

Technische Omschrijving 42 appartementen project “De Luwte” te Emmeloord

Datum: 20 november 2025

Inhoud

1	INLEIDING	4
	Introductie	4
	Leeswijzer	4
	Projectgegevens	5
2	Algemene kopersinformatie	6
	Aannemingsovereenkomst (AO)	6
	Vrij op naam (V.O.N.)	6
	Levering- / Eigendomsakte	6
	Termijnen en betalingen	7
	Woningborg Garantie- en Waarborgregeling	7
	Veiligheid tijdens uitvoering	9
	Opleveringsprognose	9
	Uw huidige woning/appartement	9
	Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen	9
	Verzekeringen	10
	Aansluiting / levering van elektra	10
	BENG en energielabel	11
	Overige project specifieke zaken	12
	Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en Waarborgregeling	13
	Wet bescherming persoonsgegevens	13
	Erratum	14
	Artist impressies en andere commerciële uitingen	14
	Disclaimer	14
	Vereniging van eigenaren (VVE)	15
	Vereniging van eigenaren (VVE) – organisatiestructuur	15
	servicekosten en energiekosten	17
3	Het appartement – bouwomschrijving	18
	Technische omschrijving	18

1	INDELING VAN HET APPARTEMENT IN VERBLIJFSRUIMTE	18
2	PEIL VAN HET WOONGEBOUW	18
3	GRONDWERK.....	18
4	RIOLERINGSWERKEN.....	19
5	BESTRATING EN TERREININRICHTING.....	19
6	TERREININVENTARIS	19
7	FUNDERING	20
8	GEVELS EN WANDEN	20
9	VLOEREN.....	21
10	DAKEN	21
11	ISOLATIE.....	21
12	VENTILATIEVOORZIENINGEN.....	22
13	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN.....	22
14	TRAPPEN.....	23
15	AFTIMMERWERK	24
16	VLOERAFWERKING EN STUCADOORSWERK	24
17	TEGELWERK	26
18	VENSTERBANK.....	26
19	KEUKEN	27
20	BEGLAZING EN SCHILDERWERK.....	27
21	STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN	28
22	WATER EN BINNENRIOLERING	28
23	SANITAIR	29
24	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	30
25	VERWARMINGSINSTALLATIE	31
27	LIFT	32
28	AANDACHTSPUNT WONINGBORG.....	32
	BIJLAGE:	32

1 INLEIDING

INTRODUCTIE

Het kopen van een nieuw appartement is een aangelegenheid waarbij u te maken krijgt met niet alledaagse dingen. Denk hierbij aan juridische zaken zoals een koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten. Ook komen er bouwkundige en financiële aspecten aan bod, die de nodige aandacht en enige expertise van u als koper vragen. Uiteraard staat onze kopersbegeleiding u hierin bij. Samen streven wij ernaar om u in dit proces zo goed mogelijk te begeleiden en adviseren.

Het project “De Luwte” is gelegen in Emmeloord. Het bestaat uit de bouw van 42 appartementen en 31 woningen. In deze technische omschrijving worden de 42 appartementen omschreven.

Binnen de appartementen bestaan er verschillende typen in grootte en indeling. Er kunnen verschillen zijn door gespiegelde plattegronden of een andere gevelindeling door de locatie in het appartementencomplex. Deze verschillen, die duidelijk op de verkooptekening zijn aangegeven, zijn niet nader in deze technische omschrijving beschreven.

Naast een uitgebreide beschrijving van de technische opbouw en de afwerking van de appartementen in het plan, vindt u veel gebruikte terminologie van zaken die u in het aankomende koop- en bouwproces tegen gaat komen.

De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst. Waarbij bij eventuele tegenstrijdigheid geldt dat de zaken zoals zijn omschreven in deze technische omschrijving prevaleren boven de verkooptekeningen.

Voor de appartementen in dit project wordt door Schutte Bouw een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024.

LEESWIJZER

Deze technische omschrijving is opgebouwd uit 3 delen.

- Deel 1: Projectgegevens;
- Deel 2: Algemene kopersinformatie;
- Deel 3: Het appartement – bouwomschrijving.

