

REMISE



Technische omschrijving

d.d. 08-04-2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Nieuwbouw 59 Appartementen De Remise te Zwaag – Woonhof C

REMISE



Inhoud

| | |
|---|----|
| Technische omschrijving | 4 |
| Woningborg algemeen | 5 |
| 1.0 Constructie..... | 10 |
| 1.1 Algemeen..... | 10 |
| 1.2 Onderbouw hoofddraagconstructie: fundering t/m BG-vloer..... | 10 |
| 1.3 Bovenbouw hoofddraagconstructie: vanaf begane grond vloer t/m dak | 10 |
| 1.4 Galerij- en balkonconstructie: | 11 |
| 2.0 Exterieur, gevel | 12 |
| 2.1 Binnenspouwbladen..... | 12 |
| 2.2 Gevelafwerking | 12 |
| 2.3 Buitenkozijnen | 12 |
| 2.4 Gevelaansluitingen | 13 |
| 2.5 Elementen aan de gevel | 13 |
| 2.6 Hemelwaterafvoeren | 13 |
| 2.7 Hekwerken..... | 13 |
| 3.0 Exterieur, dak | 14 |
| 3.1 Dakbedekking..... | 14 |
| 3.2 Installatiecomponenten | 14 |
| 3.3 Valbeveiliging..... | 14 |
| 4.0 Interieur | 15 |
| 4.1 Binnenkozijnen en -deuren..... | 15 |
| 4.2 Binnenwanden..... | 15 |
| 4.3 Dekvloeren..... | 15 |
| 4.4 Sanitair..... | 16 |
| 4.5 Keukens..... | 16 |
| 4.6 Vensterbanken..... | 16 |
| 4.7 Vloer-, wand- en plafonduafwerking | 17 |
| 4.8 Schilderwerk..... | 18 |
| 5.0 Installaties Appartementen | 20 |
| 5.1 Meterkast..... | 20 |
| 5.2 Loodgieters Installatie | 20 |
| 5.3 Verwarming en warmwaterinstallatie | 21 |

| | |
|---|----|
| 5.4 Ventilatie | 24 |
| 5.5 Elektrische installatie | 25 |
| 6.0 Terreininrichting | 26 |
| 6.1 Privé gedeeltes bij appartementen | 26 |
| 7.0 Algemene ruimtes | 27 |
| 7.1 Algemene ruimtes in het gebouw en buitenterrein | 27 |
| Bijlagen..... | 30 |
| 1: Inhoudsopgave Consumenten dossier | 30 |
| 2: Basis sanitair visualisaties | 32 |
| 3: Basis tegelwerk visualisaties | 36 |

DEFINITIEF

Technische omschrijving

Het project “De Remisie” te Zwaag bestaat uit de nieuwbouw van 265 appartementen onderverdeeld in 5 verschillende woonblokken. Deze technische omschrijving behoort bij woonhof C waarin zich 18 huurappartementen en 41 koopappartementen bevinden. De inrichting van de openbare ruimtes zullen, buiten de eigendomsgrenzen van de Vereniging van Eigenaren, worden ingevuld conform de eisen van de Gemeente Hoorn.

De technische omschrijving van dit plan maakt onderdeel uit van het gekochte privé gedeelte. De algemene ruimtes, algemene voorzieningen en de buitenzijdes van het gebouw zal worden opgeleverd aan de nog op te richten Vereniging van Eigenaren.

De bouw wordt gerealiseerd door Bouwcombinatie De Geus Bouw – Huib Bakker Bouw vof, ingeschreven onder Woningborgnummer 05368 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen en overige stukken, zoals omschreven in het document van waarmerking, waarin verwezen wordt in de aanneemovereenkomst.

Deze stukken zijn samengesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan Woningborg. Mocht Woningborg aanvullende eisen stellen aan deze stukken zullen deze stukken worden aangepast.

Woningborg algemeen

Inleiding

Voor deze appartementen is door de garantie plichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en bijlage A dienen vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper en ontwikkelaar van het privé gedeelte.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen en/of appartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning of appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning of appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning of het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning of het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, regelementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Individuele wensen

Het appartementengebouw in het project “De Remise” is door de architecten van Raad Architecten en Prosman & De Wit ontworpen. Dat wil uiteraard niet zeggen dat er geen individuele aanpassingen meer mogelijk zijn in het appartement. Er zijn vóór het verstrijken van de sluitingsdatum mogelijkheden om úw individuele woonwensen in het appartement te laten realiseren.

Uit ervaring weten wij dat iedere koper eigen ideeën en woonwensen heeft en het in de meeste gevallen prettig vindt als die wensen vóór oplevering al gerealiseerd kunnen worden. Om zoveel mogelijk aan uw persoonlijke wensen tegemoet te kunnen komen, hebben wij een digitaal [t]huiswensenboek opgesteld. Dit [t]huiswensenboek is aan uw digitale Woningdossier toegevoegd. (toelichting hierover volgt in de volgende alinea)

Individuele begeleiding

Bij het project “De Remise” krijgt u individuele begeleiding van een kopersbegeleider. De kopersbegeleider is gedurende het hele project uw aanspreekpunt. Voor het tekenen van de overeenkomsten ontvangt u de inlogcodes van uw digitale woningdossier, genaamd Mijnwoning.geusbouw.nl. Het tekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst zal ook in dit digitaal portaal plaatsvinden.

Ook kunt u een gesprek aanvragen om samen te kijken naar uw persoonlijke [t]huiswensen. U kunt dit zelf ook digitaal invullen uw woningdossier. Tijdens het eventuele gesprek wordt met u besproken wat de mogelijkheden zijn. Vervolgens kan gekeken worden of uw woonwensen technisch te realiseren zijn. Voor het verstrijken van de sluitingsdatum krijgt iedere koper de kans meer- en minderwerk tegen verrekening op te geven en om op die manier individuele woonwensen vóór oplevering te laten realiseren.

Makelaar

De verkoop van de appartementen wordt verzorgd door De Stijl Makelaars en Van 't Riet De Makelaars. Iedere belangstellende zal door de makelaar geïnformeerd worden omtrent alle zaken die betrekking hebben op de appartementen, de koop- en de aannemingsovereenkomst en het verkrijgen van financiering. Het is gebleken dat de kopers, ook na het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst, vaak nog vele vragen hebben, zowel ten aanzien van het door hen aangekochte appartement als ten aanzien van het project in het algemeen. Ook met dergelijke vragen kunt u terecht bij de makelaar.

Ontwikkelaar

Bij de ontwikkeling van de appartementen in het project “De Remise” hebben de architecten niet alleen het gebouw zelf ontworpen, maar ook zorgvuldig nagedacht over de afwerking van de algemene ruimtes en de inrichting van de binnentuin. De verkoper, Ware Vrijheid bv, heeft de samenwerking gezocht met Bouwcombinatie De Geus Bouw – Huib Bakker Bouw vof voor het realiseren van het gemaakte ontwerp van het gebouw. Sommige zaken van de impressies zullen niet worden uitgevoerd door de aannemer maar door derden. De opdracht aan de aannemer is dus beperkt en niet alles omvattend. Dit betreft onder andere inrichting van de openbare ruimtes.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het verzorgen van de nutsaansluitingen en draagt er zorg voor dat deze aansluitingen tijdig in bedrijf worden gesteld. Deze werkzaamheden vallen buiten de aannemingsovereenkomst en worden niet uitgevoerd door Bouwcombinatie De Geus Bouw – Huib Bakker Bouw VOF.

Verkooprijksinformatie

De in de prijslijst genoemde prijzen zijn vrij op naam (V.O.N.). Dit wil zeggen, dat in deze prijzen zijn opgenomen de kosten van:

- het bij het appartement horende aandeel in de grondkosten (koopovereenkomst)
- de bouw en de bijbehorende installaties (aannemingsovereenkomst)
- de verzekering tijdens de bouw
- de kosten voor Woningborg en het Woningborg certificaat
- de kosten van de architect, de constructeur en installatie-adviseur
- de kosten voor de verkopende makelaar
- de kosten voor de notaris ten behoeve van de transportakte, alsmede de overdrachtsbelasting over de grond
- de BTW, volgens het huidige tarief 21%. Indien van overheidswege het huidige BTW tarief wordt gewijzigd, wordt het verschil met de kopers verrekend
- de aansluitkosten van water, elektra en riolering
- de kosten voor aanleg en huisaansluiting data, telefoon en televisie.

