

Galvanitas fase I - Oosterhout NB

Technische omschrijving appartementen



Datum: 17-02-2026
Status: DEFINITIEF
Versie: 1.0

Contactgegevens:
Pastoor Petersstraat 3
5612 WB Eindhoven
T 040 262 62 00

INHOUDSOPGAVE

01	INLEIDING	4
01	Algemeen	4
02	WEGWIJZER BIJ AANKOOP	6
01	Aankoop en levering	6
02	Garantie	8
03	Koperswijzigingen	9
04	Bezichtiging	9
05	Verzekering	10
06	Schoonmaak en oplevering	10
07	Aandachtspunten bij ingebruikname	10
08	Garantie op gebreken na oplevering	10
03	TECHNISCHE OMSCHRIJVING ALGEMEEN	11
01	Duurzaam en veilig bouwen	11
02	Algemene voorzieningen	12
03	Ruimtebenamingen volgens het bouwbesluit	12
04	Peil van het gebouw	13
05	Grondwerk	13
06	Buitenriolering	13
07	Bestratingen	13
08	Terreininventaris	13
09	Funderingen	14
10	Vloeren	14
11	Wanden en kolommen	14
12	Gevels	14
13	Daken, goten en hemelwaterafvoeren	15
14	Kozijnen, ramen en deuren	15
15	Trappen en balustraden	16
16	Vloer, wand- en plafondafwerking	16
17	Beglazing en schilderwerk	17
18	Binnenriolering	17
19	Waterinstallatie	17
20	Sanitair	17
21	Warmte- / koudelevering	18
22	Ventilatievoorzieningen	18
23	Elektrische installatie	18
24	Liftinstallatie	19
04	TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN	20
01	Binnendeuren en kozijnen	20
02	Zonweringen	20



03	Vloer, wand- en plafondafwerking	20
04	Dorpels	21
05	Beglazing en schilderwerk	21
06	Behangwerk	21
07	Keukeninrichting	21
08	Binnenriolering	22
09	Waterinstallatie	22
10	Sanitair	23
11	Verwarming, koeling en warm water	23
12	Ventilatievoorzieningen	24
13	Elektrische installatie	24
05	BIJLAGEN	26
01	Energielabels	26
02	Afwerkstaat algemene ruimten	27
03	Afwerkstaat appartementen	28
04	Sanitair lijst	29

01 INLEIDING

01 Algemeen

Het kopen van een nieuw appartement is een aangelegenheid waarbij u te maken krijgt met niet alledaagse dingen. Denk hierbij aan juridische zaken zoals een koop- en aannemingsovereenkomst, splitsingstekeningen en allerlei notariële akten. Ook komen er bouwkundige en financiële aspecten aan bod, die de nodige aandacht en enige expertise van u als koper vragen. Uiteraard staat ons makelaars-team en onze kopersbegeleiding u hierin bij. Samen streven wij ernaar om u hierin zo goed mogelijk te begeleiden en adviseren in dit proces.

Het plan Galvanitas fase I bestaat uit de nieuwbouw van 28 koop- en 48 huurappartementen, privé bergingen, commerciële ruimtes en parkeergarage. De appartementen zijn verdeeld over twee bouwblokken; blok A (koopappartementen) en blok B (midden- en sociale huur). Het plan is gelegen in de wijk Bloemenbuurt te Oosterhout. Het plangebied wordt omsloten door de straten Wilhelminakanaal Zuid, Eikdijk en Burgemeester Holtroplaan.

In deze technische omschrijving staat een uitgebreide beschrijving van de technische opbouw en afwerking van blok A, alsmede veel gebruikte terminologie van zaken die u in het aankomende verkoop- en bouwproces tegen gaat komen. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen zoals omschreven in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Voor de appartementen in dit project wordt door Hurks een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure ontvangt u bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Hurks is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

Ook de verkooptekeningen zijn met zorg samengesteld. De maten op de verkooptekeningen zijn circa maten waarbij geen rekening is gehouden met de dikte van wandafwerkingen zoals stuc- of tegelwerk. Voorafgaand aan het plaatsen van bijvoorbeeld keukens of inbouwkasten dient u de werkelijke maten te (laten) controleren.

Op de verkooptekeningen is middels arceringen aangegeven waar afwerkingen worden aangebracht. Deze arceringen zijn uitsluitend bedoeld om de plaats van deze afwerkingen aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers, de aansluitpunten voor elektra, keukenopstelling, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo ver reeds bekend, zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven. Definitieve plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen tijdens de bouw bepaald worden.

De situatietekening (wegen, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de gegevens van de gemeente. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Hurks.

Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden gemeld.

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

De verkoopbrochure en de daarin opgenomen tekeningen en impressies zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk te geven van de aangeboden appartementen en de aanpassingsmogelijkheden. Deze documenten zijn geen onderdeel van de af te sluiten overeenkomsten en er kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend. Ook aan de afbeelding op de voorpagina van deze technische omschrijving kunnen geen rechten ontleend worden. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de verkooptekeningen en deze technische omschrijving die wel onderdeel zijn van de af te sluiten overeenkomsten.

02 WEGWIJZER BIJ AANKOOP

01 Aankoop en levering

Splitsing in appartementsrechten

Het plan Galvanitas fase I wordt middels een splitsingsakte door de notaris juridisch opgedeeld in vijf delen;

- i. Blok A met 28 woningen;
- ii. Blok B met 48 woningen;
- iii. Parkeergarage t.b.v. blok A en blok B;
- iv. Commerciële ruimte ten oosten van blok A;
- v. Commerciële ruimte onder blok A.

Het eigendom van alle onderdelen worden ondergebracht in een Vereniging van Eigenaren (VvE).

Het woondeel wordt verder ondergesplitst in appartementsrechten die worden ondergebracht in een ondervereniging van de VvE. Elk appartementsrecht vormt een aandeel in het woondeel van het plan, met het recht op alleengebruik van het eigen appartement. Door aankoop van een appartementsrecht wordt u automatisch lid van de VvE en de ondervereniging voor het woongedeelte.

Ook de parkeergarage wordt verder ondergesplitst in afzonderlijke appartementsrechten die worden ondergebracht in een ondervereniging van de VvE. Elk appartementsrecht vormt een aandeel in het parkeergedeelte van het plan en geeft recht op het alleengebruik van de eigen parkeerplaats. Door aankoop van een parkeerplaats wordt u automatisch lid van de VvE en de ondervereniging voor het parkeergedeelte.

In de koopovereenkomst wordt expliciet opgenomen welke parkeerplaats (indien van toepassing) bij uw nieuwe appartement hoort. Het eigendom van de parkeerplaats is van gemeentewege verplicht gekoppeld aan het eigendom van het appartement en daarom niet afzonderlijk overdraagbaar.

Lees meer over de functie en werking van een VvE op www.eigenhuis.nl/vve.

Erfpacht

Het perceel waarop het plan wordt gebouwd is wel het volle eigendom van de Vereniging van Eigenaren. Er is geen sprake van erfpacht.

Erfdienstbaarheden

Er is niet sprake van erfdienstbaarheden (recht van overpad, opstalrecht etc.)

Mandelig eigendom

Er is geen sprake van mandelig eigendom.

Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Zodra u besluit om een van de appartementen te kopen, worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst opgesteld.

In de koopovereenkomst, waarin de koop van het / de appartementsrecht(en) wordt beschreven, worden de wederzijdse rechten en plichten van zowel de koper als van Hurks, vastgelegd.

In de aannemingsovereenkomst, worden de wederzijdse rechten en plichten tijdens de bouw van het gekochte van zowel de koper als van ondernemer Hurks, vastgelegd. Met andere woorden: Er wordt vastgelegd wat u koopt en wat Hurks aan u dient te leveren en welke voorwaarden daarbij van toepassing zijn. Dit gebeurt op basis van de modelovereenkomsten van Woningborg d.d. 1 januari 2024 met bijbehorende algemene voorwaarden.

U ondertekent dus twee overeenkomsten. Een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst. Deze overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden; Als de koopovereenkomst wordt ontbonden vervalt automatisch ook de aannemingsovereenkomst en als de aannemingsovereenkomst wordt ontbonden vervalt ook de koopovereenkomst.

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt een (digitaal) exemplaar van elk van deze overeenkomsten naar de notaris verzonden die zorg draagt voor het opmaken van de leveringsakte (akte van overdracht).

Opschortende en/ of ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u uw appartement koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende en/ of ontbindende voorwaarden op het moment dat u het appartement koopt zal de makelaar u nader informeren. Zodra aan alle opschortende voorwaarden is voldaan zullen wij u daarover informeren.

Nadrukkelijk adviseren wij u om geen verplichtingen met eigen leveranciers aan te gaan, zolang er nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst van toepassing zijn.

Verkoop 'vrij op naam'

Het appartement wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop- en aanneemsom als genoemd in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst niet alleen de grond- en bouwkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van ontwerp, notaris (splitsing- en levering), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW en/ of eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, kadastrale inmeting en de kosten voor aansluiting van water, riool en elektra. Een all-in prijs dus, echter exclusief de kosten (hierna onder "hypotheek" te noemen) verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw en ingebruikname- en onderhoudskosten c.q. gezamenlijke kosten na de oplevering, alsmede kosten verband houdende met het aangaan van abonnementen voor telefoon en/of kabel aansluitingen.

Hypotheek en de daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger.

Dit zijn naast de notariskosten voor de hypotheekakte ook zaken als bemiddelingsvergoeding, premie voor overlijdensrisicolevensverzekering en eventuele taxatiekosten.

Betalingen

De koopsom bent u aan de verkoper verschuldigd op het moment als genoemd in de koopovereenkomst. De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert, e.e.a. als omschreven in de aannemingsovereenkomst. Hurks stuurt u een factuur zodra er een termijn is vervallen. Zolang de eigendomsoverdracht bij de notaris niet heeft plaatsgevonden heeft u recht op uitstel van betaling. Dit geldt zowel voor de koopsom als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd dient u zelf voor tijdige betaling van nadien verschijnende termijnfacturen zorg te dragen. Als u een hypothecaire lening heeft afgesloten dient u deze facturen zelf door te sturen naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling kan zorgen.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven binnen welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk moet plaatsvinden. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een eindafrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Na ondertekening van de akte(n) maakt de notaris de bedragen, zoals genoemd in de eindafrekening, over aan de partijen die daar recht op hebben.

Het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen welke staan genoemd in de aannemingsovereenkomst. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

02 Garantie

De appartementen worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Er wordt een certificaat uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. U ontvangt het certificaat rechtstreeks van Woningborg. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en onvolkomenheden en/ of gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de verkooptekeningen en technische omschrijving getoetst aan bouwregelgeving. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en de ondernemer.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Mocht afbouw van het appartement om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.

De ondernemer garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Bij sommige onderdelen geldt juiste een kortere garantietermijn. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om het model aannemings-overeenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken zoals Woningborg die voorschrijft. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming mochten ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop- en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, danwel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben. De van toepassing zijnde garantietermijnen zijn vermeld in bijlage A bij de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

03 Koperswijzigingen

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde koperswijzigingen. U wordt door ons uitgenodigd op het portaal Volg je woning. U vindt daar de digitale keuzelijst. In de digitale keuzelijst vindt u de opties die we voor u hebben geselecteerd en afgeprijsd.

Het appartement dat u heeft gekocht, maakt onderdeel uit van een project, waardoor koperswijzigingen gestructureerd behandeld worden met kaders rond tijd en technische uitvoerbaarheid. Een uitgebreide omschrijving van de procedures rond koperswijzigingen is omschrijven in de “Koperskeuzelijst” welke separaat ter beschikking wordt gesteld.

De kopersadviseur zal uw koperswijzigingen coördineren. Om de communicatie en goede gang zaken tussen u de verschillende partijen eenduidig te houden, is de kopersadviseur uw centrale contactpersoon voor uw vragen gedurende het bouwproces.

Om de wijzigingen en bijbehorende garanties goed te registreren, worden alle koperswijzigingen schriftelijk vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

04 Bezichtiging

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdag(en). Tijdens zo'n kijkdag zal ervoor gezorgd worden dat u de bouwplaats op een veilige manier kunt betreden. Ook zal er mogelijkheid zijn vragen te stellen aan de kopersadviseur of andere medewerkers die aanwezig zullen zijn. Het is niet toegestaan het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden!

05 Verzekering

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd door Hurks. Deze verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering zorgt de VvE voor een opstalverzekering voor het complete gebouw. U hoeft zelf geen opstalverzekering af te sluiten. Een inboedelverzekering moet u wel zelf afsluiten.

06 Schoonmaak en oplevering

Wanneer uw appartement gereed is, krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van Hurks het appartement te inspecteren voor oplevering. Deze uitnodiging ontvangt u minimaal 2 weken voordat de oplevering plaatsvindt. Voor de oplevering dient u al uw financiële verplichtingen voldaan te hebben. U ontvangt dan direct na de oplevering de sleutels van uw appartement.

Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van het appartement. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om het appartement nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens dit te betrekken.

Tijdens de oplevering worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Hurks zal ervoor zorgen dat deze onvolkomenheden zo snel mogelijk worden hersteld.

07 Aandachtspunten bij ingebruikname

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

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging en zetting van het gebouw zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan.

08 Garantie op gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen-/termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 en bijlage A bij deze regeling.

Enkele aandachtspunten:

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg zenden, wij zullen u bij oplevering informeren over de wijze waarop dat het beste kan;
- Er bestaat een mogelijkheid dat er inspectiekosten in rekening worden gebracht;
- U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het gebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten worden niet vergoed.

03 TECHNISCHE OMSCHRIJVING ALGEMEEN

01 Duurzaam en veilig bouwen

Bijna Energie Neutraal Gebouw

De BENG is sinds 2021 de wettelijke verplichte rekenmethode om het theoretische energieverbruik van een gebouw uit te drukken. BENG is de vervanger van de EPC die tot en met 2020 de graadmeter was om het theoretisch energieverbruik van een gebouw uit te drukken. De BENG heeft een 4 tal indicatoren die elk hun eigen eisen hebben. De indicatoren beoordelen de energiebehoefte, het energieverbruik, de duurzame energie die opgewekt wordt en de temperatuur overschrijding van het gebouw. Dit alles om ervoor te zorgen dat er een duurzaam en prettig bewoonbaar gebouw wordt gerealiseerd.

