

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Holtplein KWARTIER



versie 1.0
d.d. 3-7-2025

ONTWIKKELING & REALISATIE



Stephensonstraat 3
7903 AS Hoogeveen
0528-227070
info@hunebouw.nl
www.hunebouw.nl

Inhoudsopgave

1. Algemeen	5
1.1 Bouwplan	5
1.2 Koopinformatie	5
1.3 Administratieve bepalingen	6
1.4 Wijzigingen voorbehouden	6
1.5 Voor het project geldende voorwaarden	6
1.6 Kopersbegeleiding	7
1.7 Ruimtebenaming	7
1.8 Trappenhuis	7
1.9 Energielabel	7
1.10 Duurzaamheid	8
1.11 Consumentendossier	8
1.11.1 Appartement	8
1.11.2 Appartementengebouw (Vereniging van Eigenaars)	8
1.12 De Vereniging van Eigenaars (VvE)	8
1.12.1 Het appartementsrecht	9
1.12.2 leverings-/Eigendomsakte	9
1.13 Toegang tot de bouwplaats	10
1.14 Verzekering	10
1.15 Energiecontract	10
1.16 Oplevering	10
1.17 Gebouw- en materiaalwerking	10
1.18 Garantie	11
2. Omschrijving exterieur	12
2.1 Peilen en maten	12
2.2 Grondwerk	12
2.3 Buitenriolering, hemelwater en infiltratie	12
2.4 Terreininrichting, beplanting en tuinaanleg	12
2.4.1 Groenaanleg en afwerking terrein	12
2.4.2 Openbare terreininrichting en huisvuil	13
2.4.3 Parkeren en (elektrisch) laden	13
2.5 Fundering	13
2.6 Vloeren, bouwmuren en gevels	13

2.7 Balkons, buitenruimten en terrassen	14
2.8 Buitenkozijnen, ramen en deuren	14
2.9 Beglazing	14
2.10 Hang- en sluitwerk buiten	15
2.11 Zonwering (privé eigendom)	15
2.12 Daken	15
3.1 Trappenhuizen en liften	16
3.2 Binnenkozijnen en -deuren	16
3.3 Plafondafwerking	16
3.4 Wandafwerking	16
3.5 Vloerafwerking	16
3.6 Schilderwerk	16
3.7 Bergingen	16
4. Omschrijving interieur privé ruimte	18
4.1 Binnenwanden	18
4.2 Binnenkozijnen en -deuren	18
4.3 Plafondafwerking	18
4.4 Wandafwerking	18
4.5 Vloerafwerking	19
4.6 Tegelwerk	19
4.7 Keukenopstelling	19
4.8 Binnentimmerwerk	20
4.9 Schilderwerk	20
5. Installaties algemene ruimte	21
5.1 Waterinstallatie	21
5.2 Verwarmingsinstallatie	21
5.3 Ventilatie	21
5.4 Elektra	21
5.5 Overige installaties	22
5.5.1 Videofoon	22
5.5.2 Liftinstallatie	22
5.5.3 Elektrische deuren	22
5.5.4 PV-installatie	22
5.5.5 Commerciële ruimte(n)	22

6. Installaties privé ruimten	23
6.1 Riolering	23
6.2 Warmtepomp	23
6.3 Waterinstallatie	23
6.4 Sanitair	24
6.5 Verwarmingsinstallatie	24
6.6 Ventilatie	25
6.7 Elektra (en meterkast)	25
6.7.1 Keukeninstallatie	26
6.7.2 Wasmachineaansluiting	26
6.7.3 Condensdrogeraansluiting	26
6.7.4 Rookmelder	26
6.7.5 Loze leidingen	27
6.7.6 Telefoon, televisie en internet	27
6.7.7 Schakelmateriaal	27
6.7.8 PV-installatie	27
6.7.9 (Fietsen)berging	27
7. Kleur- en materiaalstaat exterieur	28
8. Kleur- en materiaalstaat interieur algemene ruimten	29
9. Kleur- en materiaalstaat interieur privé ruimten	30
10. Kleur- en materiaalstaat (standaard) sanitair en tegelwerk	31

1. Algemeen

In deze technische omschrijving staan de technische specificaties van het project, zoals de toepassing van kleuren en materialen, omschreven. Voor de juiste opzet, indeling en maatvoering van de appartementen en algemene (verkeers-)ruimten verwijzen wij u naar de (losse) verkooptekeningen die behoren bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekening(en).

1.1 Bouwplan

Het project Holtpleinkwartier is gelegen in het centrum van Zuidhorn. Het betreft de realisatie van twee appartementengebouwen, genaamd Kwartier I en Kwartier II.

In Kwartier I worden 8 appartementen en 1 of 2 commerciële ruimten gerealiseerd, in Kwartier II komen 11 appartementen. Beide gebouwen maken, samen met het tot de kavel behorend gezamenlijk terrein, onderdeel uit van één Vereniging van Eigenaars (VvE), zie ook punt 1.13.

1.2 Koopinformatie

U sluit een koop-/aannemingsovereenkomst met HuneBouw B.V. (de ondernemer). Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot betaling van de koop-/aanneemsom. De ondernemer verplicht zich het appartementsrecht aan u te leveren. U ontvangt een kopie van de ondertekende overeenkomst. De (project)notaris ontvangt het origineel.

De koop-/aanneemsom is 'vrij op naam' (v.o.n.), waarbij is inbegrepen:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Notariskosten voor de levering
- Makelaarscourtage
- Btw (momenteel 21%)
- Honorarium architect, constructeur en overige adviseurs
- Kadasterkosten
- Legeskosten omgevingsvergunning
- Aansluitkosten van het appartement op het (gemeente)riool, het water- en elektriciteitsnet
- Aansluiting van KPN (glasvezel) en ZIGGO in de meterkast, indien beschikbaar
- Garantiecertificaat Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024
- Depotstorting Vereniging van Eigenaars¹

Niet bij de v.o.n.-prijs inbegrepen zijn:

- Kosten meer- en minderwerk²
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief
- Aansluit- en/of abonneekosten energieleverancier
- Aansluit- en/of abonneekosten provider voor telefoon, televisie en/of internet

¹ om de Vereniging van Eigenaars van een startkapitaal te voorzien, is per appartement een depotstorting vastgesteld, deze wordt bij het notarieel transport in rekening gebracht (de hoogte van het bedrag staat vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst)

² zie punt 1.6

- Financieringskosten
- Kosten van een eventueel vervallen hypotheekofferte
- Bouwrente
- Onderhoudskosten³
- Kosten voor een keuken
- Kosten voor inrichting van het appartement

1.3 Administratieve bepalingen

De bepalingen volgens het Bouwbesluit (geldend op het moment van indiening van de omgevingsvergunning), de bepalingen van de nutsbedrijven en de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 zijn van toepassing, met de in Bijlage A van de waarborgregeling genoemde garantienormen. Indien het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt eveneens voor de eventueel nog nader door de gemeente Westerkwartier op te leggen bepalingen en bedingen. Voor nadere informatie hierover, verwijzen wij naar de concept akte van levering, als bijlage bij de koopovereenkomst.

1.4 Wijzigingen voorbehouden

Alle verkoopdocumentatie van project Holtpleinkwartier is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Voor u verder leest, maken we graag een aantal zaken duidelijk zodat u weet onder welke voorwaarden uw appartement wordt gebouwd:

Conform de Algemene Voorwaarden van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling, behorend bij de koop-/aannemingsovereenkomst, is de ondernemer gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het appartement; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

Wanneer er strijdigheid is tussen deze technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekening(en), is de technische omschrijving maatgevend. Tekst gaat voor tekening.

1.5 Voor het project geldende voorwaarden

Alle maatvoering op de verkooptekening(en) is circa en aangegeven in millimeters (mm), gemeten tussen de (binnen)wanden en gerekend zonder wandafwerking (zoals tegelwerk, stucwerk, etc.).

