

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING, KLEUR- & MATERIAALSTAAT

ROSSO te Oss  
Bouwdelen A en B

26-09-2024



## Inhoud

1. Projectomschrijving .....	5
2. Administratieve bepalingen .....	5
2.1 Bouwbesluit en regelgeving .....	5
2.2 Woningborg .....	6
2.3 Krijtstreepmethode .....	6
3. Peil van het woongebouw, terreininrichting en afvalverwerking .....	6
3.1 Sloop- en grondwerk .....	6
3.2 Peil van het woongebouw .....	6
3.3 Parkeren .....	6
3.4 Bestratingen en meubilair en groenvoorzieningen .....	6
3.5 Afvalverwerking .....	6
4. Niet-openbare parkeergarage .....	6
5. Buitenruimtes .....	7
6. De constructie van het woongebouw .....	7
6.1 Funderingen .....	7
6.2 Half verdiepte kelder .....	7
6.3 Dragende wanden, appartement scheidende wanden .....	7
6.4 Vloeren .....	7
6.5 Daken .....	7
6.6 Buitengevels .....	8
6.7 Betonnen elementen .....	8
6.8 Binnenspouwbladen .....	8
6.9 Kozijnen en timmerwerken .....	8
6.10 Glasbewassing .....	9
7. Toegang .....	9
7.1 Entree .....	9
7.2 Trappen .....	9
7.3 Galerijen .....	9
7.4 Liftinstallatie .....	9
8. Installaties algemene ruimten .....	10
8.1 Riolering .....	10

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

8.2 Hemelwaterafvoeren .....	10
8.3 Ventilatievoorzieningen .....	10
8.4 Elektrische installatie.....	10
8.5 Verwarmingsinstallatie.....	10
8.6 Waterleidinginstallatie .....	10
8.7 Gasleidingen .....	11
8.8 Droge blusleiding.....	11
8.9 Blustoestellen .....	11
8.10 Zonne(PV)-panelen.....	11
9. Afwerking gemeenschappelijke gedeelten .....	11
9.1 Vloerafwerking begane grond .....	11
9.2 Vloerafwerking verdiepingen .....	11
9.3 Wandafwerking begane grond .....	11
9.4 Wandafwerkingen verdiepingen .....	11
9.5 Plafondafwerking .....	11
9.7 Aftimmerwerk .....	12
9.8 Postkasten .....	12
9.9 Deuropener, video- spreekluisterverbinding .....	12
9.10 Bewegwijzering en huisnummering .....	12
10. De privégedeelten .....	12
10.1 Vloerafwerking .....	12
10.2 Wandafwerking .....	12
10.3 Plafondafwerking .....	12
10.4 Tegelwerken .....	12
10.5 Buitenruimtes .....	13
10.6 Kozijnen en timmerwerken .....	13
10.7 Keuken.....	13
10.8 Sanitair.....	14
10.9 Elektra- en wateraansluitpunten.....	14
10.10 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening.....	15
10.11 Ventilatievoorzieningen .....	15
11. Schoonmaken en oplevering.....	16
12. Enkele aandachtspunten .....	16
12.1 Voorbehoud.....	16
12.2 Maatvoering .....	16
12.3 Aansluitingen op de nutsvoorzieningen.....	16

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

12.4 Meer- en minderwerk .....	16
12.5 Energie prestatie/ BENG.....	17
12.6 Verzekering.....	17
12.7 Van toepassing zijnde voorschriften .....	17
12.8 Garantie.....	17
12.9 Wat Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 voor u betekent .....	17
12.10 Informatie appartementsrechten / Vereniging van Eigenaars / Servicekosten.....	18
12.11 De definitie van appartementsrechten .....	18
12.12 Werkzaamheden door derden na oplevering .....	18
12.13 Installaties .....	19
13. Wegwijzer bij de aankoop van een woning.....	19
13.1 “Vrij op Naam” .....	19
13.2 Het tekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst .....	19
13.3 Bouwproces.....	19
13.4 Financiering van uw appartement .....	19
13.5 Eigendomsoverdracht .....	19
13.6 Wanneer moet u gaan betalen.....	20
13.7 Hypotheek tijdens de bouw .....	20
13.8 Oplevering / sleuteloverhandiging .....	20
13.9 Garantie- / opleveringsregeling.....	20

### Kleur- & materiaalstaat

1. Interieur algemene ruimten (kelder)
2. Interieur algemene ruimten (begane grond)
3. Interieur algemene ruimten (verdiepingen)
4. Interieur appartementen
5. Exterieur

# ROSSO bouwdelen A en B te Oss

## 1. Projectomschrijving

Corellistraat Oss BV heeft in samenwerking met AKM projectontwikkeling BV het bouwplan "ROSSO" ontwikkeld nabij het centrum van Oss. Het bouwplan is gelegen tussen de Corellistraat en Sweelinckstraat te Oss, waar momenteel nog opstallen staan van de voormalige laboratorium school en een bedrijfspand.

Het totale project bestaat uit een nieuwbouw appartementencomplex verdeeld over 4 bouwdelen. Bouwdelen A, B en C worden gerealiseerd op een gemeenschappelijke niet-openbare parkeergarage. Bouwdeel D staat los van de andere drie bouwdelen en heeft een eigen stallingsterrein voor bewoners en bezoekers. In blok A bevindt zich op de begane grond een commerciële ruimte bestemd voor sport/zorg en in blok B bevindt zich op de begane grond een commerciële ruimte bestemd voor horeca.

Deze technische omschrijving is van toepassing op **bouwdelen A en B**. In de technische omschrijving staan de technische specificaties van het appartementencomplex en de privé-gedeelten, zoals onder andere de toepassing van materialen en kleuren, omschreven. Voor de indeling en maatvoering van de woningen en algemene (verkeers-)ruimten verwijzen wij u naar de (losse) verkooptekeningen per bouwnummer, welke behoren bij de koop- en aannemingsovereenkomst.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen.

## 2. Administratieve bepalingen

### 2.1 Bouwbesluit en regelgeving

Het project wordt gerealiseerd conform de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 zoals van toepassing op het tijdstip van de aanvraag omgevingsvergunning (december 2023). Verder zijn van toepassing de voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht gemeente Oss, de bepalingen van nutsbedrijven en de garantiebepaling zoals omschreven in de Garantie- en Waarborgregeling (2024) van Woningborg.

In het Bouwbesluit worden begrippen als woonkamer, keuken, slaapkamer, gang en dergelijke niet gehanteerd. De verschillende ruimten van het woongebouw, zoals ze op de tekening zijn aangegeven, worden volgens het Bouwbesluit als volgt aangeduid:

#### Privé:

Hal/Entree/Gang	Verkeersruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Bijkeuken	Onbenoemde ruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Werkkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Meterkast	Technische ruimte
Techniek	Technische ruimte
(Dak)Terras	Buitenruimte
Balkon	Buitenruimte

#### Gemeenschappelijk:

Entreehal	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Lifthal	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Trappenhuis	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Galerij	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Hydrofooruimte	Technische ruimte
Flatkast / CVZ-kast	Technische ruimte
Werkkast	Onbenoemde ruimte
Parkeergarage	Niet-openbare parkeergarage conform NEN 2443
Binnentuin	Gemeenschappelijke buitenruimte

# ROSSO bouwdelen A en B te Oss

## 2.2 Woningborg

Het bouwplan valt onder de Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw (2024) van Woningborg N.V. te Gouda. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Woningborg 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 koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## 2.3 Krijtstreepmethode

In het plan wordt bij diverse appartementen de krijtstreepmethode toegepast. Deze methode heeft tot doel om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen zoals gesteld vanuit het Bouwbesluit met betrekking tot daglichttoetreding. Door de toepassing van de balkons en galerijen is de hoeveelheid effectieve daglichttoetreding in verblijfsruimten (woonkamer/keuken, slaapkamer etc.) niet voldoende voor de gehele ruimte. Dit is op een theoretische en juridische correcte wijze opgelost door het zogenaamde verblijfsgebied in de betreffende ruimten kunstmatig te verkleinen. In praktische zin betekent dit dat er in de betreffende ruimte(n) relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn. De positie voor welk gebied de krijtstreepmethode is toegepast is indicatief weergegeven op de verkooptekening van de betreffende appartementen.

## 3. Peil van het woongebouw, terreininrichting en afvalverwerking

### 3.1 Sloop- en grondwerk

Alle bestaande opstallen, beplanting en bestrating zullen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden verwijderd. De nodige ontgravingen zullen worden verricht ten behoeve van de bouwputten, rioleringen en de nieuwe terreininrichting.

### 3.2 Peil van het woongebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Tenzij anders is aangegeven, zijn alle maten op de tekeningen, dus ook de hoogtematen, in millimeters weergegeven.

### 3.3 Parkeren

Ten behoeve van het parkeren voor bouwdelen A, B en C wordt een gemeenschappelijke niet-openbare parkeergarage gerealiseerd met circa 150 parkeerplaatsen. Tevens kan geparkeerd worden op de openbare parkeerplaatsen langs de Corellistraat. De aansluiting van de niet-openbare parkeergarage naar de openbare weg wordt vormgegeven als een 'in- en uitrit constructie' aan de Corellistraat.

### 3.4 Bestratingen en meubilair en groenvoorzieningen

Het algemene terrein rondom het appartementencomplex wordt uitgevoerd volgens een nog nader door de architect uit te werken terreininrichtingsplan, waarvoor de in de impressies getoonde inrichting de basis zal vormen.

