

Maestro

Technische omschrijving

11-11-2022



0. Vooraf

Gefeliciteerd! U gaat een nieuwe woning kopen in het project Maestro te Den Haag. Woontoren blok A maakt hier deel van uit. Maestro is een project gelegen in het stadsdeel Escamp, aan de rand van de Haagse wijk Bouwlust. Het project Maestro bestaat totaal uit 386 woningen waarvan 250 appartementen en 136 wooneenheden gericht op intensieve zorg en bijbehorende faciliteiten, diverse commerciële ruimten en een stallinggarage met daar bovenop een gemeenschappelijke binnentuin.

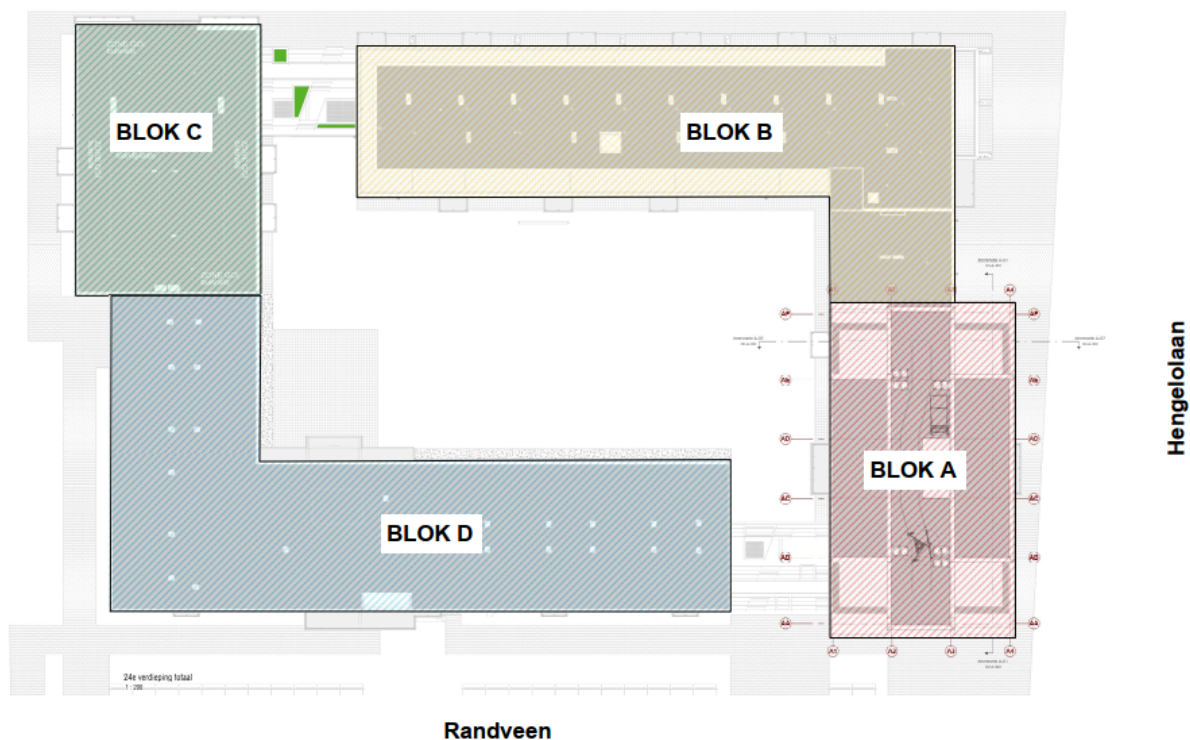
Het project Maestro is onderverdeeld in de volgende blokken.

- Blok A (koop) heeft 127 appartementen en is +/- 73 meter hoog
- Blok B (beleggers huur) heeft 67 appartementen en is +/- 19 meter hoog
- Blok C (beleggers huur) heeft 56 appartementen en is +/- 31 meter hoog
- Blok D (huur zorg) heeft 136 wooneenheden en is +/- 22 meter hoog

Er worden in het project Maestro in totaal circa 215 gebouwde parkeerplekken gerealiseerd, waarvan een deel als bezoekersparkeerplaats zal worden aangewend.

Om u een indruk te geven hoe uw woning en de algemene ruimten in woontoren blok A worden samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten, is deze technische omschrijving per onderdeel opgesteld. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de koperscontracttekeningen.

De woningen zijn met zeer veel zorg samengesteld en worden met evenveel zorg gerealiseerd.



Figuur 1: Schematische weergave van project Maestro.

Inhoud

0. Vooraf.....	2
1. Algemeen	4
2. Peil	8
3. Grondwerk.....	8
4. Riolering, drainage en hemelwaterafvoer	8
5. Balkon, loggia en dakterras	9
6. Fundering.....	9
7. Vloeren.....	9
8. Bouwmuren.....	9
9. Gevels.....	9
10. Gevelkozijnen, ramen en deuren	10
11. Dak	10
12. Binnenwanden	11
13. Binnenkozijnen en –deuren	11
14. Trappen en balustraden.....	11
15. Plafondafwerking	12
16. Wandafwerking.....	12
17. Vloerafwerking.....	13
18. Schilderwerk.....	13
19. Keuken	14
20. Sanitair	14
22. Elektrotechnische installatie	15
23. Verwarmingsinstallatie en koeling.....	15
24. Ventilatie installatie.....	17
25. Rookmelders	17
26. Algemene voorzieningen woontoren blok A en stallingsgarage.....	17
27. Liften	19
28. Gevelonderhoudsinstallatie.....	19
29. Binnentuin inrichting	19
30. Inrichting terrein op maaiveldniveau	20
31. Ruimtestaat woningen	20
32. Materialen- en Kleurenstaat Exterieur	22
33. Tot slot	23

1. Algemeen

Deze technische omschrijving en verkoop documentatie zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname tijdens het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen. Hierdoor is STEBRU genoodzaakt voorbehouden te maken. De voorbehouden hebben onder meer betrekking op:

- wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- wijzigingen t.b.v. constructies;
- wijzigingen als gevolg van het verloop van kanalen, leidingen en posities van schachten;
- de plaats en aantallen lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en overige installatie-onderdelen worden nader uitgewerkt in de definitieve koperscontracttekeningen;
- kleur en materiaalgebruik;
- definitieve invulling van de daktuin en terreininrichting (openbaar en privé).

STEBRU is gerechtigd om tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De genoemde maten in de tekeningen, de technische omschrijving en in bijlagen zijn 'circa' maten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Op de situatietekening is het meest recente ontwerp van het openbare gebied afgebeeld en de positie van het project Maestro daarin. Het openbare gebied en het gebied op eigen terrein rondom Maestro wordt door STEBRU in eigen beheer en deels in opdracht van de gemeente Den Haag woonrijp gemaakt. De gemeenschappelijke daktuin zal door de VvE worden beheerd. Wijzigingen hierop vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en de invloedssfeer van STEBRU.

