

F L O R A N T

waar wonen samenkomt



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Technische omschrijving

Het project Florant Leusden	3
Het kopen van een Appartement	3
Kavelinrichting	
01 peil van de woning	6
02 grondwerk	6
03 buitenriolering	6
04 bestratingen	6
05 terreininrichtingen en groen	6
Ruwbouw	
06 fundering en onderbouw	8
07 vloeren bovenbouw	8
08 dragende wanden en binnenspouwbladen bovenbouw	8
09 liftschacht	9
10 prefab betonelementen	9
11 trappen, bordessen en hekwerken	9
12 metaalconstructies	9
Gevel/dak	
13 gevel/gevelbekledingen/muurafdekkers en gevelopvangen	10
14 dakconstructie	10
15 buitenkozijnen - algemeen	10
16 binnenkozijnen - algemeen	11
17 hang en sluitwerk	11
Afbouw	
18 binnendeuren en -kozijnen appartement	12
19 vloerafwerking	12
20 binnenwanden en wandafwerking	12
21 Afbouwtimmerwerk	13
22 plafondafwerking	13
23 keukeninrichting	13
24 beglazing en schilderwerk	14
25 overige voorzieningen	14
Installaties	
26 binnenriolering en hemelwaterafvoeren	15
27 waterinstallatie	15
28 sanitair	16
29 verwarmingsinstallatie	16
30 mechanische ventilatie	17
31 elektrische installatie	17
32 liftinstallatie	20
Materiaal- en kleurenschema	21
Vorbehoud	22

HET PROJECT FLORANT LEUSDEN

Het project Florant Leusden aan De Twijnderij 32 te Leusden bestaat uit 39 koopappartementen verspreid over 5 bouwlagen (excl. entresolverdieping) op een verdiepte stallingsgarage met 27 parkeerplaatsen, plek voor 17 scootmobielen, 6 individuele bergingen en hydrofoorroimte met uitstortgootsteen. Op de eerste bouwlaag komt de entree en inrit naar de stallingsgarage en 7 appartementen, op de verdiepingen zijn 8 appartementen per laag gesitueerd.

HET KOPEN VAN EEN APPARTEMENT

Algemeen

Jouw woning is ontwikkeld door Heilijgers B.V. en wordt eveneens door Heilijgers B.V. gerealiseerd. Je kunt er van overtuigd zijn dat wij alles in het werk stellen om het vertrouwen dat je ons geeft waar te maken.

Koop-/aannemingsovereenkomst

Na jouw besluit tot aankoop van een woning, wordt een koop-/aannemingsovereenkomst opgemaakt. Na digitale ondertekening ontvangt u een getekend origineel. De ondernemer behoudt daarnaast een gedigitaliseerde versie van de overeenkomst. Ook verzendt de ondernemer deze digitale versie naar de notaris en wordt er ook een kopie op het online kopersportaal geplaatst.

De koop-/aanneemsom is inclusief de volgende kosten:

- * aankoopsom grond;
- * bouwkosten;
- * 21% btw, een btw verhoging/verlaging wordt conform de wettelijke voorschriften aan de koper doorberekend;
- * aansluitkosten van water, riolering en elektra op het openbare net;
- * architect- en constructeurhonorarium;
- * legeskosten;
- * makelaarscourtage;
- * garantiecertificaat;
- * notariskosten met betrekking tot de aankoop van de woning.

De volgende kosten zijn niet inbegrepen bij de koop-/aanneemsom:

- * notariskosten met betrekking tot de hypotheekakte;
- * kosten hypotheek;
- * de aansluitkosten (inclusief de eventuele door het nutsbedrijf berekende bijdrage in de aanlegkosten) van de telefoon- en centrale antenne-installatie en/of een eventuele aansluiting op een glasvezelkabelnet;
- * bouwrente over de vervallen maar niet betaalde termijnen (voor zover van toepassing);
- * kosten van meer- en minderwerk;
- * Leasekosten warmtepomp;
- * Maandelijkse VvE lasten.

Onderstaand geven wij jou een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Eigendomsoverdracht

Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt je na verloop van tijd een uitnodiging van de notaris voor de eigendomsoverdracht. Deze overdracht geschiedt door middel van een "akte van levering" en vindt plaats nadat eventuele ontbindende en opschortende voorwaarden

zoals genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst niet meer van toepassing zijn en alle gegevens over jouw financiering van de woning bij de notaris bekend zijn. Vóór de datum van levering ontvang je van de notaris de nota van afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag staat aangegeven. Deze nota dien je te voldoen bij de overdracht, al dan niet met gebruikmaking van jouw hypothecaire lening.

Betalingen

Telkens wanneer de bouw zover is gevorderd dat één van de termijnen van de aanneemsom is vervallen, ontvang je een nota, te voldoen al dan niet met gebruikmaking van jouw hypothecaire lening.

Nieuwsberichten

Tijdens de bouw van jouw woning word je door middel van nieuwsberichten op het kopersportaal op de hoogte gehouden van de gang van zaken, waaronder de voortgang van de bouw.

Schoonmaak

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing worden schoon opgeleverd. De bij de woning behorende tuin wordt ontdaan van bouwvuil en grove puinresten en wordt geëgaliseerd opgeleverd. Mede om de verwarmingsinstallatie tijdig te kunnen proefstoken, vindt aansluiting van water en elektra enige tijd voor de oplevering plaats.

Opleveringsprocedure

In het kort komt de opleveringsprocedure op het volgende neer:

Uiterlijk twee weken voor de oplevering word je schriftelijk geïnformeerd over de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering. Voorafgaand aan de oplevering word je in de gelegenheid gesteld tot een gedegen beoordeling, 'de schouw' van jouw woning.

Tijdens de oplevering wordt een zogenaamd "proces-verbaal van oplevering" opgemaakt. Eventuele, bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen aan de woning worden op dit proces-verbaal vermeld. Zie ook het boekje Algemene informatie Heilijgers par 7.1 De oplevering.

Vóór de oplevering betaal je de gehele koop-/aanneemsom, inclusief het saldo van het meer- en minderwerk. Ter zekerheid voor jou, dat de ondernemer zijn verplichtingen nakomt, deponeert de ondernemer een bankgarantie ter hoogte van 5% van de aanneemsom bij de notaris. Zie ook de hiervoor geldende regelingen van de Garantie- en waarborgverstrekker.

Woningmap

Bij de oplevering van de woning ontvang je een 'woningmap', in digitale vorm via het kopersportaal. In de woningmap vind je alle informatie over jouw woning terug, waaronder tekeningen, het energielabel, de aanwijzingen voor het onderhoud en gebruik van de verschillende onderdelen en installaties van de woning.

Meer- en minderwerken

Als koper word je in de gelegenheid gesteld persoonlijke wijzigingen aan jouw woning uit te laten voeren. Dit kun je doen door een keuze te maken uit de in de Optiekeuzelijst aangeboden opties. De met deze wijzigingen gemoeide kosten worden, als meer- en minderwerk, met jou verrekend. Meer informatie over de mogelijkheden en beperkingen en over de daarvoor geldende procedures kun je vinden in de Optiekeuzelijst en het boekje Algemene informatie Heilijgers. Deze documenten ontvang je voorafgaand aan het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Een huis met zekerheid

De woningen worden geleverd met het officiële, door de overheid erkende garantiecertificaat van Woningborg. De volledige garantie- en waarborgregeling is beschreven in de brochure "Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024 incl. bijlage A". Deze brochure kun je downloaden op <https://www.woningborg.nl/> maar wordt, voorafgaand aan het tekenen van de koop-

/aannemingsovereenkomst, aan jou verstrekt. Het garantiecertificaat waarborgt enerzijds dat jouw woning wordt afgebouwd als je tijdens de bouw niet meer op Heilijgers mocht kunnen terugvallen en anderzijds dat de garantieverplichtingen na de oplevering worden nagekomen. De garantieregeling beschermt jou daarmee gedurende vele jaren tegen eventuele technische en financiële risico's die aan de aankoop en de bouw van een woning verbonden kunnen zijn.

Stichting Klantgericht Bouwen

Heilijgers B.V. is deelnemer van de Stichting Klantgericht Bouwen. Deze stichting heeft tot doel de dienstverlening en de kwaliteit van de oplevering te optimaliseren. Om het bijbehorende kwaliteitskeurmerk te mogen dragen, dient aan bepaalde criteria te worden voldaan. De deelnemers worden hier ieder jaar op getoetst. Voor deze kwaliteitstoetsing is de medewerking van kopers van de woningen noodzakelijk. Meer informatie kun je vinden op www.bouwnu.nl. Tijdens de realisatie van jouw woning word je hierover nader geïnformeerd.