Er kunnen géén rechten worden ontleend aan:

- Sfeerplattegronden (met of zonder meubels)
- Artist Impressions (interieur en exterieur)
- Promotiemiddelen zoals brochure, projectwebsite en advertenties
- Informatie over de omgeving, zoals situatietekeningen en vogelvluchtimpresies

³ zie punt 1.12

- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van bijv. keuken en techniek
- Ingetekende (keuken)apparatuur

1.6 Kopersbegeleiding

Nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, wordt u door (de kopersbegeleider van) HuneBouw uitgenodigd om de mogelijkheden van het meer- en minderwerk, dus de gewenste aanpassingen in uw appartement, te bespreken. In dit gesprek komen behalve welke wijzigingen - standaard of individueel - mogelijk zijn, ook mogelijkheden ten aanzien van (afwijkend) sanitair en tegelwerk, keuze deurbeslag en het wijzigen van de keukeninstallatie aan de orde.

1.7 Ruimtebenaming

De verschillende ruimten van de appartementen, zoals ze op de verkooptekening zijn aangegeven, worden volgens het Bouwbesluit als volgt aangeduid:

Verkooptekening:

Gang (hal)
Woonkamer / keuken
Slaapkamer
Toilet
Badkamer
Berging
Techniek
Wasruimte
(Fietsen)berging begane grond

Bouwbesluit:

Verkeersruimte
Verblijfsruimte
Verblijfsruimte
Toiletruimte
Badruimte
Onbenoemde ruimte / Technische ruimte
Technische ruimte
Technische ruimte
Onbenoemde ruimte

Entreehal / centrale hal
Trappenhuis
Gang bergingen begane grond
Meterkast

Gemeenschappelijke verkeersruimte
Gemeenschappelijke verkeersruimte
Gemeenschappelijke verkeersruimte
Technische ruimte

1.8 Trappenhuis

Beide appartementengebouwen beschikken over een (afzonderlijk) trappenhuis en een gemeenschappelijke (centrale) hal met lift. De appartementen zijn via de (centrale) hal te bereiken, zowel via het trappenhuis als middels de lift.

1.9 Energielabel

Bij oplevering ontvangt u een (definitief) energielabel van uw appartement. Deze wordt toegevoegd aan het consumentendossier.

Meer informatie over de inhoud van het energielabel is te vinden op de website van RVO;
<https://www.rvo.nl/>

1.10 Duurzaamheid

Uit duurzaamheidsoverwegingen worden er geen afvoerkanalen ten behoeve van een (open) haard of afzuigkap aangebracht. Deze kunnen ook niet optioneel worden gekozen.

1.11 Consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a van het Burgerlijk Wetboek (BW) is de ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de verkrijger. Dit dossier wordt bij oplevering overhandigd. Door ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst komen de partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

1.11.1 Appartement

- Energie label
- Meetrapport ventilatiesysteem
- Inregelstaat warmtepomp
- Revisietekening(en) inzake riolering, verwarming, ventilatie en waterleidingen
- Revisietekening(en) elektra + groepenoverzicht
- Opdrachtbevestiging kopers meer-/minderwerk
- Kopers optietekening(en)
- Gebruikshandleiding(en) warmtepomp, wtw-unit, videofoon, rookmelder, etc.
- Onderhoudsvoorschriften
- Gebruikersinformatieboek

1.11.2 Appartementengebouw (Vereniging van Eigenaars)

- Revisietekening(en) algemene ruimte(s) inzake riolering, ventilatie en waterleidingen
- Revisietekening(en) elektra + groepenoverzicht
- Gebruikshandleiding(en) lift, automatische deur (begane grond), videofoon, etc.
- Onderhoudsvoorschriften

1.12 De Vereniging van Eigenaars (VvE)

Als eigenaar van een appartement ben je met mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer, waaronder ook het onderhoud. Sinds 1973 wordt bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaars (VvE) opgericht. Beide appartementengebouwen maken, samen met het tot de kavel behorend gezamenlijk terrein, onderdeel uit van één VvE. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de vereniging.

De wet eist dat de vergadering van eigenaars (ledenvergadering) tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrootte gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen, e.d., per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars.

Het bestuur van de vereniging of de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Zij is daarin gebonden aan de

bepalingen in het splitsingsrecht. Daarnaast zijn er nog (vele) zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering is overgelaten.

Ongeveer 3 á 4 weken voorafgaand aan de oplevering van de appartementengebouwen zal er een **oprichtingsvergadering** van de Vereniging van Eigenaars worden georganiseerd door ComplexWonen VvE Beheer uit Assen; <https://complexwonen.nl/>

1.12.1 Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw (of gebouwen) met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaalde gedeelte van dat gebouw. Dit betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het hele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé gedeelte (het appartement en een berging) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kun je onder meer denken aan het trappenhuis, de hal en gemeenschappelijke installatie. Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin, om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening (waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt) in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten die dan afzonderlijk kunnen worden verkocht.

1.12.2 leverings-/Eigendomsakte

De leverings-/eigendomsakte van de te bouwen appartementen geschiedt door middel van een zgn. akte van levering (akte van overdracht) bij de notaris. De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan (houdt hier rekening mee met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte).

De akte en het reglement van splitsing:

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- Een beschrijving van het gebouw als geheel
- Een beschrijving van ieder 'afzonderlijk privé gedeelte', de appartementen
- Een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw, het zgn. breukdeel
- Het splitsingsreglement

Vooraf het splitsingsreglement is van (groot) belang, hierin staat onder andere omschreven:

- Welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen
- Hoe de jaarlijkse begroting (de exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald
- Welke onderdelen behoren tot de gemeenschappelijke delen en welke tot de privé gedeelten
- Hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privé gedeelten van het gebouw zijn geregeld
- Hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan

- Hoe de Vereniging van Eigenaars is samengesteld en zal functioneren
- Hoe een huishoudelijk reglement eruit kan zien

1.13 Toegang tot de bouwplaats

Het betreden van het bouwterrein c.q. de bouwplaats is (om veiligheidsredenen) niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw appartement tijdens de bouw te bezichtigen en uw leveranciers in te laten meten zal HuneBouw een aantal bouwbezoeken (ook wel kijkmiddagen genoemd) organiseren. U wordt hierover nader op de hoogte gesteld.

1.14 Verzekering

Tot en met de oplevering zijn de appartementengebouwen voor rekening van HuneBouw verzekerd. Op de dag van oplevering (van het eerste appartement) dient dit voor rekening van de Vereniging van Eigenaars middels een opstalverzekering geregeld te zijn. U dient zelf te verifiëren of dit daadwerkelijk gebeurd is. Gezien de werkzaamheden die u (waarschijnlijk) direct na oplevering in het appartement wenst te gaan uitvoeren c.q. te laten uitvoeren, adviseren wij u om vanaf dat moment ook al een inboedelverzekering af te sluiten.

1.15 Energiecontract

Tot en met de oplevering zijn de kosten voor de levering van energie voor rekening van HuneBouw. Op de dag van oplevering dient u zelf een energiecontract te hebben afgesloten bij een leverancier naar keuze. Tijdens de oplevering worden de meterstanden opgenomen en vastgelegd op het opleverformulier. Deze meterstanden worden door HuneBouw gebruikt voor de afmelding en zijn voor u de beginstanden om, indien gevraagd, door te geven aan uw energieleverancier.

1.16 Oplevering

De officiële oplevering van uw appartement wordt minimaal vier weken van te voren (schriftelijk) aangekondigd door middel van een uitnodiging met datum en tijdstip.