PROJECTGEVENS

PROJECTNAAM	"DE LUWTE" 42 appartementen en 31 woningen in EMMELOORD	
ONDERDEEL	42 appartementen - bouwnummers 32 t/m 73	
ONTWIKKELAARS	OVT Ontwikkeling De Deel 21-04 8302 EK EMMELOORD	Schutte Bouw & Ontwikkeling Grote Voort 201 8041 BK ZWOLLE
AANNEMER	Schutte Bouw & Ontwikkeling Grote Voort 201 8041 BK ZWOLLE	
KOPERSBEGELEIDING	Bouw Op 10 <i>Martine Wienbelt – de Wit Tel: 06-10101280</i> <i>Mirjam Westerhoff Tel: 06-14897151</i> <i>Ook bereikbaar via Volgjewoning</i>	
ARCHITECT	KHV Architecten Duit 5 8305 BB EMMELOORD	
VERKOOP	OVT Ontwikkeling BV <i>Miriam Bandstra</i> De Deel 21-04 8302 EK EMMELOORD info@ovtontwikkeling.nl Alpina De Deel 21-1 8302 EK Emmeloord info.emmeloord@alpina.nl	

2 ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

AANNEMINGSOVEREENKOMST (AO)

Komt u tot het kopen van het appartement, dan gebeurt dit aan de hand van een Aannemingsovereenkomst (AO). Bij deze AO gaan koper (*verkrijger*) en verkoper (*Schutte Bouw & Ontwikkeling, verder vernoemd als Schutte Bouw*) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de aanneemsom en Schutte Bouw zich verplicht tot de bouw van het appartement. Nadat u deze AO heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de AO door Schutte Bouw mede is ondertekend.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

Het appartement wordt "Vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een appartement gemoeid zijn, in de koop- / aanneemsom zijn opgenomen:

- de notariskosten inzake levering- / eigendomsakte;
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend;
- de kosten van kadastrale inmeting.

Tevens zijn in de aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- de bouwkosten;
- het adviseurshonorarium;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aanleg- en aansluitkosten t.b.v. water, elektra, CAI en/of glasvezel (mits in de wijk aanwezig);
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (Woningborg).

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet in de aanneemsom begrepen.

Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- aansluitkosten voor levering van water, elektra, glasvezel en/of CAI (mits aanwezig).

LEVERING- / EIGENDOMSAKTE

De levering- / eigendomsakte van de te bouwen appartementen geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden zoals aangegeven in de AO is voldaan. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

TERMIJNEN EN BETALINGEN

Nadat u een schriftelijke mededeling ontvangt waaruit blijkt dat de opschortende voorwaarden van de Aannemingsovereenkomst (AO) zijn vervuld, zal de termijn grondkosten bij u in rekening worden gebracht zoals is aangegeven in de Koopovereenkomst (KO). De termijnen van de aanneemsom uit de AO 'vervallen' al naar gelang de bouw vordert.

Schutte Bouw stuurt u facturen van de termijnen per email. Een kopie hiervan wordt geplaatst op Volgewoning. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever er voor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. de akte van levering van de grond van ontwikkelaar aan de verkrijger;
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen zijn (deels eerder genoemd onder het hoofdstuk Vrij Op Naam – pagina 7):

- de rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de geldgever;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

NB. Drainage en infiltratievoorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten het appartement.

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zal er een kijkmoment worden georganiseerd. Alleen op dit kijkmoment is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels het kopers portaal Volgjewoning zullen de data van dit kijkmoment bekend worden gemaakt.

OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het vriest of extreem heet is, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Uiterlijk twee weken voor de oplevering zal de concrete datum worden gecommuniceerd.

UW HUIDIGE WONING/APPARTEMENT

Bij verkoop van uw huidige woning/appartement adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning/appartement raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe appartement. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Zoals eerder genoemd communiceren we uiterlijk twee weken voor de oplevering de concrete datum. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst, regen en levering van materialen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. In de AO is het aantal werkbare werkdagen opgenomen waarin het appartement gerealiseerd en opgeleverd moet worden.

OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw appartement ontvangt u tevens de eindafrekening. Schutte Bouw draagt voor de oplevering zorg voor het deponeren van een collectieve bankgarantie van 5% van de aanneemsom bij de notaris. Deze bankgarantie is geldig tot drie maanden na de dag van oplevering (conform de bepaling van Woningborg). Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk één dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw appartement.

Enkele weken voor de oplevering ontvangt u een uitnodiging van Schutte Bouw om met u het appartement te inspecteren, de 'voorschouw'.

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. Het hele appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de glasruiten; deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Bij de oplevering wordt met u het appartement nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan u worden overgedragen. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een "Proces Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces Verbaal van Oplevering wordt zowel door Schutte Bouw als door u ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat het appartement zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.