Voorrang bepalingen Garantie- en waarborgregeling

Bij de koop-/aannemingsovereenkomst behoren diverse contractdocumenten. Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

- 1 Koop-/aannemingsovereenkomst;
- 2 Garantie- en waarborgregeling;
- 3 Technische omschrijving met materiaal- en kleurenschema en voorbehoud;
- 4 Tekeningen Basiswoningen;
- 5 Optiekeuzelijst;
- 6 Optietekeningen
- 7 Algemeen informatie boekje Heilijgers;

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

KAVELINRICHTING

01 Peil van de woning

De bovenkant van de dekvloer ter plaatse van de appartementen op de begane grond wordt aangehouden als het 0-peil. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten, zoals aangegeven op de tekeningen. Voor het 0-peil t.o.v. NAP wordt uitgegaan van 3,84 m + NAP.

02 Grondwerk

Voor de aanleg van de fundering, kabels, leidingen en beplanting worden de nodige ontgravingen en aanvullingen verricht. Er wordt geen definitieve drainage aangebracht onder het appartement of rondom het gebouw.

03 Buitenriolering

De buitenriolering is een gescheiden rioolsysteem van schoon- en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater en het vuilwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. Het hemelwater van het hoge dak van het gebouw wordt via hemelwaterafvoeren geleid naar het hemelwaterriool. De buitenriolering wordt voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en aangesloten op het openbaar riool. De buizen van de buitenriolering zijn van kunststof. De hemelwaterafvoeren van de buitenruimtes van de appartementen worden aangesloten op het vuilwaterriool.

04 Bestratingen

Ter plaatse van de hoofdentree wordt tot de toegangsdeur en naastgelegen hellingbaan de tegelbestrating uit het openbare gebied doorgezet. Hiervoor zal hergebruikte bestrating gebruikt worden. De balkons van appartementen met bouwnummers 1 t/m 8, 12, 20, 28 en 36 worden voorzien van keramische tegels op tegel dragers. De looppaden in de binnentuin worden indien beschikbaar voorzien van hergebruikte tegels of tegels vervaardigd uit circulair materiaal. De tegels worden aangebracht op tegel dragers welke op de waterretentiekragen komen te liggen.

05 Terreininrichting en groen

Op diverse plekken langs de buitengevel en in de binnentuin wordt klimmend groen op RVS spankabels aangebracht, indien voorhanden zullen hergebruikte verstagingkabels toegepast worden. Rond het gebouw komen gevelborders met inheemse- en prairiebeplanting. In de binnentuin wordt onder de looppaden een waterretentiesysteem aangebracht voor het passief irrigeren van de plantvakken. De plantvakken worden rondom voorzien van betonnen keerelement met zitelementen van hardhout, indien voorhanden zal hergebruikt hardhout toegepast worden. De plantvakken worden gevuld met intensieve begroeiing; halfhoge tot hoge beplanting (grassen, kruiden, struiken en meerstammige bomen. In de binnentuin en rond het gebouw wordt een irrigatiesysteem bestaande uit druppelslangen aangebracht om het groen gezond te houden in droge tijden. Om de druppelslangen te kunnen voeden worden 2 buitenkranen met kraancomputer opgenomen.

Conform situatietekening worden rond het gebouw schanskorven aangebracht gevuld met hergebruikte gebroken dakpan of schoon puin vrijgekomen uit slooprojecten. Op diverse plekken worden zitplekken gemaakt van hardhout, indien voorhanden zal hergebruikt hardhout toegepast worden. Aan de noordkant van het gebouw worden betonnen stapstenen in het landschap aangebracht ten behoeve van de tweede vluchtweg richting het parkeerterrein. Aan de westzijde van het plan grenzend aan de openbare stoep wordt eveneens een groenstrook aangebracht, deze komt in beheer van de gemeente Leusden.

Naast de hoofdentree worden 4 fietsnietjes opgenomen voor bezoekers van het complex.

In het gebouw is geen containerruimte voorzien, afval kan gedeponeerd worden in de gemeentelijke ondergrondse vuilcontainers in de directe omgeving. Naast het gebouw wordt aanvullend een gft-

container geplaatst.

In de stallingsgarage worden 6 bergingen gerealiseerd behorend bij de bouwnummers 32, 35 t/m 39. Voor de bouwnummers 1 t/m 31, 33 en 34 is in de stallingsgarage geen berging voorzien. In plaats daarvan wordt voor deze bouwnummers een gelijkwaardige oplossing gerealiseerd door in het appartement een berging te creëren met minimaal 2,7 m2 vloeroppervlak en daarnaast een gemeenschappelijke dubbelhoge fietsenstalling met 142 fietsplekken en wandcontactdozen om elektrische fietsen te kunnen opladen. Cf. onderstaand overzicht krijgt elke woning 4 á 5 toegewezen plekken, waarvan minimaal 2 plekken in een laag rek. E.e.a. conform de Amsterdamse Bouwbrief (Nummer 2015-130, maart 2015).

Bouwnummer	Oppervlakte GO	Aantal fietsplekken per woning cf. Amsterdamse Bouwbrief	Totaal aantal plekken
1, 2, 5 t/m 10, 13 t/m 18, 21 t/m 26, 29 t/m 31	>75 - < 100m ²	4	92
3, 4, 11, 12, 19, 20, 27, 28, 33, 34	>100 - < 125m ²	5	50
		Totaal aantal plekken	142

In de stallingsgarage van het complex worden 27 parkeerplaatsen gerealiseerd en toegewezen aan de woningen cf. onderstaand overzicht. Het is mogelijk om parkeerplaatsen na oplevering binnen het complex door te verkopen.

Bouwnummer	Aantal parkeerplaatsen in de stallingsgarage
1, 5, 6, 7, 11 t/m 15, 19 t/m 23, 27 t/m 39	1
2 t/m 4, 8 t/m 10, 16 t/m 18, 24 t/m 26	0*

*Voor appartementen zonder parkeerplaats in de stallingsgarage worden door de gemeente Leusden openbare parkeerplaatsen ter beschikking gesteld in de directe omgeving in de binnenring van De Zeilmakerij. Dit betreffen dus geen toegewezen plekken.

RUWBOUW

06 Fundering en onderbouw

De fundering bestaat uit in de grond gevormde palen en in het werk gestorte poeren en betonvloeren. De draagconstructie bestaat uit in het werk gestorte wanden, kolommen en balken. De liftput bestaat uit in het werk gestort beton, opbouw liftschacht in prefabbeton.

Onder de appartementen is de stallingsgarage gelegen en bereikbaar is via een hellingbaan welke is voorzien van een elektrisch verwarmingslint. Vanwege het hellingspercentage is de hellingbaan niet geschikt voor voetgangers, fietsers en scootmobiel, deze kunnen via de lift de stallingsgarage betreden. De stallingsgarage is voorzien van roldeur welke te bedienen is met een draadloze afstandsbediening en sleutelschakelaar.

De stallingsgarage zal gebruik maken van natuurlijke toe- en afvoer van lucht via de in-/uitrit en koekoek in de zuidgevel. Tegen het plafond van de stallingsgarage worden stuwdrukventilatoren geplaatst voorzien van CO₂/LPG sensoren en zorgen voor de benodigde luchtcirculatie in de stallingsgarage. Daarnaast worden er installaties aangebracht ten behoeve van verlichting en een verkeersregelingssysteem. De verlichting in de stallingsgarage zal met een bewegingssensor worden uitgerust.

De vloer van de garage bestaat uit in het werk gestort beton, gevlinderd afgewerkt en ingestrooid met een slijtvast materiaal. De dragende wanden van de stallingsgarage en bergingsruimtes bestaan uit in het werk gestort beton en worden niet nader afgewerkt.

De parkeervakaanduiding en parkeernummers worden op de vloer aangebracht. De parkeerplaatsen zijn individueel en per stuk toegewezen aan de bovenliggende appartementen cf. de verdeling uit hoofdstuk 5.

Vanuit de stallingsgarage is het mogelijk om het liftportaal te betreden, welke elektrisch te openen is met sleutelschakelaar. Vanuit het liftportaal is het mogelijk om direct het appartementsgebouw te betreden. De bergingen zijn via de stallingsgarage te betreden. De 6 appartementen met berging hebben een eigen berging met sleutelslot. Muren van de bergingen bestaan uit kalkzandsteen vellingblokken welke niet nader worden afgewerkt en/of betonnen muren. De kalkzandsteen wanden zullen in verband met de ventilatie van de bergingen zoveel mogelijk los van het plafond worden gehouden.

