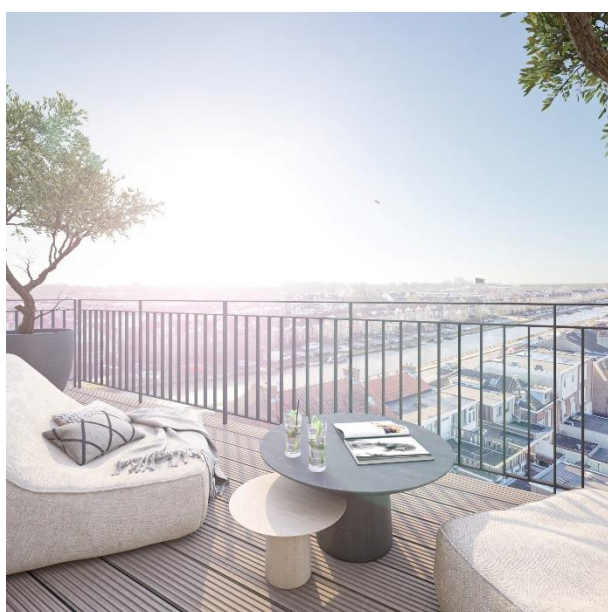


TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Versie: 06-07-2022



Hoge Huys

PIJLSLAAN 5 t/m 5G, HAARLEM

8 PREMIUM
APARTMENTS

Inleiding

Dit is de technische omschrijving voor het project "**Hoge Huys**", een ontwikkeling van Studio Strack en WJ Vastgoed B.V. Het ontwerp is van Kodde Architecten uit Amsterdam. Het project betreft 8 premium appartementen aan de Pijlslaan te Haarlem. Deze omschrijving is - naast de verkooptekeningen - onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Naast de koopovereenkomst voor de grond, sluit u een aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw appartement met projectaannemer WJ Projects. In overleg met JRS makelaars kan u ervoor kiezen om uw appartement volledig naar uw smaak en wensen te laten ontwerpen door Gwen Hoopman van Architectural Design. Uiteraard binnen de kaders van de verleende omgevingsvergunning en overige voorschriften van de overheid (zoals het Bouwbesluit 2012).

Deze technische omschrijving bestaat uit 2 delen:

In het **eerste deel (algemene informatie)** wordt het proces van koop tot en met oplevering toegelicht.

In het **tweede deel (technische informatie)** vindt u de technische beschrijvingen van de toegepaste materialen en afwerkingen van het appartementengebouw en de algemene ruimten zoals u dat aantreft bij sluiten koopovereenkomst.

Heeft u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid u hierop antwoord te geven. Vragen kunt u stellen via de JRS makelaars. Voor technische vragen na ondertekening van de koopovereenkomst is de wooncoach uw aanspreekpunt.

Inhoud

1. Algemene informatie	5
1.1 Betrokken partijen	5
1.2 Verkoopdocumentatie en illustratie	5
1.3 Bouwbesluit en voorschriften	6
1.4 Koop- en aannemingsovereenkomst	6
1.5 Koop- en aanneemsom; Vrij op naam (V.O.N.)	6
1.6 Appartementenrechten	7
1.7 Eigendomsoverdracht	7
1.8 Vereniging van Eigenaars (VvE)	8
1.9 Basis plattegrond en individueel ontwerp	8
1.10 Bouw en oplevering	8
1.11 Verzekeringen	8
1.12 Aanvragen en leveren van energie	9
1.13 Onderhoudstermijn en Garantie	9
1.14 Bouwnummers en huisnummers	9
2. Technische informatie	11
2.1 Situatie, entree en fietsenstalling	11
2.2 Peil	11
2.3 Terrassen en balkons	11
2.4 De draagconstructie van het appartementengebouw	11
2.5 Gevels en dak van het appartementengebouw	11
2.6 Buitenkozijnen, ramen en deuren	11
2.7 Hoofdentree	12
2.8 Entreedeur en kozijn van het appartement	12
2.9 Dekvloeren	12
2.10 Indelingswanden	12
2.11 Kozijnen en binnendeuren	12
2.12 Vensterbanken	12
2.13 Plafondafwerking	12
2.14 Stukadoorswerk	13
2.15 Wandafwerking	13
2.16 Vloerafwerking en plinten	13
2.17 Badkamers en toiletten	13
2.18 Keukeninrichting	13
2.19 Trappenhuis en lift	13
2.20 Autolift	14

2.21	Meterkasten en techniekruimte	14
2.22	Riolering en waterinstallatie.....	14
2.23	Verwarmingsinstallatie.....	15
2.24	Ventilatie	16
2.25	Koeling.....	16
2.26	Elektra.....	16
2.27	Video- / intercomsysteem appartementen.....	17
2.28	Data installatie appartementen.....	17
2.29	Verlichting	17
2.30	Laders elektrische auto's.....	17
2.31	Rookmelders.....	17
2.32	Zonwering/ raambekleding	17
3.	Materialenlijst.....	18

