

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

*Hof van Baarn – Hoekresidentie Blok A – 5 Driekamerappartementen*

BAARN

VERSIE 1.1

28 mei 2026

## INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	3
PARTIJEN	3
2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	4
MAATVOERING	4
ENERGIELABEL	4
VRIJ OP NAAM (V.O.N.)	4
OPLEVERPROCEDURE	5
HUISVUILOPAAALVOORZIENINGEN	5
UW HUIDIGE WONING	5
VERZEKERINGEN	5
BENG	5
3. BOUWTECHNISCHE OMSCHRIJVING	6
WONING- EN APPARTEMENTTYPES	6
PEIL VAN DE WONING	6
GRONDWERK	6
RIOLERINGSWERKEN	6
TERREINVERHARDINGEN EN ERFAFSCHEIDING	6
FUNDERINGEN	6
BEGANE GRONDVLOER	6
VERDIEPINGSVLOEREN	7
CONSTRUCTIEVE WANDEN	7
WANDCONSTRUCTIES EN GEVEL	7
BERGINGEN	7
DAKCONSTRUCTIES	7
STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN	7
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	7
HANG- EN SLUITWERK	8
TRAPPEN EN HEKWERKEN	8
AFTIMMERWERKEN	9
WAND- EN PLAFONDAFWERKING	9
TEGELWERKEN	9
DEKVLOEREN	10
VENSTERBANKEN	10
BEGLAZING	10
SCHILDERWERK	10
KEUKEN	10
KLIMAATSINSTALLATIE	10
TEMPERATUURREGELING	11
VENTILATIEVOORZIENINGEN	11
WATERINSTALLATIE	12
SANITAIR	12
ELEKTRISCHE INSTALLATIE	12
LIFTINSTALLATIE	13
SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN	13
4. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	14
AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN	15
AFWERKSTAAT APPARTEMENT	15

## 1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

In deze technische omschrijving vindt u een nauwkeurige omschrijving van de appartementen in het project Hof van Baarn – Blok A.

### **PARTIJEN**

Verkoopteam:

**Schipper Bosch B.V.**

Uraniumweg 23-E  
3812 RJ, Amersfoort

Makelaar:

**Van Berkum Makelaars**

Laanstraat 20  
3743 BD, Baarn

Ontwikkelaar:

**Schipper Bosch Vastgoedprojecten B.V.**

Postbus 1292  
3800 BG, Amersfoort

Architect:

**Studio Nauta**

Brielselaan 85  
3081 AB, Rotterdam

Aannemer:

**Karbouw v.o.f.**

Beeldschermweg 3  
3821 AH, Amersfoort

Terreininrichting:

**VIC Activating Landscapes**

Uraniumweg 20  
3812 RK, Amersfoort

## 2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voor u ligt de Technische Omschrijving (TO). Het doel van deze TO is u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien en met welke materialen deze wordt opgebouwd. Daarnaast maakt deze TO, samen met de verkooptekeningen, onderdeel uit van de koopovereenkomst (KO). Bij het ondertekenen van de KO wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

Deze TO is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect en de adviseurs. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen en dergelijke, welke voortvloeien uit eisen van o.a. de constructeur, overheid en/of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerking zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit, uiterlijk en waarde. De op tekening aangegeven maten en ingetekende situaties en dergelijk zijn "circa" of globaal en hebben geen bewijskracht. De op tekening aangegeven inrichtingen zoals meubilair, losse kasten en apparaten behoren niet tot de levering. De perspectieftekeningen zijn "Artist Impressions" en dus niet bindend. De geschreven tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de in de tekeningen aangegeven informatie.

Het Bouwbesluit omschrijft aan welke eisen en regelgeving appartementen moeten voldoen. Hierin worden echter begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer niet gehanteerd, maar wordt gesproken over onder andere verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimte en verkeersruimte. In deze technische omschrijving wordt de terminologie van het Bouwbesluit gehanteerd, welke als volgt gelezen dient te worden:

Ruimte omschrijving	Begrip Bouwbesluit
Woonkamer, keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer/Doucheruimte	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging	Bergruimte
Techniek	Technische ruimte

### MAATVOERING

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters of centimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering etc. In verband met de nauwkeurige afwerking van de details, constructies, maatvoering materialen en dergelijke, kunnen er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. De verkrijger dient er rekening mee te houden dat de binnenmaten kunnen afwijken bij het bestellen/plaatsen van de keuken, kasten etc.

### ENERGIELABEL

Het energielabel geeft weer hoe energiezuinig het appartement is, waarbij de klasse A++++ het meest energiezuinig is en G het minst energiezuinig is. Het energielabel is een document waarin deze betreffende kenmerken beschreven staan. Het appartement voldoet aan de nieuwste eisen en heeft conform het voorlopige energielabel klasse A+++.

Het energielabel bij verkoop is een voorlopig energielabel. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor oplevering van uw appartement.

### VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

Het appartement wordt "vrij op naam" (V.O.N.) verkocht. V.O.N. wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van het appartement gemoeid zijn, in de KO zijn opgenomen:

- De notariskosten inzake levering-/eigendomsakte
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend
- De kosten van kadastrale inmeting
- De grondkosten
- De bouwkosten
- Het adviseurshonorarium
- De verkoopkosten
- De gemeentelijke leges
- De aanlegkosten t.b.v. water, elektra, CAI en/of glasvezel
- Energielabel

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet in de KO inbegrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten etc.)
- Notariskosten voor de hypotheekakte
- Aansluitkosten voor levering van water, elektra, CAI en/of glasvezel

### **OPLEVERPROCEDURE**

Op het moment van verkoop wordt een opleveringsprognose gegeven. Deze prognose kent een aantal onzekere factoren zoals de weersomstandigheden en beschikbaarheid van materiaal, materieel en capaciteit. Hierom moeten wij een slag om de arm houden en een prognose hanteren bij het noemen van de opleverdatum. Naar mate de bouw vordert kunnen wij met meer zekerheid de prognose afgeven. Circa twee weken voor de oplevering ontvangt u een bericht van ons voor de voorschouw en de oplevering van uw appartement.

### **HUISVUILOPHAAALVOORZIENINGEN**

In overleg met de gemeente is de exacte plaats van de verzamelpunten voor huisvuil bepaald. Op het Laanplein zijn ondergrondse inzamelbakken aanwezig voor alle 30 woningen in Hof van Baarn.

### **UW HUIDIGE WONING**

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clausule op te nemen, waarin de datum van feitelijke levering van uw bestaande woning variabel van de oplevering van uw nieuwbouwwoning wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan voorzichtig om te gaan met opzegging hiervan. Het moment dat u van ons het bericht inzake de voorschouw ontvangt, kunt u gebruiken om definitieve afspraken te maken ten aanzien van uw huidige woning.

### **VERZEKERINGEN**

Op de dag van oplevering van uw appartement dient het appartementengebouw voor rekening van de VVE middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw appartement direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren c.q. laten uitvoeren, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

### **BENG**

Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van uw woning. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor uw woning na 1 januari 2021 heeft plaatsgevonden, gelden deze nieuwe eisen. Een toelichting op deze eisen is: BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig, om de woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen. BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrote, etc. BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie. TO-juli = de Temperatuur Overschrijdingsindicator voor de referentiemaand juli. Deze eis is erop gericht om het risico op oververhitting van jouw woning in de zomersituatie te duiden. Net als BENG-indicatoren is ook TO-juli een stuurmiddel. Het voldoen aan TO-juli, betekent dat je de mogelijkheid hebt om het zomercomfort in zekere mate beter te beheren en te beheersen.

### 3. BOUWTECHNISCHE OMSCHRIJVING

#### WONING- EN APPARTEMENTTYPES

De woningen in het plan worden met benamingen en bouwnummers aangeduid

Overzicht bouwnummers:

Blok A	bouwnummers 01 t/m 05
Blok E	bouwnummers 06 t/m 17
Blok D	bouwnummers 18 t/m 25
Blok C	bouwnummers 26 t/m 30

Per blok is een afzonderlijke technische omschrijving opgesteld.

#### PEIL VAN DE WONING

Als peil (P) niveau = 0 geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree van het gebouw. Dit is ook het vloerpeil van alle begane grond appartementen. Vanuit peil worden alle hoogtematen gemeten. De hoogte van het peil ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) zal door de gemeente worden aangegeven.

Bij het uitwerken van uw appartement is rekening gehouden met een (later door u aan te brengen) vloerafwerking van maximaal 15mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur toe te toepassen.

#### GRONDWERK

Voor de aanleg van de fundatie van het appartementengebouw, het op hoogte brengen van het terrein en aanleg van de nutsvoorzieningen en bestratingen worden de benodigde ontgravingen verricht. Uitgegraven grond en zand worden waar mogelijk hergebruikt.

Het terrein rond het appartementengebouw wordt conform het inrichtingsplan ingericht met glooiingen in het terrein, bestrating (deels halfverharding), kleurrijke beplanting en basisverlichting. De beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen; dit kan geruime tijd na de oplevering van de appartementen zijn. Uitvoering hiervan zal door derden plaats vinden en vallen buiten de garantieregeling.

Afhankelijk van de grondsamenstelling kan de grond inklinken. Hierdoor kan het na oplevering van het appartementengebouw nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantieregeling.

#### RIOLERINGSWERKEN

De afvoer van hemelwater en vuilwater gebeurt via een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijk geldende voorschriften. Het hemelwater wordt vertraagd geïnfiltreerd, met overstort naar het Laanplein.

Het hemelwater en vuilwater riool worden uitgevoerd in kunststof en op de benodigde plaatsen voorzien van ontstoppingsstukken en inspectieputten.

Het riool van de appartementen wordt in de kruipruimte versleept naar de buitenzijde en wordt daar ondergronds afgevoerd en aangesloten op de uitlopers van het hoofdriool welke is opgenomen in het mandelig/semiopenbaar gebied.

