meesterwerk

23 appartementen Veenendaal

Technische omschrijving

Ede, 17-12-2025 | Bouwbedrijf van Ree B.V.

Inhoud

Technische omschrijving

Projectgegevens	**3**
Algemeen	**4**
Gemeenschappelijke binnen- en buitenruimte	**5**
Ruwbouw algemene ruimte en privé gedeelte	**6**
Afbouw privé gedeelte	**8**
Installaties	**10**
Enkele aandachtspunten Woningborg	**12**
Kleur-, materialen- en ruimtestaat	**15**

WONINGBORG

Projectgegevens

Ontwikkeling

Real Est8 B.V.
Prinsengracht 769A
1017 JZ Amsterdam

Realisatie

Bouwbedrijf van Ree B.V.
Marconistraat 6
6716 AK Ede
0318 - 651237

Makelaar

Van Schuppen Makelaars
Kerkewijk 55
3901 EC Veenendaal
0318 - 519157

Algemeen

Dit document betreft de Technische Omschrijving van het project “23 appartementen Meesterwerk” te Veenendaal. Hierin is de technische informatie opgenomen over de uitvoering, afwerking en inrichting van de appartementen, inclusief de algemene en gemeenschappelijke ruimten.

De Technische Omschrijving vormt een integraal onderdeel van de Aannemingsovereenkomst. Bij het sluiten van de overeenkomst wordt van de betrokken partijen verwacht dat zij kennis hebben genomen van de inhoud van dit document. De Technische Omschrijving is met zorg samengesteld in samenwerking met de betrokken adviseurs en uitvoerende partijen. Ondanks deze zorgvuldige samenstelling kunnen wijzigingen optreden door gewijzigde regelgeving, nieuwe inzichten van nutsbedrijven, installateurs of andere partijen. Dergelijke aanpassingen hebben geen invloed op de kwaliteit van het project. Eventuele noodzakelijke wijzigingen worden tijdig gecommuniceerd.

Bij de verkoopstukken wordt een situatietekening geleverd. Deze tekening geeft een indicatie van de inrichting van het terrein, inclusief het groen rondom het gebouw. De definitieve inrichting en uitvoering wordt nader uitgewerkt in overleg met de landschapsarchitect en de gemeente Veenendaal. Aan tekeningen, artist impressions of vergelijkbare weergaven kunnen geen rechten ontleend worden.

De verkoopbrochure van Meesterwerk maakt uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de Koop- en/of Aannemingsovereenkomst. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de teksten, plattegronden en impressies.

De appartementen worden door Bouwbedrijf van Ree B.V. gerealiseerd. Voor de appartementen wordt een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw van 1 januari 2024. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient vóór het waarmerken van de Technische Omschrijving en het tekenen van de overeenkomst te worden overhandigd door de verkoper van het appartement. De regeling wordt ook opgenomen in de contractmap.

Woningborg bepalingen, garantie en waarborgregeling 2024

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Informatieplicht verzekering

Op basis van artikel 7:765a BW is de Ondernemer verplicht om de Verkrijger te informeren op welke wijze de nakoming van de verplichtingen door de Ondernemer zijn gedekt door een verzekering of een andere financiële zekerheid. Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van een Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de Ondernemer. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

Besluit bouwwerken leefomgeving

De appartementen worden gerealiseerd volgens de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Omgevingsplan, inclusief de wijzigingen tot moment van aanvraag van een vergunning in het kader van de omgevingsplanactiviteit. In het Bbl worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan op tekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, hal of berging worden in het Bbl niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of functie ruimte (onbenoemde ruimte). Voor alle duidelijkheid vindt u hieronder een opsomming.

Daar waar in de technische omschrijving en op de tekening de benamingen zijn aangehouden kan ook de functie worden gelezen:

Benaming	Functie
Woonkamer	Wonen, verblijfsruimte
Keuken	Wonen, verblijfsruimte
Toilet/wc	Wonen, toiletruimte
Hal / entree / garderobe	Wonen, verkeersruimte
Meterkast (mk) / techniek	Wonen, technische ruimte
Badkamer	Wonen, badruimte
Slaapkamer	Wonen, verblijfsruimte
Techniekruimte	Wonen, technische ruimte
Berging (in appartement)	Wonen, onbenoemde ruimte
Berging	Overige gebruiksfunctie
Inloopkast	Wonen, onbenoemde ruimte

Hoogtemaatvoering (peilmaat)

Het appartementencomplex wordt gemaatvoerd vanuit één vastgesteld punt, het peil. Voor het appartementencomplex is het peil bovenkant afwerkvloer begane grond ter plaatse van de centrale hoofdentree. Vanuit dit peil zijn alle maten van uw appartement bepaald alsmede de hoogte van het kavel. Het kavel en het daartoe behorende terrein welke aansluit op de gevel ligt ter plaatse van de hoofdentree ca. 100 mm onder vloerniveau. De juiste maat van het peil en de hoogte van het overige aansluitend terrein wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Veenendaal.