De oplevering vindt plaats volgens de procedure van Woningborg. U mag bij de oplevering een eigen deskundige meenemen, zoals bijvoorbeeld een bouwkundige van Vereniging Eigen Huis. De eventuele kosten van deze deskundige zijn voor uw eigen rekening, meer informatie hierover is te vinden op de website van Vereniging Eigen Huis; <https://www.eigenhuis.nl/>

Als u op de dag van oplevering aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, zoals de betaling van de laatste termijn en het (restant) meer-/minderwerk, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw appartement.

1.17 Gebouw- en materiaalwerking

Een nieuwbouwhuis (appartement) heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te verwarmen. Toch blijft het mogelijk dat er in de eerste levensjaren van uw appartement krimp-scheurtjes ontstaan, omdat het gebouw is gebouwd met materialen die (na oplevering) nog kunnen werken. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde scheurtjes doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het af te leveren product. Het is

raadzaam hier rekening mee te houden bij de wandafwerking⁴. Tegelvloeren, grindvloeren, etc. kunnen niet zondermeer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructie- en afwerkvloer kunnen krimpscheurtjes ontstaan die weer door gegeven kunnen worden aan de tegel- of grindvloer. Speciale voorzieningen in de dekvloer zijn in dit geval wellicht noodzakelijk / vereist.

1.18 Garantie

Voor dit project is een bouwgarantie-verzekering aangevraagd bij Woningborg. Hiermee verbindt de ondernemer zich tegenover de koper om de verplichtingen, voortvloeiende uit de regelgevingen van Woningborg, na te zullen komen. Woningborg stelt bij de door haar goedgekeurde bouwplannen de volgende zekerheden en garanties aan de koper:

- Beoordeling van de ondernemer door Woningborg op vakbekwaamheid en financieel gebied
- Juridische zekerheid door middel van controle door Woningborg op de tussen aannemer en koper te sluiten aannemingsovereenkomst
- Toetsing door Woningborg van de technische omschrijving en verkooptekening(en) van uw woning (appartement) aan de garantienormen
- Controle op de uitvoering van het werk, alsmede een waarborg voor de afbouw
- Zekerheid dat HuneBouw de garantieverplichtingen nakomt

Het bouwplan wordt, alvorens zij door Woningborg wordt geaccepteerd, door Woningborg op haar technische en juridische kwaliteit beoordeeld. Tevens wordt de financiële positie van de ondernemer getoetst. In het geval dat HuneBouw wegens financiële omstandigheden toch niet meer in staat is om het project af te bouwen, zorgt Woningborg hetzij voor de afbouw, hetzij voor de toekenning van een schadevergoeding aan de koper. De bouwgaranties zijn bepaald overeenkomstig de Algemene Voorwaarden van Woningborg, welke voorwaarden onderdeel uitmaken van de door Woningborg goedgekeurde koop-/aannemingsovereenkomst. Meer informatie omtrent zekerheden en garanties treft u aan in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling, welke u bij ondertekening van de overeenkomst krijgt uitgereikt. Pas als aan alle vereisten wordt voldaan, mag een woning (appartement) onder Woningborg-garantie worden verkocht en ontvangt u, enige tijd na ondertekening van de overeenkomst, het waarborgcertificaat zoals deze wordt uitgegeven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

⁴ zie punt 4.4

2. Omschrijving exterieur

2.1 Peilen en maten

Het peil van de appartementengebouwen is de referentiehoogte waar vanuit alle hoogtes worden afgeleid. Het peil (P=0) waar vanuit de hoogtes zijn aangegeven komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer, gemeten achter de deur van de centrale entree van de appartementen. Het peil wordt definitief vastgesteld op aanwijzing van de gemeente.

Alle maatvoering op de tekening(en) is circa en aangegeven in millimeters (mm).

2.2 Grondwerk

Onder het grondwerk vallen alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de fundering, de leidingen in de grond en de bestrating op het terrein. Het deel van het terrein onder de appartementen wordt afgegraven tot de onderzijde van de funderingsbalken. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, leidingsleuven, etc. Als bodemafluiting in de kruipruimte wordt tussen de funderingsbalken (geel) zand aangebracht.

2.3 Buitenriolering, hemelwater en infiltratie

De buitenriolering begint vanaf de door de gevel gebrachte binnenriolering tot en met de aansluiting op het gemeenteriool. De riolering wordt uitgevoerd in PVC (gerecycled), van voldoende capaciteit en wordt met de nodige hulpstukken aangesloten op de aanwezige uitleggers van het gemeenteriool.

De hemelwaterafvoeren van de hoge daken worden inpandig aangelegd met standleidingen in de schachten. Buiten de gevel worden de hemelwaterafvoeren verzameld en aangesloten op een ontlastpunt. De hemelwaterafvoeren van de balkons worden ingestort (prefab) in de balkonplaten weggewerkt. De verticale afvoerleidingen worden deels in de spouwmuur, deels buiten de gevel aangebracht. Er zijn geen drainage- of infiltratievoorzieningen opgenomen.

2.4 Terreininrichting, beplanting en tuinaanleg

2.4.1 Groenaanleg en afwerking terrein

Rondom de appartementengebouwen wordt een circa 60 cm brede grindstrook aangebracht. Deze strook heeft als functioneel doel het verminderen van opspattend water en vuil tegen de gevels van de gebouwen.

Tussen de twee appartementengebouwen wordt een 'slingerend looppad' aangelegd dat aansluit op de bestaande infrastructuur van de gemeente. Dit pad komt in eigendom van de Vereniging van Eigenaars, met dien verstande dat hierop een erfdienstbaarheid van voetpad rust ten gunste van derden. Hierdoor is het looppad toegankelijk voor openbaar gebruik door passanten.

De resterende buitenruimte op de kavel wordt grotendeels ingericht met gras, afgewisseld met enkele zones waarin siergrassen worden aangeplant. Het volledige beheer, het onderhoud en de instandhouding van het buitenterrein, inclusief het looppad, de beplanting en de grindstroken,

valt onder de verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaars. Op de situatietekening is e.e.a. verduidelijkt en tevens de kadastrale grens van het perceel en de overgang naar het openbaar gebied (eigendom gemeente) aangegeven.

2.4.2 Openbare terreininrichting en huisvuil

De bestaande openbare terreininrichting (eigendom gemeente) rondom de kavel zal gehandhaafd blijven c.q. worden uitgebreid conform situatietekening. De afvalinzameling geschiedt via een ondergrondse afvalcontainer welke gesitueerd zal zijn nabij de appartementen, dit zal door de gemeente in eigen beheer worden uitgevoerd.

2.4.3 Parkeren en (elektrisch) laden

Aan de ‘achterzijde’ van de appartementengebouwen (Willem Alexanderlaan) worden door de gemeente 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, welke zijn aangewezen ten behoeve van de bewoners van de appartementen. Het betreft hier echter géén exclusief toegewezen of afgebakende parkeerplaats. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat ook derden - zoals bezoekers of omwonenden - van deze parkeerplaatsen gebruik zullen maken. Er is derhalve geen sprake van een gegarandeerde of privé parkeerplaats. Parkeren is ook mogelijk op het aan de ‘voorzijde’ van de gebouwen gelegen parkeerterrein (Holtplein), welke bestemd is voor openbaar gebruik.

Voor het opladen van een elektrisch voertuig bevindt zich (op dit moment) op het openbare parkeerterrein aan het Holtplein één laadpaal met twee laadpunten. Deze voorziening is openbaar toegankelijk en kan door eenieder worden gebruikt. Er zijn geen exclusieve oplaadvoorzieningen voor bewoners van de appartementengebouwen.

2.5 Fundering

De fundering bestaat uit een in het werk gestorte betonnen fundering op mortelschroefpalen. De afmetingen van de palen en het aantal wordt vastgesteld op basis van het ter plaatste gedane grondonderzoek.

2.6 Vloeren, bouwmuren en gevels

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een vrijdragende geïsoleerde prefab betonvloer met een isolatiewaarde van ten minste $R_c [\text{vloer}] = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer. De (kruip)ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door middel van muisdichte roosters in de gevels en is toegankelijk via een geïsoleerd kruipluik (globale positie conform verkooptekening(en)), voorzien van een luikoog.