De woningen / appartementen scoren als volgt op de BENG indicatoren:

BENG 1, Energiebehoefte	: $\leq 65 \text{ kWh/m}^2$ per jaar
BENG 2, Energieverbruik	: $\leq 15 \text{ kWh/m}^2$ per jaar
BENG 3, Hernieuwbare energie	: $\geq 40\%$
TOjuli, temperatuuroverschrijding	: voldoet aan grenswaarde 1,20

Groenverklaring

Voor het project is of zal een zgn. groenverklaring worden aangevraagd. In het Register Groenverklaringen kan een aannemer een Groenverklaring aanvragen voor een nieuwbouwproject of woning. Voor afgifte van een Groenverklaring moet een nieuwbouwwoning voldoen aan de criteria van de Regeling Groenprojecten:

- De (basis) nieuwbouwwoning heeft een energieprestatie BENG 2=0, aan te tonen middels de BENG berekening uit de aanvraag Besluit bouwwerken leefomgeving, voorheen omgevingsvergunning.
- Er wordt voor de bouw van de nieuwbouwwoning 100% duurzaam hout gebruikt. Aan te tonen door een Duurzaam Hout verklaring te ondertekenen als FSC, PEFC, Keurhout of STIP gecertificeerd bedrijf.

De 'groenverklaring' kan door een koper worden opgevraagd in het zogenaamde Register Groenverklaringen via <https://registergroenverklaringen.nl>

Materiaal Prestatie Gebouw

De Materiaal Prestatie Gebouw (MPG) is een wettelijk verplichte rekenmethode om de milieu-impact van het materiaalverbruik van een gebouw uit te drukken in een kengetal. Hoe lager de MPG, hoe milieuvriendelijker de gebruikte materialen. De woningen van het Galvanitasterrein blijven uiteraard onder de maximaal toegestane waarde.

Energielabels

Elke nieuwbouwwoning krijgt bij oplevering een energielabel. Dit label geeft aan hoe energiezuinig de woning is. Daarbij wordt gekeken naar de aangebrachte isolatie en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is het voorlopige energielabel bekend. Het voorlopige energielabel is afhankelijk van de grootte van de woning, en de ligging binnen het gebouw. Een overzicht van de voorlopige energielabels per bouwnummer / huisnummer staat in bijlage 01.

Bij de oplevering worden de definitieve energielabels vastgesteld. Die kunnen afwijken van het voorlopige label door gekozen meerwerkopties, maar ook door wijzigingen in wet- en regelgeving en bijbehorende software bouwkundige en installatietechnische uitgangspunten.

02 Algemene voorzieningen

Het gebouw beschikt over diverse algemene voorzieningen. Deze zijn eigendom van de Vereniging van Eigenaren, die het beheer voert over deze voorzieningen. De kosten daarvoor worden verrekend via de maandelijkse bijdrage die elke eigenaar aan de VvE moet betalen. Algemene voorzieningen zijn 'standaard' voorzieningen zoals entree(s), trappenhuizen, lift(en), lifthallen, gangen, werkkast(en) en bergingsgangen liggen maar ook de buitengevel en de daken. Daarnaast zijn er in het project ook andere algemene voorzieningen.

Bergingen

In blok A en (deels) in de metaalhallen langs de woontoren bevinden zich de privé-bergingen voor de bewoners van blok A. De bergingen zijn ondergebracht in één compartiment die alleen toegankelijk is voor de gebruikers van de betreffende bergingen. Via blok A op de begane grond, naast de hoofdentree van de woontoren en via de parkeergarage van blok B zijn de bergingen bereikbaar.

Afvalinzameling

In de buitenruimte worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst. In het gebouw worden geen aparte containerruimtes gerealiseerd.

Parkeervoorzieningen

Op de begane grond van woontoren B wordt een stallingsgarage gerealiseerd voor 41 auto's. Gezien het aantal beschikbare plaatsen zijn er 26 parkeerplaatsen toegewezen tot de bewoners van blok A. De beheerkosten van de garage worden separaat in rekening gebracht bij de eigenaren en huurders van de parkeerplaatsen. Op het omliggende terrein zelf worden de overige parkeerplaatsen voor de bewoners, huurders en eigenaren gerealiseerd.

03 Ruimtebenamingen volgens het bouwbesluit

De wettelijke eisen aan gebouwen zijn vastgelegd in het bouwbesluit. In het bouwbesluit worden de vertrekken in een woning anders benoemd dan in het normale spraakgebruik. Er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden ruimtes en gebieden binnen de woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik aan bepaalde eisen moeten voldoen. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Ruimte

Hal, overloop
Meterkast
Toilet
Badkamer
Woonkamer
Keuken
Slaapkamer
Technische ruimte
Buitenberging
Parkeergarage (bij appartementen)

Benaming volgens het bouwbesluit

Onbenoemde ruimte
Technische ruimte
Toiletruimte
Badruimte
Verblijfsruimte
Verblijfsruimte
Verblijfsruimte
Onbenoemde ruimte
Bergruimte
Stallingsgarage

04 Peil van het gebouw

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree. De juiste maat wordt bepaald door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Aan de binnenzijde van het appartement is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte van ca. 10mm. Dit is de maximale maat om op juiste wijze de ventilatie onder deuren te laten plaatsvinden. Dikkere afwerkvloeren leiden ertoe dat de binnendeuren hoger gehangen moeten worden of zullen moeten worden ingekort dan wel vervangen.

Ter plaatse van het plan is er verloop in het maaiveld aan de buitenzijde van het gebouw. Het hoogteverschil wordt in de bestrating bij de entree opgevangen.

05 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de aanleg van funderingen en leidingen.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, trottoirs, parkeerstroken, groenvoorziening etc. zijn slechts schematisch weergegeven en worden in het werk bepaald.

06 Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC of gelijkwaardig. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Het regenwater wordt apart verzameld en zo veel mogelijk vertraagd afgevoerd via het regenwatersysteem.

07 Bestratingen

De bestratingen en halfverhardingen met bijbehorende ondergrond buiten de bouwblokken zijn onderdeel van de terreininrichting. De terreininrichting bij de hoofdentree van blok A (en de andere woongebouwen) komen grijze betontegels. De gemeenschappelijke paden op het terrein zijn voorzien van grijze betontegels.

Ter plaatse van de toegangen van het gebouw wordt vanaf de perceelsgrens tot aan de gevel een bestrating aangebracht van tegels en opsluitbanden van beton. De gehele bestrating wordt gerealiseerd door BPD.

08 Terreininventaris

Op het terrein komt een wadi met rondom een wadimengsel. Het mengsel bestaat uit een mix van inheemse grassen en kruiden die goed gedijen bij zowel vochtige als droge omstandigheden, die de biodiversiteit bevorderen en het waterinfiltratieproces ondersteunen. Er komen brede vlonders om de oversteek te kunnen maken bij de wadi en op de vlonders komen enkele zitbanken. De vlonders zijn een ontmoetingsplek voor bewoners. Bij de parkeergelegenheden op het terrein komen hagen en gras/kruidenrijk grasland voor zoveel mogelijke groenvoorzieningen. De gehele terreininventarisatie wordt gerealiseerd door BPD.