De navolgende kosten zijn niet inbegrepen in de koopsom:

- eventuele kosten van financiering, zoals kosten van een hypotheekakte en de afsluitprovisie
- renteverlies tijdens de bouw
- de over de betalingen verschuldigde rente
- eventuele bouwrente
- kosten van eventueel meerwerk
- de kosten van de netbeheerder voor de oplevering (dit houdt in dat de kosten van het vastrecht vanaf plaatsen van de meter rechtstreeks door het desbetreffende nutsbedrijf aan u worden doorbelast)
- werkzaamheden welke niet door de aannemer worden uitgevoerd.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Bouwcombinatie De Geus Bouw - Huib Bakker Bouw vof zal daarbij de nodige reserves in acht nemen. In een later stadium zullen deze prognoses uiteraard steeds exacter worden. De kopersbegeleider houdt u daarvan op de hoogte middels de nieuwsbrieven welke met enige regelmaat in het digitale woningdossier Mijnwoning gepubliceerd.

Uiterlijk twee kalenderweken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop het appartement wordt opgeleverd. U krijgt dan ook de eindafrekening waarin de laatste te betalen termijnen staan vermeld. Vóór de oplevering van uw appartement dient u aan alle betalingsverplichtingen te hebben voldaan.

Voor de oplevering vindt de aansluiting van water, warmte en elektra plaats op naam van de koper. De kosten van het verbruik van water, warmte en elektra zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van Bouwcombinatie De Geus Bouw - Huib Bakker Bouw vof en zijn in de aanneemsom opgenomen. De koper dient zelf tijdig leveringscontracten voor water, elektra, warmte, data en telefoon af te sluiten. U wordt hierover geïnformeerd in de nieuwsbrieven waarin u gevraagd wordt de aanvraag van levering van water, warmte en elektra te gaan doen.

Tijdens de bouw is uw appartement verzekerd door de CAR-verzekering van Bouwcombinatie De Geus Bouw - Huib Bakker Bouw vof. Op de dag van de oplevering vervalt deze verzekering en dient uw inboedelverzekering in te gaan. De opstalverzekering zal door de VvE worden geregeld. De kosten voor de CAR-verzekering tijdens de bouwwerkzaamheden zijn in de koopsom van uw appartement opgenomen.

Bij de oplevering van uw appartement, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden. Bij de oplevering wordt het privé gedeelte bezemschoon opgeleverd. Glas wordt aan de binnen- en buitenzijde schoon gemaakt en gelapt. Het tegelwerk en sanitair wordt bouwschoon opgeleverd. Op tegelwerk kan nog cementsluiser zitten.

Voorrang Woningborg bepalingen

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

Maatvoering en materiaalkeuze

Alle genoemde maten zijn "circa"-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken of op verzoek van de ontwikkelaar doorgevoerd worden. Bij toepassing van andere merken of typen dienen deze materialen minimaal gelijkwaardig te zijn. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken informeren wij u hier over.

Indeling van het privé gedeelte in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied van het privé gedeelte bestaat uit:

- Woonkamer / Keuken
- Slaapkamer(s).

De appartementen hebben een gezamenlijke fietsenstalling op de begane grond.

Wij wensen u veel plezier met het creëren van uw nieuwe [t]huis, en horen graag wat uw woonwensen zijn.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

DEFINITIEF

1.0 Constructie

1.1 Algemeen

1.1a: Berekeningen door constructeur

De wijze van uitvoering van de gehele constructie (funderingssysteem, vloerdiktes, dragende voorzieningen, wapening, etc) wordt bepaald door de constructeur aan de hand van de geldende constructieve eisen, regelgeving en berekeningen.

1.1b: Peil en hoogtemaatvoering

Als peil=0 wordt de bovenkant van de afgewerkte dekvloer van de begane grond (ter plaatse van de hoofdentree) aangehouden. Alle hoogtematen worden aangegeven vanuit peil=0. Dit peil ligt ongeveer op 0,45-NAP. Het definitieve peil wordt in overleg met de Gemeente Hoorn afgestemd.

1.2 Onderbouw hoofdconstructie: fundering t/m BG-vloer

1.2a: Grondwerk

Voor de bouwput, de funderingen, leidingen en de bestrating worden de nodige grondwerken verricht.

1.2b: Heiwerk en fundering

Het gebouw wordt in zijn geheel gefundeerd op prefab betonnen heipalen. Op deze palen worden de funderingsbalken en poeren aangebracht. Deze constructie wordt voorzien van de benodigde sparingen en doorvoeren t.b.v. de installaties.

1.2c: Begane grondvloer

De begane grondvloer is een betonnen kanaalplaatvloer die aan de onderzijde wordt fabrieksmatig geïsoleerd. De thermische isolatie van deze vloer voldoet aan de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en komt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG-berekening. In de betonvloer worden de benodigde sparingen opgenomen, bijvoorbeeld voor het invoeren van de nutsleidingen.

1.3 Bovenbouw hoofdconstructie: vanaf begane grond vloer t/m dak

1.3a: Dragende constructie of wanden

De dragende constructie wordt uitgevoerd in prefab betonnen wanden.

De benodigde stabiliteitswanden worden eveneens in betonnen wanden uitgevoerd.

Bij de diverse dragende betonnen binnenwanden worden dilataties toegepast op aanwijs van de constructeur en/of leverancier. Deze dilataties staan niet op de tekening weergegeven. De dilataties worden niet nader afgewerkt. Het is mogelijk dat de dilataties zichtbaar blijven en er ter plaatse van de dilatatie een (krimp)scheur ontstaat. Ditzelfde geldt voor de aansluiting van de verschillende types binnenmuren, ook hier zal een (krimp)scheur kunnen ontstaan.

1.3b: Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloer(en) is een betonnen kanaalplaatvloeren. Aan de onderzijde blijven de aansluitnaden tussen de kanaalplaatvloeren (V-naden) in het zicht. De plaats van de V-naden is afhankelijk van de plaatindeling en kunnen een onregelmatige verdeling hebben.

1.4 Galerij- en balkonconstructie:

1.4a: Houten kolommen en stalen liggers

De galerij- en balkonconstructie is een gecombineerde constructie van houten kolommen met stalen liggers. De dragende kolommen worden uitgevoerd in hardhouten kolommen, deze kolommen worden niet voorzien van een afwerking en zullen natuurlijk vergrijzen.

De stalen liggers worden aan de zichtzijden bekleed met hardhout (niet constructief) deze houten liggers worden niet voorzien van een afwerking en zullen natuurlijk vergrijzen.

De achterliggende staalconstructie zal fabrieksmatig worden behandeld in een door de architect bepaalde grijs/beige kleur.

1.4b: Afwerking galerij- en balkonconstructie

De galerij- en balkonconstructie worden afgewerkt met vlonderdelen.

1.4c: Vluchttrappen

Op de galerijconstructie komen er op 2 posities stalen vluchttrappen. De trappen worden fabrieksmatig behandeld in een door de architect bepaalde kleur. De zijkanten van de trappen worden voorzien van hekwerken, uitgevoerd zoals de hekwerken op de galerijen en balkons. De vluchttrappen worden op begane grondvloerniveau dicht gezet met een poort en is alleen vanuit de binnenzijde (trapzijde) te openen.

2.0 Exterieur, gevel

2.1 Binnenspouwbladen

2.1a: Binnenspouwblad (steenachtig)

Het binnenspouwblad wordt uitgevoerd in prefab beton, waarop isolatie wordt aangebracht. De thermische isolatie van de gevelopbouw voldoet aan de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en stemt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG berekening.