De binnenspouwbladen van de voor-, achter-, zijgevels, de bouwmuren (appartement scheidende wanden) en de stabilisatiewand(en) worden uitgevoerd in kalkzandsteen of houtskeletbouw (HSB).

De buitengevels van de appartementengebouwen bestaan uit schoonmetselwerk, uitgevoerd in halfsteens waalformaat, met hierin opgenomen de benodigde dilataties. Tevens worden er conform de geveltekening(en) de nodige ‘accentvlakken’ aangebracht. Monsters van de gevelstenen zijn te bezichtigen bij HuneBouw en de verkopend makelaar. Het schoonmetselwerk

wordt uitgevoerd in zgn. doorstrijkwerk⁵. De gevels hebben een isolatiewaarde van ten minste R_c [gevel] = 4,7 m²K/W.

Boven de gevelopeningen worden, waar nodig, in kleur gepoedercoate stalen lateien toegepast. Onder de raamkozijnen worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen toegepast conform de kleur- en materiaalstaat.

2.7 Balkons, buitenruimten en terrassen

De balkons worden uitgevoerd in (grijs) prefabbeton en voorzien van antislip wafelmotief. Daar waar dit op de verkooptekening(en) is aangegeven worden de balkons uitgevoerd als zgn. dakterras en afgewerkt met (grijze) betontegels op tegel dragers. Ter plaatse van de balkons op de eerste verdieping wordt een glazen balustrade met leuning (bovenregel) aangebracht, waarbij het glas wordt voorzien van zgn. one-way-vision (privacy) folie. Ter plaatse van de balkons op de tweede verdieping wordt een zgn. borstwering met aluminium muurafdekker en leuning (bovenregel) toegepast. E.e.a. conform de kleur- en materiaalstaat. Daar waar twee balkons aan elkaar grenzen, wordt tussen de balkons een privacy scherm geplaatst.

Appartementen A2.1, A2.4, B2.1 en B2.4 hebben aan de noordzijde van het appartement een zgn. buitenruimte, welke middels een (kleine) opstap vanuit het appartement bereikbaar is (via de keuken). Deze buitenruimte wordt uitgevoerd als zgn. dakterras en wordt afgewerkt met (grijze) betontegels.

De terrassen van de appartementen op de begane grond (Kwartier II) worden afgewerkt met (grijze) betontegels op zand.

2.8 Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle op tekening(en) aangegeven buitenkozijnen en -deuren worden, behoudens de hoofdentredeur op de begane grond van elk appartementengebouw, vervaardigd in kunststof en aan de buitenzijde voorzien van een toplaag/folie in kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De hoofdentredeur wordt in aluminium uitgevoerd.

In de buitenkozijnen worden de benodigde condensprofielen, tochtstrippen en slijtstrips opgenomen. De draaiende delen worden voorzien van een kierdichting.

2.9 Beglazing

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen worden voorzien van isolerende drievoudige (triple) beglazing. Conform de adviserende richtlijnen wordt er waar nodig letselwerend glas toegepast. Daar waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is, wordt doorvalveilig glas geplaatst en/of glas met een brandvertragende werking. Door de verschillende eigenschappen van de beglazing kan onderling kleurverschil optreden.

⁵ hierbij wordt gemetseld met mortel in kleur, waardoor achteraf niet meer gevoegd hoeft te worden

2.10 Hang- en sluitwerk buiten

Alle appartement-toegangsdeuren, buitendeuren en (fietsen)bergingsdeuren worden uitgevoerd met inbraakwerend hang- en sluitwerk conform NEN 5096, SKG-klasse **

Per appartement worden de toegangsdeur naar het appartement, de bijbehorende deur van de (fietsen)berging en de bij het appartement horende meterkastdeur (in de centrale hal) gelijksluitend uitgevoerd, d.w.z. dat deze deuren met dezelfde sleutel geopend en afgesloten kunnen worden.

2.11 Zonwering (privé eigendom)

Een deel van de kozijnen op de zuidgevel wordt voorzien van zonwering⁶, dit betreft onderstaande posities:

- Woonkamer in appartement A1.2
- Woonkamer in appartement A1.3
- Woonkamer in appartement A2.1
- Woonkamer en slaapkamers in appartement A2.2
- Woonkamer en slaapkamers in appartement A2.3
- Woonkamer in appartement A2.4
- Woonkamer in appartement B0.2
- Woonkamer in appartement B1.2
- Woonkamer in appartement B1.3
- Woonkamer in appartement B2.1
- Woonkamer en slaapkamers in appartement B2.2
- Woonkamer en slaapkamers in appartement B2.3
- Woonkamer in appartement B2.4

Alle overige gevelkozijnen op de zonbelaste gevels (oost en west) worden voorzien van een loze leiding (3/4") voor eventueel toekomstige zonwering. Deze loze leiding komt vanaf de dichtstbijzijnde centraaldoos en eindigt aan de buitenzijde nabij de bovenhoek van het kozijn. De zonwering is stand-alone en per stuk bedienbaar door middel van een schakelaar op de wand (naast het betreffende kozijn). E.e.a. conform de kleur- en materiaalstaat.

2.12 Daken

De dakconstructie van de platte daken bestaat uit een geïsoleerde betonnen systeemvloer met een isolatiewaarde van ten minste $R_c [\text{dak}] = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$. De platte daken worden afgewerkt met bitumineuze dakbedekking en een ballast van grind.

Op de bovenste verdieping van elk appartementengebouw bevindt zich in de centrale hal een dakluik om middels een ladder van binnenuit het dak te kunnen betreden voor eventuele inspectie- of onderhoudswerkzaamheden. Het dak zal voorzien worden van een valbeveiligingssysteem.

⁶ op de verkooptekening(en) is per appartement c.q. gevelkozijn aangegeven welk type zonwering wordt toegepast; ZW = zonwering d.m.v. een screen, ZW uitval = zonwering d.m.v. een uitvalschermer

3. Omschrijving interieur algemene ruimten

3.1 Trappenhuizen en liften

De trappen in de trappenhuizen worden uitgevoerd in prefab beton met een betonnen tussenbordes, de treden/bordessen worden hierbij uitgevoerd met antislip wafelmotief. Ter plaatse van de schalmgaten, gevelopeningen en op de vloeropening (vide) op de bovenste verdieping worden metalen traphekken aangebracht conform de kleur- en materiaalstaat. Bij de trap wordt aan de wandzijde een leuning aangebracht. Beide gebouwen beschikken over een lift.

3.2 Binnenkozijnen en -deuren

De tussendeur naar de (fietsen)bergingen, de deuren van de (fietsen)bergingen en de deuren van de meterkasten in de centrale hal worden uitgevoerd in houten kozijnen met stompe (dichte) HPL-deuren conform de kleur- en materiaalstaat.

3.3 Plafondafwerking

De betonplafonds in de trappenhuizen en centrale hal worden voorzien van fijnstructuur pleisterwerk (spackwerk), met uitzondering van de (meter)kasten. De V-naden van de betonnen vloeren blijven zichtbaar in het plafond. De plaats van de V-naden is afhankelijk van de plaatindeling en kunnen een onregelmatige verdeling hebben. Aan de onderzijde van een deel van de betonplafonds wordt een akoestisch plafond (zgn. tegels) aangebracht conform de kleur- en materiaalstaat. De plafonds in de (fietsen)bergingen worden voorzien van een houtwolcementplaat.

3.4 Wandafwerking

De wanden in de trappenhuizen en centrale hal worden gesausd conform de kleur- en materiaalstaat. De wanden in de (fietsen)berging(en) worden, waar mogelijk, uitgevoerd als onafgewerkte (schoonwerk) kalkzandsteen vellingblokken. Constructieve kalkzandsteen elementen zullen behangklaar worden afgewerkt. Daar waar op de verkooptekening(en) een voorzetwand is getekend, zal deze worden afgetimmerd met gipsbeplating, welke verder onafgewerkt blijft.