1. Algemene informatie

1.1 Betrokken partijen

<u>Ontwikkelaar</u>	“Hoge Huys” is een ontwikkeling van Studio Strack en WJ Vastgoed B.V.
<u>Projectaannemer</u>	WJ Projects B.V. is verantwoordelijk voor realisatie van de appartementen. De projectaannemer is tevens verantwoordelijk voor de oplevering van het terrein en de compleet afgebouwde algemene ruimten aan de Vereniging van Eigenaars.
<u>Architect</u>	Kodde Architecten uit Amsterdam is de architect van het project en heeft het ontwerp en de stijl van de buitenzijde bepaald. Daarnaast is voor de indeling van ieder appartement een doordacht basisontwerp uitgewerkt.
<u>Interieurarchitect</u>	Gwen Hoopman van Architectural Design verzorgt indien gewenst het interieurontwerp op maat.
<u>Makelaar</u>	JRS makelaars begeleidt de verkoop van Hoge Huys. De makelaars zijn uw eerste aanspreekpunt in de fase van koop tot en met de levering.
<u>Notaris</u>	De aangewezen notaris van het project is Hartman LMH N.V. De notaris begeleidt verkoper en koper met het sluiten van de koop- en aannemingsovereenkomsten.
<u>Wooncoach</u>	De wooncoach is uw aanspreekpunt tijdens de bouw. Hij of zij informeert u over de mogelijkheden om uw appartement geheel naar uw wensen compleet te maken en wat de kosten en eventuele consequenties voor de planning zijn.

1.2 Verkoopdocumentatie en illustratie

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, die onder andere zijn verstrekt door overheidsinstanties, de architect(en) en de adviseurs van dit plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van architectonische, installatietechnische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit onder andere aanvullende of gewijzigde eisen en/of wensen van overheidsinstanties en/of nutsbedrijven.

Deze technische omschrijving en de verkooptekeningen horen als bijlage bij de koopovereenkomst. De op de tekeningen aangegeven maten zijn “circa maten”. Indien bijvoorbeeld maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Electrapunten

(wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) zijn op de verkooptekeningen aangegeven. In verband met de nadere uitwerking van het interieurontwerp, de details en de maten van de materialen worden ruimtemaatvoering en plaatsbepaling van de elektrapunten in overleg met u nader bepaald.

De verkoopbrochure van Hoge Huys is informatief bedoeld en maakt geen onderdeel uit van de contractstukken. Ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd bij de samenstelling van de brochure kunnen aan de inhoud daarvan geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen en de kleuren die daarin zijn weergegeven dienen ter illustratie en inspiratie: om u een idee te geven van de uitstraling van het gebouw, haar omgeving en algemene ruimten en de mogelijkheden voor de inrichting van uw appartement.

1.3 Bouwbesluit en voorschriften

Op het ontwerp is het Bouwbesluit 2012 met de bijbehorende NEN-normen van toepassing, zoals deze door de dienst Bouwtoezicht van de gemeente Haarlem worden gehanteerd, alsmede de geldende voorschriften van de diverse nutsbedrijven. WJ Projects levert de algemene ruimten en de appartementen conform de bovengenoemde voorschriften op.

1.4 Koop- en aannemingsovereenkomst

Voor de levering van het appartement gaat u een twee overeenkomsten aan, één met de ontwikkelaar en één met de projectaannemer. Deze overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Door het sluiten van beide overeenkomsten bent u als koper (verkrijger) ervan verzekerd dat u enerzijds de grond geleverd krijgt en anderzijds de bouw van het gewenste appartement wordt gerealiseerd. In de koopovereenkomst met de ontwikkelaar gaat de levering gepaard met de betaling van de koopsom voor de grond, het ontwerp en de vergunning van het gebouw. Vraag naar het financieel overzicht per woning voor gedetailleerde informatie.

Voor de bouw van uw appartement wordt een separate aannemingsovereenkomst gesloten. Hierin wordt vastgelegd volgens welke afspraken en voorwaarden de bouw zal plaatsvinden. De aannemingsovereenkomst voorziet in de betaling van de termijnbedragen aan de projectaannemer, bestaande uit de aanneemsom van de bouw inclusief de uitvoeringsvoorbereiding en de begeleiding tijdens de bouw.

Na het doornemen van de overeenkomsten bij JRS makelaars, zullen de overeenkomsten in DocuSign worden gezet, zodat alle partijen deze digitaal kunnen ondertekenen. De originele overeenkomsten (dus de door beide partijen ondertekende exemplaren) worden naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de akte, nadat (indien van toepassing) uw hypotheekstukken zijn aangeleverd en aan de overige voorwaarden, gesteld in de koop- en aannemingsovereenkomsten, is voldaan.