07 Vloeren bovenbouw

De vloeren van de bovenbouw (inclusief balkons van bouwnummers t/m 9, 12, 20, 28 en 36) worden uitgevoerd als gewapende, in het werk opgestorte betonnen breedplaatvloeren. Waar nodig wordt deze vloer ter plaatse van de begane grondappartementen aan de onderzijde voorzien van isolatie. De isolatiewaarde van deze vloer is groter dan of gelijk aan 4,7 m² K/W. Deze vloeren zijn aan de onderzijde voorzien van V-naden. De entresolvloeren van de appartementen op de vierde verdieping worden eveneens uitgevoerd als breedplaatvloer en zijn eveneens aan de onderzijde voorzien van V-naden. Ter plaatse van de buitenruimtes van bouwnummers 12, 20, 28 en 36 wordt de bovenzijde van de vloer voorzien van isolatie met een isolatiewaarde groter dan of gelijk aan 6,3 m² K/W. Het plafond van deze buitenruimtes wordt voorzien van isolatie met een isolatiewaarde groter dan of gelijk aan 4,7 m² K/W.

08 Dragende wanden en binnenspouwbladen bovenbouw

De dragende en woningscheidende wanden van de appartementen worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonwanden. De woningscheidende wanden van de appartementen met bouwnummers 3, 4, 11, 12, 19, 20, 27, 28, 35 en 36 worden uitgevoerd als metalstudwand (licht scheidingswandsysteem). De woningscheidende wanden voldoen aan de geluidsisolatie-eisen zoals die in het bouwbesluit zijn gesteld. De buitenspouwbladen van de appartementen worden

uitgevoerd als gevelvullend houtskeletbouw-element. Langs de inrit van de stallingsgarage worden diverse betonnen kolommen in het zicht geplaatst, die de bovenliggende verdiepingen ondersteunen.

09 liftschacht

De liftschacht wordt uitgevoerd in prefab betonwanden. Als bekleding van de liftschacht wordt dezelfde houten gevelbekleding toegepast als in de gevels van het gebouw. De liftschacht wordt niet geïsoleerd en afgesloten met prefab betonnen dakplaat met ventilatievoorziening.

10 prefab betonelementen

Balkons (m.u.v. de balkons van bouwnummers 1 t/m 9, 12, 20, 28 en 36), loggia's, galerijen en kolommen langs de inrit worden opgebouwd uit prefabbeton en waar nodig voorzien van standaard antislip profiel. De galerijplaten en diverse balkons worden aan de constructie verankerd middels Isokorf.

11 trappen, bordessen en hekwerken:

In het hoofdtrappenhuis aan de noordzijde worden prefabbetontrappen met boom opgenomen. De loopvlakken en prefabbeton bordessen worden voorzien van standaard antislipprofiel.

Ter hoogte van de noordgevel worden betonnen bloktreden opgenomen om vanaf begane grondniveau naar het maaiveld van het naastgelegen perceel te kunnen komen.

Aan de zuidkant van het gebouw wordt als tweede vluchtroute een trappenhuis met verzinktstalen spiltrap gerealiseerd tot in de stallingsgarage. Ter plaatse van het trappenhuis aan de noordzijde van het plan wordt op de begane grond een hekwerk met loopdeur aangebracht ter afsluiting van het trappenhuis.

In de entresolvloeren van de bouwnummers 32 t/m 39 wordt per appartement 1 vlizotrap met hekwerk rondom trapgat opgenomen. De rand van de entresol wordt met een metalstudwand dichtgezet tot in de nok.

Hekwerken ter plaatse van de balkons worden uitgevoerd als glashekwerk met stalen balusters. De hekwerken ter plaatse van de galerijen en het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd als gaashekwerk met stripstaal balusters en stalen handregel.

12 Metaalconstructies

De voor het appartement benodigde staalconstructies en verankeringen worden uitgevoerd en aangebracht conform opgave van de constructeur. Staal in het zicht wordt aanvullend in kleur gecoat of waar aangegeven brandwerend bekleed/ en of weggewerkt in spouwblad.

GEVEL/ DAK

13 Gevel/ gevelbekledingen/ muurafdekkers en gevelopvang

De buitengevels van het gebouw worden hoofdzakelijk uitgevoerd in schoonmetselwerk. De topgevels/dakranden van de buitenzijde van het gebouw worden uitgevoerd in steenstrips. Waar nodig worden in het metselwerk dilataties en metselwerkwapening opgenomen. De dilatatievoegen zijn niet op de geveltekeningen aangegeven. Naast metselwerk worden delen van de gevels uitgevoerd met verticale houten delen uitgevoerd als dicht systeem. De prefabbeton wanden van de liftschacht en wand van de hoofdentree langs de hellingbaan worden eveneens voorzien van gevelbekleding, gelijk aan de gevels van het gebouw. De gevels van de binnentuin worden uitgevoerd met een restpartij of hergebruikt metselwerk welke wordt gechipped. Boven de kozijnen en muurdammetjes, welke onder de galerijen zitten, wordt aan de buitenzijde een onderhoudsarme gevelbeplating aangebracht. De beplating wordt net als het metselwerk in het werk gechipped.

Onder de gevelkozijnen zitten betonnen of aluminium waterslagen. Ter plaatse van balkons worden betonnen afdekkers opgenomen met omlopen. Boven kozijnen en gevelopeningen zijn stalen lateien en geveldragers voorzien. Voor de isolatie van de gevels van het gebouw worden, in de spouw of HSB-elementen, gevelisolatieplaten aangebracht.

In de gevels worden conform tekeningen inbouw nestkasten voor onder andere de gierzwaluw en vleermuis opgenomen.

In de topgevels van de binnentuin worden ter hoogte van bouwnummers 32 t/m 34 en 37 t/m 39 gevelroosters aangebracht voor de luchttoevoer van het ventilatiesysteem van de appartementen.

14 Dakconstructie

Dakafwerking binnentuin

Het betondak van de binnentuin wordt vlak gestort zonder afschot. Op de binnentuin worden twee lagen dakbedekking aangebracht. Op de binnentuin wordt een waterretentiesysteem aangebracht bestaande uit kratten met daarop tegeldragers en tegels. In het binnendek worden de benodigde noodoverlopen aangebracht. Langs de plantvakken wordt een betonnen opsluitband opgenomen.

Dakafwerking schuine daken

De dakconstructie bestaat uit een prefab houten sporenkap waarop een EPDM-dakbedekking aangebracht wordt. Ten behoeve van railsysteem voor de PV-panelen worden EPDM-inplakvoorzieningen aangebracht.

Bereikbaarheid en onderhoud:

Voor de bereikbaarheid van de goten in de hellende daken wordt een laddervoorziening opgenomen ter hoogte van de goot aan de binnengevelzijde. Ten behoeve van onderhoud aan de goot wordt een aanlijnvoorziening opgenomen. De goten worden dusdanig uitgevoerd dat deze beloopbaar zijn. Zie ook het V&G plan. Het dak wordt volledig voorzien van PV-panelen, voor onderhoud aan het dak kan het nodig zijn om panelen te verwijderen.

15 Buitenkozijnen - algemeen

De gevelopeningen van de appartementen worden voorzien van houten kozijnen met triple beglazing afgewerkt met dekkend schilderwerk. Ramen en deuren in de kozijnen worden uitgevoerd in hout. Ter plaatse van de voordeur en deur naar het balkon wordt een onderdorpel van kunststeen opgenomen. De kozijnen en deuren van algemene ruimtes zijn eveneens van hout en worden voorzien van HR++ beglazing en dekkend schilderwerk. De voordeuren van de appartementen worden geïsoleerde uitgevoerd en zijn rondom voorzien van vierzijdige kierdichting.

In de centrale hal worden vier meterkasten geplaatst voor de nutsvoorzieningen in het gebouw. De kozijnen en deuren van de meterkasten zijn van hout en de houten gevelbekleding wordt hierover doorgezet. De deuren van de meterkasten worden voorzien van verdeckte scharnieren.

De entreepui van de hoofdentree wordt voorzien van een automatische deur met deurautomaat en sleutelschakelaar.

In de gevel van de entresolverdieping van bouwnummers 32 t/m 34 en 37 t/m 39 worden conform tekening smalle houten kozijnen geplaatst. De kozijnen worden achter het metselwerk geplaatst. Bouwnummer 35 en 36 krijgen conform tekening een dakraam in het dak van de entresolverdieping om tijdens de bouw te kunnen ventileren. Vanwege de beperkte afstand tot aan de rioolontluchting dienen de dakramen afgesloten te blijven na oplevering van de appartementen en enkel geopend te worden voor glasbewassing.

