin/groen
muurafdekker opstand 3 ^e verdieping	aluminium	zwartbruin
dakafwerking hoogste m.u.v. ruimte onder zonnepanelen	sedum	natuurlijk bruin/groen
daktrim hoogste dak	aluminium	zwart
balkons	beton	natuurlijk betongrijs
onderzijde balkons tot waterhol	geschilderd	zwartbruin
kolommen en wanden stallingsgarage	beton	natuurlijk betongrijs
plafond fietsenstalling en stallingsgarage	cementgebonden houtwolvezel platen	wit
constructie hekwerken balkons/terrassen m.u.v. begane grond	metaal	zwartbruin
bekleding bovenstaande hekwerken	behandelde vurenhouten latten (staand)	zwartbruin
staalmat hekwerk stallingsgarage	staal	zwartbruin
hekwerk met speedgate aan Plettenburg zijde	staal	zwartbruin
bekleding hekwerk met speedgate aan Plettenburg zijde	behandelde vurenhouten latten (staand)	zwartbruin
bestrating stallingsgarage buiten het gebouw en inrit	betonnen graskeien ingezaaid met gras	natuurlijk betongrijs
bestrating stallingsgarage onder het gebouw	bestaande betonklinkers	natuurlijk betongrijs
aanslagprofiel houten kozijnen	aluminium	natuurlijk
onderdorpels (t.p.v. vloerpeil) kozijnen en deuren	glasvezelversterkt kunststof of kunststeen	antraciet
beglazing	isolatieglas	helder
paneel met belinstallatie en postkasten	metaal	zwartbruin
briefplaat postkast	aluminium	natuurlijk

bestrating terras begane grond en paden gemeenschappelijk terrein	bestaande omgekeerde betonnen grindtegels	lichtgrijs
vloer terras verdiepingen	composiet tegels, langs de gebogen terras afscheiding worden deze schuin gezaagd	lichtgrijs

Interieur gemeenschappelijke ruimten

<i>Onderdeel</i>	<i>Materiaal</i>	<i>Kleur</i>
vloer entreehal begane grond	schoonloopmat + PVC/linoleum	n.t.b. door architect
vloer trappenhuis en centrale hal verdiepingen	PVC/linoleum	n.t.b. door architect
wand entreehal begane grond	lambrisering tot 1,2 m1 scanbehang gesausd	hout wit
wanden trappenhuis en centra hal verdiepingen	scanbehang gesausd	wit
plafond entreehal begane grond	uitneembaar verlaagd plafond	hout look
plafond trappenhuis en centrale hal verdiepingen	sputwerk	wit
vloer randafwerking	houten plaatmateriaal	wit
trappen trappenhuis	beton	natuurlijk betongrijs
leuningen	metaal	zwartbruin
lift (deuren en muuromvattingen)	rvs	natuurlijk

Interieur individuele ruimten appartement

<i>Onderdeel</i>	<i>Materiaal</i>	<i>Kleur</i>
binnenwanden (constructief)	kalkzandsteen	behangklaar (m.u.v. meterkast)
binnenwanden (niet constructief)	metalstud	behangklaar (m.u.v. meterkast)
gevelkozijnen -vaste delen-	hout	zwartbruin
gevelkozijnen -draaiende delen-	hout	zwartbruin
deurkozijn voordeur	hout	zwartbruin
voordeur	hout met vulling	zwartbruin
binnendeurkozijnen	hout	wit
stompe binnendeuren	plaatmateriaal met structuur vulling	wit (fabrieksmatig aangebrachte toplaag)
hang- en sluitwerk	aluminium	natuurlijk
dekvloer	anhydriet	natuurlijk
aftimmerwerk	hout	onbehandeld of wit
plafonds	structuursputwerk op beton of op gipsplaat	wit (v-naden in zicht) (m.u.v. meterkast)
vensterbank	kunststeen	wit
toevoer- en afzuigventielen ventilatie	kunststof	wit
vloertegels badkamer en toilet	keramische tegels	antraciet (mat)
voegvulling vloertegelwerk	elastische voegmortel	afgestemd op kleur vloertegels
dorpels ter plaatse van natte ruimtes	kunststeen	antraciet
wandtegels badkamer en toilet	keramische tegels	wit (glanzend)
voegvulling wandtegels	elastische voegmortel	wit
voegvulling vloer- en wandaansluiting	elastische kit	afgestemd op kleur vloertegels
muurafwerking boven tegelwerk	kalkzandsteen/ metalstud	behangklaar
sanitair	keramisch/ kunststof	wit
kranen	verchroomd	chrom-gekleurd
schakelmateriaal elektra	kunststof	wit

DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Duurzaamheid en optimaal wooncomfort

Bij de ontwikkeling van de appartementen van project De Edison is aandacht besteed aan duurzaam bouwen en aan het toepassen van energiebesparende maatregelen. Zo zijn de gevels, de vloer en het dak van het gebouw zeer goed geïsoleerd en wordt vloerverwarming in de appartementen toegepast. Ieder appartement is uitgerust met een warmtepomp en met een energiezuinig warmte-terug-win ventilatiesysteem. De appartementen worden gewaardeerd met een voorlopig energielabel A++++.

Aansluiting Nuts

De appartementen worden bij oplevering voorzien van een eigen meter voor elektra en water. Voor elektra wordt een aansluiting van 3x25A aangelegd, voor water wordt een woningaansluiting van 1,5 m3/h aangebracht. De centrale voorzieningen kast (cvz-kast) wordt voorzien van een aansluiting van 3x50A voor elektra op basis van de berekening van de installateur.

Kabels voor data en/of glasvezel worden aangelegd tot in de meterkast van ieder appartement mits een aansluitmogelijkheid beschikbaar is en de aansluitingen kosteloos worden gerealiseerd door een leverancier.

EEN GOEDE KOOP

MBB

MBB, voorheen Maarssens Bouwbedrijf, is een familiebedrijf uit Utrecht met meer dan 65 jaar ervaring. Het bedrijf is actief in de bouw van woningen, commercieel vastgoed en in onderhoud en renovatie van bestaand vastgoed. Kopers van MBB-woningen ontvangen een woning die in goed en continu overleg met de koper wordt gerealiseerd, afgestemd op individuele wensen. Vanaf de oplevering is het daardoor prettig, comfortabel en duurzaam wonen.

Klanttevredenheid staat bij MBB centraal

Bij MBB staat klanttevredenheid hoog in het vaandel. Heldere, transparante en persoonlijke communicatie gedurende het gehele bouwproces is essentieel voor een succesvolle samenwerking. Om de ervaringen van kopers continu te monitoren en waar nodig te verbeteren, wordt gebruikgemaakt van het platform Bouwnu.nl. Via dit platform kunnen kopers eenvoudig feedback geven en beoordelingen achterlaten, waardoor snel kan worden ingespeeld op wensen en eventuele verbeterpunten. MBB streeft ernaar de werkzaamheden naar volle tevredenheid van de kopers op te leveren. Dat geeft vertrouwen!

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

MBB is aangesloten bij Woningborg.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

Dit project wordt gerealiseerd met de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Deze regeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en Technische Omschrijving getoetst. Ook wordt de aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als koper van een appartement met Woningborg garantie, betekent dit o.a. het volgende:

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van het appartement en het gebouw. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een financiële schadeloosstelling.
- Drie maanden na oplevering gaat de garantieperiode in. In de periode tussen oplevering en aanvang van de garantieperiode dient de bouwonderneming alle in het opleveringsrapport opgenomen tekortkomingen te herstellen.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering, voor bepaalde onderdelen geldt een kortere termijn. Bij bepaalde ernstige gebreken geldt een termijn van 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming. Als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen, dan draagt Woningborg hier zorg voor. In de periode tussen oplevering en aanvang garantieperiode dient de bouwonderneming alle in het opleveringsrapport opgenomen tekortkomingen te herstellen. Na oplevering geconstateerde gebreken die vallen onder de garantienormen, dienen binnen de daarvoor geldende termijn schriftelijk te

worden gemeld bij de bouwonderneming.

- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen de koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat dient vóór de eigendomsoverdracht bij de notaris in bezit te zijn van de koper.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd, vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten benoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

Het bouwproces is een samenvoeging van verschillende materialen onder wisselende weersomstandigheden. Dit betekent dat de woning kan “werken” door een verschillend verlopend drogings- en uithardingsproces van diverse materialen. Hierdoor kunnen kleine niveauverschillen, haarscheuren en dergelijke ontstaan. Deze verschijnselen vallen buiten de garantie. Het werken van het gebouw is een natuurlijk proces en geen reden tot zorg, wel dient uiteraard de functionaliteit gewaarborgd te blijven.