2.2 Gevelafwerking

2.2a: Gevelafwerking voorzien van metselwerk

De gevels van de appartementen worden, conform tekening, uitgevoerd in metselwerk in een door de architect gekozen steen. In de gevel worden accenten aangebracht door het toepassen van een rollagen en verschillende metselverbanden

De voegen worden in een bij de steen passende kleur uitgevoerd, e.e.a. door de architect bepaald. Waar nodig worden er vanwege bouwfysische eisen dilataties opgenomen in de gevel. Boven de kozijnen wordt het metselwerk opgevangen door een gevellatei of geveldrager. Deze worden in staal uitgevoerd en zijn fabrieksmatig behandeld in een door de architect bepaalde kleur.

2.3 Buitenkozijnen

2.3a: Buitenkozijnen en ramen van kunststof

De buitenkozijnen, -deuren en- ramen (inclusief deuren en eventueel aanwezige zijlichten) in de gevels worden uitgevoerd in kunststof.

Verder geldt voor deze kozijnen:

- De kozijnen worden voorzien van draaiende delen zoals aangegeven op de contracttekeningen.
- (Deur)kozijnen grenzend aan maaiveld worden aan de onderzijde voorzien van een kunststof onderdorpel.
- De buitenzijde van de kozijnen worden uitgevoerd in een door de architect bepaalde kleur, de kozijnen hebben aan de binnenzijde een witte kleur.
- De voordeurkozijnen worden voorzien van kunststof voordeuren. De voordeuren zijn voorzien van een glasopening. De deur is uitgevoerd in een door de architect bepaalde kleur, de kozijnen hebben aan de binnenzijde een witte kleur.
- De kozijnen worden geplaatst in houten stelkozijnen voorzien van grondverf. De spijker en schroefgaten, dan wel kleine beschadigingen worden niet nader afgewerkt.

2.3b: Beglazing

De beglazing in de buitenkozijnen is standaard uitgevoerd als dubbele isolatiebeglazing HR++. Waar dit conform de geldende normen en BENG berekening noodzakelijk is, wordt brandwerend, geluidwerend, zonwerend, doorvalveilig- of letselveilig glas aangebracht. Bij

het toepassen van gelaagd, zonwerend en/of geluidsisolerend glas kan tussen de verschillende ruiten onderling een gering tint- / kleurverschil waarneembaar zijn.

2.3c: Hang- en sluitwerk

Alle bewegende delen worden voorzien van het nodige systeemgebonden hang- en sluitwerk in een witte, blanke aluminium of met een aluminium look uitvoering (e.e.a. afhankelijk van de definitieve leverancier). Deuren, ramen en kozijnen die bereikbaar zijn vanaf de begane grond of algemene ruimtes, hebben een inbraakwerendheid die voldoet aan de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (klasse 2).

2.4 Gevelaansluitingen

2.4a: Gevelaansluiting op gevelafwerking

Onder de buitenkozijnen in de metselwerk gevels komen, waar nodig, aan de buitenzijde aluminium lekdorpels. De lekdorpels zijn fabrieksmatig behandeld in een door de architect bepaalde kleur.

2.5 Elementen aan de gevel

2.5a: Nestkasten

Op diverse plekken aan/in de gevel worden vleermuis- en/ of huismuskasten gerealiseerd. De locaties staan aangegeven op de geveltekeningen.

2.5b: Gevelgroen

Op diverse plekken aan de gevel komt er klimgroen. Dit zal worden uitgevoerd doormiddel van een rvs klimdraadsysteem met extra klimsporten gemonteerd. Ter plaatse van dit systeem worden klimplanten geplant. Bij oplevering is de beplanting nog niet volledig volgroeid. De locaties staan aangegeven op de geveltekeningen.

2.6 Hemelwaterafvoeren

2.6a Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aan de gevels van het appartement gemonteerd en zijn uitgevoerd in metalen buisleidingen. Het regenwater wordt vertraagd geloosd op het openbaar riool/oppervlaktewater.

2.7 Hekwerken

2.7a Hekwerken

De galerijen en balkons worden voorzien van stalen hekwerken. De stalen hekwerken worden fabrieksmatig behandeld in een door de architect bepaalde kleur.

3.0 Exterieur, dak

3.1 Dakbedekking

3.1a: Dakbedekking platte daken

De platte daken worden voorzien van isolatie, dakbedekking en een sedumbepanting. De randen worden afgewerkt met een aluminium daktrim en zijn fabrieksmatig behandeld in een door de architect bepaalde kleur. T.b.v. het onderhoud komen op het dak betontegels op tegeldragers. De hoeveelheid en exacte posities van de betontegels op de daken wordt door de betrokken installateur en dakdekker nader uitgewerkt.

Het juist onderhouden van de beplanting welke toegepast is binnen het project is voor rekening van de Verkrijger en de Vereniging van Eigenaars. De beplanting valt niet onder de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten het gebouw.

Op het dak komen op verschillende plaatsen noodoverstortvoorzieningen, definitieve aantallen, afmetingen en posities conform opgave constructeur.

3.2 Installatiecomponenten

3.2a: Installatiecomponenten op/in dak

Op het dak worden de benodigde installatiecomponenten aangebracht;

- de ontluchtingen van het riool
- de uitmondingen van de MV-installatie (luchtuitblaas)
- en overige installatievoorzieningen.

3.3 Valbeveiliging

3.3a: Permanente valbeveiliging

Het dak wordt voorzien van permante valbeveiliging d.m.v. een horizontale veiligheidslijn die over het dak heen loopt en de gebruiker in staat stelt veilig en comfortabel te werken. Aangelijnd kan de gebruiker middels een meeloper het gehele traject veilig belopen en zijn werkzaamheden uitvoeren.

4.0 Interieur

4.1 Binnenkozijnen en -deuren

4.1a: Binnenkozijnen en -deuren in appartementen

De binnenkozijnen in de appartementen worden aangebracht volgens tekening en worden uitgevoerd in plaatstalen montagekozijnen:

- Fabrieksmatig gelakt in de kleur alpine wit
- Kozijnen worden uitgevoerd met bovenlicht / bovenpaneel

De deurkozijnen van de badkamer worden voorzien van een kunststeen onderdorpel. De overige deurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

De binnendeuren in bovengenoemde kozijnen worden uitgevoerd als vlakke opdekdeuren zonder glasopening:

- Hoogte deuren ca 2315mm, met diverse breedtes.
- Fabrieksmatig gelakt in de kleur alpine wit
- Hang en sluitwerk, uitgevoerd in standaard deurbeslag kleur F1 (zilverkleurig aluminium) van de nader te bepalen deurenleverancier;
 - Deuren badkamer en toilet met 'vrij & bezet' slot
 - Deuren meterkast met kastslot
 - Overige deuren met loopslot
- Onder de deuren zonder dorpel is, ten behoeve van ventilatie binnen het appartement, een minimale ruimte (spleet) noodzakelijk. Deze ruimte onder de deur is ca. 28mm, waarbij er rekening is gehouden met een vloerafwerking (bv. laminaat of tapijt) van maximaal 15mm. Voor een correcte werking van het ventilatiesysteem dient deze vrije te worden gewaarborgd.

4.2 Binnenwanden

4.2a: Scheidingswanden

De niet dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd als lichte steenachtige scheidingswanden van gips- of cellenbeton in dikte 100 mm.

Bij de aansluitingen tussen de verschillende types binnenmuren en constructieve muren kunnen (krimp)scheuren ontstaan i.v.m. de werking van de verschillende materialen.

4.3 Dekvloeren

4.3a: Dekvloer

Op de ruwe constructievloer wordt een zwevende dekvloer aangebracht (anhydriet of zandcement) m.u.v. zandcement gebonden dekvloer in de badkamer. In deze zwevende dekvloer zijn onder andere de vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Bij oplevering kan er nog restvocht in de dekvloer zitten. Een koper mag na vier weken geforceerd drogen verwachten dat het restvochtpercentage zodanig is dat vrijwel elke vloerafwerking mogelijk is.