Gemeenschappelijke binnen- en buitenruimte

Parkeerplaatsen op maaiveld niveau

Aan de achterzijde van het gebouw worden op maaiveld een toegangsweg en parkeerplaatsen gerealiseerd. Het gebouw heeft intern een gezamenlijke fietsenstalling en bij de hoofdentree worden bezoekers fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. De groene inrichting rondom het gebouw is indicatief ingetekend. Door een landschapsarchitect wordt het ontwerp en de inrichting nader uitgewerkt in overleg met de gemeente Veenendaal.

Hoofdentree / algemene ruimten

Op de begane grond van het appartementencomplex worden er verschillende entrees gerealiseerd (houten kozijnen + deuren). De hoofdentree is bereikbaar via een automatische deur, voorzien van glas. De deur van de hoofdentree deur kan worden geopend met een gelijksluitende sleutel of op afstand via een videofooninstallatie aanwezig in het appartement, voorzien van spreek- en luisterfunctie. Bij de hoofdentree is het bellentableau geplaatst. De postkasten zijn aan de buitenzijde naast de entree gesitueerd.

De vloeren van de gangzones (algemene verkeersruimten) worden op de begane grond afgewerkt met vloertegels en op de verdiepingen met PVC-vloerbedekking. Daarnaast wordt in de entree op de begane grond gedeeltelijk een schoonloopmat aangebracht.

De wanden tussen de algemene ruimten en de privé-gedeelten zijn dragende wanden van kalkzandsteen. Waar op tekening aangegeven, worden geïsoleerde voorzetwanden geplaatst.
De wanden worden aan de zichtzijden voorzien van scanbehang en in een nader door de architect te bepalen kleur gesausd.

De plafonds (onderzijde van de verdiepingsvloeren) worden in de hoofdentree en gangzones afgewerkt met akoestisch spuitwerk (grove structuur) in de kleur wit. De hoofdentree en algemene ruimten worden voorzien van ventilatie.

Trappenhuis

Het trappenhuis verbindt de verdiepingen. De hoogteverschillen worden overbrugd met prefab betonnen trappen waarbij de treden zijn voorzien van een antislip in wafelprofiel. Langs de trappen worden metalen muurleuningen aangebracht.

De wanden tussen het trappenhuis en de privé-gedeelten zijn dragende wanden van kalkzandsteen. Waar op tekening aangegeven, worden geïsoleerde voorzetwanden geplaatst. De wanden worden aan de zichtzijden voorzien van scanbehang en in een nader door de architect te bepalen kleur gesausd.

De plafonds (onderzijde van de verdiepingsvloeren) worden afgewerkt met akoestisch spuitwerk (grove structuur) in de kleur wit. Op de vloeren van het trappenhuis op de begane grond worden vloertegels van circa 600 x 600 mm aangebracht. Op de vloeren van het trappenhuis van de verdiepingen wordt PVC-vloerbedekking toegepast. De prefab betonnen trappen blijven onbehandeld en worden niet voorzien van een vloerafwerking.

De deuren en kozijnen naar het trappenhuis zijn uitgevoerd als houten zelfsluitende brandwerende deuren met beglazing. Het trappenhuis wordt voorzien van ventilatie.

Lift

Het appartementengebouw wordt voorzien van een liftinstallatie. De lift zal geschikt zijn voor rolstoelgebruikers en tevens toegankelijk zijn voor een brancard. De lift zal aan de binnenzijde voorzien zijn van de benodigde verlichting. De vloerafwerking is van PVC. De deuren en muurkomkledingen zijn van RVS. Verder is de lift voorzien van de benodigde bedieningspanelen.

Werkkast

Onder de trap ter plaatse van de hoofdentree wordt een werkkast gerealiseerd, hierin wordt tevens de hydrofoor opgesteld. De vloer, wanden en onderzijde plafond in deze kast worden niet nader afgewerkt. De deur van deze werkkast is uitgevoerd als een dichte houten afsluitbare (brandwerende) deur.

Algemene meterkast

In de bergingen wordt een algemene meterkast voor de nutsbedrijven voorzien. De kozijnen en deuren worden uitgevoerd in hout en zijn afsluitbaar.

Algemene installaties

De elektrische installatie wordt geheel uitgevoerd volgens voorschriften van het nutsbedrijf, NEN 1010 en verkooptekeningen, met bijbehorende aardingsvoorschriften. Schakelmateriaal en wandcontactdozen worden uitgevoerd in kleur: wit. De leidingen worden uitgevoerd als inbouwmateriaal en t.p.v. de berging als opbouwmateriaal.
Algemene verlichting in de entrees, de centrale hal en de trappenhuizen, worden via een bewegingssensor geschakeld. De aan de buitenzijde bij de toegangsdeuren van de centrale entree geplaatste verlichting wordt geschakeld door schemerschakelaar. Daar waar nodig wordt noodverlichting met (vluchtwegaanduiding) aangebracht. Posities van verlichting, sensoren, schakelaars en wandcontactdozen zijn indicatief op tekening aangegeven.