1.5 Koop- en aanneemsom; Vrij op naam (V.O.N.)

De totale koopsom is vrij op naam (V.O.N.). Dit betekent inclusief de hieronder genoemde kosten:

- De notaris- en kadasterkosten voor de akte van levering.
- Omzet- en overdrachtsbelasting (eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften aan koper doorberekend).
- De kosten van de kadastrale meting.

- De grondkosten.
- De kosten van de bouw, inclusief loon- en materiaalkostenstijging.
- Het honorarium voor diverse betrokken adviseurs.
- De verkoopkosten.
- De gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning.
- De aansluitkosten t.b.v. nutsvoorzieningen (de aanvraag en levering zijn voor rekening van de verkrijger).

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet in de koop- of aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire geldlening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.).
- De eventuele rente over de grondkosten en reeds vervallen termijnen van de sloop- en/of aanneemsom.
- De notaris- en kadasterkosten voor de hypotheekakte.

Aanvullende kosten die voor rekening van koper komen:

- Kosten voor eventueel meerwerk.
- De eventuele rente over de grondkosten en reeds vervallen termijnen van de aanneemsom.
- Kosten voor aanvraag en levering van water, elektra, kabeltelevisie en glasvezel.

1.6 Appartementsrechten

De notaris heeft een concept splitsingsakte met splitsingstekening opgesteld, voor de verdeling van het gebouw in appartementsrechten. In de splitsingsakte is onder meer aangegeven voor welk gedeelte de eigenaar gerechtigd is in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk aandeel hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. De eigenaar van een appartementsrecht verkrijgt daarnaast het exclusieve gebruiksrecht van het appartement met buitenruimte en de eventuele parkeerplaats, het privégedeelte. Het gemeenschappelijk eigendom bestaat uit de parkeerkelder, entreehal, lift en trappenhuis.

Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door het zogenaamde complexnummer van het gebouw. Dit complexnummer wordt door het Kadaster vastgesteld. De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht kan plaatsvinden nadat de splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden.

1.7 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht van het te bouwen appartement geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven binnen welke maximale termijn na ondertekening de eigendomsoverdracht zal plaatsvinden. U dient hierbij eventueel rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. U ontvangt van de notaris een afrekening van hetgeen u tot dan toe (extra) verschuldigd bent. U bent bij eigendomsoverdracht de koopsom verschuldigd, zoals aangegeven in de koopovereenkomst. Na de overdracht zal worden gestart met de bouw. De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

1.8 Vereniging van Eigenaars (VvE)

Bij levering is er een actieve Vereniging van Eigenaars met bestuurder opgericht door de ontwikkelaar. Voorafgaand aan de koop ontvangt u een begroting en onderliggende visie voor het administratief-, bestuurlijk-, financieel- en technisch beheer. De begroting is passend opgezet voor dit segment woningen en de koper heeft daarmee een goede basis voor de invulling van de VVE en is daarmee volledig ontzorgd bij de koop van de woning.

1.9 Basis plattegrond en individueel ontwerp

Deze technische omschrijving beschrijft de basis van de ruwbouw van het gebouw en de appartementen. Samen met de wooncoach en de interieurarchitect kunt u na de koop uw individuele wensen voor de indeling en afbouw van uw appartement bespreken. De kosten voor het uitwerken van het interieurontwerp zijn niet inbegrepen.

Indien gewenst wordt samen met u gezocht naar de beste en mooiste indeling. Wij zijn natuurlijk wel gebonden aan regels en technische randvoorwaarden. Het appartement maakt deel uit van een groter geheel in een doorlopend bouwproces en dient bij oplevering te voldoen aan onder andere het Bouwbesluit, technische voorwaarden (NEN-normen) en de eisen van de nutsbedrijven. De interieurarchitect en de wooncoach zijn goed op de hoogte van de ontwerpmogelijkheden en onderhouden tot aan oplevering intensief contact met de projectaannemer.

1.10 Bouw en oplevering

Gedurende de uitvoering van de bouw wordt regelmatig een globale opleveringsprognose afgegeven. U wordt daarover door de projectaannemer op de hoogte gehouden. Belangrijk aandachtspunt is dat door u tijdig de keuzes worden gemaakt. Bij eventuele verkoop van uw huidige woning of het opzeggen van de huur adviseren wij u rekening te houden met voldoende ruimte (in de tijd). U kunt dit te zijner tijd nader bespreken met de wooncoach of de makelaar.

Minimaal 3 weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop uw appartement wordt opgeleverd. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op de bankrekening van de projectaannemer zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutel van uw appartement. De projectaannemer zal het appartement opleveren c.q. de sleutels overdragen. De wooncoach en de bouwbegeleider zijn hierbij aanwezig. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden op een "Proces Verbaal van Oplevering" (PVO) genoteerd. Het PVO wordt zowel door de projectaannemer als de koper ondertekend. De op het PVO genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn(en) te worden opgelost door de projectaannemer.