16 Binnenkozijnen - algemeen

De binnenkozijnen in de algemene ruimten van het appartementengebouw worden uitgevoerd in hout. De kozijnen worden voorzien van stompe houten deuren met stapeldorpel en glasopening afgewerkt met dekkend schilderwerk. Eventuele dorpels van kozijnen van algemene ruimtes worden zo laag mogelijk uitgevoerd. Boven deze kozijnen worden, tot de onderkant van het plafond, veelal betimmeringen van plaatmateriaal opgenomen. De kozijnen en eventuele bovenpanelen worden dekkend geschilderd. Deuren in verkeersruimten (portalen en gangen) worden voorzien van een glasopening. Het kozijn en deur in de hoofdentree wordt voorzien van een glasopening. Alle algemene deuren (m.u.v. de deuren naar de vluchttrappenhuizen), worden voorzien van automatische deuropeners aangestuurd door sleutelschakelaar of elleboogschakelaar. Algemene deuren op de begane grond en in de stallingsgarage worden voorzien van hoekbeschermers in de sluitstijlen en schopplaten op de deuren.

De bergingen in de stallingsgarage worden voorzien van afgelakte plaatstalen binnendeurkozijnen met afgelakte stompe deuren. Deze deuren krijgen een afwijkende hoogte van 2100mm.

17 Hang en sluitwerk

Algemene ruimte

De buitendeuren en -ramen worden conform het bouwbesluit voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Er worden systeem gebonden raamgrepen, deurkrukken, schilden en aanslagprofielen aangebracht in een aluminium uitvoering. Op de deur van de hoofdentree wordt een deurschild met greep aangebracht.

Appartement

De toegangsdeuren van de appartementen worden voorzien van een meerpuntssluiting. Per appartement worden 2 verschillende sleutels geleverd. 1 t.b.v. het appartement en 1 t.b.v. de algemene ruimten. In totaal worden er 3 woningsleutels verstrekt en 3 algemene sleutels. De op tekening als draaikiepramen aangegeven ramen worden voorzien van draaikiepbeslag. De op tekening aangegeven kiepramen worden voorzien van kiepbeslag en kunnen niet draaien, alleen kantelen.

De woningtoegangsdeuren worden waar nodig conform tekening in het kader van brandveiligheid voorzien van vrijloopdrangers. De vrijloopdrangers worden aangestuurd door de rookmelder in de betreffende ruimte. Conform tekening zullen ook diverse kiepramen grenzend aan de binnentuin zelfsluitend worden uitgevoerd. De zelfsluitende kiepramen worden aangestuurd door een rookmelder in de betreffende ruimte.

AFBOUW

18 Binnendeuren en -kozijnen Appartement

Binnenkozijnen en deuren in de appartementen worden uitgevoerd als afgelakte plaatstalen binnendeurkozijnen met afgelakte opdekdeuren. De plafondhoge binnendeurkozijnen worden voorzien van bovenlichten van enkelglas of dicht paneel ter plaatse van de meterkast. De deur en het kozijn van de techniekruimte wordt waar nodig uitgevoerd met geluidwerende voorzieningen. De binnendeuren worden voorzien van schilden en deurkrukken in aluminiumkleurige uitvoering. In de deuren van de slaapkamers, woonkamer, berging en techniekruimte wordt een loopslot gemonteerd. De deur van de badkamer en het toilet zijn afsluitbaar door middel van een vrij/bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastdeurslot en uitgevoerd zonder kruk. Ter plaatse van de binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht, behalve bij de badkamer en het toilet, waar een antracietkleurige kunststeen dorpel wordt geplaatst.

19 Vloerafwerking

Algemene ruimte

Op de vloer van de entreehal wordt een zandcement dekvloer aangebracht en afgewerkt met vloeren plinttegels. Ter hoogte van de deur van de hoofdentree wordt een schoonloopmat in verzinktstalen matomranding aangebracht. In de stallingsgarage wordt de vloer monoliet afgewerkt en voorzien van slijtlaag.

Appartement

De vloeren van het appartement worden, behoudens de badkamers en toiletten, voorzien van een zwevende anhydriet dekvloer. De vloeren van de badkamer en het toilet worden voorzien van een niet zwevende cementdekvloer. De vloeren van de badkamer en het toilet worden voorzien van keramische vloertegels in afmeting 30x30cm en kunnen standaard in de kleuren zwart, lichtgrijs of bruin/grijs uitgevoerd worden (keuze koper). De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wandtegels en worden voorzien van een grijze voeg. In de badkamer worden, ter plaatse van de douchehoek, de vloertegels afwaterend gelegd richting de draingoot. De vloer van de badkamer wordt in verband met de in de vloer aanwezige leidingen mogelijk enkele centimeters hoger afgewerkt dan de vloer van de aangrenzende vertrekken. Het hoogteverschil in de tegelvloer is voorzien van een doucheprofiel.

20 Binnenwanden en wandafwerking

Algemene ruimte

De wanden van de entreehal worden afgewerkt met dezelfde houten delen als in de buitengevel. De volgende wanden worden niet nader afgewerkt:

- De wanden in de installatieruimte, hydrofoorroimte en de algemene meterkasten;
- De wanden in de CVZ-kast
- Alle wanden en kolommen in de stallingsgarage.

Appartement

De binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 10cm. De schachtwanden worden uitgevoerd als kalkzandsteenwanden. De wanden worden behangklaar afgewerkt. Ter plaatse van de bouwnummers 3, 4, 11, 12, 19, 20, 27, 28, 35 en 36 worden de woningscheidende wanden uitgevoerd als metalstudwand. Rondom het vluchttrappenhuis met spiltrap worden kalkzandsteen wanden geplaatst met een dikte van 150mm. Aan de binnenzijde wordt de kalkzandsteen wand voorzien van een voorzetwand om de benodigde isolatiewaarde te halen.

De wanden van de badkamer en het toilet worden voorzien van keramische wandtegels, afmeting 15x30cm en kunnen standaard in de kleur wit glans of wit mat uitgevoerd worden (keuze koper). In de keukens wordt geen tegelwerk aangebracht.

De wandtegels worden liggend aangebracht tot de volgende hoogtes:

- De wanden van de badkamer plafondhoog;
- De wanden van het toilet tot circa 1200 mm boven de afgewerkte vloer. De bovenzijde van het reservoir wordt ook afgewerkt met tegelwerk.

De wandtegels worden liggend en niet strokend met de vloertegels verwerkt en voorzien van een witte voeg. Op de uitwendige hoeken van het tegelwerk wordt een witte kunststof hoekstrip aangebracht.

Kitvoegen worden aangebracht ter plaatse van:

- De inwendige hoeken van het wandtegelwerk, kleur tegelwerk;
- Langs de aansluiting van kozijnen met wandtegelwerk, kleur tegelwerk;
- De aansluiting van wand- en vloertegels, kleur tegelwerk;
- Langs de plafondaansluiting.

De wanden van het toilet, boven het tegelwerk, worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk.

Op de borstweringen onder de gevelkozijnen worden vensterbanken aangebracht van marmercomposiet, kleur gemêleerd wit.

De wanden in het appartement, voor zover niet van een andere afwerking voorzien, worden behangklaar opgeleverd. Met uitzondering van de volgende wanden:

- De wanden in de installatieruimte en de meterkast;
- De wand (gedeelten) ter plaatse van de keukeninrichting en achter de installaties.
- Wanden en dakafwerking ter plaatse van de entresols.

21 Afbouwtimmerwerk

In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht.

22 plafondafwerking

Algemene ruimte

In de entreehal wordt het plafond afgewerkt met houten delen gelijk aan dat van de buitengevels. De onderzijde van de hoofdentree (buiten) en inrit stallingsgarage (buiten) worden eveneens met houten delen afgewerkt, gelijk aan dat in de hoofdentree. Het plafond van de stallingsgarage grenzend aan de woningen wordt geïsoleerd en afgewerkt met spuitwerk standaardkleur lichtgrijs. Prefab betonelementen (galerijen en bordessen) worden niet nader afgewerkt.

Appartement

Het betonplafond in de appartementen wordt met uitzondering van de meterkast afgewerkt met wit structuurspuitwerk. De V-naden van de betonvloeren blijven zichtbaar. Ter plaatse van de bouwnummers 32 t/m 39 wordt op de onderzijde van de entresolvloer ook structuurspuitwerk aangebracht en blijven de V-naden zichtbaar. De onderzijde van de schuine kappen die zichtbaar zijn vanuit de woonkamer worden afgewerkt met gipsbeplating en voorzien van structuurspuitwerk. De kappen van de entresols/bergzolders worden niet voorzien van gipsbeplating en niet nader afgewerkt.

De plafonds van de balkons/loggia's worden ter plaatse van bouwnummers 1, 2, 4, 5, 8 t/m 10, 12, 13, 16 t/m 18, 20, 21, 24 t/m 26, 28, 29 en 32 t/m 39 afgewerkt met houten delen gelijk aan het hout in de buitengevels en ter plaatse van bouwnummers 3, 6, 7, 11, 14, 15, 19, 22, 23, 30 en 31 met vezelcementbeplating in kleur wit of grijs. Ter plaatse van de half uitkragende balkons van bouwnummers 6, 7, 14, 15, 22, 23, 30, 31, 38 en 39 worden de metselwerk banden in de gevel doorgezet over de balkonrand en opgevangen middels geveldragers.