De op tekening aangegeven schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, ventilatievoorzieningen en overige installaties zijn indicatief. Ten aanzien van de plaats, aantallen en genoemde afmetingen kunnen bij de verdere uitwerking en realisatie afwijkingen voorkomen.

De plattegronden en impressies zoals weergegeven op de website zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woning. Hiervoor zijn de koperscontracttekeningen bedoeld. De werkelijke kleuren van gevels, daken en schilderwerk kunnen afwijken en worden bepaald aan de hand van de bemonsterde en door de architect/welstand goedgekeurde materialen.

Van toepassing zijnde voorschriften

- Het Bouwbesluit zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning;
- De Gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente;
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
 - o Gemeentelijk bouwtoezicht;
 - o Nutsbedrijven;
 - o Brandweer;
- De bepalingen van Woningborg conform de Garantie- en Waarborgregeling nieuwbouw 2020.

Woningborg

Uw woning wordt gerealiseerd met een Woningborg waarborgcertificaat. Dit waarborgcertificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw woning en bent u beter beschermd bij een faillissement van één van de partijen. Meer informatie kunt u lezen op www.woningborg.nl.

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Als een omschrijving in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor u, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij tegenstrijdigheden gaat de technische omschrijving voor de koperscontracttekeningen.

Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit, dat steeds periodiek wordt aangepast, worden woontechnische- en bouwtechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten: naar het gebruik van de betreffende ruimte.

Onderstaande voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning/appartement:

Benaming Bouwbesluit	Benaming brochure / technische omschrijving
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer, werkkamer
Verkeersruimte	Entree, hal, overloop
Onbenoemde ruimte	(nader aangegeven ruimten in het appartement of woning)
Technische ruimte	Berging, MV/CV-ruimte, meterkast, techniek/werkkast
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	Balkon, terras, tuin
Berging	Berging

Bij enkele woningen is er in de plattegrond sprake van een onbenoemde ruimte i.v.m. de gestelde eis aan daglichttoetreding. Deze ruimte voldoet buiten dit aspect wel aan alle overige eisen die aan een verblijfsruimte worden gesteld. Tevens is ook bij enkele woningen voor de vereiste daglichttoetreding gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode". De woning voldoet hiermee aan de gestelde eisen.

Voor beide bovengenoemde punten geldt dat dit is aangegeven op de van toepassing zijnde koperscontracttekeningen.

Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC)

Om het energieverbruik terug te dringen, heeft de overheid de Energie Prestatie Coëfficiënt ingevoerd. Deze norm hanteert kengetallen voor alle energiefacetten van een gebouw. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/ geveloppervlakte en de toegepaste verwarmingen, luchtbehandelingsinstallaties etc. De combinatie van deze kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor alle woningen geldt dat de EPC gelijk of lager is dan de wettelijke 0,4.

Koperskeuzes

In deze technische omschrijving wordt aangegeven hoe de woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperskeuzes kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze koperskeuzes (zie verder betreffende bijlage(n) van de koop- aannemingsovereenkomst).

Tot een nader op te geven datum, na het tekenen van de koopovereenkomst, wordt u in de gelegenheid gesteld uw keuzes te bepalen ten aanzien van het/de in de technische omschrijving beschreven:

- Tegelwerk;
- Sanitair;
- Bouwkundige opties;
- Installatietechnische opties.

Beperkingen

De woning voldoet bij oplevering aan het Bouwbesluit zoals destijds geldend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning van het project Maestro inclusief de daarbij behorende NEN-normen en de eisen van Nutsbedrijven en de plaatselijke bouwverordeningen. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- Verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- Aanpassingen buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer en minderwerklijst aangegeven;
- Verplaatsen of wijzigen van de mechanische ventilatie incl. toe- en afvoer punten;
- Vervallen van de standaard elektrische installatie;
- Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, omdat in de afwerkvloeren leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn;
- Het casco uitvoeren of verplaatsen van de sanitaire ruimtes (toilet- en badruimte)
- Verplaatsen of wijzigen van het ontworpen PV-systeem

Werkzaamheden direct na oplevering

Na oplevering kan het klimaat in de woning vochtig zijn door bouwvocht. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten. Dit beperkt de verkleuring van de afwerkingen in het algemeen. Ook bij het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen kan schade ontstaan, doordat bouwvocht wordt 'opgesloten'. STEBRU is niet verantwoordelijk voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, ontstaan met name bij de aansluitnaden krimpscheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet door de eigenaar. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Opruimen en schoonmaken

Voor de oplevering worden de woningen en algemene ruimten bezemschoon opgeleverd. Stickers, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afval wordt afgevoerd. Sanitair, ruiten en tegelwerk worden schoon opgeleverd.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Bij de koop van een woning of appartement in een woongebouw verkrijgt elke koper een zogenaamd appartementsrecht en wordt men van rechtswege automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) die de gedeelde belangen van de eigenaren behartigt. Omdat de woningen en de appartementen onderdeel zijn van een woongebouw met stallingsgarage, daktuin, gemeenschappelijke ruimten en de terreininrichting op maaiveldniveau wordt er door de VvE een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Het onderhoud van onder andere de buitenschil, de gemeenschappelijke ruimten en installaties zal worden bekostigd door de VvE. Uit de leden van de vereniging wordt een 'bestuur' (voorzitter, secretaris en penningmeester, etc.) gekozen, dat de VvE vertegenwoordigt. Door het betalen van een maandelijkse bijdrage (de servicekosten), wordt aan de verplichting voldaan om het woongebouw in goede staat te houden. Naast het bestuur kiezen de leden onder andere de 'kascommissie' welke de taak heeft het bestuur te controleren. Enkele maanden voor oplevering wordt de eerste Algemene Leden Vergadering gehouden waarin de VvE wordt geactiveerd en wordt overgedragen aan de toekomstige eigenaren. De, nog te bepalen, VvE-beheerder zal het initiatief nemen voor deze eerste bijeenkomst. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een uitnodiging.

De duurzaamheidsmaatregelen van zonne-energie zijn toebedeeld aan de collectieve voorzieningen via de VvE kas.

De binnentuinen en de groene daken vallen onder het beheer van de Vereniging van Eigenaars (VvE) waarin de bewoners conform het bepaalde in de splitsingsakte deelnemen en een financiële bijdrage leveren. Het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke binnentuinen (of gemeenschappelijke delen daarvan) wordt vanuit deze Vereniging van Eigenaars georganiseerd.

Verzekering

De door STEBRU afgesloten CAR verzekering (verzekering, die schades dekt tijdens de bouw) eindigt op de dag van oplevering. Bij oplevering dient u zelf een opstal verzekering af te

sluiten voor de woning/woning delen welke niet onder de VvE vallen. De VvE zal vanaf deze datum het appartementengebouw en de stallingsgarage verzekeren tegen schade door onder andere wateroverlast, brand en storm. Alle bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de gebruikelijke inboedel/aansprakelijkheidsverzekering.

Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van elektrische energie, koude- en warmtelevering, water en riolering zijn in de koop-/ aanneemsom begrepen. De kosten van het gebruik van warmte- en koudelevering, koeling, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van STEBRU. Meters van water en elektra worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen Nuts leverancier. Vanaf de dag van oplevering bent u als koper vrij een energieleverancier te kiezen binnen de wettelijke normen. Uitzondering is de levering van warmte en koude, die wordt op de appartementen verzorgd door Eneco en water wordt verzorgd door Dunea.

2. Peil

Het 'peil' is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes voor een bouwwerk worden bepaald. Dit nulpunt is de bovenkant van de afwerkvloer in de hoofdentrehal van de begane grond in blok A (peil = 0). Het peil wordt ten opzichte van N.A.P. vastgesteld door de gemeente. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

3. Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de fundering, de bouw van de parkeerkelder en leidingen in de grond. Het terrein onder het woongebouw wordt uitgegraven tot onderkant van de fundering. De uitkomende grond wordt deels gebruikt voor het aanvullen van de funderingen en de stallingsgarage, de leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het aansluitende terrein conform het profiel op de situatietekening wordt opgeleverd. Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd.

4. Riolering, drainage en hemelwaterafvoer

Binnen riolering

In de woning worden vanaf diverse sanitaire aansluitpunten en afvoerleidingen gelegd en op de riolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtingspijp op het dak.

Hemelwaterafvoer

De afvoer van regenwater van de daken, terrassen en balkons vindt plaats via afvoeren langs en/of in de gevel of via inpandige afvoeren in de schachten van de appartementen. Uitgangspunt is een gescheiden afvoersysteem voor hemelwater en vuilwater.

Drainage

Onder het woongebouw wordt gezien de gemiddelde grondwaterstand en het niet aanwezig zijn van een kruipruimte geen drainageleiding aangebracht.

5. Balkon, loggia en dakterras

De woningen die worden voorzien van een balkon en/of loggia worden merendeels uitgevoerd met een prefab betonnen plaat, met een geprofileerde buitenrand conform details van de architect. De balkons worden geproduceerd met afschot, opstanden en noodzakelijke goten welke wordt voorzien van HWA doorvoeren. De balkons worden uitgevoerd als glad beton met antislip wafelmotief aan de bovenzijde en gerold aan de onderzijde. De balkons, loggia's en terrassen zijn voorzien van hekwerken zoals op tekening aangegeven. De buitenrand van de balkons (voorzijde en strook aan onder- en bovenzijde balkons) wordt in het werk alzijdig geschilderd in een, nader te bepalen, kleur wit. Zie hiervoor ook de kleur- en materialenstaat. Enkele loggia's/balkons/dakterrassen worden afgewerkt met grijze betontegels, e.e.a. conform de koperscontracttekeningen.

6. Fundering

Het appartementengebouw, worden gefundeerd op betonpalen, waarvan de afmetingen en lengte door de constructeur wordt vastgesteld aan de hand van de gemaakte sonderingen. De funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

7. Vloeren

De vloeren van de woningen worden uitgevoerd als in het werk gestorte vloeren. Indien nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren metalen liggers en/of kolommen toegepast. Deze worden indien nodig afgetimmerd met een brandwerende beplating e.e.a. conform de geldende regelgeving. De dikte van de vloeren en de benodigde wapening is bepaald door de constructeur. De vloer van de parkeerkelder wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer welke wordt afgewerkt door middel van vlinderen, de vloer van de stallingsgarage op maaiveldniveau is een prefab betonvloer met een in het werk gestorte druklaag die tevens wordt afgewerkt door middel van vlinderen. De afwerking van vloeren en plafonds in de woning vindt u in de hoofdstukken 'plafondafwerking' en 'vloerafwerking'.

8. Bouwmuren

De dragende wanden en kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton, staal en ten dele geprefabriceerd volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. De afwerking van wanden vindt u in het hoofdstuk 'wandafwerking'.

9. Gevels

De buitengevels van de woningen in blok A worden uitgevoerd in prefab beton. Het binnenblad van de buitengevel worden uitgevoerd in prefab beton, in het werk gestort beton of incidenteel in houten spouwblad welke worden voorzien van isolatie. Onder de gevelkozijnen met een borstwering wordt aan de binnenzijde in de woning een composiet vensterbank voorzien, tenzij het kozijn aansluit op de vloer. In dat geval wordt er geen vensterbank aangebracht. Voor kleuren en afwerking wordt verwezen naar de kleur en materiaalstaat en de koperscontracttekeningen.

Ter plaatse van de balkons worden de gevelstroken boven de kozijnen uitgevoerd in een volkern gevelbeplating.

De buitengevels van bouwblok C wordt eveneens uitgevoerd in prefab beton. De buitengevels van de bouwblokken B en D worden in gevelmetselwerk uitgevoerd.

10. Gevelkozijnen, ramen en deuren

De kozijnen en ramen in de gevels van de woningen worden gemaakt van kunststof (profiel aan de buitenzijde met rechte hoekverbinding, binnenzijde in verstek) en worden voorzien van draaiende delen volgens de tekeningen. De kozijnen worden voorzien van isolerende triple beglazing. De draaiende delen worden voorzien van systeem gebonden hang- en sluitwerk in de kleur F1. De buitenzijde van de kunststofgevelkozijnen wordt voorzien van een folie in kleur. De binnenzijde van de kunststof kozijnen wordt uitgevoerd zonder folie, glad in een standaard witte kleur.

Het balkon is toegankelijk via het/de aanwezige draai-kiepraam(en) in de afmeting van een deur, omdat vanwege de tochtwering een rondgaand knellende sluiting nodig is. De onderdorpel van de balkondeuren wordt voorzien van een standaard onderdorpel profiel. De balkondeuren worden aan de binnenzijde van de woning voorzien van een afsluitbare raamkruk en aan de buitenzijde voorzien van vaste greep en een snapper.

De deurkozijnen van de gemeenschappelijke verkeersruimten in het woongebouw en buitendeuren grenzend aan de daktuin en de woning entree worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van houten deuren conform tekeningen architect. Alle toegangsdeuren worden voorzien van een cilinderslot en, waar geëist conform geldende wet- en regelgeving, voorzien van een zelfsluitende voorziening d.m.v. deurdrangers. De voordeuren van de woningen welke ontsluiten op de hal, worden voorzien van een vrijloopdranger. Uitgangspunt is een 2 sleutel systeem: 3 sleutels voor de gemeenschappelijke deuren en 6 sleutels met gelijksluitend cilinders voor de toegang tot uw woning.

Hoofdentreedeur in de hoofdentree op straatniveau worden uitgevoerd als geautomatiseerde aluminium schuifdeur. De gevelpui van de hoofdentree en langs de onderdoorgang op straatniveau en 1^e verdieping wordt uitgevoerd als aluminium vliesgevel.