### 3.5 Afvalverwerking

Ten behoeve van de inzameling van afval zullen in het plangebied ondergrondse vuilcontainers worden aangebracht. Het aantal en de exacte positie wordt definitief bepaald door de gemeente.

## 4. Niet-openbare parkeergarage

Iedere eigenaar van een appartement heeft de exclusieve beschikking over één toegewezen parkeerplaats. De toegang tot de niet-openbare parkeergarage is afgesloten van het openbaar gebied door middel van een toegangspoort welke bedienbaar is middels een persoonlijke draadloze handzender (standaard 1 handzender per parkeerplaats). De niet-openbare parkeergarage is voor voetgangers en fietsers vanaf openbaar terrein tevens bereikbaar via een aparte afsluitbare zelfsluitende entree deur aan de Corellistraat.

### 5. Buitenruimtes

De buitenruimtes worden uitgevoerd volgens een nog nader door de architect uit te werken inrichtingsplan, waarvoor de in de impressies getoonde inrichting de basis zal vormen. Het onderhoud van de binnentuin komt voor rekening van de Vereniging van Eigenaars.

### 6. De constructie van het woongebouw

#### 6.1 Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt een funderingssysteem op betonpalen toegepast. Over de betonpalen wordt een constructie aangebracht bestaande uit gewapende betonbalken-/poeren. De uitvoering van het funderingssysteem en de dimensionering van de palen en funderingsbalken-/poeren zijn conform het advies van de constructeur en goedgekeurd door de gemeente.

#### 6.2 Half verdiepte kelder

De vloer van de half verdiepte kelder wordt uitgevoerd als in-het-werk-gestorte betonnen vloer. De draagconstructie van de bovenbouw bestaat uit een betonnen balken, -wanden en kolommen structuur, uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. De vloer van de binnentuin wordt uitgevoerd met een massieve betonvloer.

#### 6.3 Dragende wanden, appartement scheidende wanden

De dragende wanden en appartement scheidende wanden worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen, conform het advies van de constructeur. De dikte van de wanden wordt bepaald aan de hand van het advies van de constructeur en goedgekeurd door de gemeente. Waar nodig zullen in de wanden de technisch noodzakelijke dilatatievoegen worden aangebracht. Plaatselijk zullen voor de opvang van vloer, balkon- en gevelconstructies stalen kolommen, balken, geveldragers of lateien worden toegepast.

#### 6.4 Vloeren

De vloeren van de begane grond worden uitgevoerd met massieve betonvloeren met V-naden aan de onderzijde (kelderdek). Op deze betonvloeren wordt een laag van isolatie toegepast, als thermische- en akoestische scheiding met de onderliggende kelder. De isolatie laag heeft een isolatiewaarde conform Bouwbesluit en wordt aan de bovenzijde voorzien van een dekvloer van 70 mm ter plaatse van de appartementen.

De verdiepingsvloeren en vloeren van de platte daken zullen als massieve betonvloeren met V-naden aan de onderzijde (plafonds van de woningen) worden uitgevoerd, waarin de nodige leidingen en kanalen worden opgenomen en welke worden voorzien van de nodige sparingen. De V-naden kunnen niet in één lijn komen bij diverse over de draagconstructie doorlopende vloervelden. De verdiepingsvloeren worden voorzien van een zwevende dekvloer. Deze dekvloer bestaat uit een isolatieplaat met een dikte van ca. 20 mm en een dekvloer van ca. 70 mm. Al het betonwerk wordt uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur en goedgekeurd door de gemeente.

#### 6.5 Daken

De massieve betonvloeren van de daken worden aan de bovenzijde voorzien van isolatie met een isolatiewaarde conform Bouwbesluit. De isolatie wordt op afschot aangebracht en voorzien van bitumineuze dakbedekking. Op het bitumen wordt deels grind en deels een mos-sedum bedekking toegepast conform opgave van de architect.

##### Dakdoorvoeren

Er worden dakdoorvoeren aangebracht voor het gebalanceerd ventilatiesysteem, deze worden versleept over het dak voor luchtaanzuig en -afblaas. Er worden prefab dakdoorvoeren geplaatst voor de ontluchting van de riolering en voor de afvoer van het hemelwater.

##### Daktoegang

Ten behoeve van de bereikbaarheid van de daken voor inspectie en onderhoudswerkzaamheden worden op diverse plaatsen daktoegangen gerealiseerd. Tevens wordt waar nodig het dak voorzien van aanlijnbeveiliging conform de geldende normen en richtlijnen.

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

### 6.6 Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd in een gebakken metselsteen. Kleur en uitvoering van de metselsteen naar keuze van de architect. De impressietekeningen geven een benadering van de kleurstelling en metselwerk-accenten.

Op aangeven van de steenleverancier zullen daar waar nodig dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden aangebracht. Deze dilataties worden niet afgewerkt en blijven derhalve zichtbaar. Waar nodig zullen in het gevelmetselwerk ook open stootvoegen ten behoeve van afwatering en/of ventilatie worden aangebracht.

#### Voegwerk

Het schoonmetselwerk van de gevels wordt niet gevoegd, het metselwerk wordt hiervoor 'doorgestrekten', in nader overleg met de architect.

#### Isolatie

Voor de isolatie van de gevels wordt isolatiemateriaal toegepast met voldoende dikte om de benodigde isolatiewaarde te behalen conform Bouwbesluit.

#### Beplating

Plaatselijk (optoppingen) worden de gevels uitgevoerd met gevelbeplating. De beplating wordt bevestigd op een geïsoleerde houten stijl- en regelwerk en een waterkerende folie. Tussen de beplating worden houten accent kolommen toegepast.

### 6.7 Betonnen elementen

Zoals aangegeven op de geveltekeningen zullen plaatselijk diverse prefab betonnen elementen worden aangebracht in de gevels, zoals plinten, waterslagen, muurafdekkers en luifels. Het beton wordt niet nader afgewerkt. Inherent aan de eigenschappen van beton kunnen er luchtbellens en kleurnuances aanwezig zijn in betonelementen.

### 6.8 Binnenspouwbladen

De binnenspouwbladen van de gevels worden grotendeels uitgevoerd in beton of kalkzandsteen. De dikte van de wanden wordt bepaald aan de hand van het advies van de constructeur en goedgekeurd door de gemeente. De binnenspouwbladen welke niet in beton/kalkzandsteen worden uitgevoerd, worden uitgevoerd in zogenoemde Hout-Skelet-Bouw (HSB) wanden. In de HSB wanden wordt isolatiemateriaal opgenomen zodat voldaan wordt aan de geldende isolatiewaarde conform Bouwbesluit.

### 6.9 Kozijnen en timmerwerken

#### Buitenkozijnen:

De kozijnen en ramen in de buitengevels worden uitgevoerd in hout. Kleur en uitvoering naar keuze van de architect. De toegangspuilen van de hoofdentrees worden uitgevoerd in hout met een kunststeen onderdorpel. Onder de gevelkozijnen worden geprefabriceerde betonnen waterslagen aangebracht met uitzondering van de kozijnen welke aansluiten op het maaiveld, de galerijen en de balkons. Boven de gevelkozijnen komen, waar nodig, stalen lateien of geveldragers in het gevelmetselwerk. Deze zijn thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat.

#### Buitendeuren:

De toegangsdeuren van de hoofdentrees worden uitgevoerd in hout. De overige buitendeuren worden ook uitgevoerd in hout en al dan niet voorzien van een glasopening. Kleur en uitvoering naar keuze van de architect.

#### Binnenkozijnen:

De binnenkozijnen in de algemene ruimten, van de bergingen en de entreekozijnen van de individuele woningen, welke grenzen aan besloten binnenruimtes, worden uitgevoerd in hout. Deze kozijnen zijn fabrieksmatig voorzien van een grondlaag en worden in het werk worden afgelakt.

#### Binnendeuren:

De binnendeuren in de algemene ruimten worden uitgevoerd als stompe (waar vereist zelfsluitende brandwerende) deuren met kunststof toplaag en al dan niet voorzien van een glasstrook, schopplaten of ventilatievoorzieningen. De entreeduren van de individuele woningen, welke grenzen aan besloten binnenruimtes, worden voorzien van een vrijloopdeurdranger.

#### Ramen:

De ramen worden uitgevoerd middels vast glas of een draai- en/of kiepsysteem conform de tekeningen.



## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

### Hang- en sluitwerk:

De deuren en ramen worden voorzien van alle hang- en sluitwerk, dat benodigd is voor het goed functioneren hiervan. De buitenkozijnen, die bereikbaar zijn voor inbraak (vanaf maaiveld of galerijen), worden voorzien van hang- en sluitwerk in weerstandsklasse II en cilinders met SKG\*\* norm. De bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtwerende profielen. Voor deuren van de algemene ruimten en de toegangsdeuren appartementen wordt een sleutelplan toegepast. De algemene meterkasten (CVZ), kasten voor NUTS voorzieningen, installatieruimtes en werkkasten beschikken over een eigen cilinderslot, waarvan de sleutels zullen worden overhandigd aan de Vereniging van Eigenaars en/of nutsbedrijven. Alle overige deuren in de algemene ruimten worden voorzien van een loopslot.

### Beglazing:

In alle openingen van de gevelkozijnen wordt thermisch isolerende HR++ beglazing toegepast. De ramen en deuren, welke doorlopen tot het vloerniveau worden voorzien van doorvalveilig glas. In verband met het aanwezige gebalanceerd ventilatiesysteem worden er geen ventilatievoorzieningen aangebracht in de gevel kozijnen van de appartementen. Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing kan, door de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van seizoenswisselingen, condensatie (het zogenaamde beslaan) optreden.