23 Keukeninrichting

De levering en montage van een inbouwkeuken is niet in de aanneemsom begrepen. De op tekening aangegeven inbouwkeuken geeft een mogelijke keukenopstelling weer. Het leidingwerk van water, riolering en elektra in de keuken wordt aangebracht gebaseerd op deze mogelijke opstelling cf. 0-tekening. In overleg met de installateur is op de 0-tekening een zone opgenomen waarbinnen verplaatsingen mogelijk zijn. Voor een deel van de keukens wordt uitgegaan van een eilandopstelling.

In basis wordt voor de elektrische aansluitingen de NEN 1010 gehanteerd, aangevuld met een aparte groep voor:

- Vaatwasser;
- Oven of (combi)magnetron;
- Elektrisch kooktoestel (perilex aansluiting), aansluiting zwaar 2 x 230 volt/16A voor een kooktoestel tot maximaal 7,0 Kw.

De keukeninstallatie betreft verder:

- Afgedopte afvoer t.b.v. gootsteen en vaatwasser;
- Afgedopte koud- & warmwateraansluiting t.b.v. keukenkraan en vaatwasser.

24 Beglazing en schilderwerk

In de buitenkozijnen en –deuren van het appartement (m.u.v. de voordeur), wordt tripleglas aangebracht. Er wordt waar nodig gebruik gemaakt van beglazingsprofielen op kleur. Waar dit volgens het bouwbesluit is vereist, wordt veiligheids- en/of brandwerend vensterglas toegepast.

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Alle houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden voorzien van dekkend schilderwerk. In het project worden twee kleuren gebruikt, afhankelijk van ligging metselwerk (wittint) of gevelbekleding (naturellook/houtkleurig).

Aan de binnenkant van het appartement wordt al het hout in de gevels (kozijnen, ramen en deuren, houten panelen boven de kozijnen en aftimmeringen) voorzien van dekkend schilderwerk. Kleur binnenzijde gevelkozijnen gelijk aan de buitenzijde, overig binnen schilderwerk in kleur wit.

Eventuele koperen leidingen in de badkamer en het toilet worden, voor zover deze in het zicht blijven, dekkend geschilderd. Leidingen van kunststof worden niet geschilderd. Leidingen bij de installatie-op- stellingen, techniek- & wasmachineruimte, CVZ- of meterkasten worden niet geschilderd.

De aanduidingen in de gehele stallingsgarage worden voorzien van benodigde duidelijke belijningen en nummeringen ten behoeve van auto's, scootmobiel en fietsen.

25 Overige voorzieningen

Meterkasten

Het meterkastkozijn en de deur in het appartement wordt uitgevoerd in gelijkend systeem als de overige kozijnen en deuren in de woning. De zij- en achterwand in de meterkast wordt voorzien van een meterbord volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

Postkasten, belinstallatie en bewegwijzering

In de gevel nabij de hoofdentree wordt een postkast opgenomen met rvs-frontplaat en briefkleppen met ingegraveerd huisnummer. De kasten krijgen naast een inworp ook een uitnamendeurtje aan de voorzijde.

In de gevel nabij de hoofdentree wordt naast de postkasten ook een digitaal bellentableau opgenomen met beldrukkers. Hierin wordt tevens de luidspreker en camera t.b.v. de videoverbinding opgenomen. Vanaf het bellentableau wordt naar ieder appartement een belinstallatie met videoverbinding aangelegd. Vanuit elk appartement kan de hoofdentreedeur elektrisch geopend worden. De sleutelschakelaar van de hoofdentree wordt nabij het bellentableau aangebracht

In de algemene verkeersruimten, lift en stallingsgarage worden duidelijke verwijsborden en huisnummer(verzamel)borden aangebracht. Nabij de hoofdtoegangsdeur van elk appartement wordt een huisnummerbordje aangebracht. Nabij de hoofdentree wordt een naamaanduiding op de gevel opgenomen, conform de geveltekeningen.

Alle techniekruimten en kastruimten in de algemene ruimten worden voorzien van plaatje met benaming.

INSTALLATIES

26 Binnenriolering en hemelwaterafvoeren

De binnenriolering wordt vervaardigd van kunststof en wordt vanaf de lozingstoestellen aangesloten op de buitenriolering. De rioolleidingen worden gedeeltelijk in de wanden en vloeren weggewerkt. Ter plaatse van de installatie techniekruimte en ter plaatse van de keuken worden de rioolleidingen in het zicht gemonteerd. Ook de afvoerleiding voor de wasmachine wordt in het zicht gemonteerd.

De hemelwaterafvoeren worden gemaakt van aluminium op kleur en zijn voorzien van de benodigde beugels. De hemelwaterafvoeren worden, in het zicht, op zowel de buitengevels als de binnengevels verwerkt. De hemelwaterafvoeren van de balkons worden op de vuilwater riolering aangesloten. De hemelwaterafvoeren van de daken, galerijen en binnentuin worden op de schoonwater riolering aangesloten. Het schoonmaken van de galerijen en de binnentuin dient om die reden alleen met natuurvriendelijke middelen te gebeuren.

27 Waterinstallatie

De kunststof koudwaterleidingen worden aangelegd vanaf de algemene invoer gepositioneerd onder de hellingbaan. De hydrofoor in de hydrofoorroimte zorgt voor voldoende waterdruk voor alle appartementen. In elke meterkast van het appartement worden de watermeters geplaatst. De waterleidingen van kunststof worden zoveel mogelijk in de wanden en vloeren weggewerkt. Ter plaatse van de installatietoestellen in techniekruimte, de keukenopstelling en in de meterkast worden de waterleidingen in het zicht gemonteerd. De volgende tappunten worden aangesloten vanaf de meterkast:

Appartement

- Warmtepomp;
- Closet en fonteintje in het toilet;
- Afgedopte leiding ten behoeve van een keukenmengkraan middels 2 stopkraantjes met afsplitsing voor vaatwasser;
- Douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer;
- Aansluiting t.b.v. wasmachinekraan, deze kraan wordt in het zicht gemonteerd.

Algemeen

- Uitstortgootsteen (hergebruikt met mogelijk lichte gebruikssporen) en koudwaterkraan nabij de hydrofoorroimte;
- 2 buitenkranen t.b.v. irrigatiesysteem met druppelslangen;
- Onder de hellingbaan een lijngoot met pompput;
- Onderaan de trap naar de binnentuin een lijngoot, gekoppeld aan de pompput onder de hellingbaan.

Vanaf de warmwatervoorziening in de technische ruimte van het appartement worden warmwaterleidingen aangelegd naar de vloerverwarmingsverdeler en tappunten in de woning. De waterleidingen in de appartementen worden zoveel mogelijk in de wanden en vloeren weggewerkt. In de technische ruimte en bij de keukenopstelling worden de waterleidingen in het zicht (afgedopt) gemonteerd.

De volgende tappunten voor koud water in het appartement worden aangesloten:

- Afgedopte leiding ten behoeve van een keukenmengkraan en vaatwasser;
- Douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer;
- Toilet en fontein in de separate toiletruimte;
- Wasmachinekraan.

De volgende tappunten voor warmwater in het appartement worden aangesloten:

- Afgedopte leiding ten behoeve van een keukenmengkraan;
- Douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer.

28 Sanitair

Het onderstaande sanitair wordt afgebeeld in het sanitair boekje.

Toiletruimte

Toiletcombinatie:

- Villeroy & Boch O. Novo wandcloset diepspoel;
- Geberit Basic UP320 inbouwreservoir;
- Geberit Sigma 01 bedieningsplaat twee toetsen, wit.

Fonteincombinatie:

- Villeroy & Boch O. Novo fonteincombinatie afmeting 360mm, kleur wit;
- Verchroomde plugbekersifon en muurbuis;
- Grohe Costa L fontein kraan.

Badkamer

Wastafelcombinatie:

- Villeroy & Boch O. Novo wastafel afmeting 60cm, kleur wit;
- Verchroomde plugbekersifon en muurbuis;
- Grohe Costa L wastafelmengkraan;
- Rechthoekige wastafel Spiegel, 60x40 cm, met verchroomde spiegelklemmen (zichtbare bevestiging);
- Glazen planchet 60cm.

Douchecombinatie:

- Grohe Grohetherm 800 thermostatische douchemengkraan;
- Grohe Tempesta glijstangcombinatie met handdouche;
- Draingoot easydrain met rvs-rooster.

Verwarming:

- Elektrische handdoekradiator wit 83x46cm.

Technische ruimte of wasmachinekast:

- Wasmachinekraan fabricaat Vsh type Moyen zwarte knop.