#### TERREINVERHARDINGEN EN ERFAFSCHEIDING

De bestrating rondom het appartementengebouw en eventuele beplanting binnen de erfgronden wordt aangebracht conform het inrichtingsplan. Het bestaande tuinmuurtje blijft waar mogelijk behouden. Ter plaatse van de 4 parkeerplaatsen onder het gebouw wordt de vloer uitgevoerd in straatwerk. De twee parkeerplaatsen naast het gebouw worden aangebracht conform het inrichtingsplan.

#### FUNDERINGEN

Aan de hand van resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek is door de constructeur het funderingssysteem vastgesteld.

Het appartementengebouw wordt voorzien van een balkenfunderingen op in de grond gevormde fundatiepalen.

#### BEGANE GRONDVLOER

De vloer van de begane grond is een betonnen systeemvloer welke is voorzien van isolatie ( $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$  e.e.a. conform de BENG berekeningen). Onder deze vloer bevindt zich deels de kruipruimte.

## **VERDIEPINGSVLOEREN**

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren met V-naden aan de plafondzijde. Deze V-naden blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van het spuitpleisterwerk met fijnkorrelig structuur. Daar waar constructief benodigd worden constructieve liggers in of onder de vloer opgenomen. Deze liggers worden daar indien nodig (brandwerend) nader afgewerkt.

Ter plaatse van de 4 parkeerplaatsen onder het gebouw worden waar nodig plaatselijk geïsoleerde houtwolcementplaten aangebracht tegen het plafond en deels tegen de wanden/kolommen.

De balkons van de appartementen alsmede de luifel boven de centrale entree worden uitgevoerd in prefabbeton en afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat.

## **CONSTRUCTIEVE WANDEN**

De dragende appartementscheidende wanden en buitenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De dikte van deze wanden wordt bepaald aan de hand van de berekeningen van de constructeur op basis van benodigde sterkte en volgens de geldende voorschriften met betrekking tot onder andere geluid en brand.

De wanden rondom de kern van het trappenhuis en liftschacht worden net als de dragende wanden uitgevoerd in kalkzandsteen.

## **WANDCONSTRUCTIES EN GEVEL**

De buitenwanden van het gebouw worden voorzien van isolatie ( $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$  e.e.a. conform de BENG berekeningen) en stucwerk in diverse structuren conform de geveltekeningen en de kleur- en materiaalstaat. De buitenwanden worden aan de binnenzijde behangklaar afgewerkt.

De niet-dragende binnenwanden in de appartementen zijn lichte scheidingswanden uit cellenbeton, zoals op de tekeningen aangegeven, met een dikte van circa 10 cm.

## **BERGINGEN**

De niet dragende binnenwanden van de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingkantblokken en worden niet nader afgewerkt. De kalkzandsteen wanden van de bergingen worden aan de bovenzijde enkele centimeters vrijgehouden van de plafondconstructie ten behoeve van een natuurlijke ventilatie van de bergingen.

## **DAKCONSTRUCTIES**

Het platte dak zal bestaan uit een betonnen breedplaatvloer, welke aan de buitenzijde wordt geïsoleerd ( $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ , e.e.a. volgens de BENG berekeningen).

Daar waar constructief benodigd worden constructieve liggers in of onder de vloer opgenomen. Deze liggers worden daar waar nodig (brandwerend) nader afgewerkt.

De afwerking van het hoofddak bestaat uit bitumineuze dakbedekking, voorzien van beperkte waterretentie en noodoverstorten.

Op het hoofddak zullen diverse doorvoeren, verhoogde hemelwaterafvoerdrossels en versleping van kanaalwerk ten behoeve van installaties aanwezig zijn. Er worden conform BENG berekeningen geen PV-panelen aangebracht.

Ten behoeve van onderhoud en inspectie van het dak wordt er in de lifthal een handbediend dakluik aangebracht en op het dak aanlijnvoorzieningen.

## **STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN**

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermische verzinkt uitgevoerd.

Constructieonderdelen die in het zicht komen worden in kleur afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat.

Waar nodig worden stalen constructieonderdelen brandwerend afgewerkt.

## **KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

### Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van uw appartement worden uitgevoerd in hout. De draai-/kieprichting van de ramen en deuren wordt uitgevoerd volgens de verkooptekeningen.

De buitenkozijnen welke aansluiten op het maaiveld en balkon worden voorzien van onderhoudsarme onderdorpels.

De kozijnen en de draaiende delen worden dekkend geschilderd in kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De kleur aan de binnenzijde is gelijk aan de buitenzijde.

### Binnenkozijnen

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in metalen systeemkozijn zonder bovenlicht en voorzien van stompe binnendeuren in de kleur wit. Daar waar, conform Bouwbesluit, nodig worden geluidswerende deuren toegepast. Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte opengelaten van +/- 28 mm voor het vrij draaien van de deuren en de benodigde ventilatie. Bij de geluidwerende deuren wordt dit eventueel aangevuld met een valdorpel en/of geluidwerend rooster.

Er is rekening gehouden met een (later door u aan te brengen) vloerafwerking met een dikte van 15 mm. De deur van de meterkast wordt voorzien van ventilatieopeningen conform opgave nutsbedrijven.