4.4 Sanitair

4.4a: Toiletten

De appartementen worden voorzien van sanitair in het toilet zoals aangegeven op de contracttekening en basis sanitair visualisaties in bijlage 2. In de koperskeuze lijst zijn diverse keuzes op deze uitvoering opgenomen.

4.4b: Badkamer

De appartementen worden voorzien van sanitair in de badkamers zoals aangegeven op de contracttekening en basis sanitair visualisaties in bijlage 2. In de koperskeuze lijst zijn diverse keuzes op deze uitvoering opgenomen.

4.5 Keukens

4.5a: Keukenopstelling en installatie voorziening keuken

Er is geen keukeninrichting of een stelpost opgenomen voor het leveren en plaatsen van een keuken. De positie van de opstelling van de keuken en de voorzieningen zijn uitgewerkt op uw contracttekening. In deze opstelling is, in een standaard opstelling, voorzien in:

- Gecombineerde afvoer voor spoelbak en vaatwasser
- Koudwateraansluiting eindigend met een stopkraan
- Warmwateraansluiting eindigend met een stopkraan
- Aansluitpunt elektrische kookplaat middels perilex aansluiting geschikt voor 2*230V-aansluiting
- Wandcontactdoos op aparte groep op 600+vl.
- Wandcontactdoos op aparte groep tbv combi-/magnetron
- Wandcontactdoos op algemene groep t.b.v. koel-/vriescombinatie
- Wandcontactdoos op algemene groep t.b.v. recirculatie wandafzuigkap [recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het ventilatiesysteem]
- 1x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik.

Bij het niet tijdig aanleveren van de keukeninstallatietekening, conform de sluitingsdata zoals deze gedeeld worden door de kopersbegeleider, wordt de installatie aangebracht zoals op de contracttekeningen aangegeven is.

4.6 Vensterbanken

4.8a: Vensterbank

De kozijnen met een borstwering worden voorzien van een kunststeen vensterbank in een witte kleurstelling. Bij de tot aan de vloer doorlopende kozijnen wordt de dekvloer tegen het kozijn aangebracht.

4.7 Vloer-, wand- en plafondafwerking

4.7a: Vloerafwerking

De vloeren in de appartementen worden afgewerkt met dekvloeren volgens paragraaf 4.3a en in het toilet en de badkamer met tegelwerk volgens paragraaf 4.7e. Er wordt geen verdere vloerafwerking en plinten aangebracht. Voor de later door bewoner zelf aan te brengen vloerafwerking wordt standaard 15mm ruimte gereserveerd.

Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de vloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, vereiste vlakheid van de vloer contactgeluid en/of bouwvocht dat nog in de vloer of woning aanwezig is. In verband met de vloerverwarming mag de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal $R_c=0,07 \text{ W/m}^2\text{K}$ bedragen.

Houd ook rekening met aanwezig bouwvocht in de vloeren op het moment van opleveren. Een nieuwbouwwoning bevat bouwvocht en wij adviseren u de eerste periode na oplevering niet of zo minimaal mogelijk te stoken en daarna langzaam te beginnen met opstoken. Bij te snel opstoken van het appartement is er grotere kans op scheurvorming. Indien u uw appartement niet voldoende “droog” stoekt, kan het voorkomen dat het vocht in uw toegepaste afwerking en/of meubelen trekt en schade veroorzaakt. Zorg voor een juist uitgevoerd vochtmeting (volgens calciumcarbide methode) alvorens u uw vloerbedekking aanbrengt of laat aanbrengen.

Afhankelijk van de aan te brengen vloerafwerking kan het zijn dat de vloeren vooraf geëgaliseerd moeten worden. De door kopers aan te brengen vloerafwerking op de zwevende dekvloeren moet direct zonder tussenkomst van een extra verende laag worden aangebracht. Bij de keuze van uw vloerafwerking adviseren wij om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf.

4.7b: Wandafwerking behangklaar

De wanden in de appartementen (behoudens in de meterkasten) worden behangklaar afgewerkt. Behangklare oppervlakken zijn in de basis zodanig vlak en glad afgewerkt conform Groep 3 (stukadoorswerk) of Klasse C (Afwerkingsniveaus gipsplaten), dat deze bedoeld zijn om behangen te worden. Behangklare wanden zijn niet geschikt om direct te sausen/schilderen.

Dit betekent dat de verkrijger met weinig extra bouwkundige inspanningen kan overgaan tot het behangen van de wand. De oppervlakken moeten nog wel worden voorbereid, zoals plaatselijk schuren, plamuren en indien nodig aanbrengen van grondeerlaag (primer). Gaatjes, bultjes, kleurverschillen, scheurtjes en smalle bewerkingsgroeven worden niet weggewerkt. Kleurverschillen in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden zijn volgens de voorschriften toegestaan.

In het toilet en de badkamer wordt wandafwerking aangebracht volgens paragraaf 4.7d.

4.7c: Plafondafwerking

De (beton)plafonds in de appartementen worden (behoudens in de meterkasten) afgewerkt met spackspackspuitwerk in een witte kleur. De V-naden van de kanaalplaatvloeren blijven daarbij zichtbaar. De plaats van de V-naden is afhankelijk van de plaatindeling en kunnen een onregelmatige verdeling hebben.

4.7d: Wandtegelwerk

De badkamers en toiletten worden voorzien: Wandtegels wit glanzend, voorzien van licht voegwerk, in de afmetingen 20 x 25 cm [staand verwerkt]:

- in toilet tot bovenzijde reservoir, ca 1.200 mm, daarboven spackspuitwerk. De bovenzijde van het inbouwreservoir wordt met tegelwerk afgewerkt
- in de badkamer tot het plafond.

De uitwendige hoeken, bijvoorbeeld boven op het inbouwreservoir, wordt voorzien van een kunststof profiel. De wandtegels stroken niet met de vloertegels.

4.7e: Vloertegelwerk

Vloertegels antraciet, voorzien van grijs voegwerk, in de afmetingen 30x30cm.

- In toiletruimte(s)
- in de badkamer met uitzondering van de douchehoek, deze wordt voorzien van 15 x 15 cm tegels.

De vloer wordt ter plaatse van de douchehoek voorzien van een verdiepte douchehoek op afschot naar de vloerput (afgewerkt met rvs afdekker ca. 15 x 15 cm). Ter plaatse van de verdiepte tegel wordt er een afschotprofiel geplaatst.

4.7f: Kitwerk

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken, het sanitair en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht. In een witte of grijze kleurstelling.

4.8 Schilderwerk

Er wordt geen binnen schilderwerk aangebracht in de privé gedeeltes. De door ons toegepaste afwerkingen zijn voorzien van grondverf. De spijker- en schroefgaten, alsmede kleine beschadigingen, worden niet dicht geplamuurd.

4.7g: Afwerkstaat appartementen

| Ruimte | Plafond | Wand | Vloer | Inventaris |
|---------------------|----------------------|---|--|---|
| Woonkamer en keuken | 4.7c; spackspuitwerk | 4.7b; behangklaar | 4.7a; zandcement of anhydriet dekvloer | |
| Hal/entree | 4.7c; spackspuitwerk | 4.7b; behangklaar | 4.7a; zandcement of anhydriet dekvloer | |
| Meterkast | geen afwerking | geen afwerking | 4.7a; geen afwerking | nuts voorzieningen |
| Toilet | 4.7c; spackspuitwerk | 4.7b; wanden tot bovenkant inbouwreservoir met tegelwerk, daarboven spackspuitwerk | 4.7e; vloertegelwerk | sanitair volgens par. 4.6a |
| Badkamer | 4.9c; spackspuitwerk | 4.9b; wandtegelwerk | 4.9a; vloertegelwerk | sanitair volgens par. 4.6a |
| Slaapkamer(s) | 4.9c; spackspuitwerk | 4.9b; behangklaar | 4.9a; zandcement of anhydriet dekvloer | |
| Technische ruimte | 4.9c; spackspuitwerk | 4.9b; behangklaar (ivm installaties op de wanden, daar waar mogelijk behangklaar afgewerkt) | 4.9a; zandcement of anhydriet dekvloer | technische installaties / kanalen en leidingwerk in het zicht |

5.0 Installaties Appartementen

5.1 Meterkast

5.1a: Meterkast in appartementen

Het appartement wordt voorzien van een meterkast met:

- Aansluiting elektra 3x25 amp. en een groepenkast met 9 groepen
- Wataansluiting met een watermeter en hoofdkraan
- Invoerleiding ten behoeve van de dienstleiding CAI (geen aansluiting)
- Invoerleiding ten behoeve van de dienstleiding telecom/kabelexploitant (geen aansluiting).