VERZEKERINGEN

Op de dag van oplevering van uw appartement is door de VVE een opstalverzekering afgesloten. Dit hoeft u zelf niet meer te regelen. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw appartement wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten. Deze verzekering moet u dan wel zelf afsluiten.

AANSLUITING / LEVERING VAN ELEKTRA

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit en het leveren ervan. Het contract voor de levering van energie kunt u meenemen van uw huidige woning/appartement naar uw nieuwe appartement en is dus niet adres gebonden. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dient u zelf een contract af te sluiten met een elektriciteits- leverancier naar keuze. Als koper bent u verplicht om een contract aan te gaan met Wellsius, dit betreft de warmte-leverancier.

Aangezien een appartement uitsluitend opgeleverd kan worden indien het appartement op dat moment is voorzien van warmte, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektra. Op deze manier zijn alle appartementen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit. LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen. Indien, ondanks inspanningen van Schutte Bouw, nutspartijen toch nalatig zijn bij het tijdig leveren van elektriciteit of water voor de oplevering dan kan uw appartement niet worden opgeleverd. U kunt in dit geval geen schadevergoeding claimen door te late oplevering van uw appartement.

Wat betekent dit voor u?

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van het appartement wordt u verwezen naar EANCodeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe appartement. U kunt aan de energieleverancier aangeven

per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Schutte Bouw zal na oplevering van het appartement haar contract opzeggen. Wanneer u niet tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunnen er mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

Voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van uw huidige woning/appartement. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning/appartement mee naar uw nieuwe appartement. Let daarbij op dat u in uw nieuwe appartement geen gaslevering meer nodig heeft. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kunt u er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft, dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Voor de levering van water kunt u zich overschrijven naar de regionale waterleverancier.

BENG EN ENERGIELABEL

De EPC (energieprestatie) is in de loop van de tijd een beetje verouderd. Sommige delen werden overgewaardeerd, sommige ondergewaardeerd. Daarom is sinds 1 januari 2021 BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) van kracht. BENG richt zich op het gebouwgebonden energieverbruik. Het gebruikersgebonden (huishoudelijk) energieverbruik wordt niet meegenomen in de berekeningen.

BENG 2

BENG bestaat uit verschillende indicatoren, waaronder BENG 2. Dit is de indicator voor het primair fossiel energiegebruik ofwel een optelsom van het primaire energieverbruik (verwarming, eventueel koeling, warmtapwater en ventilatoren). Uw woning heeft een warmtepomp waarmee elektrische energie wordt opgewaardeerd naar 3-5 maal zoveel thermische energie. Dit wordt ook wel hernieuwbare energie genoemd. Ook de energie van PV-panelen valt onder de hernieuwbare energie. De voorzieningen in/op/aan uw appartement zijn afgestemd op het gebouwgebonden energieverbruik, waardoor de indicator BENG 2 voor het hele gebouw van alle appartementen samen voldoet aan de BBL-eis $BENG\ 2 < 50\text{ kW/m}^2$ is. De basisuitvoering van uw appartement, dus zonder kopersopties, draagt er aan bij dat het hele appartementengebouw, alle appartementen samen, voldoet aan de eis voor BENG 2.

Door het toevoegen van opties kan het zijn dat de uitkomst van de BENG-berekening verandert. Om BENG 2 te laten blijven voldoen aan de geldende eis, is het dan meestal noodzakelijk dat we PV-panelen moeten toepassen. Wij kunnen dit pas bepalen nadat de opties definitief zijn. De PV-panelen zullen verrekend worden aan de hand van de meer- en minderwerklijst. Het kan voorkomen dat dit niet haalbaar is omdat bijvoorbeeld het dakvlak niet voldoende groot is om het aantal benodigde PV-panelen te kunnen plaatsen. Mochten de minimale wettelijke eisen niet gehaald kunnen worden op de vier indicatoren van de BENG-berekening, dan moeten we de combinatie van opties herzien. Eventuele aangeboden opties zijn daardoor niet mogelijk te kiezen.

Naast BENG 2 is er nog een indicator binnen de BENG-berekening die een eis stelt. Dit betreft TO-juli. TO-juli is een indicator voor het risico op oververhitting. Het appartement zonder opties voldoet aan deze eis. Opties kunnen ervoor zorgen dat er maatregelen genomen moeten worden om aan deze eis te voldoen. De maatregel die wij dan nemen is het appartement voorzien van screens of zonwerende beglazing. Soms is het ook mogelijk om uitgebreidere of nauwkeurigere berekeningen van het risico op oververhitting te maken om aan deze eis te voldoen. De benodigde maatregelen zullen verrekend worden aan de hand van de meer- en minderwerklijst.