1.11 Verzekeringen

Bij de koop van uw appartement is het zaak dat zowel u als de Vereniging van Eigenaars tijdig de noodzakelijke verzekeringen aangaan. De Vereniging van Eigenaars zal zorgdragen voor de opstal/glasverzekering voor het gebouw en een inboedelverzekering voor de gemeenschappelijke ruimten. Bij levering is deze polis al verzorgd. Zelf bent u verantwoordelijk voor de inboedelverzekering van uw eigen appartement.

1.12 Aanvragen en leveren van energie

De appartementen en het gebouw zijn gasloos maar worden wel voorzien van een elektriciteitsaansluiting. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe appartement, kunt u eventueel het contract met de huidige leverancier van de oude woning meenemen, door dit tijdig aan hen door te geven. Pas bij aflopen van het contract kunt u wijzigen van energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft, kunt u zelf vóór de sleuteloverdracht een contract afsluiten met een leverancier naar keuze. In de energiemarkt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Voor de levering van water is er geen keuze. Bij de sleuteloverdracht worden de meterstanden doorgegeven aan het waterbedrijf.

1.13 Onderhoudstermijn en Garantie

Na eindoplevering door WJ Projects, gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid om WJ Projects BV te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die uitsluitend toe te kennen zijn aan de door hen uitgevoerde werkzaamheden. WJ Projects hanteert garantietermijnen zoals weergegeven in opleverbrochure. Deze garantietermijnen gaan in na afloop van de onderhoudsperiode.

Ondernemer en Ontwikkelaar stellen ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering in het project en na ontvangst van de eerste termijn een bedrag t.b.v. het bouwnummer groot € 20.000,00 in depot bij de notaris (Aannemer en Ontwikkelaar elk € 10.000,00).

1.14 Bouwnummers en huisnummers

We willen u erop wijzen dat de nummers van de appartementen bouwnummers zijn, deze worden door alle betrokken partijen gehanteerd. Het bouwnummer is echter niet uw nieuwe huisnummer. Uw huisnummer is door de gemeente bepaald. Hieronder een overzicht van de straatnaam en huisnummers:

Bouwnummer	Verdieping	Straatnaam	Huisnummer	Letter
1	souterrain & begane grond	Pijlslaan	5	
2	1 ^e verdieping	Pijlslaan	5	A
3	1 ^e verdieping	Pijlslaan	5	B
4	2 ^e verdieping	Pijlslaan	5	C

5	2 ^e verdieping	Pijlslaan	5	D
6	3 ^e verdieping	Pijlslaan	5	E
7	3 ^e verdieping	Pijlslaan	5	F
8	4 ^e verdieping	Pijlslaan	5	G

2. Technische informatie

2.1 Situatie, entree en fietsenstalling

Het nieuwe appartementengebouw Hoge Huys te Haarlem, bestaat uit 8 appartementen verdeeld over 6 woonlagen. De entree bevindt zich aan de Pijlslaan. In het souterrain bevindt zich een parkeergarage en de bergingen die toegankelijk zijn via een hellingbaan.

2.2 Peil

De begane grondvloer ligt op 180-P. Dat betekent dat de afgewerkte vloer 18 cm onder het Peilniveau is gelegen, zie ook de tekeningen. Dit vloerpeil is in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Haarlem bepaald. Ten opzichte van dit vloerpeil zijn de hoogtematen van de verdiepingen, het omliggende straatniveau en de overige bouwdelen weergegeven.

2.3 Terrassen en balkons

Het (dak)terras van appartement 1, 2, 3 en 8 worden afgewerkt en voorzien van kunststof vlonders. De balkons van appartementen 4 t/m 7 zijn van prefab beton en worden voorzien van een structuur.

2.4 De draagconstructie van het appartementengebouw

Het funderingssysteem van het appartementengebouw bestaat uit een volledig nieuwe betonnen kelderbakconstructie op betonnen palen. De constructie is opgebouwd uit wanden van kalkzandsteen en beton met daaroverheen betonvloeren (breedplaatvloeren). De vloer van de 4^e verdieping en is een staalplaatbetonvloer. De dakvloer bestaat uit een nieuwe houten balklaag.

2.5 Gevels en dak van het appartementengebouw

De gevels bestaan uit steenstrips en stucwerk. De gevel van gebouw I bestaat uit licht metselwerk en de gevel van gebouw II bestaat uit donker metselwerk. Beide gebouwen worden met elkaar verbonden door een aluminium gevel met daarvoor een stalen voorzetgevel (half-transparant).