### Aftimmerwerk:

De benodigde materialen ten behoeve van diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en koplatten worden aangebracht. De aftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verflaag. Leidingen in techniekruimten en bergingen worden niet nader afgewerkt.

### 6.10 Glasbewassing

Het deel van de buitenkozijnen van de appartementen welke voorzien zijn van naar binnen draaiende ramen, deuren en/of vast glas en bewasbaar vanaf het balkon/terras of galerij is voor rekening van het betreffende appartement. De glasbewassing van buitenkozijnen van appartementen, waar de bewoners redelijkerwijs niet bij kunnen, is voor rekening van de Vereniging van Eigenaars en zal middels een hoogwerker of telescoop glasbewassing worden uitgevoerd. De glasbewassing van de algemene ruimten, aan de buiten- en binnenzijde, is voor rekening van de Vereniging van Eigenaars.

## 7. Toegang

### 7.1 Entree

Iedere hoofdtoegang van het woongebouw vindt plaats door middel van een zelfsluitende deur bij de hoofdentrees. Deze deur wordt voorzien van een deurautomaat in combinatie met een elektrische sluitplaat. Hierdoor is de deur van buitenaf te ontgrendelen met een sleutelschakelaar (in het bellentableau) en van binnenuit met een elektrische deuropener op de wand. Tevens is deze hoofdentreedeur te openen vanaf de videofooninstallatie in de appartementen.

### 7.2 Trappen

Voor de toegang van de verdiepingen worden er in de trappenhuizen prefab betonnen trappen en bordessen met antislip profilering aan de bovenzijde geplaatst. De hijsogen in de trappen worden afgedekt met betonplaatjes. Bij alle trappen wordt aan één muurzijde voorzien in handleuning conform opgave van de architect.

### 7.3 Galerijen

Vanuit het trappenhuis of lift zijn de galerijen voor de woningen bereikbaar. Deze galerijen bestaan uit prefab beton en worden voorzien van antislipprofilering. Voor de afwatering van de galerijen wordt er een goot aangebracht in de galerijplaten. De balustraden worden gevormd door middel van een metalen hekwerk.

### 7.4 Liftinstallatie

De bouwdelen A en B beschikken in totaal over 4 liftinstallaties. Elke liftinstallatie is geschikt voor 13 personen, maximaal circa 1.000 kg hefvermogen. De circa inwendige kooimaten zijn: breedte 1100 mm, diepte 2100 mm, hoogte 2300 mm. De liftkooi is standaard afgewerkt met kunststof wandplaten en pvc-vloerafwerking, kooiverlichting, handrails, spreek/ luisterinstallatie middels GSM-module, een leuning en een spiegel. De liftdeuren en bedieningspaneel worden uitgevoerd in RVS. De aansluiting van de lift op de GSM-module is voor rekening van de Vereniging van Eigenaren. Na oplevering voldoet de liftinstallatie aan het goedkeuringscertificaat van het Nederlands Liftinstituut.

### 8. Installaties algemene ruimten

#### 8.1 Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast voor vuilwater en regenwater. De riolering wordt uitgevoerd middels pvc-buizen en voorzien van stankafsluiters, ontstoppingsmogelijkheden en een ontspanningsleiding. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten een revisietekening verstrekt aan de Vereniging van Eigenaars.

#### 8.2 Hemelwaterafvoeren

De afvoer van het hemelwater op de platte daken wordt voorzien door inwendige hemelwaterafvoeren van pvc-buizen. De afvoer van hemelwater van het dakoppervlak zal, waar mogelijk, gecombineerd geloosd worden op de gemeentelijke regenwater riolering. Langs de gevels worden voor de afwatering van de loggia's, balkons en galerijen, pvc hemelwaterafvoeren toegepast, met uitzondering van de eerste 2 m vanaf maaiveld, hier wordt gegalvaniseerd staal toegepast. Deze waterafvoeren worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel van de gemeente conform de voorschriften van de gemeente. In de dakranden worden de nodige nood overstort voorzieningen opgenomen.

#### 8.3 Ventilatievoorzieningen

De ventilatie van de in pandige algemene ruimten zoals hoofdentree, trappenhuizen, lifthallen en de nutsruimten, alsmede voor de bergingsclusters, zal op natuurlijke wijze plaatsvinden middels toevoeropeningen in/onder de deuren en diverse aanvoerroosters in de gevel. Om de natuurlijke toevoer te controleren, worden in diverse ruimten mechanische afvoeren toegepast. De niet openbare parkeergarage en de bergingsgangen worden geventileerd door een natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.

#### 8.4 Elektrische installatie

De afsluitbare algemene meterkasten zijn gelegen in de gangen op de begane grond. In deze hoofdmeterkast wordt een meterbord aangebracht in overeenstemming met de voorschriften van de nutsbedrijven. De gemeenschappelijke elektrische voorzieningen zijn aangesloten op een apart leidingnetwerk, komend vanuit de centrale voorzieningen kasten (CVZ) en worden aangesloten op een eigen bemetering. Het energieverbruik (na oplevering) en het onderhoud/keuring van de gemeenschappelijke installaties, zoals van de lift, binnen- en buitenverlichting, noodverlichtingsarmaturen/vluchtrouteaanduidingen, brandmeldinstallatie in de algemene ruimten, zijn voor rekening van de Vereniging van Eigenaars. De gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten worden voorzien van de benodigde armaturen al dan niet voorzien van bewegingsmelders ten behoeve van de verlichtingsschakeling. Daar waar vereist worden de nodige noodverlichtingsarmaturen en vluchtrouteaanduidingen aangebracht. Per 'hal' wordt een wandcontactdoos voor gemeenschappelijk gebruik/schoonmaak en een wandcontactdoos voor verwarming geplaatst. De werkkasten worden voorzien van een plafondarmatuur en een enkele wandcontactdoos. De individuele bergingen worden aangesloten op de algemene installatie. Iedere berging wordt uitgevoerd met een verlichtingsarmatuur met schakelaar, welke is gecombineerd met een enkele wandcontactdoos. De gehele elektrische installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit en de geldende voorschriften uit de NEN 1010.

#### 8.5 Verwarmingsinstallatie

De algemene ruimten met uitzondering van de trappenhuizen, welke direct vanaf het de niet-openbare parkeergarage te bereiken zijn, worden allen voorzien van elektrische radiatoren.

#### 8.6 Waterleidinginstallatie

De watermeterruimte op de begane grond wordt ingericht volgens de eisen van het waterbedrijf en voorzien van een hydrofoorinstallatie (waterdrukverhoger) en een afvoerput. In de werkkasten op de begane grond worden aansluitingen gemaakt op de koud waterleiding ten behoeve van de algemene ruimte, deze komt op naam van de Vereniging van Eigenaars. Ook wordt hier een elektrische 15 liter close-in boiler geplaatst en een rvs uitstortgootsteen met wandmengkraan met draaibare S-uitloop. Ter plaatse van de binnentuin worden twee buitenkranen aangelegd. Het verbruik van het water voor de algemene ruimten en binnentuin komt op naam van de Vereniging van Eigenaars.

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

### 8.7 Gasleidingen

Het woongebouw wordt niet aangesloten op het openbare gasnet.

### 8.8 Droge blusleiding

Vanwege de voorschriften van de brandweer is een droge blusleiding ten behoeve van de brandweer voorzien. Deze droge blusleiding voorziet de brandweer van een blusleiding systeem waar zij water door kunnen transporteren en op hogere afstanden geen brandweerslangen hoeven uit te rollen, waardoor zij tijd besparen. De periodieke onderhouds- en keuringskosten komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaars.

### 8.9 Blustoestellen

Conform de geldende regelgeving worden er draagbare blustoestellen aangebracht in de daarvoor aangewezen ruimten. De periodieke onderhouds- en keuringskosten komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaars.

### 8.10 Zonne(PV)-panelen

Op het dak van het gebouw worden zonnepanelen gesitueerd, welke worden aangesloten op de elektrische installatie van de appartementen. Middels (micro)omvormer(s) wordt de opgewekte terug te leveren elektriciteit teruggevoerd naar de meterkast. Het exacte aantal van de zonnepanelen wordt bepaald conform de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) berekening.

## 9. Afwerking gemeenschappelijke gedeelten

### 9.1 Vloerafwerking begane grond

Bij de entreeduren van de hoofdentrees worden schoonloopmatten geplaatst. De overige vloeren van de hoofdentrees, de postportalen, de hoofdgangen en de (vlucht)trappenhuizen worden afgewerkt middels tegels en plinten, materialisering, afmeting, kleur en patroon ter keuze van de architect. Dit is tevens van toepassing op de veiligheidstrappenhuizen, welke direct vanaf de niet-openbare parkeergarage te bereiken zijn. De vloeren van de bergingsclusters en technische ruimtes worden voorzien van een monolithisch afgewerkte betonvloer. De geprefabriceerde betonnen trappen en bordessen in de (vlucht)trappenhuizen worden niet afgewerkt en alleen voorzien van een antislip profilering.