Ruwbouw algemene ruimte en privé gedeelten

Grondwerk

De nodige ontgravingen en aanvullingen worden verricht ten behoeve van de fundering, rioleringen, kabels en leidingen en bestrating. Onder de bestrating wordt een laag straatzand aangebracht van voldoende dikte.

Buitenrioleringen

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, waarbij vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijks stelsel. Hemelwater wordt afgevoerd middels infiltratiekratten. Beide systemen worden uitgevoerd in PVC en voorzien van beluchting en ontstoppingsmogelijkheden.

Fundering

Het complex zal gefundeerd worden op palen volgens opgave van de constructeur. De fundering en liftput worden uitgevoerd in beton e.e.a. volgens opgave van de constructeur.

Vloeren

De betonvloeren van de appartementen, bergingen en de dakvloer (plat dak) worden uitgevoerd in een breedplaatvloer. In de appartementen (privégedeelten) wordt na het storten van het constructiebeton een zwevende dekvloer aangebracht. Bij de algemene ruimten worden de dekvloeren rechtstreeks op het constructiebeton aangebracht.

Alle vloeren worden volgens berekeningen en tekeningen van de fabrikant en constructeur uitgevoerd.

Gevels en casco

De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Ook de woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Op diverse posities worden, ter plaatse van het binnenspouwblad, betonnen stabiliteitspenanten aangebracht volgens opgave van de constructeur. Bouwbedrijf van Ree garandeert jegens de verkrijger geen hogere geluidsisolatie tussen de appartementen onderling dan krachtens het bepaalde in het Bbl geëist kan worden.

De buitengevels van de appartementen worden uitgevoerd als schoon metselwerk. In de spouw van deze gevels wordt isolatie aangebracht. Het voegwerk van de gemetselde buitengevels wordt verdiept en doorgestreken uitgevoerd. Ter voorkoming van scheuren door krimp of zettingsverschillen worden volgens opgave constructeur en voorschriften fabrikant dilatatievoegen aangebracht. Op diverse posities in de gevel wordt “verspringend” metselwerk toegepast overeenkomstig het ontwerp van de architect.

Het gevelmetselwerk wordt, waar nodig, opgevangen met thermisch verzinkte metalen lateien of geveldragers, bij zichtwerk in kleur gemoffeld conform opgave architect. Op diverse posities op de gevels van het gebouw worden tevens staaldraden aangebracht bestemd voor beplanting/ begroeiing.

Balkons / dakterassen / galerijen

De terrassen bij de appartementen van bouwnummer 1, 2, 3 en 4 worden voorzien van terrasbestrating van betontegels circa 600 x 600 mm op een verdicht zandpakket.
De appartementen van bouwnummer 6, 9, 10, 12, 15, 16, 17, 20, 21 en 22 worden voorzien van een balkon. De balkons bestaan uit een geprefabriceerde betonnen plaat met antislip afwerking. Hierop worden stripstalen hekwerken geplaatst overeenkomstig met het ontwerp van de architect. De buitenplafonds ter plaatse van de balkons worden aan de onderzijde niet afgewerkt (schoonwerk beton).

Het appartement van bouwnummer 23 wordt voorzien van een dakterras. Het dakterras wordt voorzien van een bitumen dakbedekking waarop betontegels van circa 600 x 600 mm op tegeldragers worden aangebracht. Hierop wordt een stripstalen hekwerk geplaatst.

De galerijen aan de achterzijde van het gebouw worden uitgevoerd in prefab beton met een antislip wafelmotief. De galerijen worden voorzien van een stripstalen hekwerk overeenkomstig met het ontwerp van de architect. De vluchttrap op de galerij wordt uitgevoerd in staal.

Daken en dakbedekking

Op de dakvloeren wordt isolatie met dakbedekking aangebracht. De benodigde doorvoeren ten behoeve van de installaties worden opgenomen in de dakconstructie. Het hemelwater wordt via aluminium hwa’s langs de gevel, of inpandig via kunststof hwa’s in de schachten, afgevoerd van het dak naar de schoonwaterriolering.
Het dak is via een dakluik in het trappenhuis op de 4e verdieping te bereiken. Op het dak worden ankerpunten geplaatst waaraan bij werkzaamheden en inspecties valbeveiliging kan worden bevestigd. Er wordt één valbeveiligings set voor de VvE meegeleverd.

Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren zijn van hardhout, en hebben zowel aan de binnen- als buitenzijde dezelfde kleur. De raamkozijnen van de appartementen in de gevels worden, zoals aangegeven op de geveltekening en plattegronden, uitgevoerd in draaikiep-systeem.
Op de verkoopplattegronden is aangegeven waar openslaande deuren in de gevelkozijnen zijn toegepast.
De entreekozijnen van de gangen naar de appartementen (privégedeelten) worden uitgevoerd in houten kozijnen met bijbehorende houten deuren. De kleurindicaties zijn terug te vinden in de kleuren- en materialenstaat.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk voldoet aan de richtlijnen van het Politie keurmerk Veilig Wonen (PKVW) minimaal SKG**.
De entree van het gebouw is voorzien van een automatisch deur. De deuren vanuit het portaal naar de algemene verkeersruimten zijn uitgerust met een loopslot: van buiten (portaalzijde) te openen met een sleutel, van binnen met een kruk. Bewoners kunnen de voordeur voor bezoekers elektrisch ontgrendelen via een videofooninstallatie in elk appartement, met spreek/luisterverbinding en videoscherm.
De balkondeuren zijn afsluitbaar en zowel van binnen als buiten met een kruk te bedienen. De toegangsdeuren naar de appartementen vanuit de gangzone zijn voorzien van meerpuntssluitingen, bedienbaar met een kruk aan de binnenzijde en met een sleutel van buitenaf. Tevens worden de voordeuren (daar waar nodig) voorzien van een vrijloopdeurdranger welke gekoppeld wordt aan een rookmelder. Voor de deuren geldt één sluitsysteem: één sleutel opent alle deuren van het appartement, de individuele berging en de algemene toegankelijke ruimten.

Tevens worden de appartementtoegangsdeuren uitgerust met een spionoog. Naast de toegangsdeuren wordt een huisnummer geplaatst. Op alle verdiepingen en in de lift komen verwijsborden.
Waar aangegeven op de tekeningen worden deuren voorzien van deurdrangers.
De appartementtoegangsdeuren krijgen in verband met hun brandwerende functie een deurdranger die gekoppeld is aan een rookmelder. Deze drangers zijn voorzien van een vrijloopfunctie, wat betekent dat ze alleen actief worden wanneer de rookmelder brand of rook detecteert.

Beglazing

De beglazing wordt uitgevoerd als hoog rendement isolerend glas (HR++). Waar nodig volgens de voorschriften wordt veiligheidsbeglazing en/of brandwerende beglazing toegepast. Voor 2 kozijnen in de zuidwest gevel (merk H003 en H004) van bouwnummer 22 is uitgegaan van zonwering in de vorm van screens, kleur conform opgave architect.

Staal- en metaalwerken

In het appartementencomplex wordt gebruik gemaakt van constructieve stalen elementen. Deze elementen zorgen voor de stevigheid en stabiliteit van het complex. Daar waar de stalen elementen blootgesteld worden aan een vochtige omgeving, worden deze behandeld tegen corrosie. Waar de metalen constructieve elementen in het zicht zitten worden deze in een kleur afgewerkt.

Isolatiewaarden

Uitgangspunt energieprestatie is BENG

Onderdeel	Isolatiewaarde
Beglazing	HR++ beglazing in houten kozijn
Warmteweerstand: Vloer bgg Gevels (m.u.v. kozijnen) Wanden + vloeren boven bergingen Dak	 Rc 3,70 m²K/W Rc 4,70 m²K/W Rc 4,70 m²K/W Rc 6,30 m²K/W
Verwarming, koeling en warmtapwater	Lucht-water warmtepomp
Warmtedistributie	Vloerverwarming & elektrische radiator in de badkamer
Ventilatiesysteem	Systeem natuurlijke toe- en mechanische afvoer met CO_2 sensoren in de woonkamer en hoofdslaapkamer.

Afbouw privé gedeelten

Binnendeurkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen in de kleur wit zonder bovenlicht.
De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte stompe deuren in de kleur wit en hebben een hoogte van ca. 2.300 mm. Tussen de kozijnstijlen van de badkamer en het toilet komt een kunststenen onderdorpel. Bij de overige binnendeuren worden geen onderdorpels aangebracht. De binnendeuren van het toilet en de badkamer zijn voorzien van een vrij-en-bezet slot. De overige deuren zijn voorzien van een loopslot.
Binnen het project waarin u uw appartement heeft gekocht is er een ruime keuze om uw binnendeuren en kozijnen optioneel naar uw eigen smaak aan te passen. Hiervoor wordt u verwezen naar de Lijst met koperswijzigingen.

Binnentimmerwerk

De benodigde betimmeringen worden aangebracht.
Het schilderwerk van eventuele betimmeringen wordt uitgevoerd conform de kleuren zoals de architect die voorschrijft. Kleurindicaties staan in de kleuren- en materiaalstaat. Er worden geen plinten geleverd en aangebracht.

Vloerafwerking

Dekvloeren

Op alle betonvloeren in de appartementen wordt, een zandcementdekvloer[1] aangebracht.
De dekvloeren worden aangebracht op isolatie waardoor sprake is van een zwevende dekvloer. Aandachtspunt is dat daarop aan te brengen vloerafwerking geschikt dient te zijn voor vloerverwarming (zie toelichting ‘Verwarming en temperatuur’) en moet voldoen aan de in de splitsingsakte genoemde voorwaarden.