Betimmeringen aan de buitenzijde zijn uitgevoerd in houten behandelde delen (WBP), dekkend geschilderd. De goten zijn uitgevoerd in aluminium. De gevel heeft een isolatiewaarde van $RC = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Het dak is uitgevoerd door middel van metalen felsplaten ter plaatse van de hellende delen. Vlak liggende delen worden voorzien van bitumineuze dakbedekking. Het dak heeft een isolatiewaarde van $RC = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

2.6 Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, puien, ramen en deuren aan de voorzijde van het gebouw zijn uitgevoerd in aluminium. Aan de achterzijde zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren uitgevoerd in hout. De buitenkozijnen zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing. Daar waar de voorschriften dit vereisen, zijn de kozijnen doorvalveilig uitgevoerd.

De kwaliteit van het hang- en sluitwerk wordt voor het gehele appartementengebouw conform het Bouwbesluit uitgevoerd. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de richtlijnen van het Politiekeurmerk. De beglazing heeft een isolatiewaarde van $U = 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Diverse kozijnen zijn voorzien van zogenaamde Franse balkons. Deze Franse balkons krijgen aan de buitenzijde een stalen gepoedercoat hekwerk, welke in de dagkant wordt geïntegreerd.

De balkons aan de achtergevel worden voorzien van een stalen hekwerk conform het ontwerp van de architect.

2.7 Hoofdentree

De hoofdentree van het appartementengebouw bestaat uit een aluminium kozijn en deur.

De hal van het "Hoge Huys" is volledig afgewerkt. Het plafond is gestukadoord en wit gesausd. De wanden zijn voorzien van wit scan- en sauswerk. De vloerafwerking bestaat uit keramische tegels.

2.8 Entreedeur en kozijn van het appartement

Het appartement wordt uitgevoerd met een houten kozijn voorzien van een deur, de vrije doorgang is 2,3 m. De deurbel van de appartementen is uitgevoerd in kunststof.

2.9 Dekvloeren

De vloeren in de woning worden voorzien van een zandcement dekvloer. Door de aanwezigheid van leidingen in de dekvloeren, kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd. De vloerafwerking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Hiervoor is de aansluiting van de dekvloer op de woningscheidende wanden en gevelmuren ontkoppeld. Nadrukkelijk aandachtspunt hierin is met name de plintafwerking. Een en ander met inachtneming van de eisen zoals die in de (concept)splitsingsakte zijn opgenomen.

2.10 Indelingswanden

De niet constructieve binnenwanden, de indelingswanden en/ of voorzetwanden worden uitgevoerd in een zogenaamde "metalstud" wand. De metalstud wanden zijn opgebouwd uit metalen profielen met isolatie en gipsbeplating. In overleg met de wooncoach - en eventueel aanvullend daarop de interieurarchitect - kunt u uw wensen voor de indeling van uw appartement bespreken. Er zijn wel randvoorwaarden verbonden aan het verschuiven van badkamers en toiletten in verband met de reeds ingestorte leidingen.

2.11 Kozijnen en binnendeuren

Voor alle appartementen zijn houten binnenkozijnen opgenomen, voorzien van stompe binnendeuren en hang- en sluitwerk. De deuren en kozijnen zijn fabrieksmatig voorzien van een wit gespoten afwerking.

2.12 Vensterbanken

De vensterbanken zijn uitgevoerd in composiet, kleur: wit.

2.13 Plafondafwerking

De betonnen vloeren worden gestukadoord. De netto hoogte van vloer tot plafond in de verblijfsruimten: 2,6 m. Een deel van appartement 8 heeft een netto hoogte van 2,3 meter (zie verkooptekeningen). Daarnaast bestaat er de optie om voorzieningen mee te nemen in de vloer ten behoeve van ingebouwde lichtspots (zie stelpost verlichting). Als uitzondering geldt dat in de 4^e verdiepingvloer (de staalplaatbetonvloer) geen inbouwspots kunnen worden aangebracht.

2.14 Stukadoorswerk

Alle wanden en plafonds worden voorzien van stukadoorswerk. De kwaliteit van het stukadoorswerk valt binnen de beoordelingscriteria van Bedrijfschap Afbouw conform Groep 0. Aan de vlakheid worden hoge visuele en functionele eisen gesteld.

2.15 Wandafwerking

Niet van toepassing.

2.16 Vloerafwerking en plinten

Niet van toepassing.

Aandachtspunt: in verband met de hoogtes van dekvloeren en de spleten onder de deuren is een vloerafwerking toegestaan die gelijk is- of kleiner dan 20 mm.

Aandachtspunt: in verband met vloerverwarming geldt als eis voor de maximale warmteweerstand van de vloerafwerkingen, $R_d = 0,09 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Aandachtspunt: vloeren altijd voorzien van een ondervloer om contactgeluid richting onderburen te voorkomen.