### 9.2 Vloerafwerking verdiepingen

De vloeren van de hoofdgangen en trappenhuizen worden voorzien van PVC vloerbedekking in een afmeting, kleur en patroon ter keuze van de architect. De vloeren van de technische ruimtes worden voorzien van een slijtlaag. Een slijtlaag wordt gerealiseerd door de dekvloer in te strooien met een extra materiaal, dat ervoor zorgt dat de dekvloer harder, robuuster en slijtvaster wordt. De trappen en bordessen in de trappenhuizen en de galerijen zijn van geprefabriceerd beton en worden niet nader afgewerkt en alleen voorzien van een antislip profilering.

### 9.3 Wandafwerking begane grond

De wanden van de hoofdentrees en postportalen worden uitgevoerd in vlak stucwerk met sauswerk in een kleurstelling ter keuze van de architect. De wanden van de technische ruimtes en trappenhuizen worden in de basis voorzien van wit structuurspuitwerk. Plaatselijk worden wanden in vlak stucwerk met sauswerk uitgevoerd in accentkleuren ter keuze van de architect. De scheidingswanden van de bergingen blijven onbehandeld (vellingblokken).

### 9.4 Wandafwerkingen verdiepingen

De wanden van de algemene ruimten worden voorzien van wit structuurspuitwerk. Plaatselijk worden wanden uitgevoerd in accentkleuren ter keuze van de architect.

### 9.5 Plafondafwerking

De hoofdentrees en postportalen op de begane grond worden voorzien van een verlaagd systeemplafond. De plafonds van de overige algemene ruimten worden voorzien van wit structuurspuitwerk voor zover mogelijk in verband met installaties. Waar nodig worden akoestische voorzieningen toegepast. De prefab betonnen trappen en bordessen in de trappenhuizen en de galerijen worden aan de onderzijde niet verder afgewerkt.

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

### 9.7 Aftimmerwerk

De PVC vloeren worden voorzien van houten plinten, welke in het werk worden afgeschilderd. Daar waar noodzakelijk voor een correcte uitvoering worden de benodigde aftimmeringen uitgevoerd middels plaatmateriaal, kleur schilderwerk in overleg met de architect.

### 9.8 Postkasten

De postvakken en bellentableaus bevinden zich in de hoofdentrees. Bouwnummers 003 t/m 007 hebben een individuele brievenbus in de entree van de woning.

### 9.9 Deuropener, video- spreekluisterverbinding

De appartementen (met uitzondering van bouwnummers 003 t/m 007) worden voorzien van een deuropeningssysteem voor de bediening van de toegangsdeur tot de hoofdentree. Dit deuropeningssysteem beschikt over een video/spreek/luister verbinding (videfooninstallatie) bestaande uit:

- Deurbel met video/spreek/luister verbinding nabij de deur van de hoofdentree;
- Wandtoestel met zoemer, beeldscherm (kleur) en deuropener in de hal/entree van het appartement.

### 9.10 Bewegwijzering en huisnummering

Binnen de algemene ruimten wordt op iedere etage voldoende bewegwijzering naar de individuele appartementen aangebracht. Alle appartementen en bijbehorende bergingen krijgen buiten de (entree)deur aan de rechterzijde een standaard metalen plaatje met hierop het huisnummer met eventuele volgletter.

## 10. De privégedeelten

### 10.1 Vloerafwerking

De vloeren in het appartement (met uitzondering van de meterkasten) zullen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. Deze dekvloer bestaat uit een isolatieplaat met een dikte van ca. 20 mm en een dekvloer van ca. 70 mm. Ter plaatse van de douchehoek is geen isolatie aanwezig i.v.m. afschot en lijngoot. Vanwege het toegepaste vloerverwarming systeem mag de later aan te brengen vloerafwerking een maximale isolatiewaarde hebben van  $R_c=0,09$  m<sup>2</sup>K/W. De vloeren van de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk.

### 10.2 Wandafwerking

De op tekening aangegeven (niet dragende) binnenwanden van de appartementen bestaan uit lichte scheidingswanden met een dikte van 70 of 100 mm. De wanden in de appartementen zullen behangklaar (niet direct geschikt voor sauswerk) worden afgewerkt. De wanden van de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk.

### 10.3 Plafondafwerking

Alle betonplafonds (met uitzondering van de meterkasten) van de appartementen worden afgewerkt met structuurspuitwerk. De V-naden van de betonnen vloeren (plafonds) blijven in het zicht. De V-naden kunnen niet in één lijn komen bij diverse over de draagconstructie doorlopende vloervelden.

### 10.4 Tegelwerken

Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd met wandtegels 300x600 mm, horizontaal geplaatst. De wanden van de badkamer en het toilet worden over de volledige hoogte voorzien van tegelwerk. De accentwanden (achter het toilet en achter de douchekraan) worden uitgevoerd met strokentegels. De keuken wordt niet voorzien van tegelwerk. Ter plaatse van uitwendige hoeken rond schachten en inbouwreservoirs van hangtoiletten worden witte rechte kunststof hoekprofielen aangebracht. Wandtegels worden voorzien van een zilvergrijze voeg. Het vloertegelwerk wordt uitgevoerd met vloertegels, 600x600 millimeter. Ter plaatse van de douchehoek worden tegels verdiept op afschot aangebracht richting de draingoot. Vloertegels worden voorzien van een grijze voeg.

Wand- en vloertegels worden "niet strokend" aangebracht. (voegen van de wand- en vloertegels lopen niet in elkaars verlengde door). Er zijn verschillende kleurcombinaties mogelijk, zie hiervoor de sanitair brochure van Huysinc. Ter plaatse van de overgang tussen vloer en wandtegels en ter plaatse van de hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen afgekit met een (schimmelvrije) sanitair kit.

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

### 10.5 Buitenruimtes

Elke woning is voorzien van een eigen buitenruimte. Op de begane grond zijn de eigen buitenruimtes deels voorzien van betegels en afgesloten d.m.v. een lage haag. Een en ander volgens een nader uit te werken inrichtingsplan. De uitwendige balkons bestaan uit prefab beton (kleur naturel) en worden voorzien van een antislip profilering. Voor de afwatering van de balkons wordt er een goot aangebracht in de balkonplaat (exclusief gootrooster). Deze balkons worden voorzien van metalen balustraden, uitgevoerd als lamellen hekwerk. De inpandige balkons worden voorzien van betegels en zijn uitgevoerd met een gemetselde borstwering met een betonnen muurafdekker.

### 10.6 Kozijnen en timmerwerken

#### Binnendeurkozijnen:

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen in de kleur kristalwit (standaard kleur leverancier) met bovenlichten.

#### Binnendeuren:

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in de kleur kristalwit (standaard kleur leverancier). De hoogte van de binnendeuren bedraagt 2315mm. Ten behoeve van het gebalanceerd ventilatiesysteem worden in alle ruimten waar een ventilatiepunt is opgenomen de binnendeuren aan de onderzijde enkele centimeters vrijgehouden van de vloer.

#### Hang- en sluitwerk:

De deuren worden voorzien van alle hang- en sluitwerk, dat benodigd is voor het goed functioneren hiervan. De buitenkozijnen, die bereikbaar zijn voor inbraak, worden voorzien van RVS hang- en sluitwerk in weerstandsklasse II en cilinders met SKG\*\* norm.

In de binnendeuren wordt standaard een loopslot toegepast met uitzondering van de volgende:

- meterkast sleutelslot
- toilet en badkamer vrij-/en bezetslot

#### Vensterbanken en dorpels:

Daar waar op de tekeningen aangegeven worden kunststenen vensterbanken toegepast. Onder de deurkozijnen van de badkamer en toilet worden kunststenen stofdorpels aangebracht. Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht.

De uitvoering en kleur van de dorpels en de vensterbanken is naar keuze van de architect.

#### Aftimmerwerk:

Er zullen geen vloerplinten worden aangebracht in de appartementen. De benodigde materialen ten behoeve van een correcte uitvoering van diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en koplatten worden aangebracht.

#### Binnen schilderwerk

De benodigde binnen aftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verflaag. Leidingen in de meterkast en de techniekruimte worden niet nader afgewerkt.

### 10.7 Keuken

In de koopsom van de appartementen is standaard een Bruynzeel keuken opgenomen. Hiervoor zijn de onderstaande stelposten opgenomen. Deze wordt verrekend met de door u uitgekozen keuken bij Bruynzeel. Indien geen keuken wordt aangeschaft bij Bruynzeel, maar bij derden, wordt er verrekend via de keuzelijst.

Stelpost rechte keuken: € 3.750 incl. btw.

Stelpost hoekkeuken: € 4.250 incl. btw.

Stelpost eiland Keuken: € 5.000 incl. btw.

De in de tekening(en) aangegeven keuken geeft de opstelling weer. Leidingwerk en de riolering worden aangebracht, gebaseerd op deze opstelling, en kunnen binnen de op tekening aangegeven keukenzone kosteloos verplaatst worden. De standaard voorzieningen zijn:

- een rioolaansluiting voor spoelbak en vaatwasser;
- een warm- en koud wateraansluiting;
- een koud wateraansluiting voor de vaatwasser;
- gevoede enkele wandcontactdozen voor de keukenapparatuur (combimagnetron, vaatwasser, recirculatiekap en koelkast);

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

- twee gevoede dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik op aanrecht hoogte;
- 2-fase aansluiting voor elektrische kookgroep.