De meterkast bevindt zich in de hal en bevat onder andere de elektra- en watermeter. De meterkastdeuren worden uitgevoerd gelijk aan de standaard binnendeur en waar nodig voorzien van ventilatieroosters, volgens eisen van de NUTSbedrijven.

Aan de binnenzijde van de meterkast worden de achterwand en een zijwand voorzien van een houten paneel t.b.v. de montage van de NUTSvoorzieningen. De meterkasten worden ingericht conform de geldende eisen van de NUTSbedrijven in uitkomen.

Daar waar nodig zullen de doorvoeren brandwerend worden afgedicht volgens de geldende eisen. Deze doorvoeren zullen gedocumenteerd worden en aan de Vereniging van Eigenaars worden overhandigd in een logboek. De brandwerende voorzieningen dienen in stand te worden gehouden.

5.2 Loodgieters Installatie

5.2a: Riolering

In de appartementen worden de volgende aansluitpunten voor de riolering aangebracht:

- sanitaire toestellen
- afvoer keuken en vaatwasser (gecombineerd)
- afvoer wasmachine
- afvoer tbv warm tapwater afleverset.

5.2b: Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt aangelegd vanaf de afsluiter bij de watermeter, welke geplaatst is in de meterkast. De waterleiding is afsluitbaar en in voldoende mate (bij normale bewoning) beschermd tegen bevriezing.

In het appartement worden de volgende tappunten aangeboden:

- Een koudwaterleiding vanaf de hoofdkraan in de meterkast naar:
 - douchemengkraan
 - wastafelmengkraan
 - fonteinkraan
 - keuken (leiding eindigd met stopkraan)
 - inbouwreservoir toilet
 - wasmachinekraan (tevens vulkraan voor overige installaties)

- Een warmwaterleiding vanaf de afleverset naar:
 - douchemengkraan
 - wastafelmengkraan
 - keuken (leiding eindigd afgedopt 100mm boven de vloer).

5.2c: Sanitair

Zie paragraaf 4.4b voor de omschrijving van het sanitair en de bijlage voor de visualisaties.

5.3 Verwarming en warmwaterinstallatie

5.3a: Warmteopwekking

Het leveren van warmte ten behoeve van ruimteverwarming en warm tapwater wordt verzorgd door Eco2Service B.V. Eco2Service B.V. heeft een distributienet voor de levering van warmte en koude waarbij gebruik wordt gemaakt van bodemenergie d.m.v. een collectief gesloten bronsysteem, ook wel VBWW (verticale bodem warmtewisselaar) genoemd. Dit is een bodemenergiesysteem dat gebruik maakt van warmte en koude uit de bodem.

Bij gesloten bronsystemen worden er bodemwarmtewisselaars (lussen) in de grond geplaatst. Deze wisselaars worden gevuld met een water/glycol menging. De warmte- en koude uitwisseling vindt plaats via het contact met het gesloten buizensysteem in de grond.

Het interne distributienet in de gebouwen, zal in een door Eco2Service B.V. nog te bepalen infrastructuur worden uitgevoerd. In deze configuratie is er iedere dag van het jaar beschikking over verwarming en warm tapwater. De (ver)koeling is seizoensgebonden.

Voor de zekerheidsstelling van de door Eco2Service B.V. te gebruiken bronleidingen, technische ruimten, gebouwinstallaties (tot en met de afleversets in de appartementen) is door Eco2Service B.V. een en ander opgenomen in de notariële akte waarin het opstalrecht met wordt geregeld. Met betrekking tot individuele verkoop dient het opstalrecht opgenomen te worden in de leveringsakte van de privé gedeeltes.

De binnen installatie van de appartementen is niet voorzien van een eigen circulatiepomp, deze wordt opgenomen in de afleverset. Er is in de binnen installatie rekening gehouden met een overstortventiel met afvoer voor de binnenleiding warm tapwater.

Met betrekking tot de levering van warmte t.b.v. het warm tapwater is de volgende specificatie van toepassing:

Het warme tapwater wat door middel van warmte van Eco2Service B.V. geproduceerd wordt, voldoet aan tapwaterklasse CW4 en voldoet aan de Woningborg eisen.

De kast voor de afleverset is gepositioneerd in de technische ruimte van het appartement, de kast wordt uitgevoerd als een standaard meterkast van melamine spaanplaat, kleur wit.

De deur van de kast zal worden voorzien van roosters conform de eisen vanuit de warmteleverancier.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het verzorgen van de warmteaansluitingen en draagt er zorg voor dat deze aansluitingen tijdig in bedrijf worden gesteld. Deze werkzaamheden vallen buiten de aannemingsovereenkomst en worden niet uitgevoerd door Bouwcombinatie De Geus Bouw – Huib Bakker Bouw VOF.

N.B. Leveringen door derden van warmte en/of van warmte (tap)water alsmede door derden geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021.

5.3b: Regeling (vloerverwarming en vloerkoeling)

Ruimte thermostaten worden aangebracht op een hoogte van 1500 mm. De (hoofd)regeling van de vloerverwarming wordt uitgevoerd met een thermostaat in de woonkamer.

De resterende verblijfsruimten worden voorzien van een ruimteregeling middels bedraaide ruimtethermostaten.

Het niet mogelijk is om met de thermostaten grote temperatuurverschillen tussen ruimtes te creëren. In de praktijk kan de temperatuur in de slaapkamers wel iets lager worden ingesteld dan in de woonkamer, maar na verloop van tijd zal de temperatuur in het hele appartement naar een uniform niveau stijgen.

Het systeem kan niet tegelijkertijd koelen en verwarmen. Daarnaast kunnen externe factoren, zoals geopende ramen en deuren, de buitentemperatuur en zonnestraling, de kamertemperatuur beïnvloeden. Deze factoren vallen buiten de controle van het systeem.

Het appartement is uitgerust met een laag- temperatuur verwarmingssysteem. Het is nadrukkelijk aan te bevelen om een stabiele insteltemperatuur aan te houden en geen gebruik te maken van nachtverlaging. Dit systeem werkt het meest efficiënt bij een constante temperatuur, waarbij grote schommelingen in temperatuur worden vermeden.

5.3c: Warmte afgiftesysteem (vloerverwarming en koeling)

De verwarmings- en (ver)koelingsinstallatie in het appartement wordt uitgevoerd als een lage temperatuur vloerverwarming / vloerkoeling installatie. Voor de installatie is een verdeler nodig, waarvan de positie is aangegeven op de contracttekening, welke wordt aangesloten op de afleverset. Vanaf de verdeler worden lussen van slangen, de hoeveelheid en afstand te bepalen aan de hand van de ontwerp eisen aan de vloerverwarming opgenomen in de dekvloer. Door deze slangen wordt vanaf de afleverset ofwel verwarmd water ofwel gekoeld water rondgepompt waardoor de vloer (en daarmee het appartement) ofwel wordt opgewarmd ofwel wordt gekoeld (zie uitleg hierover bij 5.3f).

Voor de uitgangspunten is bij de vloerverwarming rekening gehouden met een ontwerpaanvoer-/retourtemperatuur maximaal 38-30 conform ISSO-publicatie 51. Eco2Service B.V. zal bij hogere buitentemperaturen de meest efficiënte stooklijn hanteren waarbij de koudst gelegen appartementen als referentie dienen. De maximale ter beschikking te stellen volumestroom van verwarmingswater wordt berekend op basis van het aansluitvermogen en de ontwerp aanvoer- en retourtemperaturen welke zijn overeengekomen.