2.17 Badkamers en toiletten

De indeling van de badkamers en de toiletten zijn weergegeven op de interieurplattegronden. Voor de invulling en afwerking van de badkamers en toiletten zijn stelposten opgenomen. De badkamers en toiletten kunt u naar eigen smaak inrichten. De aansluitpunten zoals waterleiding, riolering, mechanische ventilatie en elektrapunten zijn al voorzien, zoals aangegeven in de technische omschrijving ruwbouw en de verkooptekeningen. De stelpost omvat de kosten van de levering en montage van o.a. kranen, sanitair, tegels en douche deur. Er is een standaard ontwerp gemaakt, dat passend is binnen de stelpost.

2.18 Keukeninrichting

Voor de keuken is een stelpost opgenomen. De aansluitpunten zoals waterleiding, riolering, mechanische ventilatie en elektrapunten zijn wel reeds voorzien. Uitgangspunt is dat er een recirculatie afzuigkap wordt toegepast. Zie het hoofdstuk over ventilatie.

2.19 Trappenhuis en lift

De trap is uitgevoerd in beton. De wand- en plafondaafwerking is wit stuc-, scan- en sauswerk. Langs de trappen wordt, conform de geldende voorschriften, een leuning aangebracht.

In het appartementengebouw wordt een algemene liftinstallatie met een hefvermogen van 400 kg (5 personen) en een snelheid van 1 m/s aangebracht. De lift is toegankelijk vanuit de entreehal en biedt toegang tot de appartementen. In het geval dat de lift direct uitkomt in de appartementen, is een extra brandwerende deur voorzien (appartement 8).

2.20 Autolift

Ten behoeve van het parkeren wordt in de parkeerkelder een Combilift gerealiseerd. Dit is een semiautomatisch, ruimtebesparend parkeersysteem dat handig parkeergelegenheid biedt door voertuigen te stapelen en ze dicht bij elkaar te brengen. De Combiliften is beschikbaar voor voertuigen tot 2600 kg. Afhankelijk van het systeem, is de Combilift geschikt voor voertuighoogtes tot 2.05 m en een parkeerbreedte van 2,5 m.

2.21 Meterkasten en techniekruimte

2.21.1 Meterkast

In de meterkast van het appartement bevindt zich de elektrameter en de watermeter. Deze worden aangebracht volgens de geldende voorschriften van de Nutsbedrijven. De meterkast wordt geventileerd uitgevoerd. De verbruikskosten met betrekking tot elektriciteit en water zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. De verbruikskosten na oplevering zijn voor rekening van de verkrijger. Bij de oplevering zullen de meterstanden worden opgenomen. Tevens wordt in deze meterkasten de aansluitingen voor de telefonie en internet aangebracht.

2.21.2 Techniekruimte

De individuele techniekruimten, die gesitueerd zijn in uw appartement, zijn voorzien van een kozijn en een houten geluidswerende deur. In de techniekruimte bevindt zich de ventilatie-unit van het mechanische afzuigsysteem (in sommige gevallen gecombineerd met de wasmachine).

2.22 Riolering en waterinstallatie

2.22.1 Riolering

De riolering van het appartement wordt op de verticale verzamel-/standleiding in de leidingschacht aangesloten. Op deze verzamel-/standleiding worden de afvoerleidingen van de sanitaire toestellen, de spoelbak van de keukeninrichting, de vaatwasser en de wasmachine aangesloten. De riolering wordt samengesteld uit kunststof leidingen die zoveel mogelijk in de wanden worden weggewerkt of in de betonvloeren ingestort. De posities van de sanitaire toestellen staan indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. Het hoofdleidingsysteem voor vuil- en schoon water wordt ter plaatse van de erfscheiding via erfafscheidingsputten gescheiden aangeboden en op het gemeenteriool aangesloten.

In het appartement op de souterrain is in de kast onder trap een pompput aanwezig. De pomp is noodzakelijk om afvoer van het riool op souterrain niveau naar het straatniveau te brengen.

2.22.2 Koudwaterleidingen

Om alle appartementen van voldoende waterdruk te voorzien is een drukverhogingsinstallatie (hydrofoor) opgenomen. Daarvoor is een ruimte gereserveerd in de souterrain. De algemene afsluiter en de algemene watermeter zijn aangebracht in de CVZ-kast. Ter plaatse van de meterkasten in de appartementen zijn de individuele watermeters gepositioneerd.

De koudwaterleidingen worden vanaf de individuele watermeters in de meterkast naar alle tappunten en sanitaire toestellen in het appartement geleid. De waterleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en/of vloeren. De posities van de sanitaire toestellen staan indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

2.22.3 Warmwaterleidingen

De warmwaterleidingen worden vanaf de boiler in de souterrain naar de spoelbak in de keuken en sanitaire toestellen zoals wastafel, douche en bad geleid. De waterleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en/of vloeren. De posities van de sanitaire toestellen staan indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

2.22.4 Verbruik van water

Verbruik van warm en koud water wordt geregistreerd met tussenmeters per woning. Het individuele verbruik moet via de VVE worden verrekend.