De koop van een appartement

Bij het kopen van een appartement komt veel kijken. Hieronder staat een toelichting en een korte uiteenzetting van de procedure.

Appartementsrecht

De koop van een appartement is anders dan de koop van een grondgebonden woning. Behalve het privé-gedeelte wordt er namelijk ook een aandeel in de grond en in diverse gemeenschappelijke onderdelen (bijvoorbeeld het dak en het hoofdtrappenhuis) gekocht. Het appartementengebouw moet in juridische zin gesplitst worden, we spreken dan van een ‘appartementsrecht’. Met de koop van een appartementsrecht wordt de koper van een appartement mede-eigenaar van het hele appartementengebouw, met het recht een bepaald gedeelte daarvan privé te gebruiken. Hiertoe wordt door de notaris een akte van splitsing opgesteld die bij het Kadaster wordt ingeschreven. In de akte van splitsing wordt onder andere door middel van ‘breukdelen’ geregeld in welke mate de diverse kopers aansprakelijk zijn voor de kosten van het onderhoud en het gebruik en verbruik van gemeenschappelijke voorzieningen. De berekening van het breukdeel is voor ieder appartement gebaseerd op de (som van de) oppervlakte van het appartement, de berging en de buitenruimte (balkon of dakterras).

Vereniging van Eigenaars

De eigenaren van de appartementen verenigen zich, zoals wettelijk is voorgeschreven, in een zogenaamde Vereniging van Eigenaars (VvE). Bij de koop van een appartementsrecht wordt de koper automatisch lid van de VvE. WOON ontwikkeling BV draagt zorg voor de oprichting van een VvE voor het appartementengebouw. De

eerste algemene ledenvergadering zal plaatsvinden voorafgaand aan de oplevering van het eerste appartement. De koper ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging. De VvE stelt een dagelijks bestuur samen dat haar vertegenwoordigt in het dagelijkse beleid. De afspraken die de leden van de Vereniging onderling maken, worden vastgelegd in een 'huishoudelijk reglement'. Die afspraken mogen overigens niet strijdig zijn met hetgeen bepaald is in de akte van splitsing. De leden van de Vereniging betalen maandelijks servicekosten. De hoogte hiervan is afhankelijk van het breukdeel. Deze bijdrage gaat naar gemeenschappelijke zaken als: de verzekering van het gebouw, klein onderhoud en opbouw van een fonds ten behoeve van groot onderhoud. Voor de servicekosten van de appartementen wordt een voorlopige begroting gemaakt met een overzicht van de voorlopige maandelijkse servicekosten per appartement.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de koop van een woning wordt gebruik gemaakt van twee overeenkomsten: één voor de koop van de grond en één voor de bouw van de woning. Dit heet een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst.

Met het ondertekenen van beide overeenkomsten bij de makelaar verplicht de koper zich tot het betalen van de koopprijs van de grond aan de ontwikkelaar (WOON ontwikkeling BV) en de bouwkosten aan de bouwonderneming (MBB BV). Samen vormen deze bedragen de vrij op naam (v.o.n.) prijs van het appartement. Nadat de overeenkomsten door de ontwikkelaar en de ondernemer zijn ondertekend, ontvangt de koper een kopie via de makelaar. Ook wordt een exemplaar van de koopovereenkomst doorgestuurd naar de notaris. De bouwkosten worden gefactureerd op basis van de voortgang van het bouwproces. Zolang de bouw nog niet is gestart, zijn er geen bouwkosten verschuldigd, omdat er nog geen bouwtermijnen zijn verstreken.

Betalingen

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst, en het eventueel verstrijken van de termijn financieringsvoorbehoud, ontvangt de koper eerst een factuur van de notaris ten behoeve van het transport. Hierop worden ook eventueel vervallen bouwtermijnen, vergoeding en rente vermeld. Deze kan de koper direct bij transport voldoen als de koper eigen geld heeft, dat hiervoor ter beschikking kan worden gesteld. Wanneer dat niet het geval is, zal allereerst of gelijktijdig de hypotheekakte passeren zodat geld beschikbaar kan komen. Na het notariële transport ontvangt de koper de facturen rechtstreeks van de bouwonderneming voor vervallen bouwtermijnen.