29 Verwarmingsinstallatie

De verwarming van de verblijfsruimten (en onbenoemde ruimte bij bouwnummers 7, 8, 15, 16, 23, 24 en 31) in het appartement vindt plaats door middel van verwarming via de vloer. Hiertoe worden in de te verwarmen vertrekken, de woonkamer, keuken, de slaapkamers, onbenoemde ruimte en badkamer, kunststof verwarmingsleidingen in de dekvloeren opgenomen.

In elk appartement wordt een warmtepomp aangebracht met 200L boilervat. De warmtepompen worden gekoppeld aan collectieve bodembronnen welke onder en naast het gebouw worden aangebracht. De warmtepomp komt niet in eigendom van de koper, maar zal van Vaanster gehuurd worden in de vorm van een huurcontract met een looptijd van 25 jaar. Vaanster is gedurende de looptijd van het huurcontract eigenaar van de water-water warmtepomp en verantwoordelijk voor de 'all-in' service en het onderhoud. In het appartement wordt daartoe een opstalrecht ten behoeve van Vaanster gevestigd. Via de optiekeuzelijst is het ook mogelijk om de installatie te kopen. Je wordt hiermee eigenaar van de water-water warmtepomp en bent dan ook zelf verantwoordelijk voor service en onderhoud aan, en vervanging van deze installatie. Op het systeem zit in dat geval 2 jaar garantie cf. de Woningborg garantieregeling.

Vanaf de warmtepomp worden verwarmingsleidingen aangebracht naar de verdelers van de ruimteverwarming via de vloer. Vanaf deze verdelers in de technische ruimte, worden de vloerverwarmingsleidingen naar de verschillende vertrekken aangelegd. De verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloeren weggewerkt. Ter plaatse van de verdelers in de technische ruimte worden de leidingen in het zicht gemonteerd. De temperatuurregeling van de verwarmingsinstallatie vindt plaats door middel van een hoofdbediening in de woonkamer en draadloze thermostaten in de slaapkamers (master-master). Ter aanvulling op de verwarming via de vloer wordt in de badkamer een elektrische decorradiator geplaatst. Door middel van een wandcontactdoos wordt deze radiator op de elektrische installatie aangesloten.

Onderstaande vermelde temperaturen zijn te behalen volgens eisen Woningborg bij het verwarmen van alle vertrekken gelijktijdig met dichte deuren en ramen tot een buitentemperatuur van -10° C. Conform de voorwaarden van de garantieregeling en Woonkeur zijn deze als volgt:

- Woonkamer/ keuken/ slaapkamer 22° C;
- Douche- en of badruimte 22° C;
- Verkeersruimten zoals hal/ gang 18° C;
- Techniekruimte/berging 15° C;

30 Mechanische ventilatie

De ventilatie in de appartementen vindt plaats middels CO₂-gestuurde balansventilatie met warmterugwinning. De ventilatieunit wordt in de berging/technische ruimte van het appartement geplaatst. In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een CO₂-sensor geplaatst.

Ten behoeve van de toe- en afvoer van de verschillende vertrekken worden in de appartementen metalen en/of kunststof kanalen gemonteerd. Deze kanalen worden opgenomen in de leidingschachten en/of in de vloeren. In de technische ruimte worden de leidingen in het zicht gemonteerd. Lucht wordt afgezogen uit de keuken, de badkamer, het toilet en ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine. De afzuigopeningen zijn voorzien van ingeregelde ventielen. Het ventilatiesysteem wordt bediend via een bediening in de woonkamer en badkamer. Ten behoeve van de toevoer van frisse lucht worden in de topgevels van de binnentuin ter hoogte van bouwnummers 32 t/m 34 en 37 t/m 39 gevelroosters aangebracht voor de luchttoevoer van het ventilatiesysteem van de appartementen. De afvoer van vuile lucht vindt plaats via dakkappen op het dak van het gebouw.

Ten behoeve van de inbouwkeuken kan geen waskap worden aangesloten op de mechanische ventilatie, in plaats daarvan dient een recirculatiekap of kookveldafzuiging te worden aangebracht. Het leveren en aanbrengen van deze recirculatiekap of kookveldafzuiging is exclusief.

De stallingsgarage zal gebruik maken van natuurlijke toe- en afvoer van lucht via de in-/uitrit en koekoek in de zuidgevel. Tegen het plafond van de stallingsgarage worden stuwdrukventilatoren geplaatst voorzien van CO₂/LPG sensoren en zorgen voor de benodigde luchtcirculatie in de stallingsgarage. De bergingen van de stallingsgarage worden mee geventileerd tijdens het ventileren van de stallingsgarage.

31 Elektrische installatie

Appartement

De appartementen worden voorzien van een elektrische installatie conform de NEN 1010. De wandcontactdozen en lichtpunten staan op de verkoopteekeningen aangegeven. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de diverse aansluitpunten. Ten behoeve van de navolgende toestellen wordt een wandcontactdoos op een extra groep aangebracht:

- Wasmachine;
- Wasdroger;
- Vaatwasser;
- Oven of (combi)magnetron;
- Elektrisch kooktoestel (perilex aansluiting), aansluiting zwaar 2 x 230 volt/16A voor een kooktoestel tot maximaal 7,0 Kw;
- Zonnestroominstallatie.

Voorzieningen voor andere installaties, ten behoeve van:

- Bij de warmtepomp wordt een wandcontactdoos geplaatst op een aparte groep en een thermostaatleiding vanaf de warmtepomp naar de thermostaat in de woonkamer aangebracht;
- De mechanische ventilatie wordt een wandcontactdoos bij het ventilatietoestel geplaatst;
- Aansluiting CO₂ sensor in hoofdslaapkamer en woonkamer;
- De elektrische radiator in de badkamer wordt een wandcontactdoos aangebracht.

De loze leiding in de woonkamer wordt voorzien van een trekdraad. In de meterkast wordt een groepenkast met automaten, aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar 3x25A geplaatst. In het appartement worden onderling doorgekoppelde rookmelders aangebracht.

Naast de voordeur van het appartement wordt een beldrukker gemonteerd op het kozijn van de voordeur en wordt gekoppeld aan het videofontoestel nabij de voordeur.

In de appartementen worden de elektraleidingen in de wanden en vloeren opgenomen. In de meterkasten worden leidingen in het zicht gemonteerd. In de technische ruimte wordt ook de leiding naar het wasmachineaansluitpunt (gedeeltelijk) in het zicht gemonteerd. De wandcontactdozen en de schakelaars worden uitgevoerd in wit kunststof. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van een zogenaamde 'compact versie', die verticaal wordt geplaatst. De wandcontactdoos ten behoeve van de wasmachine wordt in opbouwmodel uitgevoerd. Op de entresolverdieping van bouwnummers 32 t/m 39 wordt ook een opbouw wandcontactdoos en lichtpunt op schakelaar voorzien. Ter plaatse van de buitenruimtes van de appartementen wordt een lichtpunt op schakelaar opgenomen. In de bergingen van bouwnummers 32 en 35 t/m 39 wordt één dubbele wandcontactdoos + één lichtpunt voorzien van armatuur met lamp en een schakelaar bij de deur aangebracht, aangesloten op de meterkast van de woning.

Plaatsing wandcontactdozen, lichtpunten en schakelmateriaal:

- Wandcontactdozen in de woonkamer, keuken, slaapkamers en onbenoemde ruimtes m.u.v. entresols op circa 30cm boven de vloer;
- Wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van de inbouwkeuken, boven het aanrechtblad, ten behoeve van huishoudelijke apparatuur op circa 120cm boven de vloer;
- Overige wandcontactdozen en schakelaars ten behoeve van de verlichting in het appartement en berging op circa 105cm boven de vloer;
- Thermostaten en CO2 sensoren op circa 150cm boven de vloer;
- Aansluitpunten bij en/of ten behoeve van (keuken)apparatuur, installaties, sanitair en dergelijke worden op een door de elektra-installateur te bepalen hoogte cf. 0-tekening aangebracht;
- Het wandlichtpunt in de badkamer wordt achter de spiegel aangebracht op 180cm boven de vloer. De overige wandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van circa 210cm boven de vloer.
- In de appartementen worden conform de voorschriften rookmelders aangebracht, aangesloten op de elektrische installatie.
- In elke woonkamer wordt 1 loze leiding aangebracht vanaf de meterkast van de woning.

De vrijloopdrangers op de voordeuren van de appartementen en de op tekening aangegeven kiepramen aan de binnentuin worden door een rookmelder in de betreffende verblijfsruimte aangestuurd.