Energielabel

Uw appartement is hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van de woning van Schutte Bouw een energielabel (minimaal A++ indien er geen veranderingen in meetmethode of kwaliteitsverklaringen voor het energielabel zijn). Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

OVERIGE PROJECT SPECIFIEKE ZAKEN

Uitleg parkeerplaatsen

In nieuwe ruimtelijke plannen maken de ontwikkelaars in samenspraak met de gemeente een parkeerbalans. Hierin wordt bepaald hoeveel nieuwe parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden in het openbare gebied en/of op kavels. Deze parkeerplaatsen zijn aangegeven op de situatietekening. Daarbij geldt dat de parkeerplaatsen in de openbare ruimte door de gemeente worden aangelegd en dat deze mogelijk kunnen afwijken van hetgeen dat op tekening staat.

Binnenterrein

De situatietekening geeft een beeld hoe dit er uit komt te zien. Dit is echter een momentopname en hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Het binnenterrein bestaat op hoofdlijnen uit parkeerplaatsen, toegangspaden en groenvoorziening. De wegen en parkeerplaatsen worden uitgevoerd met klinker(achtige) bestrating. In de klinker(achtige) bestrating worden de parkeervakken aangegeven met het aangegeven bouwnummer d.m.v. cijfertegels.

Op de begane grond wordt een gemeenschappelijke tuinkas gerealiseerd. Deze kas is bedoeld voor collectief gebruik door de bewoners en biedt ruimte voor het gezamenlijk kweken van planten, kruiden en groenten. De kas draagt bij aan een groene en duurzame leefomgeving en stimuleert onderlinge betrokkenheid en ontmoeting. De tuinkas wordt uitgevoerd met transparante gevel- en dakpanelen. Het beheer, gebruik en onderhoud van de kas zullen in overleg met de bewoners en de VvE worden vormgegeven.

Voor inzameling van huishoudelijk afval wordt een ondergrondse container aangebracht. Voor de inzameling van

PMD (plastic, metaal en drankenkartons) wordt in samenspraak met AREA Reiniging onderzocht of dit ook middels en (ondergrondse) container kan plaatsvinden. De gemeente zal hier uiteindelijk een exacte plek voor aanwijzen.

Openbaar gebied

Het openbaar gebied wordt door de gemeente gerealiseerd. In samenspraak met de gemeente Emmeloord zal de in- en uitrit tot het binnenterrein worden gerealiseerd.

Toelichting krijtstreepmethode

Bij sommige appartementen wordt gebruikt gemaakt van de 'krijtstreepmethode'. Dit houdt in dat wanneer een verblijfsgebied volgens het BBL net niet voldoet aan de verplichte hoeveelheid daglichttoetreding, een deel van het verblijfsgebied niet als 'verblijfsgebied' wordt benoemd maar als 'onbenoemde ruimte'. De krijtstreepmethode is een toegestaan middel om de grootte van de gewenste gevelopeningen in balans te brengen met regelgeving rondom daglichttoetreding.

ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE / GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Na oplevering van uw appartement gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen.

Dit zijn niet de gebreken als gevolg van verkeerd gebruik, het 'werken' van materialen of gebreken die logischerwijs waarneembaar waren bij oplevering en beschadigingen die na oplevering zijn ontstaan.

De tekortkomingen dient u conform de Woningborg-regeling schriftelijk te melden: service@schuttebouw.nl. Op welke wijze wordt nader toegelicht in het Opleverdossier dat u voor de oplevering van uw appartement ontvangt via Volgjewoning. Na de genoemde periode wordt Schutte Bouw geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

Schutte Bouw respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt Schutte Bouw uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop- bouwproces, zoals bijvoorbeeld sanitair-, tegel- en keukenleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen.

U kunt wijzigingen en/of aanvullingen op uw gegevens doorgeven via Volgjewoning. Het is van belang dat deze gegevens altijd juist zijn. Mocht u hier vragen over hebben, kunt u zich hiervoor wenden tot uw kopersbegeleider, via Volgjewoning.