	Maximale afwijking (mm[1]) bij afstand tussen meetpunten van:			
Klasse	0,5 meter	1 meter	2 meter	4 meter
4	4mm[1]	5mm[1]	7mm[1]	10mm[1]

[1] De dekvloer wordt uitgevoerd conform de NEN 2741, tabel 1, klasse 4. In de bovenstaande tabel zijn de maximale afwijkingen in de vloerhoogte opgenomen.

Tegelwerk vloeren

De standaard vloertegels zijn 300x300 (recht) bij bouwnummer 5, 7, 8, 13, 14, 18 en 19 en 450x450 (recht) bij de overige bouwnummers. De vloertegels worden geleverd en aangebracht op de vloer in het toilet en de badkamer. In de badkamer worden de vloertegels ter plaatse van de douchehoek verdiept en onder afschot aangelegd. De voegen van vloer- en wandtegels stroken onderling niet. Alle inwendige hoeken worden afgekit. In basis heeft u keuze uit 4 kleurtinten, zie hiervoor de Brochure Sanitair & Tegelwerk. Het is ook mogelijk om uw tegelwerk volledig naar eigen wens aan te passen. Dit kunt u doen in de projectshowroom. BMN HOME in Nieuwegein is hiervoor geselecteerd.

Wandafwerking

Om de verschillende ruimtes binnen de appartementen van elkaar te scheiden, wordt gebruik gemaakt van niet-dragende lichte scheidingswanden. Deze binnenwanden worden gemaakt van gelijmde gipsblokken, diktes zijn in 70 of 100 mm. In algemene zin worden de wanden van de appartementen geschikt voor behangwerk opgeleverd (behangklaar[1]). Dit met uitzondering van de te betegelen wanden en wanden van de berging. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden behangklaar afgewerkt. Wanden achter de installaties in de technische ruimte en meterkast worden niet afgewerkt. Behangklaar houdt in dat de wanden geschikt zijn voor het aanbrengen van behang. Indien u de wanden wilt afwerken met bijvoorbeeld sauswerk of andere gladde en strakke wandafwerkingen dan adviseren wij u de wanden na oplevering eerst sausklaar te laten stukadoren. Bij alleen sauswerk adviseren wij u tevens op het stucwerk een glasvliesbehang in gladde uitvoering aan te brengen. Let in alle gevallen op eventuele dilataties in de kalkzandsteenwanden en de juiste voorzorgsmaatregelen met betrekking tot scheurvorming.

[1] Behangklaar conform groep 3 van de oppervlakte-beoordelingscriteria 'Stukadoorswerk binnen' van het Bedrijfschap Afbouw (versie maart 2018): Het behangklare oppervlak is zodanig glad dat deze voorzien kan worden van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte van 2,5mm.

Bewerkingseisen van oppervlak en voegen:
Naden gevuld. Oneffenheden en bewerkingsgroeven <1,5mm zijn toegestaan.

Plaatselijke onregelmatigheden:
Luchtbellen en andere onregelmatigheden tot 5mm zijn toegestaan.

Vlakheidstolerantie:
Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond.

Tegelwerk wanden

De standaard wandtegels zijn 200 x 250 mm (liggend) bij bouwnummer 5, 7, 8, 13, 14, 18 en 19 en 200 x 400 mm (liggend) bij de overige bouwnummers. De wandtegels worden geleverd en aangebracht op de wanden in het toilet (tot ca. 1,2 m) en de badkamer (tot plafond).
Alle inwendige hoeken van het tegelwerk worden afgewerkt met een kitnaad. De uitwendige hoeken worden afgewerkt met een witte kunststof strip.
In basis heeft u keuze uit een glans of mat witte tegel, zie hiervoor de 'Brochure Sanitair & Tegelwerk'. Het is ook mogelijk om uw tegelwerk volledig naar eigen wens aan te passen. Dit kunt u doen in de projectshowroom. BMN HOME in Nieuwegein is hiervoor geselecteerd.

Plafonds

De betonplafonds worden voorzien van spac-spuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast en berging. De V-naden van de betonnen breedplaatvloeren blijven zichtbaar in het plafond.

Installaties

Riool

Het appartement beschikt over een gescheiden rioolsysteem. Dit houdt in dat het vervuilde water (toilet, badkamer, keuken e.d.) apart wordt afgevoerd van het schone water (hemelwaterafvoeren). De hemelwaterafvoeren van de balkons en dakterrassen worden traditioneel afgevoerd. Het hemelwater van het platte (hoge) dak van beide gebouwen wordt afgevoerd middels een “Pluvia” systeem. Een Pluvia-systeem is een onderdruksysteem voor hemelwaterafvoer, ontworpen om bij hevige regenval snel en efficiënt grote dakoppervlakten af te voeren.

De binnenriolering wordt aangesloten op de volgende toestellen:

- Toilet, toiletruimte;
- Fontein (muurbuis), toiletruimte;
- Gootsteen, keuken;
- Wastafel(s), badkamer(s);
- Douche, badkamer(s);
- Wasmachine opstelplaats;
- Condensafvoer, berging.