De deuren, ramen en kozijnen van de woning, welke bereikbaar zijn, worden conform de geldende wet- en regelgeving inbraakwerend uitgevoerd volgens weerstandsklasse 2.

Ter plaatse van de autotoegang en – uitrit van de stallingsgarage wordt een speedgate gerealiseerd, met een separate loopdeur naast de speedgate.

Ter plaatse van de afsluitbare garageboxen in de stallinggarage wordt een sectionaal/roldeur toegepast in een handbediende uitvoering, met loopdeur.

Beglazing

De buitenkozijnen, buitenramen en deuren (welke voorzien worden van glas / glasstroken) van de appartementen worden voorzien van isolerende triple beglazing. Er wordt gelaagd glas toegepast waar dit volgens regelgeving noodzakelijk is.

11. Dak

De platte daken van de woningen worden voorzien van isolatie met de RC-waarde conform bouwbesluit, waarover een bitumineus dakbedekkingssysteem wordt aangebracht. De

liftofbouw wordt volledig ingeplakt met dakbedekking. Op de daken worden diverse installatie onderdelen (ontluchting, aan en afvoer kanalen en of dak doorvoeren van ventilatie, gevelonderhoud installatie, PV-panelen, etc.). Volgens de voorschriften wordt , indien noodzakelijk, de dakbedekking nog aanvullend mechanisch bevestigd of geballast. De dakranden van Maestro worden afgewerkt met een aluminium gezette kap, onder andere ter plaatse van de privé terrassen, of een aluminium daktrim.

Voor de toegang naar de daken wordt in het plafond van de lifthal op de bovenste verdieping een dakluik aangebracht, uitgevoerd met een metalen vouw/schaartrap. Deze daken zijn alleen toegankelijk voor onderhoud / de VvE.

12. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden overwegend als lichte scheidingswand uitgevoerd. Wanddiktes 70 en 100 mm worden nader uitgewerkt conform de geldende regelgeving. Daar waar nodig worden voorzet wanden toegepast in de woning welke afgewerkt worden met een gipsvezelplaat.

Daar waar nodig wordt een brandwerend inspectieluik toegepast voor bereikbaarheid van leidingwerk in de woningschacht. Deze dient te aller tijde bereikbaar te blijven voor onderhoud vanuit de VvE.

13. Binnenkozijnen en –deuren

De binnendeurkozijnen in de woning zijn fabrieksmatig wit afgelakte plaatstalen opdek montagekozijnen met afgeslankte bovendorpel en worden met een bovenlicht van helder glas uitgevoerd. De kozijnen welke geplaatst worden in de constructieve betonwanden worden zonder bovenlicht uitgevoerd. De witte opdek binnendeuren (231,5 cm hoogte) zijn fabrieksmatig afgelakt en voorzien van een loopslot en deurbeslag. De deuren van de badkamer en het toilet krijgen een vrij- en bezetslot en de meterkastdeur een kastdeurslot. Ter plaatse van de meterkast wordt het bovenlicht uitgevoerd in een paneel in de kleur van de deur en wordt de deur aan de onderzijde en bovenzijde voorzien van een ventilatierooster. Ter plaatse van de berging in de woning waarin de WTW-unit is opgenomen wordt geen bovenlicht boven het kozijn toegepast.

Onder de deuren van de badruimte en toiletruimte wordt een antraciet kunststenen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren in het appartement worden geen dorpels aangebracht.

Woningtypen A9 t/m A13.

Bij de woningen van de typen A9 t/m A13 zijn de binnendeurkozijnen fabrieksmatig wit afgelakte plaatstalen stompe montagekozijnen zonder bovenlicht. De witte stompe boarddeuren (231,5 cm hoogte) zijn fabrieksmatig afgelakt en voorzien van een loopslot en deurbeslag, model kruk op rozet [RVS].

14. Trappen en balustraden

De woningtrap in woningtype A12 en A13 op de 22^e - 23^e verdieping wordt conform tekening uitgevoerd als dichte vurenhouten trap met stootborden. Houten traphekjes worden waar nodig geplaatst. Langs de muurzijden wordt een houten stokleuning aangebracht, afgelakt in de kleur wit.

De trap wordt in de fabriek voorzien van grondverf. Voor oplevering worden de spullen, bomen en traphekken van de trap voorzien van een witte aflaklaag. De treden en stootborden en de onderzijde van de trap in trapkast of berging worden niet afgelakt in verband met de mogelijkheid om de trap te stofferen.

De traphekken worden uitgevoerd als een houten spijlenhekwerk welke worden voorzien van een witte aflaklaag.

15. Plafondafwerking

De betonplafonds van de woning worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk, uitgezonderd de meterkast. In het plafond blijven de V-naden, indien van toepassing, tussen de betonnen platen zichtbaar.

16. Wandafwerking

De niet nader afgewerkte wanden worden afhankelijk van ondergrond behangklaar opgeleverd volgens TBA-Tabelkaart 2 oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen: De kalkzandsteenwanden volgens groep 3 en de betonwanden volgens groep 6. Gibo- en cellenbeton binnenwanden worden behangklaar opgeleverd volgens de TBA-Richtlijnen stukadoors 1.3 volgens groep 2 en gipskarton- en gipsvezelplaten afgewerkt volgens klasse C volgens de TAB afwerkingsniveaus van in het werk af te werken systeemwanden en plafonds. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn voor dik vinyl behang. Daarbij is het altijd noodzakelijk dat U de wanden voorafgaande aan het aanbrengen van de wandafwerking, specifiek geschikt worden gemaakt voor de door U aan te brengen behangsoort of wandafwerking. **De wanden van prefab betonnen sandwichgevelelementen worden fabrieksmatig vlak gespaand en worden niet nader afgewerkt.**

De hieronder genoemde ruimten worden voorzien van wandtegelwerk:

De wandtegels hebben een afmeting van 250x440 mm liggend uitgevoerd in de kleur wit (standaard glanzend wit) met wit voegwerk. Op de eventueel voorkomende uitwendige hoeken van het witte tegelwerk worden witte kunststof tegelprofielen toegepast.

Toilet

Wandtegelwerk rondom tot een hoogte ca. 1500 mm hoog. Dit is inclusief 1 rij boven het reservoir van het toilet. De reservoir wand van het toilet wordt aan de voorzijde en bovenzijde voorzien van strokentegels 5x60/ 10x60/ 15x60cm, standaard in de kleur COAL [antraciet] en kleurkeuze uit 5 overige kleuren. Boven het tegelwerk wordt de wand tot aan het plafond voorzien van structuur- spuitwerk, in de kleur wit.

Badkamer

Wandtegelwerk rondom tot aan het plafond. In de douchehoek wordt de wand met de glijstangcombinatie voorzien van strokentegels 5x60/ 10x60/ 15x60cm, standaard in de kleur COAL [antraciet] en kleurkeuze uit 5 andere kleuren.

Keuken opstelplaats

In de keuken wordt geen wandtegelwerk aangebracht. De wand wordt standaard behangklaar afgewerkt conform het hierboven genoemde.