09 Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen/ het uitgevoerde terreinonderzoek, wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

- paalfundatie bestaande uit schroefpalen met verloren punt en groutomhulling.
- gewapende betonnen funderingsbalken en/of poeren.

10 Vloeren

De parkeergarage en fietsenberging op de begane grond van blok B wordt van een monolithische betonvloer voorzien. De overige begane grondvloeren worden uitgevoerd met een in het werk gestorte betonvloer. De verdiepingvloeren en de dakvloeren bestaan uit breedplaatvloeren. Daar waar nodig is worden betonnen balken in de vloeren opgenomen. De balkons aan de gevel van blok A zijn prefab betonnen balkons.

11 Wanden en kolommen

Dragende wanden en binnenspouwbladen

De kolommen op de begane grond en verdiepingen worden uitgevoerd in beton. De dragende wanden/stabiliteitswanden worden uitgevoerd in beton.

Niet dragende wanden

De niet dragende wanden in de bergingen en bergingsgangen worden uitgevoerd in kalkzandsteen velingblokken. Woningscheidende wanden en wand tussen woning en gemeenschappelijke verkeersruimte worden uitgevoerd in dubbele metal-stud wanden, geluid- en brandwerend volgens de daar toegeldende normen.

Voorzetwanden

Voorzetwanden ter plaatse van het trappenhuis en liftschachten en lichte scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd in metal-stud wanden.

12 Gevels

Vuil metselwerk:

Het metselwerk tot circa 150mm onder peil uit te voeren als 'vuil metselwerk'.

Schoon metselwerk:

Het metselwerk van de begane grond wordt uitgevoerd als schoon metselwerk, bestaande uit gevelstenen, verband conform opgave architect, waalformaat. Voegwerk platvol geborsteld. Het metsel- en voegwerk wordt uitgevoerd conform verkooptekeningen en de kleur- en materiaalstaat. In het metselwerk worden dilataties aangebracht op aanwijzing van de baksteenfabrikant en in overleg met de architect. Deze zijn niet op tekening aangegeven. De dilataties worden in principe niet dichtgezet.

HSB-elementen:

Op de verdiepingen zijn de gevels voorzien van prefab HSB-elementen met minerale steenstrips. De minerale steenstrips hebben een waalformaat met een halfsteensverband en staand tegelverband. De HSB-elementen liggen op sommige vlakken 30-40 mm terug. De HSB gevel heeft een Rc-waarde van 4,7m²K/W en een brandklasse B.

Systeembekledingen:

Een deel van de linkerzijgevel van blok A ter plaatse van de hoofdentree wordt uitgevoerd in aluminium beplating. In de bovenbouw wordt roodbruin zetwerk tussen de kozijnen toegepast.

Gevelbalk

Rondom de woontoren op de begane grond komt er een betonnen gevelbalk met schijnkolommen ter hoogte van de gevelbalk van de metaalhallen.

Raamdorpels, waterslagen en muurafdekkers

Er worden aluminium raamdorpels toegepast. Bij de hoofdentreedeur van het woongebouw wordt een aluminium onderdorpel toegepast.

13 Daken, goten en hemelwaterafvoeren

Platte daken

De dakbedekking op het platte betondak van de woontoren bestaat uit isolatie waarop een 2-laags bitumineus dakbedekking wordt toegepast. De dakbedekking wordt met grind geballast. De toe te passen isolatie met afschot heeft een Rc-waarde van 6,3 m²K/W volgens het bouwbesluit. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium randprofiel in de kleur roodbruin. Toegang tot het dak is mogelijk via een dakluik met een ladder.

Groendaken

De daken van de nieuwe metaalhallen worden voorzien van een groendak.

Dakbestratingen

Het platdak is voorzien van een tegelpad voor de toegankelijkheid van onderhoudswerkzaamheden.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren ten behoeve van de balkons van de woontorens worden uitgevoerd in naturel zink. De benodigde balkondoorvoeren worden toegepast in het type Pluvetta.

Noodoverstortvoorzieningen

Het dak van de woontoren wordt voorzien van noodoverstorten. Dit zijn doorvoeren door de borstweringen die ervoor zorgen dat het hemelwater op de daken weg kan stromen langs de gevels als de hemelwaterafvoeren verstopt of overbelast zijn. De noodoverstorten zijn verwerkt in de dakranden van de woontoren. Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink en worden zichtbaar gemonteerd aan de gevel.

14 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De hoofdtoegangsdeur van de entreehal kan met de videofooninstallatie vanuit uw appartement geopend worden.

De buitenkozijnen van de woontoren worden uitgevoerd in aluminium. Om aan de geluideisen te voldoen worden er, daar waar nodig, akoestische roosters opgenomen in de gevel.

Toegang garage

De toegang tot de parkeergarage op de begane grond van blok B is via een dubbele draaipoort voorzien van handzenders.

Inpandige deuren van de woontoren

De gemeenschappelijke binnendeuren zijn houten, stompe deuren. De afwerking is HPL bekleding in de kleur Uni SU. Waar nodig is, zijn de binnendeuren 30+/60+ brandwerend uitgevoerd.

De woningtoegangsdeur is brandwerend, geluidwerend, rookwerend en inbraakwerend. De stompe deuren zijn voorzien van een vrijloopdranger volgens het Bouwbesluit. De vrijloopdrangers worden aangestuurd middels rookmelders in de centrale gang (en werken dus alleen in geval van brand). De afwerking is HPL bekleding in de kleur Uni SU.

bergingsdeuren

Bergingsdeuren worden uitgevoerd als stompe dichte binnendeuren voorzien van een vlasvezelvulling en hardboard beplating, bekleed met een HPL-afwerking in een uniekleur.

Toegangscontrole / sluitsysteem.

Cilinders en bijbehorende sleutels in deuren van de algemene ruimten zijn onderdeel van een sluitsysteem dat door de VvE wordt beheerd. De hoofdtoegangsdeur in de entree is vanuit het appartement te openen middels de videofooninstallatie. De toegangscontrole is zodanig geregeld dat bezoekers zonder sleutel geen toegang hebben tot bergingsgangen / fietsenberging / containerberging / stallingsgarage.

15 Trappen en balustraden

Trappenhuizen

De trappen in de trappenhuizen zijn uitgevoerd als prefab betonnen trappen. De trappen zijn voorzien van schrobranden / trapbomen en een anti-slip profilering op de loopoppervlakken. Aan de wanden langs de trappen worden stalen muurleuningen aangebracht.

Balkons

De balkons worden voorzien van stalen balusters met T-profilering geperforeerde platen. De bovenregel wordt uitgevoerd in stripstaal, verzinkt en gepoedercoat. Alle staalwerken zijn in de kleur roodbruin.

16 Vloer, wand- en plafondafwerking

Vloerafwerkingen algemene ruimten

De vloeren in de algemene ruimten worden afgewerkt conform de afwerkstaat (zie bijlage 02).