Er worden geen drempels geplaatst, behalve ter plaatse van de badkamer en toiletdeur.

## **HANG- EN SLUITWERK**

### Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden waar nodig voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk (die voldoen aan SKG-kwaliteitseisen inbraakwerendheidsklasse 2, met kerntrekbeveiliging) conform de eisen van het Bouwbesluit.

De appartementen worden voorzien van een sluitsysteem met één sleutel (sluitplan), wat het mogelijk maakt om met één sleutel meerdere deuren te openen, zoals de hoofdentree, voordeur appartement en berging.

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- Meerpuntsluitingen op de appartemententredeuren met uitzondering van de bergingsdeur, deuren in verkeerruimtes en de hoofdentree deuren. Met een meerpuntsluiting wordt een deur op meerdere punten tegelijk afgesloten.
- Veiligheidsbeslag op de buitendeuren.
- Insteekcilindersloten met gelijke cilinders op:
  - o De entredeur van de algemene ruimte;
  - o De voordeur van het appartement;
  - o De balkon-/terrasdeur;
  - o De deur van de privé berging.
- Scharnieren van staal op de houten buitendeuren en ramen.
- Deurkrukken en schilden
- Raamsluitingen.
- Insteekcilinder ten behoeve van de postkasten nabij de entree (niet gelijksluitend).
- Voordeuren voorzien van vrijloopdranger en deurspion.

In de hoofdentreehal worden afsluitbare postkasten en een bellentableau ten behoeve van de deurbelinstallatie en de videofooninstallatie aangebracht. De postbussen zijn van het type buiten inwerpen en binnen uitnemen. De hoofdentree is door bewoners te ontgrendelen met een sleutel en via de videofooninstallatie in het appartement. Middels bewegwijzeringsborden wordt op iedere verdieping in de lifthal/het trappenhuis de verdieping en huisnummers aangegeven.

### Binnenkozijnen

De binnendeuren worden afgehangen aan metalen scharnieren. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium kleur F1 in rozet model.

De binnendeuren worden voorzien van loopsloten, welke alleen met een deurkruk bediend worden en niet met een sleutel op slot kunnen. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot.

### Toegang traforuimte

De traforuimte (MSR Stedin) wordt afgesloten met een metalen roosterpui in kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De ruimte is enkel voor de monteurs van Stedin toegankelijk.

## **TRAPPEN EN HEKWERKEN**

De trappen in het hoofdtrappenhuis wordt uitgevoerd als prefab betontrappen met prefab betonnen bordessen. De leuning en balustraden van het hoofdtrappenhuis worden gemaakt als spijlenhek met vlakke handregel, in kleur gecoat volgens de kleur- en materiaalstaat.

De doorvalbeveiligingen en hekwerken van de Franse balkons worden gemaakt als spijlenhek met vlakke handregel, in kleur gecoat volgens de kleur- en materiaalstaat.

De doorvalbeveiligingen en hekwerken en balusters van de prefab betonnen balkons worden gemaakt als spijlenhek met vlakke handregel, in kleur gecoat volgens de kleur- en materiaalstaat.

## **AFTIMMERWERKEN**

Daar waar nodig worden gevelkozijnen, trapgaten, leidingkokers en (constructieve) liggers/kolommen afgetimmerd.

In de meterkast wordt een voorzetwand van hout gemonteerd, zogenaamd meterschot, volgens voorschrift van de nutsbedrijven.

Er worden geen vloerplinten aangebracht in het appartement.

## **WAND- EN PLAFONDAFWERKING**

De wanden in de appartementen zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden. De wanden van de onbenoemde ruimte (bergingen), technische ruimte en de meterkast worden niet nader afgewerkt.

Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn. In de appartementen worden de wanden boven het tegelwerk in het toilet afgewerkt met wit spuitpleisterwerk met fijnkorrelig structuur.

De behangklare wanden worden niet voorzien van plinten. U dient er rekening mee te houden dat u, voor u kunt behangen, eerst voorbereidende werkzaamheden moet verrichten. Het gaat hierbij om het verwijderen van kleine oneffenheden, vullen van kleine gaten, stofvrij maken en voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Behangklaar betekent niet gereed om direct te behangen of te sausen. Laat u vooraf goed informeren over de voorbehandeling die benodigd is. Wij adviseren wel om plinten aan te brengen. De eerste 5 tot 10 centimeter van de onderzijde van de wand zitten oneffenheden die middels een plint afgewerkt kunnen worden.

Alle plafonds die in de appartementen in het zicht komen worden afgewerkt met wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur, v-naden blijven hierbij in het zicht.

Ten behoeve van opvang van de verschillende vloeren kunnen onder de vloer constructiebalken in het zicht komen. Deze worden eventueel met een (brandwerende) aftimmering nader afgewerkt.

Uitzondering op bovenstaande afwerkingen zijn meterkast en technische ruimte, de plafonds van deze ruimten blijven onafgewerkt en leidingwerk komt hier in het zicht.

De wanden van de hoofdentree en de algemene ruimten van het appartementengebouw worden afgewerkt met sauswerk in kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Met uitzondering van de wanden in het bergingscompartiment, deze worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken en niet nader afgewerkt.