3.5 Vloerafwerking

Op elke verdieping wordt achter de toegangsdeur (vanaf buiten) naar de centrale hal een schoonloopmat aangebracht, hierop aansluitend wordt in de centrale hal vloerbedekking (tapijt) gelegd conform de kleur- en materiaalstaat. De vloer in de (fietsen)bergingen wordt afgewerkt met een rolcoating.

3.6 Schilderwerk

De houten kozijnen, vloerplinten en overige aftimmeringen worden dekkend geschilderd conform de kleur- en materiaalstaat.

3.7 Bergingen

Op de begane grond van beide gebouwen bevinden zich de (fietsen)bergingen van de

appartementen. Met uitzondering van appartement B0.1 en B0.3, welke een (fietsen)berging hebben direct aan het eigen appartement gelegen (met eigen toegang vanaf buiten en directe toegang vanuit het appartement). Per gebouw is één berging bestemd voor algemeen gebruik door de Vereniging van Eigenaars.

4. Omschrijving interieur privé ruimte

4.1 Binnenwanden

Alle niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in verdiepingshoge lichte scheidingswanden (cellenbeton o.g.).

4.2 Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig wit afgelakte stalen montagekozijnen in stompe uitvoering, met snoerafdichting⁷ en zonder bovenlicht van het merk Theuma o.g. (zgn. type MPS1). De kozijnen worden voorzien van fabrieksmatig wit afgelakte stompe deuren. De binnendeuren hebben een hoogte van 2315 mm en (waar mogelijk) een breedte van 930 mm en worden, behoudens de deur tussen de hal naar de woonkamer, uitgevoerd als vlakke/dichte deur (zonder glasopening). De deur van de hal naar de woonkamer wordt uitgevoerd als fabrieksmatig wit afgelakte stompe deur met 4 glasvlakken (Theuma Glasdeur C G4 Connection o.g., voorzien van helder glas). Er worden geen onderdorpels toegepast, behalve bij het toilet en badkamerkozijn, daar wordt in verband met het aan te brengen tegelwerk een kunststeen onderdorpel aangebracht.

Het deurbeslag is standaard beschikbaar in 6 verschillende keuzemogelijkheden. Monsters van het hang- en sluitwerk voor de binnendeuren zijn te bezichtigen bij HuneBouw.

Per deurtype worden de volgende sloten toegepast:

- Deur(en) van toilet en badkamer
-vrij-/bezetslot
- Deur meterkast (in centrale hal)
-kastslot met cilinder, gelijksluitend met het bijbehorende appartement
- Overige deuren
-loopslot

4.3 Plafondafwerking

De betonplafonds en de binnenwanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van fijn structuur spuitpleisterwerk (spackwerk). De V-naden van de betonnen vloeren blijven zichtbaar in het plafond. De plaats van de V-naden is afhankelijk van de plaatindeling en kunnen een onregelmatige verdeling hebben. Wij adviseren de V-naden niet dicht te zetten met stucwerk in verband met mogelijke scheurvorming als gevolg van de werking van de verschillende materialen en vloeroverspanningen bij elkaar. De meterkast blijft onafgewerkt.

4.4 Wandafwerking

Alle wanden in de appartementen worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de te betegelen wanden in het toilet en de badkamer. De meterkast blijft onafgewerkt. Alvorens er kan worden behangen dient u er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden

⁷ tussen de deur en het kozijn wordt een rubberen strip aangebracht

moeten worden verricht, zie ook onderstaande toelichting. Ter plaatse van de aansluiting van de wanden op elkaar kunnen er scheurtjes ontstaan in het stucwerk, dit is helaas niet te voorkomen. Geadviseerd wordt om een vliesbehang van voldoende dikte toe te passen zodat eventuele scheurvorming in het stucwerk niet (direct) zichtbaar wordt.

Het uitgangspunt van behangklaar is als volgt:

Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen, etc. zijn toegestaan. Behangklaar wil ook wel zeggen dat ervan uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking door de bewoner gaat plaatsvinden. Een wand die behangklaar is gemaakt is onvoldoende vlak om te kunnen sausen.

Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden, ter plaatse van borstweringen, kunststeen vensterbanken aangebracht.

4.5 Vloerafwerking

Alle betonnen vloeren krijgen een zwevende⁸ cementdekvloer, met uitzondering van de vloeren in het toilet, de badkamer en de meterkast. In de badkamer en het toilet wordt de cementdekvloer rechtstreeks op de betonvloer aangebracht en afgewerkt met tegels.

Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de vloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, vereiste vlakheid van de vloer of bouwvocht dat nog in de vloer of woning aanwezig is. In verband met de vloerverwarming mag de warmteweerstand van de vloerafwerking (inclusief eventuele onderlaag) een R-waarde hebben van maximaal 0,07 m²K/W voor een optimale warmteafgifte. Uw vloerenleverancier kan u hierin adviseren.

4.6 Tegelwerk

De wanden en vloeren van de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk, conform de kleur- en materiaalstaat, als omschreven in hoofdstuk 10. De douchehoek zal op afschot worden getegeld richting de draingoot. Ter plaatse van de overgang met het vlakke tegelwerk wordt een afschotprofiel toegepast. Wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht.

4.7 Keukenopstelling

Het appartement wordt standaard niet voorzien van een keukenopstelling. Wel worden er basis (installatie)aansluitpunten meegenomen conform positie(s) op de verkooptekening (zie ook hoofdstuk 6 van deze technische omschrijving). Wanneer u een keuken aanschaft bij de voor dit project geselecteerde showroom, kan deze tijdens de bouw, voor oplevering, worden geplaatst en aangesloten. Kiest u voor een andere leverancier, dan kan de keuken alleen na oplevering geplaatst worden.

⁸ Een zwevende dekvloer is een cementgebonden afwerklaag die niet direct is verbonden met de onderliggende betonvloer, maar is aangebracht op een tussenlaag. De vloer "zweeft" dus als het ware boven de betonvloer

4.8 Binnentimmerwerk

De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de nutsbedrijven c.q. geldende regelgeving. In de verblijfs- en verkeersruimten worden vloerplinten aangebracht van ca. 9 cm hoog conform de kleur- en materiaalstaat. Indien er zichtbare staalconstructies in het appartement komen, dan worden deze (waar nodig brandwerend) afgetimmerd en afgewerkt conform de rest van het appartement (plafond: spackwerk, wand: behangklaar). Indien de vloerverwarmingsverdeler zich op een andere positie bevindt dan in de techniekruimte, wordt deze voorzien van een (demontabele) omkasting.

4.9 Schilderwerk

Alle aftimmeringen (vloerplinten, aftimmerlatten kozijnen, etc.) worden dekkend geschilderd conform de kleur- en materiaalstaat.

5. Installaties algemene ruimte

5.1 Waterinstallatie

Vanaf de hoofdaansluiting op de drinkwaterleiding van het waterleidingbedrijf wordt de hoofdleiding aangelegd naar de drukverhogingsinstallatie (hydrofoor). Deze drukverhogingsinstallatie wordt geplaatst in de algemene berging. Vanaf de hydrofoor worden verdeelleidingen aangelegd naar de aansluitpunten in alle meterkasten van de appartementen.

5.2 Verwarmingsinstallatie

De algemene verkeersruimte (centrale hal), het trappenhuis en de (fietsen)bergingen zijn onverwarmd. De algemene berging (bestemd voor de Vereniging van Eigenaars) wordt, in verband met de opstelplaats van de hydrofoor, vorstvrij uitgevoerd.

5.3 Ventilatie

De algemene (verkeers-)ruimten worden geventileerd op basis van natuurlijke lucht toevoer door middel van in de kozijnen opgenomen ventilatieroosters.