Wij adviseren u de vloerverwarming in de nacht niet te verlagen. Vloerverwarming verwarmt geleidelijk en dit zou ervoor kunnen zorgen dat het 's morgens lang duurt voordat de vloerverwarming weer op temperatuur is, wanneer u de thermostaat 's nachts laag zet.

De vloerverwarming wordt voorzien van een of meerdere verdeelunits. De definitieve plaats, afmeting en aantallen van deze verdeelunits en het leidingplan zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur. Indien er verdeelunits geplaatst dienen te worden in verblijfs- of verkeersruimten worden deze niet omtimmerd en of afgewerkt. De leidingen van de cv-installatie worden grotendeels uitgevoerd in kunststof en worden zoveel mogelijk in de vloeren opgenomen. Het eventueel in het zicht komende leidingwerk van de c.v.-installatie wordt niet afgeschilderd.

5.3d: Radiator badkamer

De badkamer wordt voorzien van een elektrische radiator die voldoende capaciteit heeft om de badkamer te verwarmen. De badkamer worden niet voorzien van vloerverwarming.

5.3e: Ontwerpeisen

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de geldende normeringen:

- Met betrekking tot de verwarming geldt dat bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, bij een buitentemperatuur van $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$, zal ten minste de volgende luchttemperatuur worden bereikt en behouden.
 - Verblijfsruimten (slaapkamer, woonkamer, keuken etc): minimaal $22\text{ }^{\circ}\text{C}$
 - Verkeersruimten: minimaal $18\text{ }^{\circ}\text{C}$
 - Toiletruimte: minimaal $18\text{ }^{\circ}\text{C}$
 - Badruimte: minimaal $22\text{ }^{\circ}\text{C}$
 - Berging / technische ruimte (binnen de woning): $15\text{ }^{\circ}\text{C}$.

5.3f: Koeling

Met betrekking tot de koeling geldt dat dit een topkoeling is, hier zijn geen ontwerp eisen aan gesteld. Het appartement is voorzien van vloerverkoeling daar waar vloerverwarming ligt. Vloerkoeling is effectief, echter kan dit niet vergeleken worden met een airconditioning. De effectiviteit is van vele factoren afhankelijk, waardoor er geen prestatie-eis kan worden gegeven.

De vloerverkoeling werkt traag, maar door de massa koel te houden, werkt het de opwarming van het appartement tegen. De vloerkoeling geeft een meer gespreide koeling door het gehele appartement wat door gebruikers als comfortabel wordt ervaren. Koelen met vloerverwarming is een vorm van 'topkoelen', wat betekent dat de hoge warmtepieken in het appartement vermeden wordt.

Om goed en probleemloos te kunnen koelen, moet de aanvoertemperatuur van het water in de vloerverwarming enkele graden lager zijn dan de temperatuur in de kamer.

De aanvoertemperatuur van het verkoelingswater zal een temperatuur hebben van minimaal $16\text{ }^{\circ}\text{C}$. Via een bepaling van het dauwpunt, kan deze aanvoertemperatuur op een centraal punt naar boven gecorrigeerd worden, ter voorkoming van overmatig condens op de vloer.

5.4 Ventilatie

5.4a: Ventilatiesysteem

Elk appartement zal worden voorzien van een ventilatiesysteem met natuurlijke toevoer (ventilatieroosters boven de kozijnen) en mechanische afvoer.

5.4b: MV-box

De appartementen worden, ten behoeve van de mechanische afvoer, voorzien van een ventilatiebox met een vochtsensor. Deze ventilatiebox wordt opgehangen in de berging / technische ruimte. De ventilatiebox wordt aangesloten op de kanalen naar het dak zodat de afgezogen lucht het appartement uit kan worden gebracht.

5.4c: Kanalen van MV-box naar de afzuigventielen

De kanalen van de ventilatiebox naar de afzuigventielen in de diverse ruimtes worden zoveel mogelijk weggewerkt in de betonvloeren en leidingschachten. In de technische ruimte komen echter de kanalen in het zicht.

5.4d: Regeling (MV)

De regeling van de ventilatie geschiedt middels een bedrade CO2 sensor welke wordt aangebracht (opbouw) in de woonkamer en de hoofslaapkamer. De hoofdbediening komt in de woonkamer, naast de kamerthermostaat, deze is in meerdere standen te bedienen.

5.4e: Afzuigventielen

De posities en aantallen van de afzuigventielen in het plafond / de wand op de contracttekeningen zijn indicatief en worden in latere fase definitief bepaald aan de hand van richtlijnen en berekeningen. De afzuigventielen zijn witte kunststof ventielen.

De afvoerventielen worden door de installateur ingemeten en afgesteld op de juiste hoeveelheid lucht. Het is dan ook niet toegestaan deze instellingen achteraf te wijzigen. Uiteraard kunnen de ventielen wel worden gereinigd, zolang deze op dezelfde stand worden teruggezet.

5.4f: Recirculatie afzuigkap

In verband met het ventilatiesysteem is het noodzakelijk om in de keuken een recirculatie afzuigkap toe te passen. Het is niet mogelijk om een afzuigkap / motorloze wasemkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

5.5 Elektrische installatie

5.5a: Elektrische installatie

Alle wandcontactdozen en schakelaars (met uitzondering van evt. wandcontactdozen en schakelaars in meterkasten en technische ruimten) zijn inbouw en uitgevoerd met randaarde. Type schakelmateriaal in een kunststof witte kleur.

Aantallen wandcontactdozen, schakelaars en lichtpunten en bijbehorden standaard hoogtes conform de contracttekening. De hoogtes van wandcontactdozen t.b.v. woninggebonden installaties in meterkasten / technische ruimten / bergingen (bijvoorbeeld ventilatiewarmtepomp enzovoort) worden uitgevoerd conform de eisen / wensen van de installateur.

5.5b: CAI en data

Er wordt zorg gedragen voor een CAI-aansluiting en data-aansluiting (aansluiting en aansluitkosten zijn voor rekening van de koper en zijn niet bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen) in de meterkast.

5.5c: Lichtpunten

De appartementen worden voorzien van lichtpunten, er worden geen armaturen aangebracht behoudens aan de gevel bij de galerij en het balkon. Het lichtpunt op het balkon kan worden geschakeld vanuit de woning en wordt aangesloten op de meter van het appartement. Het lichtpunt op de galerij wordt geschakeld via een schermerschakelaar en deze wordt aangesloten op de cvz-installatie.

5.5d: Rookmelders

De appartementen worden voorzien van de wettelijk benodigde rookmelders, zoals indicatief aangegeven op de contracttekening.

5.5e Deurbel

Bij de voordeur van de appartementen wordt een beldrukker aangebracht, welke is aangesloten op de binnenpost van de videofooninstallatie.

5.5f Communicatie- en beveiligingsinstallaties

De appartementen worden aangesloten op een videofoon-installatie. De videofoon buitenpost bevindt zich in de postkast nabij de entree van het woongebouw. Deze buitenpost is uitgevoerd met een digitale oproepfunctie en beeld/spreek/luisterverbinding en signalering deurbellen tableau. Via de binnenunits, in de appartementen, is het mogelijk de elektrische toegangsdeur op afstand open te sturen. De binnenunit komt in de entreehal van de woning.

6.0 Terreininrichting

6.1 Privé gedeeltes bij appartementen

6.1a: begane grondvloer bouwnummers C.0.01 t/m C.0.14

De onderlinge erfafscheidingen zoals aangegeven op de contracttekening worden uitgevoerd door middel van een plantenbak.

De erfafscheidingen tussen de privé gedeeltes en openbaar terrein zoals aangegeven op de contracttekening worden uitgevoerd in hagen.