- Parkeergarage in blok B: Betonvloer monolithisch afgewerkt.
- Bergingen & bergingsgangen: Betonvloer monolithisch afgewerkt.
- Hoofdentree: Mosa Terra Maastricht antraciet 600x600mm.
- Gangzones verdiepingen & trappenhuizen: Tapijttegels Desso Essence.

Wandafwerking algemene ruimten

De wanden in de algemene ruimten worden afgewerkt conform de afwerkstaat (zie bijlage 02).

- Hoofdentree, gangzones & trappenhuizen: spuitwerk.

Plafondafwerking algemene ruimten

De plafonds in de algemene ruimten worden afgewerkt conform de afwerkstaat (zie bijlage 02).

- Hoofdentree, gangzones & trappenhuizen: akoestisch spuitwerk.

17 Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De buitenbeglazing is transparant isolatieglas. Op de gevels zuid, west en oost van de appartementen komt helder zonwerend glas.

Schilderwerk

Het schilderwerk van houten kozijnen, deuren en aftimmeringen wordt conform het kleur- en materiaalstaat uitgevoerd in een dekkend systeem.

18 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het gemeenschappelijke rioolstelsel van de gemeente en het schoonwaterriool wordt aangesloten op de wadi op het naastliggend terrein.

De afvoeren van de appartementen worden buiten het zicht in de schachten van de woningen geplaatst. Aan het plafond van de 1^e verdieping (gemeenschappelijke gang) worden deze afvoeren gekoppeld en versleept naar een centrale plaats waar de leidingen verder omlaag zakken, tot onder de begane grondvloer.

De afvoeren van de appartementen worden aangesloten op de standleidingen in de schachten. De standleidingen worden uitgevoerd in PVC en worden voorzien van een beluchtingskap op het dak.

19 Waterinstallatie

Waterleidingen

De nieuwe woontorens worden aangesloten op het openbare drinkwaternet van de gemeente Oosterhout voor de benodigde hoeveelheid drinkwater. De invoer van de waterleiding wordt gesitueerd in de invoerruimte op de begane grond. Het water leverend bedrijf voorziet het tracé tot in de invoerruimte. Vanaf de invoerleiding wordt een leidingstelsel aangebracht naar de watermeters in de meterkasten van de appartementen met tussenplaatsing van een drukverhogingsinstallatie (hydrofoor). Deze waterleidingen zijn eigendom van de VvE. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen evenals de kosten van gebruik van water tot de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering zijn de kosten voor het gebruik van de aansluiting voor algemene voorzieningen voor rekening van de VvE. Deze kosten zullen doorberekend worden in de bijdrage aan de VvE.

Warmwatertoestel

Vanuit de aansluitingen in de CVZ kasten wordt er een leiding naar de uitstortgootsteen in de werkkast gerealiseerd. De gootsteen wordt voorzien van een 15 liter elektrische close-up boiler.

20 Sanitair

Vanuit de aansluitingen in de CVZ kasten wordt er een leiding naar de uitstortgootsteen in de werkkast op de begane grond gerealiseerd. De uitstortgootsteen wordt voorzien van een 15 liter elektrische boiler.

21 Warmte- / koudelevering

De opwekking per appartement wordt gerealiseerd door een individuele lucht-/water warmtepompinstallatie. De regeling van de vloerverwarming is per groep een gestuurde regelklep, aangestuurd door een bijbehorende thermostaat. In de woonkamer en slaapkamer(s) zijn thermostaten voorzien en de badkamer draait mee op de thermostaat van de woonkamer. De betreffende regeling betreft een master-master regeling. De badkamer is voorzien van een E-radiator om temperatuurgarantie te kunnen geven, rekening houdende met koude zones in de badkamervloer ten behoeve van de waterleidingen.

22 Ventilatievoorzieningen

Het trappenhuis en de liftschacht wordt op natuurlijke wijze geventileerd middels gevelroosters en dakkappen. De inpandige corridors bij de voordeuren worden mechanisch geventileerd. De parkeergarage bij blok B wordt op natuurlijke wijze geventileerd via de open gevel aan het zuidoosten van het project. Er wordt balansventilatie toegepast in gemeenschappelijke verkeersruimte met een WTW, inblaas eenzijdig, afzuig andere zijde. Tussenliggende deuren altijd open door middel van een vasthoudinrichting. Regeling ventilatie gemeenschappelijke verkeersruimten voorzien van een eigen regeling.

23 Elektrische installatie

Er komt één centrale aansluiting op het elektriciteitsnet in de hoofdverdeelkast (flatkast) van het gebouw. Vanuit deze kast lopen er elektriciteitsleidingen naar de meterkasten in de appartementen en naar de meter voor de algemene voorzieningen in de algemene meterkast van het gebouw, die ook wel Centrale Voorzieningen kast of kortweg CVZ-kast wordt genoemd. Deze leidingen blijven eigendom van de beheerder van het elektriciteitsnet. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen evenals de kosten van gebruik van elektriciteit tot de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering zijn de kosten voor het gebruik van de aansluiting voor algemene voorzieningen voor rekening van de VvE. Deze kosten zullen verrekend worden in de bijdrage aan de VvE.

In de CVZ-kast wordt een groepenkast gemaakt waarop diverse algemene voorzieningen worden aangesloten. Dit zijn bijvoorbeeld de lift(en) en de (LED-)verlichting en ventilatie van de algemene ruimten, maar ook wandcontactdozen in hallen en gangen ten behoeve van schoonmaakwerkzaamheden.

Separate aansluiting voor garage

De parkeergarage bij blok B krijgt een eigen aansluiting voor de verlichting en de dubbele draaiport. De kosten hiervan worden verrekend in de VvE bijdrage voor de parkeerplaatsen.

Voorzieningen voor opladen elektrische fietsen en elektrische auto's.

In de garage komen voorzieningen ten behoeve van elektrisch laden.

Wijktrafo / klanttrafo in gebouw.

Op het terrein Galvanitas komen er twee nettransformatoren van Enexis van waaruit meerdere gebouwen in het project worden aangesloten.

PV-installatie.

Op het constructieve schaaldak van blok A worden zonnepanelen (PV-panelen) geplaatst die elektriciteit opwekken. De opgewekte elektriciteit wordt gekoppeld aan de meterkasten voor de appartementen.



24 Liftinstallatie

Er wordt een liftinstallatie aangebracht in de woontoren. De lift is voorzien van een leuning, spiegel en ledverlichting. De binnenmaat van de cabine is 1,1m x 2,1m. In de lift is een spreekluister alarmerings-systeem aanwezig.

04 TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN

01 Binnendeuren en kozijnen

De binnendeurenkozijnen van de appartementen zijn houten montagekozijnen met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. Fabricaat Berkvens, Berklon deur o.g., fabrieksmatig afgewerkt, kleur wit, vulling honingraat. De stompe deuren van de meterkasten buiten de appartementen worden 30+ brandwerend uitgevoerd in HPL afwerking in de kleur wit.

Toilet en badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot, meterkasten krijgen een kastslot. De overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten. Sloten en paumelles fabricaat Berkvens o.g.. Het deurbeslag bestaat uit lichtmetalen krukken en rozetten.