17. Vloerafwerking

De vloeren in de woningen worden voorzien van een zwevende afwerkvloer (afwerkvloer op een isolatie laag) m.u.v. van de douchehoek van de badkamer, deze wordt niet zwevend uitgevoerd en wordt uitgevoerd in zandcement.

Aandachtspunten voor de bewoners m.b.t. het aanbrengen van de definitieve vloerafwerking:

- Maximale Rc-waarde van de door kopers aan te brengen vloerafwerking 0,09 m²K/W;
- De door kopers aan te brengen vloerafwerking op de zwevende dekvloeren moet direct zonder tussenkomst van een extra verende laag worden aangebracht;
- De afwerkvloer is uitgevoerd als anhydrietvloer. Voor verlijmen van de vloerafwerkingen dient er geschuurd te worden;
- Afhankelijk van de aan te brengen vloerafwerking kan het zijn dat de vloeren vooraf geëgaliseerd moeten worden;
- Er dient grote zorg te worden besteed aan het loshouden van de vloerafwerking van wanden, gevels, binnenkozijnen, leidingdoorvoeren en het loshouden van de plinten i.v.m. contactgeluid;
- In de zwevende afwerkvloeren mag absoluut niet geboord of anderszins in gewerkt worden;
- De vloeren zijn voorzien van koude- en warmte- vloerleiding systemen (badkamer alleen voor warmte);

In de woningen worden de badkamer en het toilet voorzien van keramische vloertegels in de kleur COAL [antraciet] met grijs voegwerk, afmetingen 300x300 mm, T.p.v. de douchehoek (90x90cm) vloertegels 150x150 mm onder afschot naar het doucheputje. Naast de standaard kleur kunt u een keuze maken uit 5 overige kleuren. Wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht.

Voegen tegelwerk

Het tegelwerk op de wanden en vloeren wordt afgewerkt met een waterdichte voeg. De inwendige hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende kit.

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

18. Schilderwerk

De kunststof gevelkozijnen -ramen en -deuren worden aan de buitenzijde fabrieksmatig uitgevoerd in een kleurfolie volgens de kleur- en materiaalstaat, en aan de binnenzijde standaard wit uitgevoerd. De houten binnen- en buitenkozijnen en deuren worden aan de binnen- en buitenzijde geschilderd in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De stalen binnendeurkozijnen en binnendeuren in de woning worden fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit.

De warm- en/of koudwaterleiding in de badruimte en toiletruimte wordt in de wand verwerkt. De overige in het zicht blijvende leidingen binnen de woning (leidingen in

technische ruimte en verdeler vloerverwarming in de berging) worden niet geschilderd. De verdelers welke niet geplaatst zijn in een berging worden voorzien van een omkasting.

19. Keuken

De woningen worden met keuken geleverd met een waarde van € 5.250,-. Met uitzondering van respectievelijk bouwnummer 126 en 127 welke met een waarde van € 12.000,- worden geleverd en bouwnummer 123-124 en 125 met een waarde van € 9.000,-

Uw woning wordt geleverd met een Bruynzeel keuken geleverd. Deze wordt na oplevering van uw woning geplaatst.

De keukens zijn uitgerust met een quartziet aanrechtblad, voorzien van een overeenkomstig materiaal veegplint tegen de wand in de kleur van het aanrechtblad. In het aanrechtblad is een rvs spoelbak met een éénhendel mengkraan en een inductie kookplaat opgenomen.

In de keuken is de volgende apparatuur opgenomen:

- Inductie kookplaat
- Koel-/vriescombinatie
- Combimagnetron
- Recirculatie afzuigkap, rvs
- Vaatwasmachine

Zie voor meer informatie de aparte keukenspecificatie.

De installatievoorzieningen worden aangebracht conform verkoopcontracttekening (0-tekening) van de keukenleverancier. De op de verkooptekeningen gepositioneerde keuken is indicatief weergegeven.

20. Sanitair

In het appartement wordt wit sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Op de tekeningen is de globale positie van de sanitaire combinaties aangegeven. De sanitair combinaties worden geleverd conform het bijgevoegde bemonsteringsboekje sanitair d.d. 11-11-2022

21. Loodgieterswerk

Vanaf een door het Nutsbedrijf te plaatsen hoofdaansluiting in de meterkast, wordt een waterinstallatie aangelegd, compleet met hulpstukken en een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter, geheel conform de plaatselijke voorschriften. Er wordt geen gasaansluiting aangebracht.

Alleen koud water naar;

- de tapkraan voor de wasmachine in de berging/technische ruimte in de woning;
- de spoelinstallatie van het closet;
- het fonteinkraantje in de toiletruimte.

Koud- en warm water naar;

- de afgedopte kraan bij de opstelplaats van de keuken;
- de wastafelkraan in de badruimte;

- de douchekraan in de badruimte;

22. Elektrotechnische installatie

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door de nutspartijen. Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraaldozen systeem. Het schakelmateriaal in de woningen wordt uitgevoerd in kleur wit. Dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd als compact wandcontactdozen (d.w.z. 1 inbouwdoos) en worden verticaal uitgevoerd. De huishoudelijke dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad van de keuken worden horizontaal uitgevoerd.

De leidingen in de woning worden weggewerkt in de wanden, vloeren en plafonds. De wandcontactdozen en schakelaars in de woning worden uitgevoerd als inbouw. De uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de externe berging, werkruimtes en stallingsgarage en eventueel het leidingwerk achter de toekomstige keuken.

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd.

- De schakelaars op circa 105 cm;
- De wandcontactdozen op circa 30 cm;
- De wandcontactdozen boven het aanrechtblad op circa 120 cm.
- Aansluitpunt t.b.v. wandverlichting in de badkamer worden op een hoogte van ca. 230 cm aangebracht (boven de spiegel).

De loze leidingen bevinden zich ca. 30 cm boven de afgewerkte vloer. Deze kunnen gebruikt worden voor bijvoorbeeld televisie (cai) / internet (utp) / telefoon (tel). De loze leidingen zijn altijd voorzien van een controledraad. Deze draad is niet geschikt om de uiteindelijke bedrading mee aan te brengen. Loze leidingen worden conform de koperscontracttekeningen aangebracht en komen uit in de meterkast.

In de meterkast wordt een zwakstroom belinstallatie aangebracht met een drukknop bij de woningen welke de voordeur ontsluit op maaiveld niveau. De appartementen worden voorzien van een videofoon (met kleurenscherm) installatie en bedrukker bij de voordeur. De voordeur is voorzien van een spionoog.

Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de woning is op de koperscontracttekening aangegeven. De positie van de aansluitpunten is bij benadering aangegeven en kunnen afwijken t.o.v. de tekeningen.