Bij de eventuele keuze voor opties ontvangt de koper de facturen rechtstreeks van de bouwonderneming. Zo nodig stuurt de koper de geaccordeerde facturen door naar de geldverstrekker.

De koop-/aanneemsom is vrij op naam, wat betekent dat onderstaande kosten in de koop-/aanneemsom zijn begrepen:

- aandeel in grondkosten;
- aandeel in bouwkosten;
- verzekering van uw in aanbouw zijde woning gedurende de bouw;
- honorarium van de architect, constructeur en adviseurs;
- makelaarscourtage en verkoopkosten;
- notariskosten met uitzondering van de kosten voor een hypotheekakte;
- bouwleges;
- BTW (21%) en/of Overdrachtsbelasting (10,4%) over bouw- en/of grondkosten (wijzigingen in percentage BTW en Overdrachtsbelasting worden verrekend);
- splitsing van het gebouw in appartementsrechten en oprichting van de VvE;
- aansluitkosten gemeentelijke riolering;
- aansluitkosten nutsbedrijven ten behoeve van elektriciteit en water;
- kosten van de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

Bijkomende kosten (niet in de koop-/aanneemsom begrepen) kunnen zijn:

- vergoeding c.q. bouwrente over vervallen bouwtermijnen;
- vergoeding c.q. grondrente over de koopprijs van de grond;
- financieringskosten hypotheek en notariskosten hypotheekakte;
- aansluitkosten coaxnetwerk;
- aansluitkosten glasvezelnetwerk;
- aanvraagkosten voor levering van water, elektra, signaal coaxnetwerk en glasvezelnetwerk;
- andere gemeentelijke heffingen;
- servicekosten Vereniging van Eigenaars.

Keuzemogelijkheden

Het appartement kan worden uitgebreid met kopersopties. Na aankoop van het appartement wordt de koper uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek met de kopersbegeleider van MBB. Tijdens dit gesprek worden opties en de te volgen procedures besproken, en wordt informatie over de projectshowrooms gegeven waar de standaard tegels en het standaard sanitair bezichtigd kunnen worden. Wanneer de koper gebruik wil maken van de mogelijkheid om andere tegels en ander sanitair te kiezen, kan dat uitsluitend bij de geselecteerde projectshowroom(s).

Een andere tegel, een ander tegelformaat, wijzigingen in legpatroon en dergelijke vragen extra arbeid en/of materiaal en geven daarom aanleiding tot verrekening, evenals uitbreiding van en wijzigingen op het omschreven sanitair. Het standaard tegelwerk en sanitair wordt projectmatig ingekocht waardoor leveranciers bereid zijn kortingen te verstrekken. Hiermee is in de verkoopprijs van de woning rekening gehouden. Dit betekent dat, als de koper het tegelwerk en/of sanitair naar persoonlijke wens aan laat passen, het retourbedrag voor het standaard tegelwerk en/of sanitair lager is dan hetgeen een individu betaalt in de showroom.

Alle wijzigingen in opdracht van de bouwonderneming en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan de Woningborg eisen en het BBL, behorend bij de overeenkomst. Het verdient de voorkeur uw wensen zo spoedig mogelijk na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst te overleggen met de kopersbegeleider, zodat er in een vroeg stadium nog rekening met eventuele aanpassingen kan worden gehouden. Voor de aanlevering van gegevens met betrekking tot opties zijn verschillende sluitingsdata van toepassing. Deze zijn te onderscheiden in respectievelijk een sluitingsdatum voor ruwbouw en afbouw. Over deze sluitingsdata wordt de koper tijdens het project ruim van tevoren schriftelijk geïnformeerd. Voor wijzigingen kan de bouwonderneming extra bouwtijd bedingen.

Het is niet mogelijk om tijdens de bouw door derden werkzaamheden te laten verrichten.