Daar waar geen bestrating is aangegeven op tekening wordt de tuin aangevuld met grond die is ontgraven uit de bouwput. Deze grond is beoordeeld op geschiktheid voor het doel van woningbouw en voldoet aan de vereiste kwaliteitsnormen voor woningbouw. Aanwezigheid van minimaal hoeveelheid bouwpuin is niet uit te sluiten. Om de optimale groei van planten in de tuin te garanderen, adviseren wij je om contact op te nemen met een hovenier. De hovenier kan je advies geven over de geschiktheid van de grond en eventuele maatregelen die nodig zijn om de groei van planten te bevorderen.

De appartementen C.0.01 t/m C.0.04 hebben geen voortuin, dit is openbaar gebied om het binnenterrein te bereiken.

Bij de voordeuren van de appartementen C.0.05 t/m C.0.14 worden grijze betontegels 40x60 cm aangebracht. Hierdoor ontstaat er een looppad met een breedte van 60 cm tot aan het openbaar gebied. Onder de bestrating wordt bestratingszand aangebracht.

6.1b: verdiepingen bouwnummers C.1.01 t/m C.3.09

De onderlinge erfafscheidingen op de balkons zoals aangegeven op de contracttekening worden uitgevoerd doormiddel van een plantenbak, uitvoering nader te bepalen door de architect.

6.1c: parkeerplaatsen

Op het binnenterrein bevinden zich 14 parkeerplaatsen welke zijn toegewezen aan de appartementen conform de splitsingsakte. De parkeerplaatsen worden voorzien van waterpasserende bestrating.

N.B. De afscheidingen, beplantingen, (gemeenschappelijke) tuinen en paden om het gebouw vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten het gebouw. Deze voorzieningen worden aangelegd door derden partijen.

7.0 Algemene ruimtes

7.1 Algemene ruimtes in het gebouw en buitenterrein

7.1a: Entreehal en trappenhuis

Het gebouw is voorzien van 2 entreehallen, hierin zijn het trappenhuis en de liftinstallatie opgenomen.

De entreehal en het trappenhuis worden voorzien van de volgende afwerkingen:

- Vloerafwerking begane grond: schoonloopmap achter entreedeur, overige uitgevoerd met keramische tegels
- Vloerafwerking verdiepingen: vlonderdelen idem uitgevoerd als de galerijen en balkons
- Wandafwerking: gevelmetselwerk aan zijde appartementen, spuitwerk aan de zijde van het trappenhuis en in het trappenhuis
- Plafondafwerking: onderzijde vlonderdelen, plafond in het trappenhuis voorzien van spackspackspuitwerk
- Trappen en bordessen: uitgevoerd in prefab beton met antislipmotief, kleur standaard grijs, onderzijde gerold
- Hekwerken en leuning: tegen de wand wordt een stalen muurleuning aangebracht, het schalmgat wordt voorzien van een stalen spijlenhekwerk
- Gevelkozijnen: de hoofdentreepui + de overige entreepuien in het trappenhuis uitgevoerd in aluminium vliesgevel en aluminium kozijnen.
- De hoofdentree's op de begane grondvloer en de fietsenbergingen worden voorzien van een toegangscontrolesysteem.
- Postkast: bij beide hoofdentree's komt er een postkast in de entreepui, deze zijn voorzien van rvs briefplaten en gegraveerde huisnummers.
- In de postkast is ook de buitenunit van de videofooninstallatie opgenomen.
- Kunstuittingen (naam en huisnummers) in een n.t.b. uitvoering
- Binnenkozijnen: de deurkozijnen en deuren van algemene ruimten worden uitgevoerd in houten kozijnen en stompe deuren
- In de dakvloer wordt nabij de entreehal per gebouw één inspectieluik incl. schaartrap aangebracht. Het dakluik is voorzien van een slot en is slechts toegankelijk voor daartoe bevoegd (onderhouds)personeel.

De entreehal en het trappenhuis worden voorzien van de volgende installaties:

- Ventilatie d.m.v. van natuurlijke toevoer via gevelroosters en mechanische afvoer middels een pijpventilator boven de liftschacht
- Per bouwlaag enkele afsluitbare wandcontactdozen aangebracht t.b.v. onderhoud en schoonmaak, aangesloten op de CVZ-kast
- Algemene verlichting aangesloten op een schemerschakelaars in de CVZ-kast en bedient de algemene binnenverlichting van de entree en het trappenhuis
- LED-noodverlichtingsinstallatie
- Liftinstallatie met een stopplaats op iedere verdieping, geschikt als brancardlift
- Op het dak van de trappenhuisen worden pv-panelen geplaatst, de opgewekte energie van de PV panelen gebruikt wordt voor de CVZ-installatie.

7.1b: Fietsenberging

Het gebouw is voorzien van 3 stuks algemene fietsenbergingen, de fietsenbergingen worden uitgevoerd met een hoog-laag parkeersysteem.

De fietsenbergingen worden voorzien van de volgende afwerkingen:

- Vloerafwerking: dekvloer met vloercoating in een door de architect bepaalde kleur
- Wandafwerkingen: betonwanden onafgewerkt, kalkzandsteen uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken
- Plafondafwerkingen: geïsoleerd houtwolcement-plafond, kleur naturel
- Gevelkozijnen: uitgevoerd in kunststof kozijnen conform par. 2.3a.

De fietsenbergingen worden voorzien van de volgende installaties:

- Ventilatie dmv natuurlijke toe- en mechanische afvoer
- Enkele afsluitbare wandcontactdozen aangebracht t.b.v. onderhoud en schoonmaak en aangesloten op de CVZ-kast
- Algemene verlichting aangesloten op een bewegingsschakelaars
- LED-noodverlichtingsinstallatie.

7.1c: Traforuimte, techniekruimte, nutskasten en werkkasten

In de gebouwen komen er verschillende ruimtes t.b.v. de invoeren van de nuts en werkkasten. Onderstaand een overzicht van deze ruimtes:

- Hydrofooruimte onder het bordes op de begane grondvloer bij beide entrees
- Invoerkasten nuts (CVZ, flatrijg-kast, glaspoort, ziggo) in beide trappenhuisen op de begane grondvloer
- Traforuimte (1 stuks) t.b.v. elektra op de begane grond
- Techniekruimte t.b.v. verwarmingssysteem op de begane grondvloer
- Algemene (werk)kasten op de 1e t/m 3e verdieping in de lifthal. In 2 nader te bepalen kasten worden de volgende voorzieningen meegenomen voor algemene schoonmaakwerkzaamheden: uitstortgootsteen voorzien van een wandmengkraan en een elektrische boiler.

7.1d: Gemeenschappelijk binnenterrein

Verharding

De bestrating naar de hoofdentrees van de gebouwen en de looppaden worden uitgevoerd in een in verschillende tegelformaten gelegd in wildverband. De bestrating van de rijbaan bestaat uit zwart keiformaat keperverband en halfverharding voor de 14 stuks parkeervakken. De aangebrachte bestrating valt buiten de garantieregeling van Woningborg.

Tuinen en beplanting

De groenstroken in het binnenterrein welke niet behoren tot prive gedeeltes worden voorzien van beplanting e.e.a. volgens situatietekening. Verschillende gevels worden voorzien van beplanting. De beplanting bestaat uit klimplanten aan spandraden. De beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen, hierdoor is het mogelijk dat er bij de oplevering van de appartementen nog geen beplanting aanwezig is.

De beplanting bestaat uit jonge aanplant (nog niet volgroeid). Dit neemt een aantal seizoenen in beslag en is ook afhankelijk van het onderhoud. De aangebracht beplanting valt buiten de garantieregeling van Woningborg. Onderhoud van de beplanting valt onder de VVE. Overige beplanting valt buiten de aannemingsovereenkomst.

Terreinverlichting

Terrein- en gevelverlichting is niet van toepassing, uitgangspunt is dat het lichtniveau van de openbare verlichting voldoende is voor veilige ontvluchting vanuit het (nood)trappenhuis.

Parkeren fietsen

Op binnenterrein achter de entreehal aan de Oostzijde komen enkele rvs-fietsnietjes t.b.v. voor het stallen van fietsen van bezoekers.