23. Verwarmingsinstallatie en koeling

De installatie is aangesloten op de afleverzet van de stadsverwarming en WKO-installatie in de zogenaamde 'warme' en 'koude' meterkast in de woning en wordt uitgevoerd als laagtemperatuur vloerverwarming en topkoeling middels de vloerverwarmingsleidingen. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Een warmtepomp in combinatie met het warmtenet van Eneco zorgt in uw woning voor de verwarming, koeling en het warme water. Uw nieuwbouwwoning heeft vloerverwarming en vloerkoeling. Zo'n stabiel systeem is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming en hoge temperaturen voor koelen. Uw woning is bij een buitentemperatuur van -10 °C te

verwarmen tot minimaal 20°C en de badkamer tot 22°C. Op warme dagen is de woning te koelen tot enkele graden onder de buitentemperatuur. De koeling betreft dus geen airco.

Middels de thermostaat kunt u de ruimtetemperatuur en de temperatuur van het warme tapwater instellen. Veranderingen in temperaturen gaan dan ook langzaam en de beste resultaten bereikt u wanneer u de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur laat staan en vloerafwerking met een lage warmteweerstand kiest. Dan doet het systeem de rest. Als de thermostaat eenmaal is ingesteld, hoeft u deze eigenlijk nooit meer te wijzigen!

De vloerverwarming en vloerkoeling werken alleen goed als er een vloerafwerking wordt gekozen met een warmteweerstand lager dan Rc 0,09, zodat de warmte goed de ruimte kan bereiken. In de praktijk is er dan nog van alles mogelijk. Raadpleeg uw vloerleverancier voor het juiste advies over de toe te passen vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming en vloerkoeling.

Uw woning wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming met een master/master regeling (autotemp). In de woonkamer, badruimte en in de slaapkamer(s) wordt een thermostaat aangebracht. De benodigde vloerverwarmingsverdelers worden waar deze geplaatst zijn in een kast of technische ruimte, niet voorzien van een omkasting. Het toegepaste systeem in de woning kunt u tevens gebruiken voor vloerkoeling. De koeling wordt ook via de warmte pomp geleverd. Koeling via de vloer kan ingezet worden om temperatuurtoppen af te vlakken. Dit betekent in de praktijk dat het systeem de woning een paar graden kan koelen en daarmee het wooncomfort vergroot. Een regeling per ruimte wil overigens niet zeggen dat er in de woonkamer verwarmd kan worden en in de slaapkamer gelijktijdig gekoeld. Er kan hooguit enkele graden verschil per ruimte ingesteld worden.

De te behalen en te handhaven temperatuur, bij gelijktijdig functioneren van alle vloerverwarming bij gesloten ramen en deuren, zijn berekend volgens Woningborg. Het advies is om de woning het hele jaar door op dezelfde temperatuur in te stellen en geen nachtverlaging toe te passen.

Ruimte	Temperatuur in °C
Verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte. Verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken.	22°C
Verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop.	18°C
Zolder in open verbinding met een verkeersruimte, zoals gang, hal, trap en overloop.	18°C
Toiletteruimte.	18°C
Douche- en/of badruimte.	22°C
Inpandige bergruimte.	15°C

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst welke met een stekker wordt aangesloten op een wandcontactdoos.

Algemene ruimten

De stallingsgarage en de algemene ruimten worden niet verwarmd. De leidingen van de warmte distributie ten behoeve van de woningen worden in de stallingsgarage, de fietsenstalling en dergelijke onder het plafond in het zicht gemonteerd. Dit geldt eveneens voor de inpandige NUTS- en installatie tracés.

24. Ventilatie installatie

In uw woning wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische toevoer van lucht en mechanische afvoer van lucht. In de woning wordt conform tekening een gemotoriseerde individuele ventilatie unit met warmteterugwinning geplaatst (WTW). Vanaf de ventilatie installatie / unit wordt lucht toegevoerd en afgezogen via kanalen met eventuele (flexibele) hulpstukken. In de woning worden conform tekening kunststof toe- en afvoerventielen aangebracht. In de woonkamer bevindt zich de hoofdbediening van het systeem.

De ventilatie installatie is CO₂ geregeld in alle verblijfsruimten en een RF-regeling in de badkamer. De samenstelling van het systeem volgt uit de EPC berekeningen en te behalen EPC norm.

25. Rookmelders

Conform bouwbesluit worden in de woningen optische rookmelders geplaatst die apart zijn aangesloten op het lichtnet en worden onderling door gekoppeld. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij.

26. Algemene voorzieningen woontoren blok A en stallingsgarage

Huisvuil

Het huisvuil wordt middels nabijgelegen ondergrondse containers in de openbare omgeving van de woning verzameld.

Centrale entreehal begane grond

De toegang tot woontoren blok A is geregeld via een geïntegreerd bellentableau met een videofoon. De postkasten worden uitgevoerd in metaal (zincor) met een door de project architect te bepalen ral kleur. Het frontpaneel en de brievenbuskleppen worden uitgevoerd in RVS. De hoofdentreedeur wordt uitgevoerd als automatische deuren, bedienbaar middels een voorprogrammeerbare sleutelkaart aan de buitenzijde incl. tijdschakelaar (de automatische deuren zijn tussen 20:00 uur en 06:00 uur afgesloten en de deur tussen de centrale hal en lifthal tussen 06:00 uur en 20:00 uur). Aan de binnenzijde worden de deuren voorzien van een knop of bewegingssensor.

Scootmobielruimten en collectieve fietsenberging begane grond

In het project Maestro is voorzien in een scootmobielruimte en een collectieve fietsenberging.

Commerciële ruimte

Onderin in woontoren blok A is op de begane grond en 1^e verdieping een commerciële ruimte aanwezig.

Trappenhuizen

In de trappenhuizen worden prefab beton trappen met trapbomen en waar noodzakelijk prefab bordessen aangebracht. De wanden en plafonds (plafonds zijnde geen prefab

onderdelen) worden voorzien van spuitwerk kleur wit. Aan de buitenzijde van de trappen wordt een leuning aangebracht.

Stallingsgarage

De vloeren, wanden, kolommen en plafonds van de stallingsgarage worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen (velling)blokken zonder verdere afwerking. De vloer wordt monolithisch gevulderd en voorzien van parkeervak - en rijbaanaanduiding door middel van belijningen. De plafonds waar boven woningen worden gerealiseerd, worden uitgevoerd in geïsoleerde witte houtwolcement platen in de uitvoering superfine. De toegang tot de stallingsgarage met een personenauto is mogelijk door middel van een speedgate. De inrijhoogte van de stallingsgarage / speedgate is 2100 mm. Voor auto's is een toegangscontrolesysteem aangebracht d.m.v. voorprogrammeerbare sleutelkaarten, waardoor er alleen bevoegde personen de stallingsgarage kunnen betreden. Per stallingsplaats wordt één sleutelpas meegeleverd.