2.23 Verwarmingsinstallatie

De benodigde warmte voor de appartementen wordt centraal opgewerkt door middel van een warmtepomp. De warmtepomp heeft een elektrische aansluiting via de centrale voorziening CVZ en is aangesloten op 30 PVT-panelen, die zijn gepositioneerd op het dak. Met de toepassing van PVT-panelen wordt productie van lawaai door een buitenunit voorkomen. In de appartementen vindt de verwarming plaats door middel van lage temperatuur vloerverwarming. De vloerverwarmingsleidingen worden aangebracht in de dekvloer. Meerdere verdelers ten behoeve van de vloerverwarming worden bij voorkeur in aparte kasten, berging of technische ruimte geplaatst. De bediening/ temperatuurregeling van uw vloerverwarming geschiedt door middel van thermostaten en is individueel na te regelen per vertrek. Aanvullend op de vloerverwarming wordt er in de badkamer een aansluiting aangebracht voor een elektrische handdoekradiator.

Het legpatroon van de vloerverwarming, de verdeling van groepen en de eventuele sparingen in de dekvloer zullen met u worden afgestemd naar aanleiding van de gekozen plattegrondindeling.

Voor de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen zoals aangegeven in de ISSO 51. Onderstaande temperaturen kunnen worden gegarandeerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, indien een vloerafwerking met een maximale warmteweerstand van 0,09 m²K/W is toegepast en bij gesloten ramen. Dit zijn de minimum te behalen temperaturen als het buiten vriest. In de praktijk zijn hogere temperaturen haalbaar.

Ruimte	Temperatuur
Woonkamer	22°C
Keuken	22°C
Slaapkamers	22°C
Badkamers	22°C
Toilet	18°C
Verkeersruimte	18°C
Berging	15°C

Belangrijk! In verband met voorschriften ten aanzien van legionella preventie, kunnen zones in de vloer voorkomen waar waterleidingen zijn opgenomen en dus geen vloerverwarming aanwezig is.

Verbruik van warmte wordt geregistreerd met warmtemeters per woning. Het individuele verbruik moet via de VVE worden verrekend.

2.24 Ventilatie

De algemene ruimtes van het gebouw worden afgezogen conform wet- regelgeving. Er is sprake van mechanische afzuiging en van natuurlijke toevoer van frisse lucht door de gevel. De toevoer verloopt via gevelroosters die zijn weggewerkt boven de buitenkozijnen.

De binnenlucht in de appartementen wordt mechanisch afgezogen in de volgende ruimten:

- de keuken;
- het toilet;
- de badkamers;
- de technische ruimte.

2.25 Koeling

Niet van toepassing.

2.26 Elektra

2.26.1 Algemeen

De elektrische installatie ten behoeve van het gebouw wordt gevoed vanuit de CVZ-kast die zich in de entreehal op de begane grond bevindt. Hiervandaan wordt de elektrische installatie via de stijgschacht tot in de individuele meterkast op de verdieping van het appartement aangebracht. In de meterkasten van de appartementen zijn de individuele elektriciteitsmeters gepositioneerd. De elektrische installatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten, de kelder en de liftinstallaties wordt aangesloten op de gemeenschappelijke meter. Daarnaast zijn ook de volgende installaties op de gemeenschappelijke meter aangesloten: de centrale warmtepompinstallatie (warmteopwekking CV installatie) en de centrale opwekking van warmtapwater (beide ten behoeve van alle appartementen). De CV krijgt een aparte tussenmeter (kWh), zodat het centrale elektraverbruik van de CV-installatie kan worden toegerekend aan de appartementen op basis van individueel gemeten warmteverbruiken.

Het uitgangspunt is een aansluiting van 3x25A per woning, maar dat is op uw verzoek uit te breiden.

2.26.2 Schakelmateriaal en wandcontactdozen

De aansluitpunten voor wandcontactdozen, lichtsakelaars en datapunten worden in overleg met u bepaald. Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof en worden volledig ingebouwd. Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn gemaakt volgens KEMA-keur en uitgevoerd met randaarde. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf. De posities en aantallen van de aansluitpunten staan weergegeven op de verkooptekeningen.

Bedieningspanelen worden op een hoogte van circa 1500 mm boven vloerpeil gemonteerd. De schakelaars in het gehele appartement en de wandcontactdozen in de technische, berg- en verkeersruimten worden op circa 1050 mm boven vloerpeil aangebracht. De wandcontactdozen in de verblijfsruimten worden op circa 300 mm boven vloerpeil aangebracht.