5.4 Elektra

De collectieve installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en waar nodig, voorzien van een aardlekschakelaar. Deze groepenverdeelkast wordt opgenomen in de algemene meterkast op de begane grond. De leidingen worden (m.u.v. de leidingen in de meterkast) weggewerkt in de wanden en vloeren. De volgende onderdelen worden aangesloten op de algemene groepenverdeelkast:

- Algemene verlichting
De binnenverlichting wordt geschakeld op beweging waarbij de armaturen standaard op een laag vermogen (ca. 10%) branden en bij beweging naar een hoger niveau gaan.
De buitenverlichting wordt geschakeld en vrijgegeven door een schemerschakelaar.
- Algemene wandcontactdozen t.b.v. schoonmaak etc.
- PV-installatie
- Elektrische toegangsdeur(en)
- Liftinstallatie
- Videofooninstallatie

5.5 Overige installaties

5.5.1 Videofoon

Bij de hoofdentree(s) wordt een collectieve videofoon-/belinstallatie aangebracht. Vanuit het appartement kan zowel de hoofdentreedeur (naar de centrale hal) als de deur naar het trappenhuis op afstand worden geopend met de videofoon in het appartement.

5.5.2 Liftinstallatie

Beide gebouwen zijn voorzien van een (brandcard)lift. Een brandcardlift is een normale personenlift waarin je ook een persoon op een brandcard kunt vervoeren. De lift wordt uitgevoerd met:

- Een spreek-/luisterverbinding (met automatische doormelding)
- Een leuning
- Verdiepingsaanduiding
- Inbouwverlichting (standaard ledverlichting en noodverlichting) volgens de geldende voorschriften c.q. regelgeving

5.5.3 Elektrische deuren

Op de begane grond worden de hoofdentreedeur (schuifdeur) naar de centrale hal, de toegangsdeur naar het trappenhuis en de toegangsdeur(en) in de buitengevel naar de (fietsen)bergingen⁹ voorzien van een elektrisch slot en deurautomaat. Vanaf buiten vindt de bediening plaats door middel van een sleutelschakelaar, vanuit binnen door middel van een drukknop.

5.5.4 PV-installatie

Ten behoeve van de algemene ruimten wordt een PV-installatie opgenomen die bestaat uit 6 stuks panelen (van minimaal 435 Wp/paneel). De panelen worden geplaatst op het platte dak van het appartementengebouw. Op de verkooptekening is de globale positie van de werkschakelaar en/of omvormer voor de PV-installatie aangegeven met de letters 'PV'.

5.5.5 Commerciële ruimte(n)

Ten behoeve van de commerciële ruimte(n) zal op het platdak van Kwartier I de nodige techniek worden geplaatst.

⁹ met uitzondering van appartementen B0.1 en B0.3

6. Installaties privé ruimten

6.1 Riolering

De vuilwaterriolering wordt in de vloer ingestort en waar nodig versleept naar de standleiding in de leidingschachten. De standleiding zakt tot onder de vloer van de begane grond en wordt verzameld en versleept naar de gevel. De rioleringsleidingen worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.

De hemelwaterafvoeren staan omschreven bij de daken onder punt 2.12 van deze technische omschrijving.

6.2 Warmtepomp

De appartementen worden voorzien van een zgn. WKO-installatie, ook wel een bodemwarmtepomp genoemd. Deze warmtepomp kan zowel voor verwarmen, koelen als warm tapwater worden gebruikt. In de zomerperiode kan het appartement met behulp van de vloerverwarmingsbuizen een paar graden worden gekoeld (t.o.v. de buitentemperatuur) met het koude water uit de bodembron¹⁰. Het toestel wordt geplaatst in de techniekruimte van het appartement en tevens voorzien van een warmwater voorraadvat van 200 liter ten behoeve van warm tapwater. In tegenstelling tot een traditionele CV-installatie, levert een warmtepomp niet onbeperkt warm water.

De warmtepomp maakt via een bodemlus gebruik van energie uit de bodem. Door het benutten van een natuurkundig proces wordt energie in de winterperiode heel efficiënt gebruikt voor de verwarming van het appartement, in de warme maanden werkt het proces omgekeerd: dan wordt 'koude' uit de grond gehaald om de woning te koelen, zgn. passieve koeling. Naast een comfortabel binnenklimaat heeft passieve koeling nog een andere belangrijke reden: hiermee wordt de bodembron namelijk weer opgewarmd (geregenereerd) zodat de energie in de koude maanden weer benut kan worden voor verwarming. De mogelijke koeling is afhankelijk van de koudebron in de bodem en de buitentemperatuur. Het is niet mogelijk om gelijktijdig te verwarmen én te koelen.

6.3 Waterinstallatie

Vanaf de hoofdaansluiting in de meterkast wordt een watermeter en waterinstallatie aangelegd. Het leidingwerk wordt tot aan de aansluitpunten in de vloeren of wanden weggewerkt, m.u.v. de technische ruimte (hier wordt e.e.a. als opbouw / zichtwerk aangebracht). De watermeter wordt aangebracht door het waterleidingbedrijf.

De volgende tappunten worden aangesloten op het koudwatersysteem:

- Spoelinrichting van de closetcombinatie(s)
- Fontein kraan in de toiletruimte
- Wastafelkraan in de badruimte

¹⁰ voor dit project is het uitgangspunt een mini-collectief, d.w.z. dat op één boring meerdere warmtepompen worden aangesloten

- Douchekraan in de badruimte
- Tapkraan van de wasmachineaansluiting
- Afgedopte leiding voor een keukenkraan (met afgedopt T-stuk voor een vaatwasserkraan), leidingwerk afgedopt boven de dekvloer

Vanaf het voorraadvat (die is aangesloten op de warmtepomp) worden warmwaterleidingen aangebracht naar de volgende tappunten:

- Wastafelkraan in de badruimte
- Douchekraan in de badruimte
- Afgedopte leiding voor een keukenkraan

6.4 Sanitair

In het appartement wordt sanitair geleverd en aangesloten op de (standaard) toe- en afvoerleidingen. Het sanitair wordt geleverd volgens de omschrijving in de kleur- en materiaalstaat (als omschreven in hoofdstuk 10) en is tevens te bezichtigen bij de geselecteerde showroom.

6.5 Verwarmingsinstallatie

Het appartement wordt verwarmd door een warmtepompinstallatie. Dit systeem bestaat uit een binnenunit die gekoppeld is aan een bodembron. Op de verkooptekening is de globale positie van de warmtepomp aangegeven met de letters 'WP'.

De temperatuurregeling van een warmtepompinstallatie wijkt af van de regeling van een traditionele CV-installatie. De warmtepomp in combinatie met vloerverwarming is een zgn. laag temperatuur systeem, dit houdt in dat het geruime tijd duurt voordat een temperatuurverhoging of -verlaging wordt ervaren. Het toepassen van nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt afgeraden. In de woonkamer/keuken wordt de hoofdbediening geplaatst die samen met de buitenvoeler de warmtepomp aanstuurt en de watertemperatuur van de vloerverwarming bepaald. Deze besturing is **leidend** voor de temperatuurinstelling (verwarmen of koelen) in het gehele appartement. De slaapkamers worden voorzien van een thermostaat waarmee deze ruimten zijn na te regelen, waarbij geldt dat deze thermostaten de warmtepomp niet kunnen aansturen (als bijvoorbeeld de hoofdbediening in woonkamer/keuken is ingesteld op 20°C, kan er in de slaapkamer(s) bijv. geen 22°C worden gevraagd/geleverd).

Een bodemwarmtepomp werkt in één modus tegelijk: verwarmen óf koelen, in één vertrek verwarmen en gelijktijdig in een ander vertrek koelen is niet mogelijk. Zie ook punt 6.2.