De stallingsgarage wordt opgedeeld met brandschermen welke aangesloten worden op de BMI (brand meld installatie). Bij brand wordt dit scherm door de aanwezige BMI automatisch gesloten, waardoor de stallinggarage in diverse compartimenten wordt verdeeld. De stallingsgarage worden tevens voorzien van verlichting, luchtafvoerventilatoren, stuwdrukventilatoren en blustoestellen e.e.a. volgens de geldende regelgeving ten tijden van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Algemeen

De installatie van de stallingsgarage en de gemeenschappelijke voorzieningen zoals verlichting, lift en hydrofoor worden aangesloten op de centrale meter (CVZ) van het woongebouw. Voor het opladen van elektrische auto's is in de stallingsgarage een beperkt aantal parkeerplekken beschikbaar.

Afwerking algemene ruimten

Vloeren

De vloer van de centrale entreehal, tochtluizen, lifthallen en de vloer van het trappenhuis op kelder-, straat- en binnentuinniveau worden afgewerkt met keramische vloertegels incl. keramische tegelplint. Op de overige verdiepingen wordt de vloer van deze ruimten afgewerkt met projecttapijt in een nader te bepalen kleur. De vloer van de commerciële ruimte en de beheerdersruimte krijgen geen nadere afwerking. Daar waar projecttapijt wordt toegepast wordt tevens een, fabriekmatig afgelakte plint toegepast.

Wanden

De wanden in de centrale entreehal, lifthal, en trappenhuis op straat-, en binnentuinniveau worden glad gestuukt en worden geschilderd deels in een nader te bepalen kleur en deels in de kleur wit. De wanden van de secundaire entree's naar de scootmobielruimte en fietsenberging op straatniveau worden voorzien van spuitwerk in de kleur wit. De wanden van lifthallen, woningentreehallen, de commerciële ruimte, de beheerdersruimte en trappenhuisen op de verdiepingen en op keldernivo voorzien van spuitwerk in de kleur wit.

Plafonds

De plafonds in de centrale entreehal, de lifthal en het trappenhuis op straatniveau worden voorzien van een verlaagd systeemplafond. De plafonds van secundaire entrees naar de scootmobielruimte en fietsenberging op straatniveau worden voorzien van spuitwerk in de kleur wit. De plafonds van lifthallen, woningentreehallen en trappenhuisen op de overige verdiepingen worden voorzien van spuitwerk in de kleur wit. Indien uit praktijkmeting blijkt dat vanwege nagalm akoestisch demping nodig is wordt er lokaal in deze ruimten waar nodig een akoestisch plafond aangebracht in de kleur wit. Indien er aan het plafond leidingen of kabelgoten (nuts tracé) aanwezig zijn, worden de plafonds gedeeltelijk voorzien van plafond eilanden Rockfon o.g. in plaats van een spuitwerk plafond, of een inleg systeemplafond Rockfon o.g.

Plafond techniek ruimten en fietsenstalling begane grond

De plafonds in de fietsenberging, scootmobielruimten en technische ruimten hebben een thermisch geïsoleerd plafond, uitgevoerd in geïsoleerde witte houtwolcement platen superfine.

27. Liften

Het woongebouw wordt voorzien van elektrisch aangedreven personenliften voor het vervoer van personen en goederen. De cabine heeft een leuning, spiegel, LED verlichting en heeft een afmeting van ca 1100 mm breedte, ca 2100 mm diepte en ca 2300 mm hoogte. Op alle stopplaatsen worden de telescopisch schuivende deuren met een vrije doorgang van 900 x 2100 mm afgewerkt met muurkappen of eventueel schachtfront in een kleur te bepalen door de project architect.

28. Gevelonderhoudsinstallatie

Voor het onderhouden van de gevel en het bewassen van de beglazing van de appartementen in blok A wordt een gevelonderhoudsinstallatie op het dak geplaatst. De installatie bestaat uit een dakwagen die over rails rijdt. De dakwagen heeft kraanarm(en) waaraan een in hoogte verstelbare werkbak hangt. De installatie zal worden aangesloten op de centrale meter in de CVZ kast.

29. Binnentuin inrichting

Op het dak van de stallingsgarage tussen de blokken wordt een daktuin aangelegd, welke openbaar toegankelijk is vanaf straatniveau via de buitentrappen. Deze daktuin en bijbehorende trappen zijn privaat gebied en in bezit en beheer van de overkoepelende VVE van Maestro. Dat betekent dat deze onderhouden worden door en voor rekening komen van de overkoepelende VVE van Maestro. Ook installaties aanwezig in/van de daktuin zijn privaat bezit en daarmee in bezit en beheer van de overkoepelende VVE van Maestro. Denk daarbij aan in de grond aanwezige kabel- en leidingen, de WKO-bron, straatputten, maar ook straatverlichting. De verbruikskosten van deze installaties is eveneens voor rekening van de VVE.

De daktuin als retentiedak uitgevoerd met een waterbergingscapaciteit van 90m³. Hiertoe wordt het gehele oppervlak van de daktuin van waterretentieboxen voorzien. Deze zullen door een continu aanwezige waterlaag tevens als vocht- voorziening voor de beplanting dienen en middels een computer regenverwachting-gestuurd geleegd kunnen worden om nieuwe bufferruimte bij regenval te bieden. Op die wijze wordt water zo lang mogelijk vastgehouden en pas geloosd als er weer bergingscapaciteit benodigd is (meest duurzaam).

Hoger gelegen daken lozen niet op de daktuin.

Het ontwerp van de daktuin wordt nog nader uitgewerkt in overleg met de architect en een gerenommeerde daktuinspecialist. Wijzigingen in het ontwerp en de toegepaste materialen zijn daardoor nog mogelijk.

In de daktuin wordt een lokaal wisselend dakpakket aangebracht dat is afgestemd op de beplanting of bestrating. Dit pakket kan worden samengesteld uit diverse materialen en lagen, denk daarbij bijvoorbeeld aan: isolatiemateriaal, drainagemat, retentiekraat, folies, lava laag, substraat laag, zand en dergelijke. Ook kunnen in het daktuinpakket lokaal installatievoorzieningen aanwezig zijn, zoals afvoerputten en goten, druppelleidingen voor de waterhuishouding en/of elektraleidingen voor de terreinverlichting. Onder dit pakket wordt een 2-laagse dakbedekking aangebracht. Op de appartemententoren(s) wordt geen daktuin aangebracht.

30. Inrichting terrein op maaiveldniveau

De inrichting en bestrating op maaiveldniveau rond het project Maestro wordt in overleg met de gemeente nog nader ingevuld en aangelegd. Het terrein rond het project Maestro is openbaar toegankelijk. Een deel van dat terrein rond Maestro is privaat gebied en in bezit en beheer van de overkoepelende VVE van Maestro. Dat betekent dat deze terreindelen inclusief beschoeiing langs aan dit terrein grenzend water onderhouden wordt door en voor rekening van de overkoepelende VVE van Maestro. Ook installaties aanwezig in/op de private delen van het terrein zijn eveneens privaat bezit en daarmee in bezit en beheer van de overkoepelende VVE van Maestro. Denk daarbij aan in de grond aanwezige kabel- en leidingen, de WKO-bron, straatputten, maar ook straatverlichting.