2.26.3 Domotica

Domotica is een verzamelwoord voor slimme technologie welke gekoppeld is aan apparaten of diensten. Indien gewenst kan u kiezen om uw appartement te voorzien van Domotica. Dit is geen onderdeel van het afbouwpakket. Wel zijn de noodzakelijke voorbereidingen genomen, om dit tijdens de bouwfase in te kunnen bouwen.

2.27 Video- / intercomsysteem appartementen

Uw appartement wordt voorzien van een video-/intercominstallatie met kleurenbeeldscherm, welke gekoppeld kan worden aan een domoticasysteem. Iedere woningentreedeur heeft daarnaast een separate voordeurbel. Deze geeft een afwijkend signaal ten opzichte van het spreek/luistersignaal van de video-/intercominstallatie.

2.28 Data installatie appartementen

Uw appartement wordt aangesloten op het **glasvezel** en kabeltelevisie netwerk. Deze aansluitingen bevinden zich in de meterkast. Vanaf de meterkast wordt naar diverse verblijfsruimten UTP leidingen getrokken (zie installatietekeningen). De aansluit- en abonnementskosten voor de providers zijn niet in de koop- of aanneemsom opgenomen.

2.29 Verlichting

Er is een stelpost opgenomen voor het leveren en aanbrengen van inbouwspots en/ of overige (LED) verlichting. Op basis van een lichtplan die in overleg met de koper wordt opgesteld, kan de stelpost worden ingevuld.

2.30 Laders elektrische auto's

Conform wet- en regelgeving worden voorzieningen getroffen om in de parkeergarage het laden van elektrische auto's mogelijk te maken. De voorzieningen bestaan uit een centrale schakelaar in de CVZ-kast met voedingen naar de parkeerplaatsen.

Elektrisch laden in combinatie met de autolift is een optie. Het is aan de VVE om te besluiten of de laders ten behoeve van de elektrische auto's worden aangebracht.

2.31 Rookmelders

Het appartement wordt conform de eisen van het Bouwbesluit en overige voorschriften voorzien van rookmelders. De rookmelders zijn onderling gekoppeld en aangesloten op het lichtnet.

2.32 Zonwering/ raambekleding

Eventuele zonwering en raambekleding is niet in de aanneemsom afbouw begrepen en kan desgewenst als meerwerk geïntegreerd worden.

3. Materialenlijst

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Kleuromschrijving
Voorgevel:			
Steen rechts	Steenstrip, handvorm	Herning	Rood/paars + voegloos
Steen links	Steenstrip, wasserstrich	Antro	Zand + witte voeg
Plint rechts +950mm	Hardsteen	-	Blauwe hardsteen
Plint links +3000mm	Vezelcementplaat	TE20	Beton
Kozijnen links	Aluminium	RAL 9007	Licht metallic grijs
Kozijnen links plint	Aluminium	RAL 9007	Licht metallic grijs
Kozijnen rechts	Aluminium	RAL 9007	Licht metallic grijs
Balustrades rechts	Staal	RAL 9007	Licht metallic grijs
Lekdorpsels	Aluminium	RAL 9007	Licht metallic grijs
Ventilatie	Aluminium/kunststof	RAL 9007	Licht metallic grijs
Kozijn trappenhuis	Aluminium	RAL 9007	Licht metallic grijs
Geperforeerd scherm	Staal	RAL 9007	Licht metallic grijs
HWA (achter scherm)	Zink	-	
Achtergevel			
Gevels	Stucwerk	-	Licht grijs/wit
Kozijnen	Hout	RAL 9007	Licht metallic grijs
Ventilatie	Aluminium/kunststof	RAL 9007	Licht metallic grijs
Gevelvlakken	Stucwerk	-	gelijk aan RAL 9007
Alle balustrades	Staal	RAL 9007	Licht metallic grijs
Terrasdelen	Kunststof	NTB	Bankirai
Terrastrappen	Kunststof	NTB	Bankirai
Dak			
Dakplaten	Stalen flens	Metallic RR41	Grijs metallic
Goten	Staal	Metallic RR41	Grijs metallic
Dakranden	Staal	Metallic RR41	Grijs metallic
Zetwerk	Staal	Metallic RR41	Grijs metallic
HWA	Zink	-	
PVT panelen	-	All black	Vol zwart
Dakkapel voorgevel			
Kozijn	Aluminium	RAL 9007	Licht metallic grijs
Voorzijde	Steenstrip, wasserstrich	Antro	Zand + witte voeg
Zijwangen	Staal	Metallic RR41	Grijs metallic
Dakrand	Staal	Metallic RR41	Grijs metallic
Dakkapellen overig			
Kozijn	Aluminium	RAL 9007	Licht metallic grijs
Voor + zij	Staal	Metallic RR41	Grijs metallic
Dakrand	Staal	Metallic RR41	Grijs metallic
Doorvalstang	Staal	RAL 9007	Licht metallic grijs