Na uw eerste gesprek met de kopersbegeleider, wordt u door Bruynzeel uitgenodigd voor een gesprek in de showroom. Hier kunt u eventuele meer- en minderwerken doornemen. Bruynzeel draagt er zorg voor, dat de juiste 'nul tekening' tijdig wordt verstrekt aan de kopersbegeleider. Een keuken van Bruynzeel mag vóór de oplevering worden geplaatst. Indien u geen keuken aanschaft bij Bruynzeel, dient u er zelf zorg voor te dragen dat u de 'nul tekening' van uw keukenleverancier tijdig aanlevert bij de kopersbegeleider. Deze zal u in het eerste kopersgesprek een indicatie van de deadline geven. De keuken zal dan ná oplevering moeten worden geplaatst.

### 10.8 Sanitair

In de appartementen wordt sanitair geleverd in de kleur wit (Villeroy & Boch Architectura) en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Het sanitair wordt compleet afgemonteerd met verchroomde kranen (Grohe Concetto) en bevestigingsmiddelen. Het fonteintje in de toiletruimte en de wastafel in de badkamer zijn voorzien van verchroomde bekiersifon, welke in het zicht wordt geplaatst.

#### Uitrusting toiletruimte

- Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir en tweeknops frontbediening, kleur wit, met hardkunststof closetzitting met soft-closing deksel (kleur wit);
- Een inbouw kunststof reservoir met waterbesparende drukknop;
- Een fontein (kleur wit);
- Een verchroomde fonteinkraan.

#### Uitrusting badkamer

- Wastafel, kleur wit, met verchroomde wastafelmengkraan;
- Een spiegel (60x80 centimeter);
- Een verchroomde douchethermostaatkraan met omstelrichting met glijstangcombinatie en waterbesparende douchekop (Grohe New Tempesta);
- Draingoot met RVS bovenplaat;
- Elektrische handdoekradiator (kleur wit);
- Optioneel toilet (meerwerkkeuze; locatie conform tekening), kleur wit, met hardkunststof closetzitting met soft-closing deksel (kleur wit);
- Optioneel tweede wastafel (meerwerkkeuze; locatie conform tekening), kleur wit, met verchroomde wastafelmengkraan.

#### Uitrusting berging/techniek

Ten behoeve van de wasmachine wordt een wasmachineaansluiting gemaakt, bestaande uit

- Tapkraan met beluchter en uitloop met slangwartel;  
Deze tapkraan is tevens te gebruiken als vulpunt voor de installatie/vloerverwarming.
- Afvoergarnituur bestaande uit heet water bestendige buissifon en vloerbuis. Op deze buis wordt tevens een aansluitmogelijkheid voor een wasdroger gemaakt.

### 10.9 Elektra- en wateraansluitpunten

#### Meterkasten

Elk appartement heeft een eigen meterkast. In de meterkasten komt de groepenkast t.b.v. de elektrische installatie, watermeter, en Data-aansluiting geplaatst. De meterkasten worden ingericht overeenkomstig de voorschriften van de nutsbedrijven. In blok A zijn de hoofdmeters gelegen in het meterkastcluster gelegen op de begane grond. De groepenkast bevindt zich wel in de meterkast van elk appartement.

#### Elektra:

De appartementen worden voorzien van een elektrische installatie volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren (plafonds), behoudens in de technische ruimten zoals meterkast en techniekruimte. De inbouw wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof in de kleur wit. De wandcontactdozen worden in het gehele appartement op circa 300mm+ vloerpeil aangebracht met uitzondering van de keuken. De schakelaars ten behoeve van de verlichting, alsmede de gecombineerde wandcontactdoos/ schakelaar worden op circa 1.050mm+ vloerpeil aangebracht. De thermostaat, CO<sub>2</sub>-sensoren/bediening en videfoon worden op circa 1.500mm+ vloerpeil aangebracht. De aan te brengen lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen worden verdeeld in groepen en aangesloten op de meter in de meterkast van het appartement. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen. Ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening van de

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

wasmachine en wasdroger wordt in de techniekruimte van de woning een dubbele wandcontactdoos op één aparte groep voorzien. Max Totaalvermogen van 3600 W voor de 2 apparaten samen. De aangegeven rookmelders worden op het elektriciteitsnet aangesloten. Standaard zijn de appartementen voorzien van een videofooninstallatie (video/spreek/luister verbinding). De toegangsdeuren van de appartementen worden voorzien van een beldrukker met schel.

### Telecommunicatievoorzieningen

De volgende aansluitpunten zijn in het appartement opgenomen:

- DATA (bedraad), in meterkast
- DATA (bedraad), in woonkamer en hoofdslaapkamer

### Wateraansluitpunten:

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast van het appartement. Het warm water is afkomstig van de warmtepomp, geplaatst in de techniekruimte van het appartement. De leidingen worden voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt.

De volgende tappunten worden aangesloten op koud waterleiding:

- het aansluitpunt in de keuken voor de keuken mengkraan;
- het aansluitpunt in de keuken voor de vaatwasser;
- de fonteincombinatie in het toilet;
- het spoelreservoir van de wandclosetcombinatie;
- de wastafelmengkraan en het douche gedeelte in de badkamer;
- de wasmachinekraan.

De volgende tappunten zijn voorzien van warm water:

- de keuken mengkraan;
- de wastafelmengkraan en het douche gedeelte in de badkamer.

### 10.10 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

Elke woning wordt voorzien van een eigen warmtepomp, welke geplaatst wordt in de techniekruimte, indicatief aangegeven in de verkoopplattegrond. De warmteafgifte vindt plaats middels vloerverwarming (als hoofdverwarming) in de gehele woning met uitzondering van de technische ruimten. De capaciteit van de verwarming is zodanig, dat bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, de in de ruimtestaat vermelde temperaturen behaald en gehandhaafd kunnen worden bij gesloten ramen en deuren en bij gebruik van de minimale ventilatievoorzieningen:

- Verblijfsruimten 22 °C;
- Verkeersruimte 18 °C;
- Badruimte 22 °C;
- Toilet 18 °C;
- Onbenoemde ruimte 15 °C.

De genoemde temperaturen worden berekend met een buitentemperatuur van -10°C. De cv-vloerverdelers worden in de techniekruimte geplaatst, exacte positie nader te bepalen door de installateur. In de zomer kan de warmtepomp worden omgeschakeld naar vloertopkoeling. Dit houdt in, dat de leidingen van de vloerverwarming worden gebruikt voor vloertopkoeling. Hiermee kunt u uw appartement enkele graden koeler maken, maar het is geen airco. De installatie wordt voor de oplevering in bedrijf gesteld. Tevens wordt bij oplevering een bedienings- en gebruiksvorschrift overhandigd.

### 10.11 Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van het appartement wordt er een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmterugwinning voorzien (WTW-installatie met CO2 sturing in de woonkamer en slaapkamer 1). Afhankelijk van de luchtkwaliteit (gemeten CO2-concentratie) geeft de CO2-sensor een signaal aan de ventilatie-unit om meer of minder af te zuigen of mechanisch toe te voeren. Het leidingwerk/buizenstelsel van de ventilatie-unit in de techniekruimte blijft in het zicht. De uiteindelijke opstelling en leidingverloop wordt bepaald door de berekening/het ontwerp van de installateur. De ventilatietoevoer geschiedt door middel van één of meerdere inblaaspunten in iedere verblijfsruimte. Deze zijn ter indicatie weergegeven op de verkooptekening en worden definitief bepaald door de installateur. Ventilatieafvoer geschiedt in de badkamer, toilet, keuken en de techniekruimte middels witte kunststof afzuigventielen. Vanwege regelgeving, energieprestatie en garanties is het niet toegestaan uw afzuigkap aan te sluiten op het gebalanceerde ventilatiesysteem. De keuken is derhalve voorzien van een recirculatiekap.

### 11. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het appartement. Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden "schoon" opgeleverd. De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten zal op een ander tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en beglazing worden schoon opgeleverd.

### 12. Enkele aandachtspunten

#### 12.1 Voorbehoud

Hoewel deze technische omschrijving en bijbehorende tekeningen nauwkeurig en met zorg zijn samengesteld moet een voorbehoud worden gemaakt voor maatafwijkingen en/of wijzigingen. De door te voeren wijzigingen die door overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die wenselijk en noodzakelijk zijn tijdens de bouw, zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden. Indien het noodzakelijk is om wijzigingen aan te brengen, behoudt de aannemer zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren zonder voorkennis hiervan aan de koper te verstrekken. De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de aannemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden. Eén en ander zal geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop- en/of aannemingsovereenkomst. Eventueel meubilair, kasten, apparatuur, verlichtingsarmaturen, alsmede interieur-suggesties, welke in de plattegronden zijn getekend, worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving. De perspectieftekeningen (artist impressies) dienen enkel ter illustratie, om u een idee te geven van het uiterlijk van het gebouw. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de perspectieftekeningen. Bij tegenstrijdigheden tussen perspectieftekeningen en inhoud van de technische omschrijving of tekeningen is de inhoud van de technische omschrijving altijd maatgevend.

#### 12.2 Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten. Ondanks dat er gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de verkooptekening aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachten aan derden door de verkrijger. De op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn in millimeters weergegeven. De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) op de verkooptekeningen is ter indicatie en derhalve niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra.

#### 12.3 Aansluitingen op de nutsvoorzieningen

De aansluitkosten water, elektra en data zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. De kosten voor ingebruikstelling van de installatie en het verbruik van de installatie tot de oplevering zijn voor rekening van de aannemer. Bij de oplevering zullen de meterstanden in het proces-verbaal van oplevering worden genoteerd. Het aanvragen en het sluiten van overeenkomsten met de verschillende leveranciers van dient u zelf te verzorgen. De aannemer zal u tijdig informeren wanneer en hoe dit dient te gebeuren.