De inrichting van het omliggende en aansluitende openbare gebied, inclusief infrastructuur, wordt niet gerealiseerd door Bouwcombinatie De Geus Bouw – Huib Bakker Bouw vof. Een voorlopige impressie van het ontwerp is te zien op de situatietekening. De openbare inrichting op deze situatie is slechts een momentopname.

Bijlagen

1: Inhoudsopgave Consumenten dossier

| Inhoud consumenten dossier | | | |
|--------------------------------|-------|--|---------------------------------|
| VVE | KOPER | DOCUMENTEN | EVT. VERDELING |
| 1 Bewonersinformatie | | | |
| | V | Bewoners Informatieboek | |
| | | | - service procedure |
| | | | - schoonmaken |
| | | | - onderhoud |
| | | | - technische installatie |
| | | | - k&m-staat |
| | V | Informatiekaart meterkast | |
| V | V | Storingsnummers calamiteiten | |
| 2 Energielabels | | | |
| V | V | Energie-index rapporten | |
| V | V | Energielabels | |
| 3 Klant Stukken | | | |
| | V | Technische Omschrijving | |
| | V | Aanneemovereenkomst | |
| | V | Contracttekening | |
| | V | Opdrachtbevestiging | |
| | V | Koperstekening | |
| | V | Keukentekening (indien van toepassing) | |
| | V | Erratum (indien van toepassing) | |
| | V | Proces verbaal van oplevering | |
| 4 VVE stukken specifiek | | | |
| V | | Terrein algemeen | |
| V | | | - riool / waterafvoer (revisie) |
| V | | | - bestrating |
| V | | | - erfgrans |
| V | | Hang- & sluitwerk & omschrijving | |
| V | | Dak & veiligheidsplan | |
| V | | Proces verbaal van oplevering | |
| V | | Logboek brandwerende doorvoeren | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| 5 Revisie tekeningen | | | | |
|---|---|---|--------------------------------------|-----------------------|
| | V | | E installatie | |
| | V | | W installatie | |
| | V | | Lucht installatie | |
| | V | | CV installatie | |
| | V | | PV installatie | |
| | V | | Liftinstallatie | |
| | | | | |
| 6 Inmeetrappen | | | | |
| | V | V | Afpersrapport vloerverwarming | indien van toepassing |
| | V | V | Afpersrapport waterleiding | |
| | V | V | Inregelrapport ventilatie | |
| | | | | |
| 7 Bediening en onderhoud installatie | | | | |
| | V | | Omvormers PV panelen | indien van toepassing |
| | V | | PV panelen | indien van toepassing |
| | V | V | Luchtbehandelinginstallatie | |
| | | V | Rookmelder | |
| | | V | Testinstructie aardlekschakelaar | |
| | V | V | Groepenverklaring meterkast/CVZ-kast | |
| | | | | |
| 8 Documentatie (merk, type etc.) + garantieverklaringen | | | | |
| | V | V | Luchtbehandelingsinstallatie | |
| | | | Elektrische radiator | |
| | V | V | Omvormers PV panelen | |
| | V | V | PV panelen | |
| | V | V | Warmteinstallatie | |
| | | | | |
| 9 Onderhoudsadvies + garantieverklaringen | | | | |
| | V | V | Buitenkozijnen, ramen en deuren | |
| | V | V | Binnenkozijnen en deuren | |
| | V | | Schilderwerk | |
| | | | Overige | |

2: Basis sanitair visualisaties

Closetcombinatie



Closet

| | |
|----------------|-------------------------------|
| Uitvoering | : Wandcloset |
| Fabrikant | : Geberit |
| Type | : Bastia Wandcloset DSP W |
| Spoelvorm | : Diepspoel |
| Afmetingen | : 355x540x340mm (bxdxh) |
| Materiaal | : Keramiek |
| Kleur | : Wit |
| Afstelling TL2 | : n.t.b. + vloer, vrijhangend |
| Toebehoren | : Bevestigingsmateriaal |



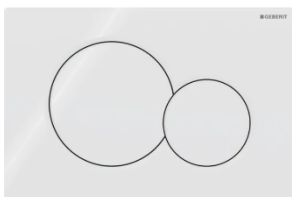
Closetzitting

| | |
|-------------|----------------------------|
| Uitvoering | : Closetzitting met deksel |
| Fabrikant | : Geberit |
| Kleur | : Wit |
| Scharnieren | : RVS |



Inbouwreservoir

| | |
|-------------|-----------------------------|
| Uitvoering | : Inbouwreservoir met frame |
| Fabrikant | : Geberit o.g. |
| Type | : Duofix Sigma |
| Scharnieren | : RVS |



Bedieningspaneel

| | |
|------------|---------------------------------------|
| Uitvoering | : Tweeknops bediening, frontbediening |
| Fabrikant | : Geberit o.g. |
| Type | : Sigma 01 |
| Kleur | : Wit |

Fonteincombinatie



Wastafel

Uitvoering : Opzetwastafel met kraangat
 Fabrikant : Geberit
 Type : Bastia Font
 Kraangat : midden met overloop
 Afmetingen : 400x310mm (bxd)
 Materiaal : Keramiek
 Kleur : Wit
 Toebehoren : Afvoerplug verschroomd,
 plugschroeven met witte
 afdekplug



Wastafelkraan

Uitvoering : Wastafelkraan, koud water
 Fabrikant : Grohe
 Type : Costa S
 Kleur : Chroom



Sifon

Uitvoering : Bekersifon
 Fabrikant : Viega o.g.
 Type : Plugbekersifon
 Kleur : Wit
 Toebehoren : Plugstop en pvc witte vloerbuis



Hoekstopkraan

Uitvoering : Hoekstopkraan met afdekrozet
 Fabrikant : Schell o.g.
 Type : Sigma 01
 Kleur : Chroom
 Toebehoren : Aansluitbuis of flexibele slang

Wastafelcombinatie



Wastafel

Uitvoering : Wastafel met kraangat
 Fabrikant : Geberit
 Type : Bastia
 Kraangat : 1 stuks in het midden
 Afmetingen : 600x475x180mm (bx dxh)
 Materiaal : Keramiek
 Kleur : Wit
 Toebehoren : Afvoerplug verschroomd,
 plugschroeven met witte
 afdekplug



Wastafelkraan

Uitvoering : Wastafelmengkraan, opbouw
 Fabrikant : Grohe
 Type : Eurosmart M
 Kleur : Chroom
 Toebehoren : Waterbesparende perlator



Sifon

Uitvoering : Bekersifon
 Fabrikant : Viega o.g.
 Type : Plugbekersifon
 Kleur : Wit
 Toebehoren : Plugstop en pvc witte vloerbuis



Hoekstopkraan

Uitvoering : Hoekstopkraan met afdekrozet
 Fabrikant : Schell o.g.
 Type : Sigma 01
 Kleur : Chroom
 Toebehoren : Aansluitbuis of flexibele slang

Douchecombinatie



Douchemengkraan

Fabrikant : Grohe
Type : Grohetherm 800
Afmetingen : hartafstand 150mm
Kleur : Chroom
Toebehoren : Bevestigingsmaterialen en S-
consoles



Douchegarnituur

Fabrikant : Grohe
Type : New Tempesta 100
Kleur : Chroom
Toebehoren : Bevestigingsmateriaal, onderzijde
doucheslang



Doucheput

Fabrikant : Easy Drain og.
Type : Aqua Quattro met zijuitloop og.
Afmeting : 150x150mm
Kleur : RVS

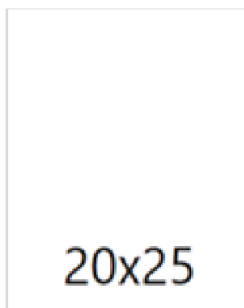
3: Basis tegelwerk visualisaties

Basis vloertegelwerk



Vloertegel afmeting 300x300mm
Douchehoek voorzien van afmeting 150x150mm
Kleur: antracietgrijs mat
Voegkleur grijs
Kitkleur grijs.

Basis wandtegelwerk



Wandtegel afmeting 200x250mm
Kleur: glans wit
Voegkleur wit
Kitkleur wit
Profiel standaard wit