Algemene ruimte

In de algemene ruimtes worden de elektraleidingen, wandcontactdozen en schakelmateriaal als opbouw in het zicht gemonteerd (met uitzondering van de hoofdentree). Per verdieping worden twee afsluitbare wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik aangebracht. De lichtpunten in de algemene ruimten worden voorzien van armaturen met energiezuinige lampen. De armaturen worden geschakeld op een bewegingssensor en schemerschakelaar. De armaturen in de bergingsgangen zullen gedimd branden en feller branden bij beweging. De plaats van deze armaturen is niet op tekening aangegeven maar dient, evenals de uitvoering van de armaturen, nog bepaald te worden door de elektrotechnisch installateur, in overleg met de architect en de opdrachtgever. Door wanden en langs plafonds van de stallingsgarage zullen mantelbuizen en/of nuts-invoerbochten en kabelgoten worden opgenomen. Voor de kabelgoten wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van hergebruikte materialen.

Voor de leverantie van elektriciteit van de algemene elektrische installatie en het plaatsen van de verbruiksmeter sluit de ondernemer, namens de Vereniging van Eigenaars, een contract af met een energiebedrijf. De verbruiks- en vastrechtkosten van deze aansluiting zijn met ingang van de

oplevering volledig voor de Vereniging van Eigenaars.

De algemene ruimtes, binnentuin en stallingsgarage voorzien van verlichting met armaturen en wandcontactdozen t.b.v. schoonmaak. In de hoofdentree worden vier meterkasten opgenomen:

- Flatkast Stedin;
- CVZ-meterkast;
- Meterkasten voor KPN en Ziggo.

Ten behoeve van de volgende algemene voorzieningen worden aansluitingen gemaakt:

- Stuwdrukventilatoren in de kelder;
- Brand- en rookscherm nabij de liftdeur in de hoofdentree;
- Liftinstallatie;
- Hydrofoorinstallatie;
- Spreek-luister verbinding nabij de hoofdentree;
- Roldeur hellingbaan stallingsgarage;
- Hellingbaanverwarming;
- Stoplichten nabij de buitenzijde van de inrit en in de stallingsgarage.

Als voorbereiding op het laden van elektrische auto's wordt vanaf de CVZ (centrale aansluiting van het gebouw) tot aan alle 27 parkeerplaatsen een kabelgoot aangebracht. Nabij de inrit wordt een centrale afschakelvoorziening opgenomen om vanuit veiligheidsoogpunt alle laadvoorzieningen gelijktijdig uit te kunnen schakelen. In de kabelgoot wordt een vlakband aangebracht waarop optionele laadstations kunnen worden aangesloten. Vanwege de beperkte capaciteit van de gebouwaansluiting (CVZ kleinverbruik 3x80A) is de laadsnelheid beperkt en zal deze onder de diverse laadstations gebalanceerd worden (loadbalancing).

De 17 stallingsplaatsen voor scootmobiel worden voorzien van oplaadpunten gekoppeld aan de CVZ van het gebouw. De elektrische oplaadpunten in de fietsenrekken worden eveneens gekoppeld aan de CVZ. Per woning met fiets parkeerplekken wordt minimaal 1 laadplek voor een elektrische fiets gerealiseerd.

Zonnestroominstallatie (PV)

Op de daken van het appartementengebouw worden zonnepanelen geplaatst ten behoeve van de energieopwekking van het gebouw. De zonnepanelen worden zowel aan de meterkast van de appartementen als aan de CVZ gekoppeld. De panelen worden aangebracht conform onderstaand overzicht, waarbij is uitgegaan van 435 Wp per zonnepaneel.

Bouwnummer	Hoeveelheid Wattpiek oriëntatie noord	Hoeveelheid Wattpiek oriëntatie zuid	Indicatief aantal panelen op basis van 435 Wp per paneel
1	2175	3045	12
2	1305	3045	10
3	1740	3480	12
4	2175	3480	13
5	2610	2175	11
6	1740	3045	11
7	1740	3045	11
8	2610	3045	13
9	1740	2610	10
10	2175	2610	11
11	1740	3480	12
12	2175	3045	12
13	870	2610	8
14	1740	2610	10
15	1740	2610	10
16	1305	3045	10

17	1740	2610	10
18	2175	2610	11
19	1740	3045	11
20	1740	3480	12
21	870	2610	8
22	1740	2610	10
23	1740	2610	10
24	435	3480	9
25	1740	2610	10
26	2175	2610	11
27	1740	3480	12
28	2175	3045	12
29	870	2610	8
30	1740	2610	10
31	1740	2610	10
32	1305	3915	12
33	1740	3480	12
34	1305	3480	11
35	2175	3915	14
36	1740	3915	13
37	3915	2175	14
38	2175	3480	13
39	2175	3480	13
CVZ	3480	870	10
Totaal	73.950	118.320	442

Videfoon

In het gebouw wordt een deurcommunicatie installatie met video/spreek/luisterverbinding aangelegd. In de appartementen wordt een toestel met luidspreker en kleurenvideoscherm geplaatst. Door middel van dit toestel kan het slot van de hoofdentree van het gebouw worden ontgrendeld. Nabij de hoofdentree in de postkastunit wordt een digitaal bellentableau opgenomen. Nabij de voordeur wordt een beldrukker geplaatst, deze wordt gekoppeld aan het toestel in het appartement.

Telefoon en cai

De aanvraag tot aansluiting van het appartement op de kabelnetwerken van één of meerdere kabelexploitanten dient de verkrijger van het appartement zelf te verzorgen. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper van het appartement.

32 Liftinstallatie

Voor de bereikbaarheid van de appartementen wordt een liftinstallatie van Mitsubishi M-use aangebracht, geschikt voor personenvervoer. De lift komt niet in eigendom van de VvE maar wordt geleased van Mitsubishi. De liftkooi wordt voorzien van een aanduidingsbord met verdiepingen en huisnummers, alarm oproepinstallatie, spiegel en RVS leuning. De liftdeuren en schachttoegangskozijnen worden uitgevoerd in RVS. Het plafond van de lift wordt uitgevoerd in staal en in kleur afgewerkt, voorzien van ledverlichting. De liftvloer wordt afgewerkt met vinyl in kleur en afgewerkt met RVS plinten. De lift wordt voorzien van hardhouten stootlijsten.

Ter plaatse van de hoofdentree ligt de brand- en rookscheiding op de liftschacht. Daartoe dient voor de lift op deze stopplaats een brand- en rookscherm opgenomen te worden.

MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA

Onderdeel

Materiaal

Kleur

Exterieur appartementen

Gevelmetselwerk buitengevels	baksteen	lichtgrijs
Steenstrips buitengevels	baksteen	lichtgrijs
Voegwerk gevelmetselwerk	metselmortel	lichtgrijs
Gevelbekleding buitengevels	hout	naturellook
Gevelmetselwerk binnentuin	baksteen	wit/lichtgrijs gechippert
Dakbedekking	epdm	zwart
PV-panelen	glas/metaal	zwart
Gevelkozijnen buitengevels	hout	lichtgrijs en naturellook
Gevelkozijnen binnentuin	hout	wit
Voordeur	plaatmateriaal	naturellook
Waterslagen houten gevelbekleding	aluminium	bruin als kleur hout
Waterslagen overig	beton	grijs
Hemelwaterafvoeren	aluminium	lichtgrijs/bruin als kleur hout
Kozijnen bergingen	metaal	wit
Deuren bergingen	plaatmateriaal	wit
Hekwerken balkons	glas/staal	naturel
Hekwerken galerij	staalgaas	naturel

Interieur woningen

Gevelkozijnenhout	kleur idem als	buitenzijde
Binnendeurkozijnen	metaal	wit
Binnendeuren	plaatmateriaal	wit
Deurbeslag	aluminium	naturel
Overige binnen schilderwerk		wit
Vensterbanken	marmerscomposiet	crème/wit

Hoofdentree

Vloerafwerking	tegels	nader te bepalen
Schoonloopmat	tapijt	nader te bepalen
Wandafwerking	hout	naturellook
Plafondafwerking	hout	naturellook

VOORBEHOUD

Dit hoofdstuk bevat informatie bestemd voor de kopers van de woningen

Algemeen

Deze brochure met bijlagen is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens van gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van architectonische, technische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele wijzigingen die voortkomen uit nadere eisen en wensen van overheden, nutsbedrijven en/of Woningborg. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen, afwerking en fabricaten zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning.

Maatvoering

De maatvoering, zoals aangegeven op de tekeningen, zijn circa-maten en kunnen bij de verdere uitwerking van het project enigszins worden aangepast. Bij het bepalen van de maatvoering is geen rekening gehouden met enige (wand)afwerking.

Plaatsing en afmeting installatie onderdelen en vlizotrap

De plaats en afmeting van installatieonderdelen zoals installatietoestellen, wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars, ventilatieventielen en de verdelers van de verwarming via de vloer alsmede het sanitair en de vlizotrap naar de entresols zijn schematisch op de tekeningen aangegeven. Bij de nadere uitwerking van het project is het mogelijk dat deze onderdelen, ten opzichte van de op tekening aangegeven posities, enigszins worden verplaatst. Ook de afmeting van deze onderdelen kan anders zijn dan de tekening suggereert.