#### 12.4 Meer- en minderwerk

Hoewel elk appartement in het project standaard al compleet is uitgerust, is het mogelijk dat de verkrijger specifieke koperswensen heeft, welke gekozen kunnen worden uit de 'Koperskeuzelijst'. Overige (individuele) koperswensen kunnen in een persoonlijk gesprek met de kopersadviseur worden aangeven. Het meer- en minderwerk wordt vervolgens door de kopersadviseur aan de verkrijger bevestigd. Teneinde te kunnen garanderen dat de koperskeuzes ook juist worden uitgevoerd, wordt een termijn gesteld waarbinnen opties kunnen worden gekozen. Na de sluitingsdatum is een keuze voor meer- en minderwerk in principe niet meer mogelijk. Verrekening van meerwerk geschiedt volgens de hiervoor door Woningborg opgestelde betalingsregeling, die als volgt luidt:

*'Voor meerwerk geldt dat bij opdracht aan de verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten'.*

Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel de eerstkomende betalingstermijn daarna. Het meerwerk dient betaald te zijn voor oplevering.



## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

Alle wijzigingen in opdracht van de koper moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van Woningborg en het Bouwbesluit alsook de geldende richtlijnen van de gemeente.

Werkzaamheden uit te voeren door derden of de verkrijger, zullen na oplevering van het appartement kunnen plaatsvinden. Eventuele daarvoor benodigde goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en/of nutsbedrijven dient de verkrijger zelf te verzorgen.

### 12.5 Energie prestatie/ BENG

Conform de eisen van het Bouwbesluit moeten woningen voldoen aan de eisen voor Bijna ENergieneutrale Gebouwen (BENG). De energieprestatie wordt behaald aan de hand van drie individueel te behalen eisen.

- BENG 1: Energiebehoefte voor verwarming en koeling (hoeveel warmte- of koude behoefte heeft de woning)
- BENG 2: Primair Fossiel Energieverbruik (voornamelijk het energieverbruik van de installaties)
- BENG 3: Aandeel hernieuwbare energie (energie uit zon en/of wind)

De waarden voor BENG zijn wettelijk vastgesteld. De woningen van het project ROSSO voldoen allemaal aan de eisen die volgens het Bouwbesluit van toepassing zijn.

Naast de bovengenoemde eisen voor BENG wordt er een grenswaarde voorgeschreven voor temperatuuroverschrijding bij woningen, uitgedrukt in de TO-juli. Voor dit project wordt voldaan aan de TO-juli, vanwege het toepassen van vloertopkoeling middels de warmtepomp.

Bij oplevering ontvangt u van de aannemer het definitieve energielabel van uw woning.

### 12.6 Verzekering

De aannemer verzekert tijdens de bouw de appartementen tegen de gevolgen van brand- en stormschade. Vanaf de opleveringsdatum dient u het appartement zelf te verzekeren tegen brand, inbraak en overige schade.

### 12.7 Van toepassing zijnde voorschriften

Er zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- De Algemene Voorwaarden en toelichting welke bij de
- koop-/aannemingsovereenkomst behoren ;
- Het Bouwbesluit 2012 ;
- De voorschriften van de diverse nutsbedrijven ;
- Gemeentelijke voorschriften/verordeningen.

### 12.8 Garantie

Wanneer u een appartement koopt, wilt u de garantie dat uw appartement in perfecte staat en overeenkomstig uw wensen wordt opgeleverd. Om deze te kunnen geven heeft de Ontwikkelaar/Bouwondernemer zich aangesloten bij Woningborg.

Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een Bouwondernemer/Ontwikkelaar ingeschreven kan worden. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid etc. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen door het instituut gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische kwaliteiten van de bouwondernemer/ontwikkelaar niet te boven gaat.

Wanneer aan alle eisen wordt voldaan mag het appartement onder de Woningborggarantie worden verkocht en ontvangt de koper na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat.

### 12.9 Wat Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 voor u betekent

Als u een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dat onder meer:

- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborgwaarborg-certificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van het appartement;
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van het Woningborg, u heeft dus altijd een veilig contract waarin de rechten en plichten van de koper en bouwondernemer evenwichtig zijn vastgelegd;
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

- Bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u een door Woningborg uitgegeven boekje waarin nog meer informatie is terug te vinden over de garantie en Woningborg o.a. oplevering en gereed melding);
- U blijft nooit met een half afgebouwd huis zitten, wanneer er tijdens de bouw iets mis zou gaan met de Bouwondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw appartement door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen;
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor de koper en Bouwondernemer.

### 12.10 Informatie appartementsrechten / Vereniging van Eigenaars / Servicekosten

Door de aankoop van een appartementsrecht wordt u mede-eigenaar van het te betrekken gebouw met de bijbehorende grond en verkrijgt u het exclusieve gebruik van uw appartement en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en algemene zaken. Alle eigenaren in dit gebouw zijn in de toekomst gemeenschappelijk verantwoordelijk voor instandhouding en het onderhoud van het gebouw of bouwdeel. Ten behoeve van het beheer van de gemeenschappelijke zaken dient volgens de wet een Vereniging van Eigenaars (VvE) te worden opgericht, waarvan elk appartementseigenaar lid is. Bij de oprichting van deze vereniging wordt een bestuur gekozen uit de bewoners van het complex.

De rechten maar ook de plichten van die verschillende appartementseigenaren dienen zo zorgvuldig mogelijk vastgelegd te worden. Hiertoe is door de notaris een zogenaamde splitsingsakte opgemaakt, gebaseerd op de ter zake geldende wettelijke bepalingen. Bij het inschrijven van een splitsingsakte wordt een VvE opgericht. Naast de akte van splitsing kent zo'n vereniging ook nog de mogelijkheden tot een huishoudelijk reglement, waarin nadere details geregeld kunnen worden. De definitieve tekst hiervan wordt vastgesteld door de leden van de vereniging gezamenlijk. Deze tekst mag uiteraard niet in strijd zijn met de wettelijke bepalingen of met de akte van splitsing.

Omdat u, als koper, tijdens de laatste fase van de bouw en de tijd direct na oplevering met andere zaken bezig bent, is door de Bouwondernemer/Ontwikkelaar voor de eerste periode een administratief beheerder ingeschakeld, die ten behoeve van de vereniging het beheer voert en de administratie verzorgt.

Als bijdrage in de kosten, 'Servicekosten' genaamd, zult u maandelijks een voorschot moeten betalen aan de vereniging. Deze bijdrage heeft onder andere betrekking op de volgende zaken:

- opstal- en WA verzekering;
- glasverzekering;
- waterverbruik ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- elektra en lampen ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en glas;
- onderhoud/keuring brandveiligheidsvoorzieningen;
- onderhoud binnentuin en gemeenschappelijke gronden rondom het appartementencomplex;
- onderhoud keerwanden/tuinmuren;
- onderhoud (groen)dak;
- onderhoud lift;
- schilderwerk;
- reserveringen grootonderhoud;
- algemene kosten, administratiekosten, vergaderingen en dergelijke.

### 12.11 De definitie van appartementsrechten

Onder appartementsrechten wordt verstaan; een aandeel in een gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren, dat omvat de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw welke blijkens hun inrichting bestemd zijn om afzonderlijk geheel te worden gebruikt en het mede gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

### 12.12 Werkzaamheden door derden na oplevering

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering zijn wel toegestaan. Maar geheel voor risico van de koper en mag, indien van toepassing, alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of de goedkeuring van de Vereniging van Eigenaren. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de Woningborg-garantie.

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

### 12.13 Installaties

Het leidingverloop van installaties kan om technische redenen nog worden aangepast. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde installatie-onderdelen zoals verdelers van vloerverwarming, schakelaars, lichtpunten, rookmelders e.d. Indien noodzakelijk kan de aannemer besluiten de installatie op punten aan te passen t.o.v. de contracttekeningen. De definitieve plaatsbepaling en het aantal van de in- en uitblaasventilatiepunten wordt tijdens de technische uitwerking bepaald.

## 13. Wegwijzer bij de aankoop van een woning

Om u alvast voor te bereiden op de dingen die komen gaan, geven wij hier een overzicht van de gang van zaken die volgen op het tekenen van de koop- /aannemingsovereenkomst.

### 13.1 “Vrij op Naam”

Een appartement wordt “vrij op naam” verkocht. Het betekent dat in de koopsom niet alleen de bouwkosten zijn begrepen, maar ook het architectenhonorarium, notariskosten (voor de transportakte) verkoopkosten van de makelaar, gemeentelijke leges, btw, kosten voor kadastraal uitmeten en de aansluitkosten voor de water-, riool- en elektriciteitsleidingen. Als de kosten van bouwmaterialen en lonen tijdens de bouwperiode stijgen, worden die niet doorberekend. De koopsom staat van tevoren vast en blijft gehandhaafd. Alleen eventuele rentekosten en meerwerkopties zullen worden doorberekend.

### 13.2 Het tekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot de aankoop van het appartementsrecht en het betalen van de realisatie van uw deel van het woongebouw, eventueel vermeerderd met de in de overeenkomsten genoemde rentes. De ontwikkelaar verplicht zich door medeondertekening van de koopovereenkomst tot de levering van het appartementsrecht. De aannemer verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van het woongebouw en in het bijzonder uw appartement. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

### 13.3 Bouwproces

De duur van de bouw van het woongebouw staat vermeld in de aannemingsovereenkomst, welke door u wordt gesloten met de aannemer. Door de aannemer zullen de kopers regelmatig worden uitgenodigd voor zogenoemde ‘koper kijkdagen’. Door de grootte van het gebouw kunnen de koper kijkdagen verschillen per bouwdeel/verdieping/bouwnummer(s).