De plafonds van de entrees en de lifthallen van het appartementengebouw worden afgewerkt met akoestisch (geluidsabsorberend) spuitwerk. De plafondkoof van de CVZ-kast (centrale voorziening) naar het bergingscompartiment wordt dekkend geschilderd.

Het plafond van het bergingen compartiment wordt afgewerkt als isolerend plafond met houtwolcementplaten en blijven onafgewerkt, het leidingwerk en kabelgoten blijven hier in het zicht.

De onderzijde van de prefab betonnen trappen en bordessen blijft onafgewerkt.

## **TEGELWERKEN**

De appartementen worden compleet met tegelwerk opgeleverd.

De badkamer wordt voorzien van vloertegels, in afmeting 60 x 60 cm, type Mosa. Waar nodig worden de vloertegels gezaagd om afschot en aansluiting douchegoot te realiseren.

Het toilet wordt voorzien van vloertegels, in afmeting 30 x 30 cm, type Mosa.

De wandtegels worden uitgevoerd in Mosa 30 x 45 cm, horizontaal.

Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer wordt een kunststenen dorpel geplaatst.

Alle inwendige hoeken van het tegelwerk en naden tussen dorpels en kozijnen in ruimten met tegelwerk worden afgekit met sanitair kit. Het vloertegelwerk is niet strokend met het wandtegelwerk.

Het wandtegelwerk in de badkamer wordt tot aan het plafond aangebracht.

Het wandtegelwerk van het toilet tot ca. 120 cm + vloerpeil. Boven het wandtegelwerk zal er spuitpleisterwerk met fijnkorrelig structuur worden aangebracht tot plafond.

Uiteraard kunt u ervoor kiezen om uw badkamer en toilet volledig naar eigen wens af te werken binnen de "spelregels" welke omschreven staan in de 'Wegwijzer kopersopties'. U kunt hiervoor terecht bij de betreffende showroom. Eventuele meerkosten ten opzichte van de verrekendingsprijs worden verrekend via het meer- en minderwerk.

De hoofdentree alsmede de lifthallen worden voorzien van vloertegels in afmeting 10 x 10 cm. De vloertegels worden uitgevoerd in kleuren wit en groen en grotendeels in dambordpatroon verwerkt. De hoofdentree wordt deels voorzien van een schoonloopmat.

### **DEKVLOEREN**

De vloeren van de appartementen hebben een zwevende dekvloer van circa 7 cm dik. De badkamer kan hierin qua dikte afwijken. Daar waar nodig wordt de dekvloer ten behoeve van de verdeling van de vloerverwarming op een isolatielaag van circa 2 cm dik aangebracht.

De dekvloer wordt handmatig aangebracht waardoor er oneffenheden in het oppervlak aanwezig zullen zijn. Ook beperkte scheurvorming kan voorkomen. Deze oneffenheden zijn niet te voorkomen en zijn ook toegestaan volgens de normen waarbinnen deze dekvloeren worden aangebracht. Wij benadrukken dit om u hiervan bewust te maken wanneer u op zoek gaat naar de uiteindelijke vloerafwerking. De kans is groot dat er voor de gekozen vloerafwerking nog een extra handeling uitgevoerd moet worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het schuren, het aanbrengen van een egalisatie laag en eventueel benodigde 10dB gecertificeerde ondervloer. Een vloerafwerking van parket, tegels of kurk altijd ca. 10 mm van alle wanden vrijhouden.

Wij raden aan dit goed met de leverancier van de vloerafwerking af te stemmen. Zij kunnen adviseren óf en welke voorzieningen getroffen moeten worden voor de definitieve vloerafwerking. Uw appartement wordt niet voorzien van vloerplinten.

Wij adviseren u om niet in de dekvloeren te boren, hakken, spijkeren en/of te nieten in verband met het risico op het beschadigen van de aanwezige leidingen. Eventuele beschadigingen als gevolg hiervan vallen buiten de garantie.

### **VENSTERBANKEN**

De vensterbanken alsmede de raamomkadering van de kozijnen worden uitgevoerd in hout, in kleur van het kozijn.

In de badkamer van bouwnummer 1 wordt een vensterbank meegenomen in het tegelwerk.

Kozijnen welke doorlopen tot vloerniveau worden niet voorzien van vensterbanken.

### **BEGLAZING**

In alle buitenkozijnen, ramen en deuren wordt minimaal blank isolerend dubbel glas, type HR++ (Hoog Rendement), aangebracht. Waar nodig wordt blank isolerend triple gals, type HR+++ aangebracht.

Daar waar nodig wordt doorvalveilig en/of brandwerend glas toegepast conform eisen bouwbesluit. In basis wordt er geen zonwering aangebracht.

### **SCHILDERWERK**

De buitenzijde van de gevelkozijnen, deuren en ramen worden dekkend geschilderd. De binnenzijde van de gevelkozijnen alsmede dagstukken en vensterbank worden geschilderd in dezelfde kleur als de buitenzijde. Overige betimmeringen in uw appartement als spiegelstukken, aftimmerlatten bij de houten kozijnen, worden afgeschilderd. Schroef- en nagelgaten van glaslatten zijn niet gestopt.