Op de verkooptekening is de globale positie van de vloerverwarmingsverdeler aangegeven met de letters 'VVV'.

In de badkamer wordt, als aanvulling op de vloerverwarming, een elektrische handdoekradiator geplaatst om snel een behaaglijke temperatuur te kunnen realiseren.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken in het appartement, met gesloten ramen en

deuren, met de juiste vloerafwerking en de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen kan worden voldaan aan de navolgende ruimtetemperaturen in het appartement volgens bijlage A van de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg:

Ruimtebenaming op de verkooptekening(en):	Temperatuur:
Gang (hal)	18°C
Woonkamer/keuken	22°C
Slaapkamer(s)	22°C
Toilet	18°C
Badkamer	22°C
Berging (in het appartement)	15°C
Overige ruimten (in het appartement)	onverwarmd

6.6 Ventilatie

Het appartement wordt voorzien van een (balans)ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Er wordt in het appartement opgewarmde lucht afgezogen ter plaatse van de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine. Vanuit de WTW-unit wordt via een warmtewisselaar de 'koude' verse lucht van buiten aangezogen en verwarmd door middel van de 'warme' afgezogen lucht (beide luchtstromen blijven van elkaar gescheiden) en via in de betonvloer ingestorte kanalen en toevoerventielen in de verblijfsruimten gebracht. De positie van de inblaas- en afzuigventielen zijn niet aangegeven op de verkooptekening, de exacte posities worden bepaald door de installateur. De ventielen worden uitgevoerd in wit kunststof.

In de ruimte waar de WTW-unit wordt geplaatst, worden de kanalen in het zicht gemonteerd. Op de verkooptekening is de globale positie van de warmtepomp aangegeven met de letters 'WTW'. In de woonkamer/keuken wordt de hoofdbediening (CO₂-opnemer met standenschakelaar) geplaatst, in de hoofdslaapkamer een CO₂-opnemer en in de badkamer een (plak)schakelaar om tijdens het douchen tijdelijk in een hogere stand te kunnen afzuigen.

Voor de afzuigkap van de keuken zijn geen voorzieningen opgenomen, uitgangspunt is een recirculatie afzuigkap. Uw keukenleverancier kan u hierin adviseren.

6.7 Elektra (en meterkast)

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd conform de richtlijnen van NEN1010 en de voorschriften van het nutsbedrijf. Op de verkooptekening staat de elektrische installatie aangegeven. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van voldoende aardlekschakelaar(s). Deze groepenverdeelkast wordt geplaatst in de meterkast, welke zich bevindt in de centrale hal van de verdieping van het betreffende appartement. De meterkast is voorzien van een cilinderslot (gelijksluitend met het bijbehorende appartement).

Vanuit de meterkast worden de leidingen weggewerkt in de vloeren en wanden, in de betreffende ruimten eindigend in een inbouwdoos, m.u.v. de meterkast en de technische ruimte (hier wordt e.e.a. als opbouw / zichtwerk aangebracht). De elektrameter wordt aangebracht door het nutsbedrijf, aangesloten op een 3x25A huisaansluiting. In de meterkast wordt een enkelvoudige

wandcontactdoos aangebracht (opbouw; voor algemeen gebruik).

Alle op de verkooptekening(en) aangegeven plafond- en/of wandlichtpunten worden uitgevoerd zonder armatuur, m.u.v. de fietsenberging¹¹ (op de begane grond).

In het appartement worden, tenzij op de verkooptekening anders aangegeven, de volgende standaardhoogtes aangehouden (hart inbouwdoos):

- Wandcontactdoos verblijfsruimte: ca. 300+
- Wandcontactdoos overige ruimten: ca. 1050+
- Wandcontactdoos boven keukenblad voor algemeen gebruik: ca. 1150+
- Wandcontactdoos boven wastafel: ca. 1150+
- Schakelaars en schakelaars i.c.m. een wandcontactdoos: ca. 1050+
- Wandlichtaansluitpunt in het appartement: ca. 1800+
- Wandlichtaansluitpunt op het balkon of terras: ca. 2200+
- Loze leiding (3/4") voor telefoon, CAI en/of internet: ca. 300+
- Bediening videofoon, thermostaat, ventilatie: ca. 1500+

6.7.1 Keukeninstallatie

De basis keukeninstallatie wordt uitgevoerd conform verkooptekening, met onderstaande aanvulling:

- Enkele wandcontactdoos voor een vaatwasser op aparte groep (230V)
- Enkele wandcontactdoos voor een oven op aparte groep (230V)
- Maximale aansluitwaarde voor de kookplaat is 7,36 kW
- Loze leiding (3/4") voor een elektrische boiler of Quooker
- Ter plaatse van het indicatieve spoeliland (conform verkooptekening) zal het leidingwerk (afgedopt) uit de dekvloer komen

6.7.2 Wasmachineaansluiting

De opstelplaats voor de wasmachine bevindt zich in het appartement en is op de verkooptekening aangegeven met de letters 'WM'. De opstelplaats zal bestaan uit een enkele wandcontactdoos op aparte groep (230V), een wasmachinekraan met beluchter en een afvoerleiding (riool) met sifon. De (afvoer)leidingen blijven in het zicht.

6.7.3 Condensdrogeraansluiting

De opstelplaats is zo ingedeeld dat de wasmachine en droger op elkaar dienen te worden geplaatst en is op de verkooptekening aangegeven met de letters 'WD'. De opstelplaats zal bestaan uit een enkele wandcontactdoos op aparte groep (230V) en een gecombineerde afvoer met de wasmachineaansluiting.

6.7.4 Rookmelder

In het appartement wordt volgens het Bouwbesluit een rookmelder aangebracht. De rookmelder wordt aangesloten op de elektra-installatie en voorzien van een back-up batterij. De plaatsing is indicatief aangegeven op de verkooptekening.

¹¹ zie punt 6.7.9

6.7.5 Loze leidingen

De op de verkooptekening aangegeven loze leiding naar de keukenopstelling bestaat uit een ledige buisleiding (3/4") vanuit de meterkast, op de aangegeven positie eindigend vanuit de dekvloer. De buisleiding zal worden voorzien van een controledraad¹² en wordt ter plaatse van de keuken niet verder afgewerkt. De op de verkooptekening aangegeven loze leidingen: tech. 300+ ○— bestaan uit een ledige buisleiding (3/4") vanuit de techniekruimte, op de aangegeven positie eindigend met een inbouwdoos. De buisleiding zal worden voorzien van een controledraad en afgewerkt met een blindplaat, waar mogelijk gecombineerd in één afdekraam met een naastliggende wandcontactdoos.

6.7.6 Telefoon, televisie en internet

In de meterkast van het appartement wordt, indien beschikbaar, een aansluiting op het netwerk van KPN (glasvezel) en ZIGGO gerealiseerd. Een (actieve) huisaansluiting kan worden verkregen door het afsluiten van een abonnement en het voldoen van eventuele aansluitkosten bij een provider. Deze kosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Vanuit de meterkast wordt een UTP-kabel (Cat5e) met voldoende overlengte aangelegd naar de techniekruimte, aan beide zijden uitgevoerd met een RJ45-connector, zodat de router van een provider in de techniekruimte kan worden geplaatst (voor een beter WiFi-sigitaal in het appartement), hiervoor zal in de techniekruimte een 3-voudige wandcontactdoos worden meegenomen. De op de verkooptekening aangegeven loze leidingen:

tech. 300+ ○— kunnen optioneel (meerwerk) worden bedraad en afgemonteerd met bijvoorbeeld UTP.

6.7.7 Schakelmateriaal

Alle schakelmateriaal wordt uitgevoerd in Busch-Jaeger, type Balance SI, in de kleur Alpinwit o.g.