Buiten deze koper kijkdagen is het vanwege uw veiligheid verboden de bouwplaats te betreden.

### 13.4 Financiering van uw appartement

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypotheecaire geldlening onvermijdelijk zijn. De hypotheekadviseurs zijn bereid u hierin een duidelijk advies te geven. Zij berekenen aan de hand van uw persoonlijke gegevens de mogelijkheden en kunnen uw aanvraag van een hypotheek verzorgen. Tevens geven zij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleren of u op basis van de condities ook werkelijk aan uw betalingsverplichtingen kunt voldoen.

### 13.5 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van levering” bij de notaris. In de koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomst wordt het uiterste moment van de eigendomsoverdracht vermeld. Hierbij dient u tevens rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van eigendomsoverdracht zendt de notaris u een afrekening, waarop, op die dag het totale bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Op die rekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u tijdig aan de notaris zelf dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf transportdatum verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, dient het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld te worden uit eigen middelen. Op de transportdatum worden bij de notaris twee akten getekend:

- De akte van eigendomsoverdracht;
- De hypotheekakte (indien benodigd).

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw) rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen zoals omschreven in de koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomst;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de geldverstrekker.

### 13.6 Wanneer moet u gaan betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe u gedeclareerd gaat worden naarmate de bouw van uw appartement vordert. U wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw appartement een rekening toegestuurd krijgt. Als bijvoorbeeld de vloer van uw privé-gedeelte gestort is, kan dat als een termijn aangerekend worden. Door middel van een factuur wordt dan een bepaald deel van de aanneemsom in rekening gebracht. Het is mogelijk dat er al aan uw toekomstige appartement gebouwd wordt, voordat u de akte van levering bij de notaris ondertekend heeft waardoor u, nadat u de koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomst getekend heeft, al een (aantal) termijn(en) verschuldigd bent. Voor de betalingen van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling tot de dag, waarop u bij de notaris de akte van levering moet gaan tekenen, hier moet u de verschuldigde bouwtermijnen, de grondsom en de daarover verschuldigde uitstelrente, inclusief omzetbelasting, voldoen. Na het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris wordt u, naarmate de bouw vordert termijnnota's toegestuurd. Deze nota's moeten door uw geldverstrekker binnen veertien dagen betaald worden.

### 13.7 Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de aannemer de nota's over de vervallen bouwtermijnen digitaal. Deze nota's dient u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker te zenden, die dan voor de betalingen zorg draagt. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente, welke u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

### 13.8 Oplevering / sleuteloverhandiging

Wanneer het appartement gereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met de aannemer uw privé-gedeelte te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering. De aannemer zal zich inspannen deze onvolkomenheden zo snel mogelijk te verhelpen. Voorafgaand aan de inspectie zult u de eindafrekening van de aannemer ontvangen. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, inclusief voortvloeiend uit het meer- en minderwerk en het proces-verbaal van oplevering is getekend, ontvangt u de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent, dat het appartement aan u is opgeleverd. De van toepassing zijnde 5% garantieregeling wordt hieronder nader toegelicht.

### 13.9 Garantie- / opleveringsregeling

De zogenaamde 5% regeling geeft u als koper financiële garantie/zekerheid met betrekking tot de geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw privé-gedeelte. De regeling werkt als volgt: zoals eerder omschreven dient de complete koopsom en het eventuele meer- en minderwerk vóór de oplevering van het appartement aan verkoper/aannemer te zijn voldaan. De verkoper heeft een collectieve bankgarantie gedeponeerd bij de notaris ter waarborging van uw 5% garantieregeling. Deze 5% garantieregeling blijft van kracht gedurende 3 maanden ná oplevering en zal einde periode eindigen of zoveel eerder als de opleverpunten zijn verholpen. Indien nog niet alle geconstateerde gebreken zijn verholpen binnen 3 maanden (of niet naar uw tevredenheid zijn verholpen) kunt u schriftelijk, met redenen omkleed, voor het einde van de 3 maanden periode bij de verkoper verzoeken tot verlenging van de 3 maandentermijn. Het bedrag ter hoogte van uw aanspraak tot verlenging, zal door verkoper worden afgestemd op de waarde van de nog openstaande gebreken en schriftelijk aan u worden medegedeeld. Het bedrag van de verlenging is wederom gedekt door de gedeponeerde bankgarantie.

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

### KLEUR- & MATERIAALSTAAT

#### 1. Interieur algemene ruimten (kelder)

RUIMTE	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
<b>A.K.02 Trappenhuis</b>	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Naturel
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Betontrap met antislip profilering Metalen hekwerken en leuning	Naturel Grijs
<b>A.K.03 Liftportaal</b>	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Naturel
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Lift	<i>Ntb architect</i>
<b>A.K.04 Gang</b>	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Grijs
	Wanden	Betonwanden onafgewerkt Vellingblokken onafgewerkt	Naturel Naturel
	Plafond	Betonvloer (onbewerkt)	Naturel
<b>A.K.05 Gang</b>	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Grijs
	Wanden	Betonwanden onafgewerkt Vellingblokken onafgewerkt	Naturel Naturel
	Plafond	Betonvloer (onbewerkt)	Naturel
<b>A.K.06 Gang</b>	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Naturel
	Wanden	Betonwanden onafgewerkt Vellingblokken onafgewerkt	Naturel Naturel
	Plafond	Betonvloer (onbewerkt)	Naturel
<b>A.K.07 Werkkast</b>	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Naturel
	Wanden	Betonwanden onafgewerkt Vellingblokken onafgewerkt	Naturel Naturel
	Plafond	Betonvloer (onbewerkt)	Wit
	Inrichting	Uitstortgootsteen met achterplaat	Wit
<b>B.K.01 Liftportaal</b>	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Naturel
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Lift	<i>Ntb architect</i>
<b>B.K.02 Trappenhuis</b>	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Naturel
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Betontrap met antislip profilering Metalen hekwerken en leuning	Naturel Grijs
<b>B.K.03 Gang</b>	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Naturel
	Wanden	Betonwanden onafgewerkt Vellingblokken onafgewerkt	Naturel Naturel
	Plafond	Betonvloer (onbewerkt)	Naturel
<b>B.K.04 Liftportaal</b>	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Naturel
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Lift	<i>Ntb architect</i>
<b>B.K.05 Berging</b>	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Naturel
	Wanden	Betonwanden onafgewerkt	Naturel
	Plafond	Betonvloer (onbewerkt)	Naturel
<b>B.K.06 Werkkast</b>	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Naturel
	Wanden	Betonwanden onafgewerkt Vellingblokken onafgewerkt	Naturel Naturel
	Plafond	Betonvloer (onbewerkt)	Wit

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

	Inrichting	Uitstortgootsteen met achterplaat	Wit
<b>E.K.01 Parkeergarage</b>	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton Belijning	Naturel Wit
	Wanden	Betonwanden onafgewerkt	Naturel
	Plafond	Betonvloer (onbewerkt)	Naturel
	Inrichting	Sprinklersysteem	Naturel
<b>E.K.02 Techniekrimte</b>	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Naturel
	Wanden	Betonwanden onafgewerkt Vellingblokken onafgewerkt	Naturel Naturel
	Plafond	Betonvloer (onbewerkt)	Naturel

### 2. Interieur algemene ruimten (begane grond)

RUIMTE	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
<b>A.0.01a Entree/postportaal</b>	Vloer	Vloertegelwerk met plinttegels Schoonloopmat bij hoofdentree	Grijs Grijs
	Wanden	Vlak stucwerk met accentkleur/behang	<i>Ntb architect</i>
	Plafond	Verlaagd systeemplafond	Wit
	Inrichting	Postkasten met bellentableau	<i>Ntb architect</i>
<b>A.0.01b Hal</b>	Vloer	Vloertegelwerk met plinttegels	Grijs
	Wanden	Vlak stucwerk met accentkleur/behang	<i>Ntb architect</i>
	Plafond	Verlaagd systeemplafond	Wit
	Inrichting	Secundaire trap met leuningen Lift	<i>Ntb architect</i> <i>Ntb architect</i>
<b>A.0.02 Trappenhuis</b>	Vloer	Vloertegelwerk met plinttegels	Grijs
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Betontrap met antislip profilering Metalen hekwerken en leuning	Naturel Grijs
<b>A.0.03 Liftportaal</b>	Vloer	Vloertegelwerk met plinttegels	Grijs
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Verlaagd systeemplafond	Wit
	Inrichting	Lift	<i>Ntb architect</i>
<b>A.0.04 Meterkastruimte</b>	Vloer	Dekvloer met slijtlaag	<i>Ntb architect</i>
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Meterkasten (hout)	<i>Ntb architect</i>
<b>A.0.05 Hydrofoorroimte</b>	Vloer	Dekvloer met slijtlaag	<i>Ntb architect</i>
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Ruimte voorzien van schrobput	
<b>B.0.01 Entree</b>	Vloer	Schoonloopmat	Grijs
	Wanden	Vlak stucwerk met accentkleur/behang	<i>Ntb architect</i>
	Plafond	Verlaagd systeemplafond	Wit
	Inrichting	Postkasten met bellentableau	<i>Ntb architect</i>
<b>B.0.02 Trappenhuis</b>	Vloer	Vloertegelwerk met plinttegels	Grijs
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Betontrap met antislip profilering Metalen hekwerken en leuning	Naturel Grijs
<b>B.0.03 Liftportaal</b>	Vloer	Vloertegelwerk met plinttegels	Grijs
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Verlaagd systeemplafond	Wit