Waterinstallaties

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De volgende tappunten worden op het koudwater leidingstelsel aangesloten:

- Ten behoeve van een later te plaatsen keukenkraan/ vaatwasser, keuken (afgedopt).
- Toiletkraan, toiletruimte;
- Fonteinkraan, toiletruimte;
- Wastafelmengkraan, badkamer;
- Douchemengkraan, badkamer
- Badmengkraan badkamer (alleen van toepassing op bouwnummer 23).
- Wasmachinekraan, berging

Het warmtapwater wordt bereid via een lucht water warmtepomp met boilervat in de berging.
De volgende tappunten worden vanaf de warmtepomp aangesloten op de warmwaterleiding:

- Ten behoeve van een later te plaatsen keukenkraan, keuken (afgedopt).
- Wastafelmengkraan, badkamer.
- Douchemengkraan, badkamer.
- Badmengkraan, badkamer (alleen van toepassing op bouwnummer 23)

Sanitair

Het in de ‘Brochure tegels en sanitair’ aangegeven sanitair, van merk Villeroy & Boch type Onovo, wordt geleverd en geplaatst, inclusief de benodigde stankafsluiters en aansluiting op de riolering.

Het is mogelijk om de sanitaire ruimten volledig naar eigen wens in te richten. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van de projectshowroom; hiervoor is BMN HOME in Nieuwegein geselecteerd.

Het casco opleveren van de badkamer en het toilet is niet mogelijk, aangezien dit in verband met de te verstrekken “Woningborg” afbouwgarantie vereist is dat deze volledig worden afgewerkt.

Verwarming en temperatuur

Het appartement wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp die zorgt voor verwarmen, koelen en het bereiden van warm tapwater. Een geïntegreerd 170 liter buffervat, met ingebouwd back-up elektrisch verwarmingselement, zorgt 24 uur per dag voor warm tapwater (CW-klasse 4). De opstelplaats van de lucht-water warmtepomp is aangegeven op de verkooptekeningen. De definitieve positie van de lucht-water warmtepomp in de berging kan op advies van de installateur nog iets afwijken.
De lucht-water warmtepomp wordt aangesloten op de vloerverwarming als hoofdverwarming. De leidingen vanaf de lucht-water warmtepomp en/of -verdelers naar de te verwarmen ruimten zijn van kunststof en worden opgenomen in de afwerkvloer. Het is mogelijk met de warmtepomp te koelen en daarmee de ruimtetemperatuur enkele graden te verlagen. Dit kan niet vergeleken worden met een aircosysteem.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, in combinatie met een ingeschakelde minimale woonhuisventilatie en bij gesloten ramen en deuren, wordt voor de volgende ruimtes de te behalen en te handhaven binnentemperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° C, minimaal gegarandeerd:

- verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) 21° C
- hal en toilet 18° C
- badruimte 22° C
- inpandige berging en overige niet genoemde ruimtes onverwarmd.

Ventilatie

Uw appartement wordt voorzien van een ventilatiesysteem op basis van natuurlijke toevoer van buitenlucht en mechanische afvoer van de binnenlucht. De mechanische ventilatie box wordt geplaatst in de berging en is aangegeven op de verkooptekeningen. De definitieve positie van de ventilatiebox in de berging kan op advies van de installateur nog iets afwijken. De mechanische ventilatie box zuigt de gebruikte binnenlucht via de afzuigventielen in de keuken, toilet en badkamer af. De buitenlucht wordt via zelfregelende ventilatieroosters in de gevel ingeblazen in de verblijfsruimtes. In de woonkamer en hoofdslaapkamer worden Co2 sensoren aangebracht. Via een vochtsensor (hygro) in de badkamer is de ventilatie in de badkamer geregeld. Om een goede luchtstroom tussen de toe- en afvoerpunten te waarborgen, worden de binnendeuren aan de onderzijde voldoende (minimaal 15 mm) vrijgehouden van de vloer. De bergingen op de begane grond worden geventileerd door natuurlijke luchttoevoer en collectieve mechanische luchtafvoer.

Elektrische installaties

Het appartement wordt voorzien van een elektrische installatie die vanuit de meterkast verdeeld wordt naar alle elektrische punten. Elektrische installaties worden in vloeren en/of wanden verwerkt. De wandcontactdozen en schakelaars in uw appartement worden uitgevoerd in de kleur wit. Alle aansluitingen in uw appartement zijn ingebouwd, behoudens in de meterkast en de bergingen waar gebruik gemaakt wordt van opbouw wandcontactdozen, schakelaars en buizen.
De standaard hoogtes ten opzichte van de afgewerkte vloer bedragen:

- Wandcontactdozen op ca. 300 mm vanaf de afwerkvloer. Dit met uitzondering van wandcontactdoos wasmachine / wasdroger. Deze komt op ca. 1.200 mm vanaf afwerkvloer;
- Wandcontactdozen met schakelaar op ca. 1.050 mm vanaf afwerkvloer;
- Schakelaars op ca. 1.050 mm vanaf afwerkvloer;
- Loze leidingen op ca. 300 mm vanaf afwerkvloer;
- Thermostaat op ca. 1.500 mm vanaf afwerkvloer;
- Bediening mechanische ventilatie op ca. 1.500 mm vanaf afwerkvloer;
- Aansluitpunt buitenverlichting op ca. 2.000 mm vanaf afwerkvloer;
- Aansluitpunt wandverlichting (niet badkamer) op ca. 2.200 mm vanaf afwerkvloer;
- Sanitair ruimtes conform eisen;
- Keuken conform 0-tekening;
- Elektrapunten ten behoeve van technische installatie volgens opgave installateur.