Het garnituur van de binnendeuren is Buvalux D'sign met de kleur F1 Aluminium o.g..

02 Zonweringen

Er wordt zonwerend glas toegepast bij de appartementen op de west-, oost- en zuidgevel.

03 Vloer, wand- en plafondafwerking

Vloerafwerking

- De vloeren in de appartementen worden, voor zover niet anders omschreven, afgewerkt met een geluiddempende, zwevende anhydriet dekvloer. De vloeren worden niet geschuurd. Er worden geen vloerplinten aangebracht;
- De vloeren van het toilet en de badkamer worden afgewerkt met Mosa tegels formaat 300x300mm, kleur antraciet(indien u geen andere keuze maakt in vloertegelwerk). Het tegelwerk in de douchehoek wordt onder afschot getegeld naar de RVS douchegoot. Daar waar een grote waterbelasting optreedt (met name douchehoek en aansluitingen op wandtegels) wordt de ondergrond voorzien van een extra afdichting. Het tegelwerk wordt voorzien van waterwerend voegwerk.

Aandachtspunten bij de keuze van vloerafwerkingen:

- Om de naar binnen draaiende voordeur goed te kunnen laten functioneren, mag de vloerafwerking achter de voordeur maximaal 10 mm dik zijn;
- In verband met een goede werking van de ventilatie dient onder de binnendeuren altijd een ventilatiespleet van minimaal 10 mm aanwezig te zijn. De vloerafwerking ter plaatse van de binnendeuren mag daarom maximaal 10 mm dik zijn;
- Om de geluiddempende eigenschappen van de vloer in stand te houden moeten harde vloerafwerkingen los gehouden worden van de wanden. Dit kan door een open voeg te houden tussen de vloerafwerking en de wand en de eventueel daarop aangebrachte plint. De voeg kan met een rubber profiel of elastische kit worden afgewerkt.
- In verband met de aanwezige vloerverwarming mag er niet in de vloer geboord worden en kunnen niet alle vloerafwerkingen worden toegepast. Tegelvloeren, gelijmde parket van geschikte houtsoorten, stoffen vloerbedekkingen en kunststof vloerbedekkingen zijn meestal geschikt. Laat u uitgebreid informeren door een leverancier of interieuradviseur.

Wandafwerking

- De wanden van het toilet worden betegeld met LifeTile 200x250mm in de kleur wit mat en liggend aangebracht tot een hoogte van ca 1,5 m1, daarboven wordt spuitwerk aangebracht (indien u geen andere keuze maakt in wandtegelwerk). De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond met dezelfde LifeTile wandtegels. Ter plaatse van uitwendige hoeken wordt een hoekstrip toegepast. Inwendige hoeken en aansluitingen met kozijnen en vloertegelwerk worden voorzien van een dilatatievoeg gevuld met elastische kit. Het tegelwerk wordt waterwerend gevoegd.
- De wanden in de meterkasten worden niet afgewerkt;
- De overige, niet betegelde wanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd.

Aandachtspunten bij de keuze van wandafwerkingen:

- Wanden die als behangklaar worden aangemerkt, worden afgewerkt conform beoordelingsklasse groep 3 (conform de TBA richtlijnen). Behang klaar opleveren van de binnenwanden betekent dat de grote gaten en/of oneffenheden in de wanden worden gedicht. Kleinere gaten en/of oneffenheden blijven onafgewerkt. De wanden zijn vlak genoeg om ze te behangen. Er wordt geen bouwbehang aangebracht.
- Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

Plafondafwerking

- De plafonds van de meterkasten blijven onafgewerkt;
- De overige betonplafonds van de appartementen worden voorzien van spuitwerk in een witte kleur waarbij de V-naden zichtbaar blijven.

04 Dorpels

Binnendeurdorpels

Onder de deuren van de toiletten en badkamers worden hardstenen dorpels toegepast in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

05 Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De buitenbeglazing van de appartementen bestaat uit dubbel glas met een U-waarde van 1,0 W/m²K. Transparant gelaagd veiligheidsglas daar waar (door-)valgevaar bestaat.

Bij de gevels zuid, west en oost wordt er bij de appartementen helder zonwerend glas toegepast. De g-waarde/ZTA voor het zonwerend glas is hierbij 0,40.

Schilderwerk

Het binnenschilderwerk (bijvoorbeeld bij houten voordeurkozijnen en aftimmeringen) wordt uitgevoerd in een dekkend systeem op waterbasis.

06 Behangwerk

Er wordt geen behangwerk uitgevoerd.

07 Keukeninrichting

In de koopsom is een basiskeuken voorzien volgens een separate bijlage. Indien een koper deze keuken wil wijzigen of uitbreiden is voor deze keuken een stelpost in de koopsom opgenomen waarin de aankoop, de montage en de keukenkraan zijn begrepen ter grootte van:

- Woningtype A-A: €4.235,00 incl. BTW en montage;
- Woningtype A-B: €4.235,00 incl. BTW en montage;
- Woningtype A-C: €4.235,00 incl. BTW en montage;
- Woningtype A-D: €5.445,00 incl. BTW en montage.

In de keukens wordt leidingwerk aangebracht op basis van een standaard keukenopstelling waarvan een separate keukenbrochure met aansluitingen beschikbaar is. De twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik boven het aanrechtblad staan al in de verkooptekeningen aangegeven.

De keukeninrichting (meubels, aanrechtblad, achterwand, kraan en apparatuur) wordt geleverd en aangebracht na oplevering van het appartement. In de keuken wordt leidingwerk aangebracht op basis van een standaard keukenopstelling. In deze opstelling is rekening gehouden met warm- en koud water en afvoer voor een spoelbak met mengkraan, gecombineerd met een vaatwasser, twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht, aansluitingen met eigen elektragroep voor vaatwasser, kookplaat en combimagnetron en aansluitingen voor een koelkast en een (recirculatie-) afzuigkap. Aanpassingen aan het leidingwerk kunt u bespreken met de kopersbegeleider.

Aandachtspunten bij het uitzoeken van een keuken:

- *Er is geen gasaansluiting in het appartement aanwezig. Toepassing van kooktoestellen, ovens of bakplaten op gas is niet mogelijk.*
- *De afzuiging van de keuken (aan het plafond of in het aanrecht) mag niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem van het appartement. U dient dus een recirculatie afzuiging te kiezen.*

08 Binnenriolering

De volgende afvoerpunten worden aangebracht:

- Toiletcombinatie(s) en fonteintje
- Douchecombinatie(s) en wastafel(s)
- Condensafvoer afleverset warmtepomp
- Wasmachine en droger (gecombineerd)
- Gootsteen en vaatwasser (gecombineerd, afgedopt)

Alle sanitaire lozingstoestellen / afvoerpunten worden aangesloten op een vuilwaterafvoerleiding. Deze leidingen worden ingestort in de verdiepingsvloer. Alle vuilwaterafvoerleidingen worden verzameld en middels standleidingen in schachten tot onder maaiveld gebracht.

09 Waterinstallatie

Waterleidingen

Elk appartement krijgt in de eigen meterkast een meter van het waterleidingbedrijf.

Vanaf deze meter worden kunststof waterleidingen naar de diverse aansluitpunten aangebracht.