Oplevering

Bouwtijd

Het aantal werkbare werkdagen waarbinnen de bouw moet worden gerealiseerd staat genoemd in de aannemingsovereenkomst. De bouwtijd is afhankelijk van werkbaar weer. De bouwtijd zoals genoemd in de Woningborg aannemingsovereenkomst houdt rekening met een meerjarig gemiddeld van werkbare dagen. Tijdens de bouw wordt de koper door de bouwonderneming op de hoogte gehouden van de voortgang. Een opleveringsprognose kan altijd nog door onvoorziene omstandigheden worden bijgesteld. Uiterlijk twee weken voor de geplande oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de opleveringsdatum en het tijdstip. Voorafgaande hieraan, meestal één week, zal er door een medewerker van de bouwonderneming samen met de koper een inspectie plaatsvinden. Deze inspectie heeft tot doel bij de oplevering zo min mogelijk gebreken aan te treffen. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Sanitair, tegelwerk en beglazing worden schoon opgeleverd. Het balkon of tuin wordt ontdaan van eventueel aanwezig bouwvuil.

Sleuteloverhandiging

Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde gebreken schriftelijk vastgelegd en als alle betalingen zijn binnengekomen, worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt de koper ook de volle verantwoording over de woning, zodat de koper er zorg voor dient te dragen dat de woning met toebehoren vanaf die dag verzekerd is. Bij een appartementengebouw wordt de opstalverzekering geregeld in opdracht van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. Er geldt voor de bouwonderneming een periode van 3 maanden om eventueel geconstateerde gebreken te herstellen, hetgeen echter zo spoedig mogelijk na oplevering zal geschieden. Nadat alle eventuele voor herstel in aanmerking komende gebreken zijn hersteld wordt de bouwonderneming geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

Energie

De aanleg- en aansluitkosten van elektriciteit, water en riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van deze voorzieningen zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de bouwonderneming en daarna voor rekening van de koper. Leveringscontracten voor elektra en water dienen door de koper zelf te worden afgesloten bij leveranciers naar eigen keuze, met ingang vanaf de dag van oplevering. Als dit niet tijdig is geregeld, wordt de levering van elektra en water op de dag van oplevering beëindigd. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars dient zorg te dragen voor het leveringscontract met de leverancier voor de algemene ruimten.

Algemene bepalingen en voorbehouden

Het project wordt gebouwd op basis van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL juli 2025) en de Gemeentelijke Bouwverordening. Begrippen als “woonkamer” en “keuken” worden niet gehanteerd in het BBL. De bouwregelgeving spreekt over verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hieronder staan de benamingen van de in deze Technische Omschrijving omschreven ruimten weergegeven volgens het BBL.

benaming in deze Technische Omschrijving:

slaapkamer, woonkamer en keuken:

entree:

badkamer:

berging:

techniekruijnte, meterkast:

balkon/ terras:

stallingsgarage

fietsenstalling

benaming volgens BBL:

verblijfsruimte¹

verkeersruimte

badruimte

bergruimte

technische ruimte

buitenruimte

overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen

overige gebruiksfunctie voor het stallen van niet-motorvoertuigen

¹⁾ De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken op basis van het BBL. In die ruimten is de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte. Deze methode is bij alle appartementen gebruikt in één of meerdere slaapkamers en bij een deel van de appartementen is deze methode ook gebruikt in de woonkamer. De woningen voldoen daarmee aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

Voorbehoud gebruikt beeldmateriaal

Aan de met de computer vervaardigde ‘artist impressions’, 3D tekeningen van het exterieur en 2D tekeningen van gemeubileerde plattegronden, en aan het beeldmateriaal (foto’s en dergelijke) in de verkoopbrochure kunnen geen rechten worden ontleend, evenmin aan de daarin toegepaste kleuren. Op de tekening aangegeven apparatuur, meubilair en dergelijke dienen uitsluitend ter oriëntatie van de plaatsingsmogelijkheden en zijn, voor zover niet uitdrukkelijk in deze informatie genoemd, niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Er is gepoogd de kleuren van toe te passen materialen op de gevelaanzichten van de Verkooptekeningen en op de impressies in de verkoopbrochure waar mogelijk realistisch weer te geven. In werkelijkheid kunnen kleuren echter afwijken. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de weergegeven kleuren.