Dat betekent dat deze onderhouden worden door en voor rekening van de overkoepelende VVE van Maestro. Ook de verbruikskosten (bijvoorbeeld elektriciteit) zijn voor rekening van de overkoepelende VVE van Maestro.

31. Ruimtestaat woningen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting (conform tekeningen)
Entree woning (verkeersruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, wandcontactdoos, rookmelder, beldrukker, brievenbus (waar de voordeur op de begane grond gelegen is). De appartementen hebben een videfoon (woningen welke hun toegang hebben via de centrale entree)
Meterkast koud (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Elektrameter, groepenkast, hoofdkraanwater, dubbel wandcontactdoos, SOP (signaal overname punt) CAI en telefoon.

Meterkast warm (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Unit tbv warmte levering, unit tbv koude levering.
Toilet (toiletterruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 150cm boven de vloer, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafond lichtpunt, vrijhangend toilet en fontein, fontein kraan, afzuigpunt mechanische ventilatie.
Technische ruimte (bergruimte)	Dekvloer	Behangklaar (waar geen technische installatie is aangebracht)	Spuitwerk, leidingwerk cv-, lg- en mv- installatie in het zicht	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandcontactdoos, aansluitpunten wasmachine (elektra, water, afvoer), wandcontactdoos voor een droger, verdelers vloerverwarming WTW Unit.
Woonkamer (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaars, wandcontactdozen, plafondlichtpunten, 2 loze leidingen (waarvan 1 loos t.b.v. CAI welke naar verwachting wordt afgemonteerd door Ziggo), kamerthermostaat en hoofdbediening mechanische ventilatie, toevoerpunt(en) mechanische ventilatie.
Keuken (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandcontactdozen (onder andere 2 stuks voor huishoudelijk gebruik boven aanrecht aansluitpunten spoelbak (warm- en koud water, vaatwasser kraan, afvoer), wandcontactdoos vaatwasser, wandcontactdoos recirculatie afzuigkap, wandcontactdoos koelkast, wandcontactdoos combi-magnetron, 2-fase perilex aansluiting kooktoestel, loze leiding tbv boiler, afzuigpunt(en) mechanische ventilatie.
Slaapkamers (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, wandcontactdozen, plafondlichtpunt(en), thermostaat toevoerpunt(en) mechanische ventilatie. een loze leiding in de hoofdslaapkamer.
Badkamer (badruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandlichtpunt, een enkele wandcontactdoos,

				Sanitair volgens tekening en bemonsteringsboekje en hoofdstuk 20.
Algemene ruimte: stallingsgarage	Gevlinderd	Beton / KZS vellingblokken / voorzetwand	Beton onafgewerkt t.p.v. woningen geïsoleerde witte houtwolcement combi beplating superfine	Opbouw verlichting incl. LED-armatuur aangesloten op de CVZ aansluiting.
Privé buitenberging buiten de woning	Onafgewerkt	Beton / KZS vellingblokken / voorzetwand	Beton onafgewerkt t.p.v. woningen geïsoleerde witte houtwolcement combi beplating superfine	Lichtpunt in de berging met armatuur voorzien van bewegingssensor aangesloten op de algemene voorzieningen (CVZ)
Algemene ruimte: Fietsenstalling /	Dekvloer met een slijtlaag	Beton / KZS vellingblokken / voorzetwand	Beton onafgewerkt t.p.v. woningen geïsoleerde witte houtwolcement combi beplating superfine	Opbouw verlichting incl. LED-armatuur aangesloten op de CVZ aansluiting.
Algemeen voor de aansluitpunten in de woningen en appartementen:				De plafond- en wandlichtpunten zijn aansluitpunten voor verlichting en worden niet voorzien van een armaturen.

32. Materialen- en Kleurenstaat Exterieur

Onderdeel:

Woning

Gevelbekleding
Gevelkozijnen

Draaiende delen in gevelkozijnen

Hang- en sluitwerk

Gevelstrook boven kozijnen op balkons
Balkons

Balkonranden/ Hor. gevelbanden

Hekwerk op balkons

Terrassen op 22^e en 23^e verdieping

Materiaal:

Prefab beton

Kunststof

Kunststof

Metaal

Volkern beplating

Prefab beton

Prefab beton

Metaal/ Glas

Betontegels

Kleur:

Lichtgeel/oker

Buitenzijde RAL7022

Binnenzijde standaard wit

Buitenzijde RAL7006

Binnenzijde standaard wit

Standaard uitvoering

Bijpassend bij kozijn

Grijs, antislip motief

Wit geschilderd

RAL7022

500x500 standaard grijs

Algemene ruimten

Gevelbekleding

Gevelkozijnen en deuren straatniveau

Gevelkozijnen straatniveau hoofdentree

Gevelkozijnen straatniveau lifthal

Prefab beton

Hout

Aluminium

Aluminium

Lichtgeel/oker

RAL7022

RAL7022

RAL7022

Gevelkozijnen straatniveau comm. ruimte	Aluminium	RAL7022
Gevelkozijn en deur gang binnentuinniveau 1e verd.	Hout	RAL7022
Draaiende delen in kozijnen	Hout/aluminium	RAL7006

33. Tot slot

De v.o.n. prijzen zijn inclusief:

- Grondkosten.
- Bouwkosten (inclusief loon- en materiaalkostenstijging).
- Kosten voor architect en overige door verkoper aangestelde adviseurs.
- Toezichtkosten tijdens de bouw.
- Aanlegkosten van nutsvoorzieningen.
- Notariskosten voor de leveringsakte van uw appartement.
- Makelaarskosten.
- Omzetbelasting (eventuele wettelijke wijzigingen van dit tarief worden aan u doorberekend).
- Het verkrijgen van het Woningborg-certificaat.
- Het verkrijgen van het energielabel.
- Sanitair zoals omschreven in technische omschrijving.
- De keukenaansluitpunten zoals omschreven in technische omschrijving.

Niet in de v.o.n. prijzen inbegrepen zijn:

- Rentekosten over de vervallen termijnen.
- Kosten voor eventueel meerwerk.
- Aansluitkosten (abonnement) voor cai, telefoon en nutsvoorzieningen.
- De afsluitkosten, notaris- en kadastrale kosten voor uw hypotheek.
- VVE kosten.

Disclaimer:

Deze TO is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter kunnen hier geen rechten aan ontleend worden. Verkoper behoudt zich altijd het recht voor om deze technische omschrijving aan te passen. De genoemde oppervlakten zijn circa maten en kunnen afwijken.

Meer- en minderwerk:

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met Stebru schriftelijk geregeld te worden.

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 van het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeeltes kan op een later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke

gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Oplevering:

Bij de oplevering van het privé-gedeelte, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering genoteerd te worden. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

Onderhoud algemeen:

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaars te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening / rekening Vereniging van Eigenaars vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om, om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.