De installatie met aansluitpunten, schakelaars, lichtpunten en dergelijke zijn op de verkooptekeningen aangegeven. Deze posities zijn bij benadering aangegeven en kunnen in de praktijk iets afwijken. Ter plaatse van de woningscheidende wanden en lichte scheidingswanden tussen verblijfsruimten onderling en tussen verblijfsruimte en badruimte kan de plaats van het elektramateriaal afwijken van de tekening. Dit in verband met de geldende geluidsvoorschriften uit het Bbl.

PV-installatie

Op het gebouw worden op het platte dak 2 PV-zonnepanelen geplaatst. De panelen worden aangesloten op de hoofdmeter voor de gemeenschappelijke ruimte/ gebruik.

Rookmelders

Volgens de geldende nieuwbouwnormen worden daar waar nodig rookmelders voorzien. De rookmelders worden aangesloten op het elektriciteitsnet en zijn voorzien van een back-up batterij. Daar waar nodig worden de rookmelders gekoppeld aan de vrijloopdeurdranger op de voordeur. De posities zijn weergegeven op de verkooptekeningen.

Televisie, radio en telefoon

De aansluitingen voor televisie, radio en/of telefoon worden tot in de meterkast aangebracht. De aansluitingen worden enkel aangevraagd door Bouwbedrijf van Ree, de toewijzing is afhankelijk van hetgeen beschikbaar is in de omgeving. Denk hierbij aan glasvezel en/of kabel. Bouwbedrijf van Ree is niet verantwoordelijk voor het signaal. Er wordt niet voorzien in modems of routers. In het appartement worden op een aantal plaatsen conform tekening loze leidingen (onbedraad) aangelegd. Loze leidingen komen uit in de meterkast en kunnen optioneel worden bedraad. Zie daarvoor de Lijst met koperswijzigingen.

Keukeninrichting

Het leveren en monteren van de keukeninrichting is niet in de koop- en/of aanneemsom opgenomen. Standaard aansluitpunten zoals op de 0-tekening aangegeven zijn wel in de koop en/of aanneemsom opgenomen. De aansluitpunten voor water en riolering voor de keuken worden afgedopt.
De elektrapunten in de keuken worden afgemonteerd.
Het is mogelijk om de keuken volledig naar eigen wens in te richten, hiervoor kan een afspraak bij de projectshowroom Velthuizen keukens in Woudenberg worden gemaakt.
Bij keukens die via de projectshowroom worden aangeschaft zijn verplaatsingen van de standaard installatiepunten, binnen de keukenzone, kosteloos.

Extra installatiepunten worden verrekend. Zie hiervoor de Lijst met koperswijzigingen. Ook is het mogelijk om de keuken bij een eigen geselecteerde keukenshowroom aan te schaffen. Eventuele verplaatsingen en/of extra aansluitpunten kunnen door Bouwbedrijf van Ree worden gerealiseerd. Verplaatsingen zijn in dat geval niet kosteloos. Ook worden coördinatiekosten in rekening gebracht. Voor verplaatsingen, extra aansluitpunten en coördinatie wordt een separate offerte verstrekt. Ongeacht of u uw keuken bij onze projectshowroom of bij een externe leverancier koopt, de keuken wordt altijd ná oplevering geplaatst.

Enkele aandachtspunten woningborg

Krijtstreepmethode

Volgens het Bbl dienen de verblijfsruimtes te voldoen aan bepaalde eisen ten aanzien van onder andere ventilatie en daglichttoetreding. De minimale ventilatie en daglichttoetreding wordt berekend aan de hand van de oppervlakte van de verblijfsruimtes. Soms krijgen verblijfsruimtes te weinig licht en ventilatie in relatie tot het oppervlak van de verblijfsruimtes. Voor die vertrekken wordt de zogenaamde krijtstreepmethode toegepast. Deze krijtstreepmethode geeft aan welk deel van de kamer 'officieel' verblijfsruimte mag heten en welk deel dan onbenoemde ruimte wordt. Op de verkooptekening is dit duidelijk aangegeven.