De binnenkozijnen en deuren in uw appartement zijn fabrieksmatig wit afgewerkt.

### **KEUKEN**

Uw appartement wordt niet voorzien van een keuken. De aansluitpunten zijn aanwezig volgens de 0-tekening. Voor het verplaatsen van de standaard installatiepunten verwijzen wij u naar de "Wegwijzer koperopties". Uiteraard willen wij uw opgave hiervoor wel voor de sluitingsdatum ontvangen.

Het plaatsen van de keuken dient na de oplevering van uw appartement plaats te vinden en valt buiten de garantieregeling.

### **KLIMAATSINSTALLATIE**

Er wordt in de technische ruimte een warmtepompsysteem in combinatie met een buitenunit op het dak toegepast. Het binnendeel bevat een boiler van 200 liter. De berekening van de capaciteit geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51 'Warmteverliesberekening voor woning en gebouwen'.

Het warmtepompsysteem zal standaard geschikt zijn om uw appartement te verwarmen, het tapwater op te warmen en in de zomer wordt de energie omgezet in koude om uw appartement, met enkele graden, te koelen.

Leidingen die in het zicht komen, in niet verwarmde ruimten, worden geïsoleerd.

### Algemeen

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten indien er verwarmingselementen geïnstalleerd zijn, waarbij geldt dat in uw appartement de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten. Onderstaande temperaturen gelden enkel voor verwarmen, niet voor de beperkte koelmogelijkheid van de warmtepomp.

Ruimte	Minimale temperatuur
Woonkamer, keuken	22° Celsius
Slaapkamers	22° Celsius
Gang, hal, trap en overloop	18° Celsius
Toilet	18° Celsius
Badkamer	22° Celsius
Berging	15° Celsius

Algemene ruimten:

- Berging in bergingscompartiment: niet verwarmd
- Entreehal begane grond / trappenhuizen en lifthal verdiepingen: niet verwarmd

### **TEMPERATUURREGELING**

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer met naregeling in slaapkamer(s).

Uw appartement (behoudens meterkast) wordt verwarmd door vloerverwarming op basis van hoofdverwarming. De capaciteit van de vloerverwarming is berekend op een steenachtige vloerafwerking. Het uitgangspunt voor de berekeningen is het toepassen van een vloerafwerking met een warmteweerstand van 0,08 m<sup>2</sup>K/W of lager echter ons advies is om bij het uitzoeken van de vloerafwerking een warmteweerstand van 0,02 m<sup>2</sup>K/W te hanteren. Het toepassen van hoog isolerende vloerafwerkingen wordt afgeraden omdat de genoemde temperaturen dan niet gehaald kunnen worden.

Wij bevelen u dan ook van harte aan om u hierover goed te laten informeren en deugdelijk te laten adviseren bij het uitzoeken van vloerafwerking.

Als u hiermee geen rekening houdt, dan loopt u het risico dat het niet behaaglijk wordt in huis en/of zelfs de vereiste ruimtetemperatuur niet wordt behaald. Dit kan dan worden ervaren dat de vloerverwarming niet deugdelijk werkt.

### Elektrische verwarming

De badkamer is standaard voorzien van vloerverwarming, echter voor het behalen van de minimale temperatuur, wordt aanvullend op de vloerverwarming een elektrische radiator geplaatst. De elektrotechnische voorbereiding is in de standaard hiervoor voorzien.

In de verrekenprijs van het tegelwerk en sanitair is conform voorstel showroom standaard een elektrische radiator, kleur wit, opgenomen.

### **VENTILATIEVOORZIENINGEN**

In uw appartement wordt de ventilatievoorziening uitgevoerd als gebalanceerde ventilatie met warmterugwinning (WTW). De afvoer is mechanisch en zal worden aangebracht in de keuken, toilet, badkamer en technische ruimte. De aanvoer is via inblaasventielen/roosters in de verblijfsruimten. In de woonkamer en hoofdslaapkamer hangt een CO<sub>2</sub> sensor die de mechanische afzuiging aanstuurt. In de keuken kan alleen gebruik worden gemaakt van een recirculatie afzuigkap. Het is niet toegestaan om een afzuigkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem, omdat dit de werking van het systeem ontregelt. Bij dit systeem zijn er geen ventilatieroosters in de gevelkozijnen aanwezig.

De afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen, de positie en aantallen zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening. De afzuigventielen kunnen niet verplaatst worden. De hoofdbediening van het ventilatiesysteem wordt in de woonkamer geplaatst.

De kozijnen van algemene ruimten worden waar nodig voorzien van ventilatieroosters.

### Bediening

De bediening van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer, met CO<sub>2</sub>-meting in de woonkamer en hoofdslaapkamer.

### Kanalen

De kanalen van de mechanische ventilatie worden zoveel mogelijk ingestort in de betonvloer. In de berging/techniek zal leiding en kanaalwerk in het zicht blijven, deze werken wij niet nader af. De ventilatiepunten in het plafond worden afgewerkt met een witte kap.