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

	Inrichting	Lift	<i>Ntb architect</i>
<b>B.0.04 Meterkastruimte</b>	Vloer	Dekvloer met slijtlaag	<i>Ntb architect</i>
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
<b>B.0.05 Hydrofoorroimte</b>	Vloer	Dekvloer met slijtlaag	<i>Ntb architect</i>
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Ruimte voorzien van schrobput	
<b>B.0.06 Entree</b>	Vloer	Vloertegelwerk met plinttegel Schoonloopmat bij entree	Grijs Grijs
	Wanden	Vlak stucwerk met accentkleur/behang	<i>Ntb architect</i>
	Plafond	Verlaagd systeemplafond	Wit
	Inrichting	Lift	<i>Ntb architect</i>
	<b>B.0.07 Trappenhuis</b>	Vloer	Vloertegelwerk met plinttegel
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Betontrap met antislip profilering Metalen hekwerken en leuning	Naturel Grijs
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit

### 3. Interieur algemene ruimten (verdiepingen)

RUIMTE	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
<b>A.1-A.9.01 Hal</b>	Vloer	PVC met houten plinten	Houtlook
	Wanden	Structuurspuitwerk Plaatselijk vlak met accentkleur	Wit <i>Ntb architect</i>
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	<b>A.1-A.9.02 Trappenhuis</b>	Vloer	PVC met houten plinten
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Betontrap met antislip profilering Metalen hekwerken en leuning	Naturel Grijs
<b>A.1-A.9.03 Liftportaal</b>	Vloer	PVC met houten plinten	Houtlook
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Lift	<i>Ntb architect</i>
<b>B.1-B.7.01 Hal</b>	Vloer	PVC met houten plinten	Houtlook
	Wanden	Structuurspuitwerk Plaatselijk vlak met accentkleur	Wit <i>Ntb architect</i>
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	<b>B.1-B.7.02 Trappenhuis</b>	Vloer	PVC met houten plinten
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Betontrap met antislip profilering Metalen hekwerken en leuning	Naturel Grijs
<b>B.1-B.7.03 Liftportaal</b>	Vloer	PVC met houten plinten	Houtlook
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Lift	<i>Ntb architect</i>
<b>B.1-B.6.04 Liftportaal</b>	Vloer	PVC met houten plinten	Houtlook
	Wanden	Structuurspuitwerk Plaatselijk vlak met accentkleur	<i>Ntb architect</i>
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

	Inrichting	Lift	<i>Ntb architect</i>
<b>B.1-B.6.05 Trappenhuis</b>	Vloer	PVC met houten plinten	Houtlook
	Wanden	Structuurspuitwerk	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Betontrap met antislip profilering Metalen hekwerken en leuning	Natuurlijk Grijs

### 4. Interieur appartementen

RUIMTE	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
<b>Algemeen</b>	Kozijnen	Plaatstalen montagekozijnen (Berkvens o.g.)	wit
	Deuren	Opdekdeuren (Berklon o.g.)	wit
	Vensterbanken	Kunststeen	wit
<b>Hal</b>	Vloer	Dekvloer	
	Wanden	Behangklaar	
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
<b>Meterkast</b>		Wordt niet nader afgewerkt	
<b>Woonkamer/keuken</b>	Vloer	Dekvloer	
	Wanden	Behangklaar	
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Inrichting	Bruynzeel keuken	<i>koperskeuze</i>
<b>Slaapkamer(s)</b>	Vloer	Dekvloer	
	Wanden	Behangklaar	
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
<b>Toilet</b>	Vloer	Vloertegelwerk 600x600mm; niet strokend wanden	Grijs
	Onderdorpel	Kunststeen	Grijs
	Wanden	Wandtegelwerk liggend verwerkt 300x600mm; tot plafond Accentwand strokentangels	Wit Grijs
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Sanitair	Toilet (soft-close bril) en fontein Villeroy & Boch	Wit
	<b>Badkamer</b>	Vloer	Vloertegelwerk 600x600mm; niet strokend wanden
	Onderdorpel	Kunststeen	Grijs
	Wanden	Wandtegelwerk liggend verwerkt 300x600mm tot plafond Accent strokentangels (douche)	Wit Grijs
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Sanitair	Wastafel met spiegel Villeroy & Boch	Wit
<b>Techniekrimte</b>	Vloer	Dekvloer	
	Wanden	Behangklaar	
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit



## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

### 5. Extérieur

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
<b>GEVEL/BASEMENT</b>		
Metselwerk	waalformaat 210x100x50, vormbak halfsteensverband in twee kleuren: rood-, donkerrood genuanceerd	
Voegwerk	stootvoegen platvol gevoegd, lintvoegen licht verdiept doorgestroken. kleur; passend bij steenkleur (volgens monster)	
Dilataties	kitloos "open", v.o. steenleverancier	
Plint begane grond	beton, onbehandeld, kistzijde glad oppervlak	Naturel grijs
Gevelbeplating optoppingen	Rockpanel in kleur	Lichtgrijs
<b>GEVELOPENINGEN</b>		
Kozijnen begane grond	Hardhouten kozijnen; dekkend gelakt	Olijfgeel
Draaiende delen	Hardhout; dekkend gelakt	Olijfgeel
Kozijnen verdiepingen	Hardhouten kozijnen; dekkend gelakt	Grijs
Draaiende delen	Hardhout; dekkend gelakt	Grijs
Kozijnen optoppingen	Hardhouten kozijnen; dekkend gelakt	Lichtgrijs
Draaiende delen	Hardhout; dekkend gelakt	Lichtgrijs
Toegang garage	Metalen speedgate; gepoedercoat	Grijs
Roosters garage	Metalen roosters; gepoedercoat	Grijs
<b>DAKEN, GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN</b>		
Dakbedekking	2 laags bitumineuze dakbedekking v.v. grijs grind; korrelgrootte 32/64 mm 2 laags bitumineuze dakbedekking v.v. mos-sedum mat, meekleurend seizoen	
Waterdichting	25 ponds lood, naturel of loodvervanger	Zwart
Hemelwaterafvoeren	PVC; onderste 2m begane grond v.v. gegalvaniseerd staal	Naturel grijs
Nooduitlopen	PVC; afmeting en positie v.o. constructeur	Naturel grijs
<b>NATUURSTEEN / BETONSTEEN / KUNSTSTEEN</b>		
Balkons	Prefab beton, v.v. anti-slip profilering	Naturel grijs
Galerijen	Prefab beton, v.v. anti-slip profilering	Naturel grijs
Trappen	Prefab beton, v.v. anti-slip profilering	Naturel grijs
Luifels	Prefab beton	Naturel grijs
Onderdorpels	Kunststeen	Zwart
Waterslagen	Prefab beton	Naturel grijs
Muurafdekkers	Prefab beton	Naturel grijs
Bestrating inpandige balkons	Betontegels 600x600mm op tegel dragers	Naturel grijs
<b>BEGLAZING</b>		
Algemeen	Isolerende dubbele beglazing HR++ (e.e.a. conform geluids- en veiligheidseisen)	Naturel
Hekwerk balkons	Gehard, gelaagd, blank glas	Naturel
Niet transparant glas	Dubbele beglazing; binnenste blad tussen glas v.v. frostfolie	Lichtgrijs
<b>METAALWERKEN</b>		
Lateien/gevel dragers	Metaal; gegalvaniseerd en gepoedercoat; kleur passend bij voeg	<i>Ntb architect</i>
Hekwerk entrees	Metaal, gegalvaniseerd en gepoedercoat	Olijfgeel
Hekwerk balkons	Metaal, gegalvaniseerd en gepoedercoat	Grijs
Hekwerk galerijen	Metaal, gegalvaniseerd en gepoedercoat	Grijs
Relingen	Metaal, gegalvaniseerd en gepoedercoat	Grijs
Privacyschermen	Metalen framework v.v. glasvulling; gegalvaniseerd en gepoedercoat	Grijs
Vluchttrappen	Metaal, gegalvaniseerd en gepoedercoat	Grijs
Dakranden metselwerk	Aluminium daktrim	Zwart

## ROSSO bouwdelen A en B te Oss

<b>Dakranden optoppingen</b>	Aluminium daktrim	Lichtgrijs
<b>Gebouwnaam</b>	RVS gepoedercoat, beeldmerk op afstandhouders:	Antracietgrijs
- "ROSSO"	- op luifel gemonteerd (boven entree); glanzend gecoat;	<i>Ntb architect</i>
- "GEBOUW A/B/C"	- t.p.v. entree; glanzend gecoat;	<i>Ntb architect</i>
- "ENTREE GARAGE"	- t.p.v. entree parkeergarage; glanzend gecoat	<i>Ntb architect</i>
<b>HOUTWERKEN</b>		
<b>Buitenplafond balkons</b>	WBP multiplex; dekkend gelakt	Grijs
<b>Kolommen optoppingen</b>	Hardhout; dekkend gelakt	Lichtgrijs
<b>DAKTUIN</b>		
Het binnenplein en de daktuin worden uitgevoerd volgens een nog nader door de architect uit te werken inrichtingsplan, waarvoor de in de impressies getoonde inrichting de basis zullen vormen		