De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen alsmede de kosten van gebruik van water tot de dag van oplevering.

De volgende koudwatertappunten worden aangesloten:

- afleverset warmtepomp;
- opstelplaats wasautomaat;
- toiletcombinatie(s) met fonteintje;
- douchecombinatie(s) en wastafel(s).

De volgende koudwatertappunten worden voorbereid (afgedopt):

- keukenmengkraan en vaatwasser;

Warmwatertoestellen

De warmwatertapvoorzieningen van de appartementen wordt verzorgd door een warmtepomp met een boiler van 180 liter, die ook de verwarming verzorgt per appartement. Vanaf de warmtepomp moet een leidingnet worden aangelegd tot op de tappunten.

De volgende warmwater tappunten worden aangesloten:

- douchecombinatie(s) en wastafel(s).

De volgende warmwater tappunten worden voorbereid (afgedopt):

- keukenmengkraan.

10 Sanitair

Het toegepaste sanitair is in bijlage 4 omschreven.

11 Verwarming, koeling en warm water

Koeling

Topkoeling wordt toegepast in de appartementen om het binnenklimaat comfortabel te houden tijdens warme periodes. Het systeem maakt gebruik van de warmtepompinstallatie, welke ook voor verwarming en eventueel tapwater zorgt. De koeling wordt gerealiseerd via het vloerverwarmingssysteem, dat in dit geval ook als vloerkoeling fungeert. Deze koeling is slechts een TOP koeling welke in staat is de temperatuur een aantal graden te verlagen (ten opzichte van de buitentemperatuur) door continu gebruik.

Lucht-water warmtepomp

De opwekking per appartement is door een individuele lucht-/water warmtepomp installatie bestaande uit een buitendeel fabrikaat Daikin ERGA serie, positie op het dak bij de schacht en een binnendeel fabrikaat Daikin EHVX (met koeling) serie in TR van het appartement.

Warm tapwater

In elk appartement wordt een 180 liter boiler geïntegreerd in warmtepomp voorzien. Zie Woningborg Garantie- en waarborgregeling bijlage A art 4 voor de eisen bij doorstroomtoestellen resp. voorraadboilers.

Warmte-afgifte

De appartementen worden verwarmd middels LT vloerverwarmingssysteem. De temperatuur wordt centraal geregeld door middel van een ruimtethermostaat in de woonkamer en slaapkamer. Positie verdeler conform verkooptekeningen. Indien de verdeler in de verblijfsruimte is gesitueerd wordt deze afgestemd.

De te handhaven temperaturen zijn conform bijlage A, artikel 4 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020;

- Woonkamer / keuken 22°C
- Slaapkamer(s) 22°C
- Verkeersruimten 18°C
- Open zolder 18°C
- Badkamer 22°C
- Toiletruimte 18°C

- Berging / techniek onverwarmd

In de badkamer wordt als aanvulling op de vloerverwarming een E-radiator geplaatst om de temperatuurgarantie te kunnen geven. Rekening houdende met koude zones in de badkamervloer ten behoeve van waterleidingen.

12 Ventilatievoorzieningen

De appartementen worden voorzien van een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Dit systeem zorgt ervoor dat de toegevoerde buitenlucht in balans is met de afgezogen binnenlucht waarbij de buitenlucht voorverwarmd het appartement binnenkomt. De toegevoerde lucht stroomt langs een warmtewisselaar in de WTW-unit die de warmte uit de uitgaande lucht haalt. In de zomer wordt de toegevoerde lucht via een by-pass buiten de warmtewisselaar om geleid om te voorkomen dat de reeds warme buitenlucht nog verder wordt opgewarmd.

De buitenlucht wordt aangezogen vanuit een dakdoorvoer naar de WTW unit en de afgewerkte lucht wordt afgeblazen de dakdoorvoer. Vanaf de WTW unit wordt de voorverwarmde buitenlucht door kanalen, die zijn ingestort in het plafond, naar de inlaatventielen in het plafond van de verblijfsruimten (slaapkamers, woonkamer/keuken) gebracht.

De vochtige, opgewarmde binnenlucht wordt afgezogen middels plafond of wandroosters in toilet, badkamer en berging / technische ruimte en via ingestorte leidingen naar de WTW-unit gebracht. De afzuigroosters in de keuken worden centraal geplaatst (niet boven het kooktoestel) zodat u zo veel mogelijk vrijheid heeft bij het indelen van de keuken. Na het passeren van de WTW-unit wordt de afzuiglucht via luchtkanalen in de schachten naar het dak gebracht. Aanzuig- en afvoerpunten op het dak zijn zodanig geplaatst dat afgevoerde lucht niet opnieuw naar binnen wordt gezogen.

De WTW ventilatie units zijn voorzien van een eigen regeling. De ventilatie wordt geregeld doormiddel van CO2 sturing in de woonkamer en hoofdslaapkamer. Tevens wordt er een 3 standen schakelaar in de woonkamer aangebracht waarmee het ventilatiedebiet handmatig kan worden overruled. Bij inschakelen van afzuigkap dient WTW-unit op maximale stand te draaien.

13 Elektrische installatie

In de meterkast van elk appartement komt een aansluiting op het elektriciteitsnet met een individuele verbruiksmeter. In de meterkast wordt de elektriciteit verdeeld over meerdere groepen, waarbij aparte groepen zijn gereserveerd voor elektrisch koken, oven / combi-magnetron, vaatwasser, wasmachine en wasdroger.

De installatie wordt aangelegd volgens het gemodificeerde centraal dozensysteem.

Voor de aansluiting van de PV-installatie wordt een aparte groep geleverd waarop de omvormer van de PV wordt aangesloten.

In de meterkasten en achter de keukenkasten worden opbouw leidingen en -aansluitmateriaal toegepast. Elektra in bergingen technische ruimte inbouw / opbouw. De overige leidingen en aansluitpunten in de appartementen worden volledig ingebouwd in wanden en plafonds en, waar nodig, horizontaal naast elkaar geplaatst. Het schakel- en aansluitmateriaal is van het fabricaat Gira ST55, in de kleur wit, in vlakke (inbouw) uitvoering waar mogelijk.

De aantallen en posities van schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen zijn middels symbolen aangegeven op de verkooptekeningen. De werkelijke positie kan enigszins afwijken.

- De wandcontactdozen in woonkamer en slaapkamers worden op ca. 30 cm. + vloer aangebracht.
- De schakelaars, en eventueel daarmee gecombineerde wandcontactdozen worden op ca. 105 cm. + vloer aangebracht.
- De schakelaar in het toilet wordt op ca 135 cm + vloer aangebracht, boven de bovenkant van het spoelreservoir.
- De kamerthermostaten en videofoon worden op ca 160 cm + vloer aangebracht.

De aansluitpunten in de keuken worden afgestemd op de keukeninrichting.

De op de verkooptekeningen aangegeven rookmelders worden tegen het betonplafond gemonteerd en op de elektrische installatie aangesloten.

Elektrische voorzieningen in de privéberging buiten het appartement aangesloten op de eigen meter (indien mogelijk) / de algemene meter.