### Algemene ruimten en bergingen

Besloten gemeenschappelijke verkeersruimten in het hoofdtrappenhuis krijgen luchttoevoer via een rooster naar het bergingscompartiment en mechanische luchtafvoer middels een dak ventilator.

### **WATERINSTALLATIE**

Uw appartement wordt aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden aangelegd in kunststof en aangebracht volgens de geldende voorschriften. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de afgifteset in de technische ruimte/berging van uw appartement. De warmwatervoorziening is afgestemd op gelijktijdig gebruik van twee tappunten en afgestemd op de grootte van uw appartement. Waar mogelijk worden de waterleidingen weggewerkt in de wanden, vloeren en leidingkokers, uitgezonderd de technische ruimte, meterkast en berging, hier zijn de leidingen in opbouw uitgevoerd.

De volgende tappunten worden aangesloten:

#### Koud water:

- De fonteinkraan in de toiletruimte;
- Het reservoir van het toilet in de toiletruimte;
- De wastafelkraan in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer;
- De wasmachinekraan met beluchter, slangwartel en keerklep;
- Afgedopt aansluitpunt keuken.

#### Warm water:

- De wastafelkraan in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer;
- Afgedopt aansluitpunt keuken.

### **SANITAIR**

De appartementen worden compleet met sanitair opgeleverd. De sanitaire toestellen worden aangesloten op het waterleidingnet en op de riolering.

Het sanitairleaflet, tegelwerk en elektrische handdoekradiator wordt standaard geleverd en aangebracht conform de sanitairleaflet 'Hoekresidentie Blok A' en posities als op de verkooptekeningen aangegeven. Aansluitend wordt een 0-tekening opgesteld door de showroom. De getekende indeling op de verkooptekeningen is indicatief.

Desgewenst kunnen, voor de sluitingsdatum, wijzigingen worden doorgevoerd in het type sanitair door een bezoek te brengen aan de showroom. In de bijlage 'Wegwijzer kopersopties' leest u hier meer over.

### **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. In de meterkast wordt een standaardgroepenkast voor minimaal 5 groepen geplaatst, inclusief kookgroep. De installatie wordt aangelegd conform de NEN 1010 en de symbolen als aangegeven op de verkooptekeningen (plaatsaanduiding is om en nabij) en is opgebouwd in een centraal meerdozensysteem en afgemonteerd met inbouw schakelmateriaal. Ter plaatse van de centraaldoos kan de eindgebruiker een armatuur bevestigen.

De elektraleidingen worden zoveel mogelijk in wanden en vloeren weggewerkt en er wordt inbouw materiaal toegepast. Uitzonderingen hierop zijn de technische ruimten, meterkast en berging in het appartement en de berging in het bergingscompartiment. Hier wordt opbouw materiaal aangebracht waardoor de leidingen zichtbaar blijven. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

#### Circa hoogtes schakelmateriaal en wandcontactdozen e.d.

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - Schakelaars (incl. combinaties met wandcontactdoos) | ca. 1.050 mm + vloer |
| - Schakelaar in toilet aan zijde inbouwreservoir      | ca. 1.500 mm + vloer |
| - Wandcontactdozen in keuken boven werkblad           | ca. 1.100 mm + vloer |
| - Overige wandcontactdozen                            | ca. 300 mm + vloer   |
| - Loze leidingen                                      | ca. 300 mm + vloer   |
| - Thermostaat   | ca. 1.500 mm + vloer |
| - Aansluitpunt spiegelverlichting badkamer            | ca. 1.750 mm + vloer |
| - Aansluitpunt wasmachine/wasdroger                   | ca. 1.050 mm + vloer |
| - Hoogte videofoon                                    | ca. 1.600 mm + vloer |

Het schakelmateriaal en wandcontactdozen wordt in wit uitgevoerd. Dubbele wandcontactdozen worden geplaatst in een horizontaal afdekraam.

De appartementen worden voorzien van een videofoon installatie.

Er worden in algemene ruimten verlichtingsarmaturen geplaatst. Indien noodzakelijk zijn deze voorzien van noodverlichting.

De elektrische installatie in de berging in het bergingscompartiment, bestaande uit een schakelaar ten behoeve van het lichtpunt (zonder armatuur), wordt uitgevoerd in opbouw en aangesloten op de individuele meterkast.

#### Uitvoering loze leidingen elektra en data aansluitingen

In de woonkamer en in de slaapkamer(s) worden conform de tekeningen loze leidingen aangebracht. De loze leidingen worden voorzien van een controledraad. Deze leidingen kunnen worden gebruikt voor toekomstige extra elektrapunten en/of voor toekomstige telefoon, televisie of internetaansluitingen.

Vanaf de individuele meterkast is een mantelbuis voorzien naar betreffende parkeerplaats, waarmee een laadpunt na oplevering eenvoudiger kan worden gerealiseerd.

De meterkast wordt standaard voorzien van een dubbele wandcontactdoos ten behoeve van een modem en randapparatuur.