6.7.8 PV-installatie

De appartementen worden voorzien een PV-installatie, bestaande uit 6 stuks panelen (van minimaal 435Wp/paneel). De panelen worden geplaatst op het platte dak van het appartementengebouw. Op de verkooptekening is de globale positie van de werkschakelaar en/of omvormer voor de PV-installatie aangegeven met de letters 'PV'.

6.7.9 (Fietsen)berging

Vanaf de meterkast van het appartement wordt een voedingskabel aangebracht naar de bijbehorende (fietsen)berging op de begane grond. In de berging worden de volgende voorzieningen opgenomen:

- Lichtpunt in het plafond (incl. LED-armatuur)
- Lichtschakelaar met enkele wandcontactdoos¹³ naast de deur

¹² een controledraad is niet geschikt als trekdraad, een loze leiding is geschikt voor het bedraden/aansluiten van één apparaat

¹³ laad een accu (van bijvoorbeeld een elektrische fiets) nooit op in een onbewaakte ruimte!

7. Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk	Baksteen, waalformaat	Rood genuanceerd
Metselwerkopvang (lateien)	Metaal, gepoedercoat	Oxyderood RAL 3009
Muurafdekker	Aluminium, gepoedercoat	Kwartsgrijs RAL 7039
Leuningbuis op muurafdekker	Metaal, rond, gepoedercoat	Kwartsgrijs RAL 7039
Balkon	Prefabbeton	Beton naturel (grijs)
Balkon balustrade	Veiligheidsglas, v.v. one-way vision (privacy)folie	Zijdegrijs RAL 7044
Balkon leuningbuis en balusters	Metaal, gepoedercoat	Zijdegrijs RAL 7044
Hoofdentree gebouw(en)	Automatische schuifdeur, aluminium, gepoedercoat	Kwartsgrijs RAL 7039
Postbussen/bellentableau	Metalen kast, gepoedercoat	Kwartsgrijs RAL 7039
Entreepui commerciële plint	Automatische schuifdeur, aluminium, gepoedercoat	Kwartsgrijs RAL 7039
Buitenzijde gevelkozijnen	Kunststof, K-vision, profielserie Trend, v.v. folie (nerf)	Kwartsgrijs RAL 7039
Buitenzijde draaiende delen	Kunststof, K-vision, profielserie Trend, v.v. folie (nerf)	Kwartsgrijs RAL 7039
Waterslagen	Aluminium, gepoedercoat	Kwartsgrijs RAL 7039
Zonwering	Aluminium kast en zijgeleiders, gepoedercoat Screendoek	Kwartsgrijs RAL 7039 Grijs
Platdak	Bitumineuze dakbedekking, v.v. grind (ballast) Looppaden betontegels PV-panelen	Grijs Grijs Zwart
Dakrand	Aluminium, gepoedercoat	Kwartsgrijs RAL 7039
Hemelwaterafvoer platdak	Pluvia (o.g.) binnendoor	Zwart
Hemelwaterafvoer balkon	PVC met aluminium afdekplaat, vlak met metselwerk	Oxyderood RAL 3009
Terras appartementen BGG (Kwartier II)	Betontegel	Grijs
Entreepaden*	Betontegel 300x300 mm	Antraciet
Slingerpad*	Klinker	Antraciet

* zie situatietekening

8. Kleur- en materiaalstaat interieur algemene ruimten

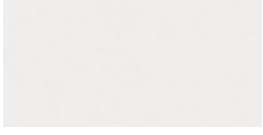
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Trappen en bordessen	Beton	Beton naturel (grijs)
Vloerafwerking trappen en bordessen	Beton	Beton naturel (grijs)
Traphekken en leuningen	Metaal, gepoedercoat	RAL 7012
Meterkast- en bergingdeuren	Kozijn; hout Deur; HPL	Wit RAL 9010 Lijkend: Wit RAL9010
Wandafwerking	Centrale hal; sauswerk Trappenhuis; sauswerk (Fietsen)bergingen; - Kalkzandsteen elementen; stucwerk behangklaar - Kalkzandsteen vellingblokken; onafgewerkt - Gipsplaat; onafgewerkt	Wit Wit Wit Wit -
Plafondafwerking	Centrale hal; - Spackwerk - Plafondeiland akoestische tegels Trappenhuis; spackwerk (Fietsen)bergingen; houtwolcement	Wit Wit Wit Wit
Vloerafwerking	(Schoonloop)tapijt	Zwart-/grijstinten

9. Kleur- en materiaalstaat interieur privé ruimten

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Plafondafwerking	Spackwerk	Wit
Wandafwerking	Stucwerk, behangklaar	Wit
Kozijnen in appartementen	Metaal, gepoedercoat	Wit RAL 9010
Deuren in appartementen	Hout, fabrieksmatig afgelakt	Wit RAL 9010
Deur hal-woonkamer	Hout, fabrieksmatig afgelakt, v.v. heldere beglazing	Wit RAL 9010 (hout)
Kozijn entree deur	Hout	Wit RAL 9010
Entree deur appartement	HPL	Lijkend: Signaalgrijs RAL 7004 / Platinagrijs RAL 7036
Binnenzijde gevelkozijnen	Kunststof, K-Vision, profielserie Trend	Wit RAL 9016
Binnenzijde draaiende delen	Kunststof, K-Vision, profielserie Trend	Wit RAL 9016
Vensterbank	Kunststeen	Bianco C
Dorpels toilet en badkamer	Kunststeen	Antraciet
Ventielen ventilatiesysteem	Kunststof	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Alpinwit o.g.
Diverse aftimmeringen, plinten e.d.	Hout	Wit RAL 9010

10. Kleur- en materiaalstaat (standaard) sanitair en tegelwerk

Onderdeel	Merk/type	Materiaal	Kleur
Toilet 	Villeroy & Boch O.novo diepspoel wandcloset zonder spoelrand 56 cm Softclose closetzitting met deksel	Keramik Kunststof	Wit Wit
Bedieningsplaat 	Geberit Sigma 01	Kunststof	Chroom
Fontein 	Villeroy & Boch O.novo compact fontein 36x25 cm	Keramik	Wit
Fonteinkraan 	Grohe Eurostyle Cosmopolitain fonteinkraan	Metaal	Chroom
Sifon fontein 	Viega Project plugbekersifon + muurbuis	Metaal	Chroom
Wastafel 	Villeroy & Boch O.novo 3.0 100x47 cm	Keramik	Wit
Wastafelmengkraan 	Grohe Eurostyle Cosmopolitain wastafelmengkraan	Metaal	Chroom

Sifon wastafel 	Viega project bekersiston + muurbuis	Metaal	Chroom
Spiegel boven wastafel 	Procasa spiegel 100x80 cm		
Douchemengkraan + glijstangcombinatie 	Grohe Grohtherm 1000 thermostatische doucheset	Metaal	Chroom
Draingoot 	Aco Flexdrain E 69x9 cm	RVS	Naturel
Douchewand (zijwand) 	Van Rijn vaste douchewand met heldere beglazing 120x200 cm incl. muurprofiel en stabilisatiestang	Beglazing: Helder glas Muurprofiel: Aluminium Stabilisatiestang: RVS	Beglazing: Helder Muurprofiel: Chroom Stabilisatiestang: Naturel
Elektrische radiator 	Zehnder Aura 50x90 cm	Metaal	Wit
Wandtegels Keuze 1  Keuze 2 	Villeroy & Boch Unit Two 30x60 cm glanzend Villeroy & Boch Unit Two 30x60 cm mat	Keramiek Keramiek	Wit Wit

Vloertegels Keuze 1  Keuze 2  Keuze 3  Keuze 4 	Villeroy & Boch Unit Two 45x45 cm mat Villeroy & Boch Unit Two 45x45 cm mat Villeroy & Boch Unit Two 45x45 cm mat Villeroy & Boch Unit Two 45x45 cm mat	Keramik Keramik Keramik Keramik	Lichtgrijs Antraciet Taupe Donker Taupe
---	---	---	---