Inrichting openbare ruimte en percelen van derden

De op de situatietekening(en) aangegeven inrichting van het openbaar gebied en percelen van derden (zoals: wegen, paden, beplanting, parkeerplaatsen, bebouwing e.d.) is indicatief weergegeven op basis van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen en onjuistheden hierin zijn voorbehouden.

Verrekening van kosten

Geen van de hiervoor genoemde wijzigingen zullen één van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Plantseizoen

Indien het tijdstip van oplevering van de appartementen buiten het plantseizoen valt dan is het mogelijk dat de hagen of andersoortige beplanting in het eerst volgende plantseizoen, dus geruime tijd na oplevering van de woningen, worden geplant.

Vloerleidingen

De woning wordt verwarmd door middel van leidingen (kunststof slangen) in de dekvloeren. Ook leidingen van de elektrische- en water installatie zijn in de vloeren opgenomen. Het wordt, gezien de kans op beschadigen van deze leidingen en daarmee ter voorkoming van lekkage en/of elektrocutie, ten sterkste ontraden om in de vloeren te boren of te spijkeren.

Verwarmingssysteem

Laagtemperatuur verwarmingssystemen via de vloer in goed geïsoleerde woningen hebben een langere opwarmtijd dan traditionele hoogtemperatuur radiator verwarmingssystemen. Het is daarom raadzaam het appartement zoveel mogelijk op één constante temperatuur te houden en (grote) temperatuurwisselingen van het appartement te voorkomen. Het volledig laten afkoelen van het gehele appartement door het buiten werking stellen van de verwarmingsinstallatie of het langdurig openen van ramen en deuren wordt dan ook afgeraden. Ook het verlagen van de temperatuur in de

nacht wordt afgeraden. Het opnieuw opwarmen van het appartement vraagt veel energie en aanzienlijk meer tijd dan bij traditionele radiator verwarmingssystemen gebruikelijk is. Bij het bepalen van de in ISSO publicatie 51 toeslag voor het opwarmen is de opwarmtijd van twee uur niet van toepassing. Bij het ontwerp en capaciteitsbepaling van de verwarmingsinstallatie is geen rekening gehouden met het verlagen van de temperatuur gedurende de nachtelijke periode.

De aangebrachte CV-thermostaten in de woonkamer en slaapkamer(s) en/of onbenoemde ruimte regelen de temperatuur in het appartement. Bij de keuze van een vloerafwerking dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de verwarmingsleidingen in de vloeren. Zie ook de paragraaf vloerafwerking. De appartementen worden goed geïsoleerd. De CV-installatie hoeft dan ook lang niet altijd warmte te leveren. Dit betekent dat ook de vloer niet altijd warmte zal afgeven, en de vloer dus vaak niet warm zal aanvoelen. Ook bestaat de mogelijkheid dat een vloer voorzien van verwarmingsleidingen niet over het gehele oppervlak van de vloer (gelijkmatig) warm wordt. Wij adviseren u hiermee rekening te houden bij de keuze van een vloerafwerking.

Warmtepomp

De warmtepomp wordt geplaatst in de technische ruimte van het appartement. Het is mogelijk dat de werking van de warmtepomp ook elders in het appartement hoorbaar is. De warmtepomp is een combinatie toestel met separate boiler. De afmetingen en gewicht van dit toestel zijn dusdanig dat het toestel bij vervanging, in de toekomst, mogelijk niet als één geheel door de woning kan worden afgevoerd. Het toestel zal hiervoor in delen uiteen moeten worden genomen.

Warmwatervoorziening

In de woningen wordt een warmtepomp met geïntegreerde boiler geplaatst. Deze boiler bevat circa 200 liter warm water en fungeert als warmwatertoestel voor de sanitaire toestellen en keukenkraan. Om u een gevoel te geven over de beschikbare tijd dat u, met deze boiler, kunt douchen volgt hierna een indicatie: op basis van een boiler temperatuur van 55°C en 10°C koud water en een gewenste warm tapwater temperatuur van 38°C is de douchetijd, met een douchekop van 7 liter per minuut, circa 45 minuten. Het herladen van de boiler (het weer op temperatuur brengen van het water in de boiler), is afhankelijk van de capaciteit van de warmtepomp en de buitentemperatuur. Daarnaast speelt het een rol of het boiler vat volledig herladen moet worden of gedeeltelijk. De gemiddelde tijd voor het herladen varieert tussen de 45 en 60 minuten. In ongunstige omstandigheden neemt het herladen echter meer tijd in beslag. Het in de douche plaatsen van een zogenaamde 'stortdouche' of een andere douchekraan/-kop met een grote capaciteit wordt ontraden.

Sanitair

De vorm en afmeting van het sanitair zoals aangegeven op de tekeningen komt niet (geheel) overeen met het te leveren sanitair. Het op tekening aangegeven sanitair dient slechts om de plaats en het aantal van de sanitaire toestellen in de diverse ruimten aan te geven.

Tegelwerk en bestrating

De afmetingen van de bestratingsmaterialen en wand- en vloertegels zoals aangegeven op de tekeningen komen niet (geheel) overeen met de afmeting van de feitelijk aan te brengen tegels en bestratingsmaterialen. De op tekening aangegeven tegels en bestratingsmaterialen dienen slechts om de plaats van de tegelwerken en bestrating aan te geven.

Omvang levering

De in deze omschrijving genoemde en/of mogelijk op tekeningen aangegeven apparatuur en inrichting, zoals een wasmachine, wasdroger, losse kasten, inbouwkeuken met apparatuur, overig meubilair e.d. zijn niet in de aanneemsom inbegrepen. Ook het leveren en aansluiten van armaturen ten behoeve van de verlichting in het appartement en op het balkon is niet in de aanneemsom begrepen.

Vloerafwerking

Volgens het Bouwbesluit mag het hoogteverschil ter plaatse van de toegangsdeur (deur in de entree) van de woning maximaal 20 mm bedragen. Om aan dit voorschrift te voldoen gaat de ondernemer er bij de bouw van de woning vanuit dat de verkrijger van de woning een vloerafwerking van 20 mm dik, op de dekvloer, aanbrengt. De woning wordt verwarmd door middel van leidingen in de vloeren. Bij de keuze van een vloerafwerking dient hiermee rekening gehouden te worden. De vloerafwerking mag de warmteoverdracht niet belemmeren. Op vloeren zijn meerdere gangbare soorten vloerafwerking mogelijk. De warmteweerstand van de vloerafwerking mag echter maximaal $R=0,13\text{m}^2\text{K/W}$ bedragen. Of een vloerbedekking geschikt is voor vloerverwarming wordt veelal aangegeven door middel van een symbool op de vloerbedekking.

(Krimp)scheuren

Wij attenderen u erop dat ondanks een zorgvuldige uitvoering het mogelijk is dat ter plaatse van dilataties en aansluitingen van wanden onderling en de aansluiting van wanden met plafonds en hellende daken (krimp)scheuren kunnen ontstaan. Ook in de v-naden in de betonplafonds en ter plaatse van de binnenwanden kan zich geringe scheurvorming aftekenen.

Zonwering

De woningen zijn goed geïsoleerd. Dit betekent dat als de woning éénmaal warm is deze warmte de woning niet snel verlaat. Door, via de beglazing binnentredende, zonnewarmte kan de woning (sterk) opwarmen. Dit kan (negatieve) gevolgen hebben voor de werking van de in de woning aangebrachte verwarmingsinstallatie. Door buitenzonwering aan te brengen kan deze opwarming worden beperkt. Het leveren en aanbrengen van zonwering is niet bij de aanneemsom inbegrepen.

Bouwbesluit

De benamingen van de ruimten zoals aangegeven in deze technische omschrijving en op de tekeningen zijn niet altijd conform de in het bouwbesluit gehanteerde begrippen.

In onderstaande tabel is aangegeven hoe de verschillende vertrekken in de woning in het kader van het Bouwbesluit zijn benoemd.

Benaming verkoopstukken	Benaming volgens Bouwbesluit
Woonkamer/keuken/slaapkamer	Verblijfsruimte
Entree/hal/overloop	Verkeersruimte
Berging/techniek- en bergruimte	Bergruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Bergzolder/entresol	Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte

Perspectieftekeningen (artist impressions) en foto's

De in deze brochure en in de overige bij de koop-/aannemingsovereenkomst behorende documenten opgenomen perspectieftekeningen (artist impressions) en foto's geven slechts een impressie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Het is derhalve mogelijk dat er verschillen zijn tussen de impressie en de daadwerkelijk uitvoering, onder andere in kleur.