ERRATUM

Tijdens de uitvoering kunnen afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht, voortvloeiend uit bijvoorbeeld voorschriften, het niet meer leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de eisen die gesteld worden door Woningborg en BBL van het appartement en worden door Schutte Bouw kenbaar gemaakt middels een erratum. De errata worden schriftelijk aan u kenbaar gemaakt als mededeling en maken onderdeel uit van de overeenkomst. Deze hoeven niet getekend te worden. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

Alle wijzigingen in opdracht van Schutte Bouw en/of in opdracht van de koper, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop- en aannemingsovereenkomsten.

ARTIST IMPRESSIONS EN ANDERE COMMERCIËLE UITINGEN

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de opgenomen impressies van de appartementen of het woongebouw en de omgeving. Deze tekeningen en 3D visualisaties dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van het gebouw. In de impressies kunnen ook meerwerkopties zijn getoond.

DISCLAIMER

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan.

De aangegeven maten op de tekeningen zijn “circa maten”. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.). Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met wandafwerking.

Schutte Bouw is gerechtigd tijdens de (af)bouw die noodzakelijke wijzigingen (bouwkundig en/of installatietechnisch) in het project aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering / engineering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de door Woningborg gestelde eisen aan het appartement. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten. Dit zal met een erratum aan u kenbaar worden gemaakt.

In de aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopstukken wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening die in de verkoopstukken zijn

opgenomen, betreft een momentopname en is indicatief. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van ons bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg en het BBL. In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw appartement eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)

Het appartementengebouw wordt door middel van een wettelijk verplichte 'akte van splitsing' door de notaris verdeeld in een aantal zogenoemde 'appartementsrechten'. In deze akte van splitsing kunt u lezen welke regels en voorwaarden er komen kijken bij een appartementsrecht. Wij adviseren u hier kennis van te nemen. Als koper van een appartement bent u eigenaar van zo'n appartementsrecht en bent u daardoor mede-eigenaar van het hele gebouw. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de verschillende eigenaren wordt de Vereniging van Eigenaren (hierna te noemen VvE) opgericht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht is van rechtswege verplicht lid van deze vereniging. Uit de leden wordt een 'bestuur' (voorzitter, secretaris en penningmeester) gekozen die de VvE zal vertegenwoordigen naar de administratief bestuurder/beheerder.

De dagelijkse gang van zaken, zoals het laten verrichten van onderhoud en reparaties, alsmede de uitvoering van de bepalingen van de statuten en de door de vereniging te nemen besluiten, waaronder be- en verrekening van kosten, zal in handen worden gelegd van een administratief bestuurder/beheerder. Deze is volledige verantwoording verschuldigd aan het bestuur van de VvE.

Het eerste jaar na de oplevering zal een, door de ontwikkelaar, nader te bepalen partij als VVE beheerder van de VvE fungeren. Na dit eerste jaar kan de VvE besluiten een andere beheerder in te schakelen.

VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE) – ORGANISATIESTRUCTUUR

Voor dit project wordt een gesplitste Vereniging van Eigenarenstructuur toegepast, bestaande uit een **Hoofdvereniging van Eigenaren (Hoofd-VvE)** en meerdere **subverenigingen van Eigenaren (sub-VvE's)**. Deze structuur waarborgt een duidelijke scheiding tussen het beheer van gezamenlijke voorzieningen enerzijds en gebouw- of clustergebonden eigendommen anderzijds.

Hoofd-VvE

De **Hoofd-VvE** omvat alle appartementsrechten binnen het totale plangebied, zowel de appartementen als de grondgebonden woningen die onderdeel uitmaken van de splitsing. De Hoofd-VvE is verantwoordelijk voor:

- Het beheer en onderhoud van de **gemeenschappelijke delen en installaties** die projectbreed van toepassing zijn, zoals:
 - hoofdontsluitingen, collectieve groenvoorzieningen en openbare toegankelijkheidszones;
 - gezamenlijke infrastructuur (bijv. hoofdriolering of hoofdinstallaties voor energie of water, indien van toepassing);
 - algemene eigendommen die niet specifiek aan één sub-VvE zijn toegewezen.
- Het opstellen en beheren van de **hoofdbegroting** en de verdeling van de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten overeenkomstig de in de splitsingsakte vastgelegde breukdelen.
- Het afsluiten van collectieve contracten voor diensten en verzekeringen die betrekking hebben op gemeenschappelijke voorzieningen onder verantwoordelijkheid van de Hoofd-VvE.
- Coördinatie en afstemming tussen de verschillende sub-VvE's.

Alle eigenaren binnen het project zijn automatisch lid van de Hoofd-VvE.