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat wellicht niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook aan het Bbl. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Bij meerwerk geldt eveneens dat het moet passen in het seriematige bouwproces.
Om uw garanties ten opzichte van Bouwbedrijf van Ree te waarborgen, dienen alle meer- en minderwerkopdrachten schriftelijk te worden vastgelegd. U dient er rekening mee te houden dat door meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte. Na de sluitingsdata zijn er geen aanpassingen meer mogelijk in het meer- en minderwerk. Zodra de sluitingsdata zijn bepaald wordt u hiervan op de hoogte gebracht.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Voor oplevering wordt het sanitair, de tegels en de beglazing gewassen. Het gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO-voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, een en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.
Wij willen u ook verwijzen naar de onderhoudsbrochures die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

Nuts-aansluitingen

Alle nutsaansluitingen worden in de meterkast van uw woning aangebracht. Uw woning wordt aangesloten op het water- en elektriciteitsnet, als ook de Centrale Antenne Inrichting (CAI) en/of glasvezelaansluiting. U dient zelf zorg te dragen voor de benodigde abonnementen om gebruik te kunnen maken van de voornoemde diensten. Bouwbedrijf van Ree is niet verantwoordelijk voor het signaal. Er wordt niet voorzien in modems of routers.

Bouwplaats-bezoek

Werkzaamheden door uzelf of door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan. Het totale bouwwerk valt tot de oplevering van het bouwwerk of gedeelte van het bouwwerk onder de verantwoording en risico van de aannemer. Het is derhalve verboden zonder toestemming van de ter plaatse verantwoordelijke uitvoerder het bouwterrein en/of bouwwerk te betreden. Na toestemming is het verplicht aanwijzingen van de uitvoerder op te volgen en de geldende veiligheidsvoorschriften in acht te nemen. Dat betekent onder andere het dragen van een veiligheidshelm en schoenen. Tijdens de bouw worden periodiek kijkmomenten georganiseerd. U ontvangt hiervoor tijdig een uitnodiging. Ook tijdens deze

kijkmomenten gelden de hiervoor genoemde voorschriften. Tijdens de bouw en bij de verkoop wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. De juiste gegevens met betrekking tot huisnummers worden tijdig voor de oplevering door de gemeente vastgesteld en via Bouwbedrijf van Ree aan u mede gedeeld. Op de overzichtstekeningen per verdieping zijn de bouwnummers aangegeven.

Waarmerking

Waarmerking van de Technische Omschrijving met de opgenomen documenten in de bijgevoegde documentenlijst druk en zetfouten zijn voorbehouden.

De ondernemer:	**De verkrijger(s):**
Plaats: _____	Plaats: _____
Datum: _____	Datum: _____

Kleur- en materiaal- en ruimtestaat

Ruimtestaat algemene ruimten

Ruimte	Afwerking		
	Vloer	**Wand**	**Plafond**
Hoofdentree, gangzones	Schoonloopmat + vloertegels + PVC op verdiepingen	Scanbehang en sauswerk	Akoestisch spuitwerk
Galerij	Prefab beton (anti-slip wafelmotief)	Metselwerk	Prefab beton
Hydrofoor en techniekruimte	Vloertegels	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Bergingen	Cementdekvloer, monolitisch afgewerkt	Geïsoleerde voorzetwand en kalkzandsteen, niet nader afgewerkt	Geïsoleerde houtwolcementplaten
Trappenhuis	Prefab beton (bordessen)	Scanbehang + sauswerk	Akoestisch spuitwerk, onderkant bordessen beton = zichtwerk

Ruimtestaat appartementen

Ruimte	Afwerking		
	Vloer	**Wand**	**Plafond**
Hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spacspuitwerk
Meterkast	Nutsdoorvoeren	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 1,2 m +vl. daarboven behangklaar	Spackspuitwerk
Woonkamer/keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Slaapkamer(s)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spackspuitwerk
Berging	Cementdekvloer	Deels behangklaar (m.u.v. ter plaatse van installatie opstellingen, daar niet nader afgewerkt)	Spackspuitwerk

Kleur- en materialenstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Algemene ruimten:		
Gevelstenen	Baksteen, wildverband	Bruin genuanceerd
Voegen metselwerk	Doorstrijkmortel	Antraciet
Beklimming langs gevel	Tuidraden	Naturel
Balkons	Beton (prefab)	Naturel
Hekwerken	Metaal	Antraciet
Galerijen	Beton (prefab)	Naturel
Buitenkozijnen	Hout	Antraciet
Draaiende delen	Hout	Antraciet
Binnenkozijnen algemene ruimten	Hout	Antraciet
Beglazing	HR++	Helder/doorzichtig
Ventilatieroosters	Aluminium	Antraciet
Lateien en geveldragers	Staal	Antraciet
Waterslagen	Beton (prefab)	Naturel
Algemene ruimten:		
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Boarddeur (opdek)	Wit
Dorpels badkamer en toilet	Kunststeen	Blauw/grijs
Spacspuitwerk (plafond)	Gips	Wit

Alle hierboven genoemde kleuren zijn onder voorbehoud van goedkeuring van de architect. Indien wijzigingen op verzoek van de architect worden doorgevoerd, dan kunnen aan de hierboven vermelde informatie geen rechten worden ontleend. Wijzigingen geven geen van de partijen recht op verrekening.

“
Een open woonplek,
met interactie met
de omgeving!

woneninmeesterwerk.nl