#### Rookmelders

Uw appartement wordt standaard voorzien van voorgeschreven rookmelders, aangesloten op het lichtnet. De rookmelders worden in alle ruimtes op de route tussen de voordeur en de uitgang van een verblijfsruimte gesitueerd. Op de verkooptekeningen is de plaats van de rookmelders indicatief aangegeven.

#### PV-panelen

Er worden geen PV-panelen geplaatst. Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. Conform de BENG-berekening zijn er geen PV-panelen benodigd.

#### **LIFTINSTALLATIE**

In het appartementengebouw wordt een liftinstallatie aangebracht, die toegang geeft tot de verdiepingen. De liftinstallatie wordt voor oplevering gekeurd door een erkende keurende instantie. De lift wordt voorzien van een gsm-module ten behoeve van noodmeldingen.

#### **SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN**

Het gehele appartementengebouw wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten: deze worden schoon opgeleverd.

#### 4. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onder de kleur wit en crème wit wordt een wit tint verstaan. De kleuren wit of crème wit van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.

De genoemde kleuren zijn bij benadering, verschillende materialen en fabricaten kunnen verschillende uitstraling hebben waardoor kleuren verschillend ogen.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>GEVELAFWERKING</b>		
Gevelbekleding 1	Geïsoleerd buitenstuc, korrel 2.0 mm, kozijnnegge glad	Sto N 00 90 00, neutraal wit
Gevelbekleding 2 (begane grond)	Geïsoleerd buitenstuc, verticaal gebezemd, kozijnnegge glad	Sto N 00 90 00, neutraal wit
Gevelbekleding 3 (schijnramen)	Geïsoleerd buitenstuc, glad	Sto N 00 90 00, neutraal wit
Gevelplint	Geïsoleerd buitenstuc, glad, voorzien van coating.	Keimkleur 9389 (groentint)
Balkons	Prefabbeton	Onderzijde en zijkant gesausd in kleur Keim 9389. Bovenzijde naturel grijs beton.
<b>KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN (GEVELS)</b>		
Kozijnen en ramen	Hout met duurzaamheidsklasse 2	Kleur Keim 9389 (groentint)
Franse balkonhekken	Metalen spijlenhekwerk met vlakke handregel	Gepoedercoat in kleur Keim 9389 (groentint)
<b>BALKON</b>		
Balustrade	Metalen spijlenhekwerk met vlakke handregel	Gepoedercoat in kleur Keim 9389 (groentint)
<b>DAKEN</b>		
Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking	Grof grind
Noodoverstorten en daktrim	Metaal, gepoedercoat	Gepoedercoat in kleur Keim 9389 (groentint)
<b>LIFT</b>		
Liftdeur	Metaal, buitenzijde geschilderd	Wit, RAL 9010

## AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN

Definitieve materialisering en kleurstelling van de vloer, wand en plafondafwerking in de algemene ruimten nader te bepalen in overleg met architect.

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Hoofdentree	Tegels (+schoonloopmat)	Spuitpleisterwerk met fijnkorrelig structuur, in kleur wit.	Akoestisch spuitwerk, koof geschilderd.
Verdiepingen	Tegels	Spuitpleisterwerk met fijnkorrelig structuur, in kleur wit.	Akoestisch spuitwerk, kleur wit.
Trappenhuis	Prefab beton	Spuitpleisterwerk met fijnkorrelig structuur, in kleur wit.	Beton onafgewerkt, installatie en leidingwerk in het zicht.
Stallingsgarage	Bestrating	Geïsoleerd buitenstuc, verticaal gebezemd.	Heraklith
Bergingen	Dekvloer voorzien van slijtlaag	Kalkzandsteen, kalkzandsteen vellingblokken, Heraklith, allen onafgewerkt.	Heraklith, installatie en leidingwerk in het zicht.

## AFWERKSTAAT APPARTEMENT

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree	Dekvloer	Kalkzandsteen en lichte scheidingswand, behangklaar afgewerkt.	Spuitpleisterwerk met fijnkorrelig structuur, in kleur wit.
Woonkamer, keuken	Dekvloer	Kalkzandsteen en lichte scheidingswand, behangklaar afgewerkt.	Spuitpleisterwerk met fijnkorrelig structuur, in kleur wit.
Slaapkamer	Dekvloer	Kalkzandsteen en lichte scheidingswand, behangklaar afgewerkt.	Spuitpleisterwerk met fijnkorrelig structuur, in kleur wit.
Separaat toilet	Vloertegels met kunststenen dorpel	Wandtegels tot 1,2m1 en verder spuitpleisterwerk met fijnkorrelig structuur, in kleur wit.	Spuitpleisterwerk met fijnkorrelig structuur, in kleur wit.
Badkamer	Vloertegels met kunststenen dorpel	Wandtegels tot plafond.	Spuitpleisterwerk met fijnkorrelig structuur, in kleur wit.
Technische ruimte	Dekvloer	Kalkzandsteen en lichte scheidingswand, behangklaar afgewerkt. Leidingwerk installatie opbouw in het zicht.	Spuitpleisterwerk met fijnkorrelig structuur, in kleur wit Leidingwerk installatie opbouw in het zicht.