De corridorverlichting bij de voordeuren van de appartementen zijn geen onderdeel van de installatie van het appartement. Ze zijn aangesloten op de algemene meter en vallen onder het beheer van de VvE.

Telecommunicatievoorzieningen

In de meterkast van elk appartement komen aansluitpunten voor telefoon en internet.

In de meterkast is een dubbele wandcontactdoos aanwezig ten behoeve van een aansluitkast en / of router. U dient zelf een contract af te sluiten met een telecom provider naar keuze.

Vanaf de meterkast worden loze leidingen aangebracht naar inbouwdozen (met blinde afdekplaat) in de woonkamer en slaapkamer(s), waarin de door u gewenste databekabeling kan worden aangebracht. Het aanbrengen van dergelijke bekabeling met bijbehorende aansluitpunten kunt u afstemmen met de kopersbegeleider of na oplevering zelf (laten) verzorgen.

05 BIJLAGEN

01 Energielabels

Woningtype	Bouwnummer	Huisnummer	Energielabel
type A-A	BWN 1	102	A+++
type A-B	BWN 2	102A	A+++
type A-C	BWN 3	102B	A+++
type A-D	BWN 4	102C	A+++
type A-A	BWN 5	102D	A+++
type A-B	BWN 6	102E	A+++
type A-C	BWN 7	102F	A+++
type A-D	BWN 8	102G	A+++
type A-A	BWN 9	102H	A+++
type A-B	BWN 10	102K	A+++
type A-C	BWN 11	102L	A+++
type A-D	BWN 12	102M	A+++
type A-A	BWN 13	102N	A+++
type A-B	BWN 14	102P	A+++
type A-C	BWN 15	102Q	A+++
type A-D	BWN 16	102R	A+++
type A-A	BWN 17	102S	A+++
type A-B	BWN 18	102T	A+++
type A-C	BWN 19	102U	A+++
type A-D	BWN 20	102V	A+++
type A-A	BWN 21	102W	A+++
type A-B	BWN 22	102X	A+++
type A-C	BWN 23	102Y	A+++
type A-D	BWN 24	102Z	A+++
type A-A	BWN 25	104	A+++
type A-B	BWN 26	104A	A+++
type A-C	BWN 27	104B	A+++
type A-D	BWN 28	104C	A+++

02 Afwerkstaat algemene ruimten

	Vloeren	Wanden	Plafond
Entreehal / trappenhuis Begane grond	Schoonloopmat / Mosa Terra Maestricht an- traciet 600x600mm	Spuitwerk	Akoestisch spuitwerk
Hal / trappenhuis Verdiepingen.	Desso Essence (Tegelwerk + plinttegel) Prefab beton trap / bordes	Structuurspuitwerk kleur wit	Houtwol cementplaat kleur wit
Meterkasten	Niet nader afgewerkt	Multiplex achterwand. Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Werkkast	Cement dekvloer	Beton / kalkzandsteen Niet nader afgewerkt	Houtwol-cementplaat Kleur naturel
Bergingen	Betonvloer monolithisch af- gewerkt	Kalkzandsteen, niet nader afgewerkt	Onafgewerkt
Parkeergarage	Betonvloer monolithisch af- gewerkt	Beton, niet nader afge- werkt	Houtwol cementplaat

Algemeen: V-naden in de plafonds worden niet dichtgezet.

03 Afwerkstaat appartementen

	Vloeren	Wanden	Plafond
Entree / Hal	Afwerking door de koper max. 10mm dik	Behangklaar	Spuitwerk wit
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Niet nader afgewerkt
Toilet	Mosa Terra Maestricht antraciet 300x300mm	LifeTile wandtegels wit hoog 1,50m + spuitwerk daarboven	Spuitwerk wit
Badkamer	Mosa Terra Maestricht antraciet 300x300mm	LifeTile wandtegels wit	Spuitwerk wit
Woonkamer	Afwerking door de koper max. 10mm dik	Behangklaar	Spuitwerk wit
Keuken	Afwerking door de koper max. 10mm dik	Behangklaar	Spuitwerk wit
Slaapkamers	Afwerking door de koper max. 10mm dik	Behangklaar	Spuitwerk wit
Techniek / berging	Afwerking door de koper max. 10mm dik	Behangklaar	Spuitwerk wit

Algemeen:

V-naden in de plafonds worden niet dichtgezet.

Wanden in berging / techniekruimten worden rondom de aanwezige apparatuur niet behangklaar afgewerkt.

04 Sanitair lijst

Toiletruimte	Toiletspot	V&B	V&B O' Novo wandcloset Direct Flush met zitting SC & QR Combipack (softclose deksel)
		Geberit	Grohe Rapid SL WC element met GD-2 reservoir
			Grohe Arena Cosmopolitan bedieningsplaat chroom mat
			Standaardhoogte toiletspot 430 mm (=bovenzijde pot)
			Geesa closetrolhouder messing/verchroomd (zonder klep)
	Fontein	V&B	V&B Architectura fontein 36*26
		Viega	Plugvejersifon met muurbuis en rozet chroom
		Viega	Viega schroef v/simplexplug m6*80 chroom
		Grohe	Grohe Eurostyle Cosmopolitan toiletkraan XS-size (inclusief stopkraan)
		Geesa	Geesa closetrolhouder messing/verchroomd (zonder klep)
		Geesa	Handdoekhaakje
Badkamer	Douche	Easydrain	Easydrain draingoot; compact 600mm
		Grohe	Thermostatische Douchemengkraan Grotherm 1000 Cosmopolitan
		Grohe	Glijstangcombinatie New Tempesta 100, incl. zeepbakje
	Toilet (woning-type B, C & D)	V&B	V&B O' Novo wandcloset Direct Flush met zitting SC & QR Combipack (softclose deksel)
		Geberit	Grohe Rapid SL WC element met GD-2 reservoir
			Grohe Arena Cosmopolitan bedieningsplaat chroom mat
			Standaardhoogte toiletspot 430mm (=bovenzijde pot)
			Geesa closetrolhouder messing/verchroomd (zonder klep)
	Wastafel	V&B	V&B Architectura 60x48cm wit, of Meubel V&B Subway all-in one
		Grohe	Eurosmart wastafelkraan met trekwaas (inclusief stopkranen)
		Viega	Bekersifon met muurbuis en rozet chroom
		Silkline	Spiegel 600x800mm, horizontaal met verborgen bevestiging
Technische ruimte	Wasmachine kraan	VSH	Wasmachinekraan met beluchter en keerklep + afvoer
	Vulpunt warmtepomp/CV		Raminex 11001 beluchterkraan met ingebouwde keerklep
Werkkast	Uitstortgoot	Geberit	Uitstortgootsteen Alape met emmerrooster
		Grohe	Daalderop wandmengkraan
			Mcalpine buissifon
			Daalderop close-up boiler 15 liter
Waterleiding			Daalderop aansluitbuis 2 stuks
			In de wand weggewerkt
Keuken	Vaatwasser-kraan		Koppelingen in schachten zijn toegestaan mits bereikbaar met luik
			Raminex 11001 beluchterkraan met ingebouwde keerklep
			Levering keukenkraan door keukenleverancier, montage door installateur
	Gootsteen-mengkraan		