Voorbehoud wijzigingen

De bouwonderneming behoudt zich het recht voor andere materialen en/of producten te passen, van gelijkwaardige kwaliteit, als materialen en/of producten voor of tijdens de bouw niet (meer) (volgens de bouwplanning) leverbaar zijn. De Verkooptekeningen en deze Technische Omschrijving zijn bindend. Bij tegenstrijdigheid prevaleert altijd de Technische Omschrijving. De op de Verkooptekeningen weergegeven maten en oppervlaktes zijn circa maten en kunnen in werkelijkheid enigszins afwijken. Als de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met de dikte van enige wandafwerking. Het is raadzaam dat de koper bij het afwerken en inrichten van het appartement de maten, na oplevering, ter plaatse op te (laten) nemen voorafgaand aan aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen, vloerbedekking of keuken. De tekening van de terreininrichting waarop, naast het appartementengebouw, ook de nieuwbouw van de

woningen, de bomen, het overige groen, de openbare straten met parkeerplaatsen en verlichting, et cetera, zijn vermeld, kunnen in de eindsituatie afwijken ten opzichte van die tekening. Aan de tekening en de interieur- en exterieurimpressies met de terreininrichting en beplanting kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Staat van wijzigingen

Deze Technische Omschrijving is met zorg samengesteld en maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Toch is het noodzakelijk enkele voorbehouden te maken. Relevante wijzigingen in afwijking op de verkoopdocumentatie worden tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen. Dergelijke wijzigingen geven geen aanleiding tot verrekening voor koper of bouwonderneming. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Bij toepassing van andere merken of typen dienen deze materialen minimaal van gelijkwaardige kwaliteit te zijn. Deze wijzigingen doen geen afbreuk aan de kwaliteit en kunnen door de bouwonderneming naar eigen inzicht en zonder mededeling aan de koper worden doorgevoerd. Daarnaast kunnen van overheidswege of door nutsbedrijven opgelegde wijzigingen worden doorgevoerd, ook na ondertekening van de aannemingsovereenkomst. Ook kunnen hulpdiensten (brandweer, ambulance, politie) wijzigingen voorschrijven aan het appartementengebouw, de woningen, de percelen of het openbaar gebied.

Eventuele wijzigingen in het B.T.W.-tarief of overdrachtsbelasting zullen worden verrekend.

Op het moment dat deze Technische Omschrijving werd vervaardigd, was het leidingverloop en de exacte plaats en maat van de installaties, (afgedopte) aansluitpunten voor (loze) leidingen, aansluitpunten voor plafond- en wandlichten, vloerverwarming verdelers, hemelwaterafvoeren en posities van ventilatieventielen nog niet exact bekend. De op de Verkooptekeningen aangegeven plaatsen en aantallen zijn indicatief, wijzigingen zijn daarom mogelijk, die vooraf zullen worden gemeld in de 'staat van wijzigingen'.

Veiligheid en veilig gebruik

Helaas is veilig wonen tegenwoordig niet altijd meer vanzelfsprekend. Om die reden besteedt de bouwonderneming veel aandacht aan een veilig ontwerp en inbraakwerende materialen. De bouwonderneming onderkent de behoefte die leeft bij bewoners aan een veilige woning en woonomgeving. Op het gebied van inbraakbeveiliging worden de meest actuele normen en waarderingen voor sloten gehanteerd. Door in een vroeg stadium constructieve beslissingen te nemen, wordt voorkomen dat later kostbare en ontsierende aanpassingen nodig zijn.

In de gevels zijn geen bijzondere voorzieningen opgenomen voor het aanbrengen van voorzieningen die trekkrachten op het metselwerk uitoefenen, zoals bijvoorbeeld zonneschermen, airco-units en dergelijke. De gevels zijn hierop niet berekend. Zonder aanvullende voorzieningen kan schade aan het metselwerk optreden. Op schade aan de gevels en aan aanliggende constructies, veroorzaakt door het aanbrengen van voorzieningen waarbij het metselwerk op trek wordt belast, wordt geen garantie gegeven.

Ten einde de volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden na oplevering noodzakelijk al dan niet met gebruik van hulpmiddelen zoals een steiger of hoogwerker, ladder, telescoopsteel en dergelijke. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat de koper of de Vereniging van Eigenaars hierbij voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is aan te bevelen om te verzoeken om een korte verslaglegging van de inspectie. Wanneer de koper of Vereniging van Eigenaars een erkend en professioneel bedrijf inschakelt, kan het zijn dat in het kader van de Arbodetgeving aanvullende maatregelen of voorzieningen door de bewoner / eigenaar of Vereniging van Eigenaars getroffen moeten worden die extra kosten met zich meebrengen.