Sub-VvE's

Binnen het project worden één of meerdere **sub-VvE's** opgericht. Iedere sub-VvE omvat een afzonderlijk gebouw of cluster met eigen, specifiek gedeelde bouwdelen of voorzieningen. De sub-VvE's zijn verantwoordelijk voor:

- Het beheer, onderhoud en vervanging van **gebouw- of clustergebonden gemeenschappelijke delen**, waaronder:
 - gevels, daken en draagconstructies van het betreffende gebouw of cluster;
 - gemeenschappelijke installaties zoals liften, trappenhuizen, ventilatiesystemen, dakafvoeren en lokale technische ruimten;
 - privétuinen, binnenterreinen of binnengebieden die exclusief aan het betreffende cluster zijn toegewezen.
- Het opstellen en uitvoeren van een **eigen exploitatie- en onderhoudsbegroting**, inclusief het innen van bijdragen van de betreffende eigenaar-gerechtigden.
- Aansturing van onderhouds- en beheerwerkzaamheden die uitsluitend het betreffende gebouw of cluster betreffen.

De sub-VvE's functioneren zelfstandig, maar staan juridisch en organisatorisch onder de Hoofd-VvE. Waar verantwoordelijkheden elkaar raken, prevaleert de taakverdeling zoals vastgelegd in de splitsingsakte en het reglement van splitsing.

Samenwerking Hoofd-VvE en sub-VvE's

De Hoofd-VvE en de sub-VvE's opereren binnen een hiërarchische structuur waarin:

- De **Hoofd-VvE** beslist over projectbrede zaken en voorzieningen.
- De **sub-VvE's** beslissen over gebouwspecifieke aangelegenheden.
- De regels voor bevoegdheden, kostenverdeling en besluitvorming zijn vastgelegd in de splitsingsakte en het toepasselijke modelreglement.

Deze structuur zorgt voor een evenwichtige en efficiënte organisatie van het beheer en onderhoud, afgestemd op zowel de collectieve als de specifieke belangen van bewoners en gebruikers. Bovenstaande wordt voor dit project nauwkeurig vastgesteld en ingericht door de notaris. Door de ontwikkelaar is voor het eerste jaar een professioneel bureau aangesteld om de administratie te doen en het bestuur te helpen de structuur van de verschillende VVE's goed in te richten.

SERVICEKOSTEN EN ENERGIEKOSTEN

Door de VvE worden alle kosten, die samenhangen met het onderhouden en instant houden van het appartementengebouw voldaan. Als lid dienen de eigenaren zorg te dragen dat de VvE over een vermogen beschikt om aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen; voor directe betalingen en door middel van reserveringen voor betalingen in de toekomst. Door het betalen van een veelal maandelijkse bijdrage aan de VvE (hierna te noemen servicekosten) wordt aan deze verplichting voldaan.

De servicekosten worden berekend op basis van onder andere de volgende te verwachten kosten en reserveringen:

- uitgebreide opstalverzekering (inclusief glasdekking)
- wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor de VvE
- onderhoud en verplichte keuringen van bijv. de lift en overige installaties
- onderhoud en schoonmaak van de algemene ruimten
- onderhoud en schoonmaak van de kas
- onderhoud algemeen groen
- verbruik stroom etc. ten behoeve van algemene voorzieningen en algemene ruimten
- reserveringen groot onderhoud
- administratiekosten en meteropnamekosten.

De servicekosten worden door de VvE vastgesteld. Op basis van ervaringscijfers en te verwachten kostenposten zal voor de eerste beheerperiode een concept begroting worden opgesteld, die te zijner tijd zal worden verstrekt.

De energiekosten worden berekend op basis van de te verwachten kosten en reserveringen voor verbruik- en vastrechtkosten van elektra en water.

3 HET APPARTEMENT – BOUWOMSCHRIJVING

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1 INDELING VAN HET APPARTEMENT IN VERBLIJFSRUIMTE

De hier beschreven appartementen voldoen aan de eisen van het zogenoemde BBL (voorheen het Bouwbesluit). Het kan voorkomen dat vertrekken van de appartementen in het BBL anders benoemd worden dan u gewend bent. Hierbij valt te denken aan de bestek- en werktekeningen die op de bouwplaats gebruikt worden en de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. De begrippen als keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden hier niet gebruikt, maar hebben plaats gemaakt voor termen zoals verblijfsruimte, verkeersruimte en onbenoemde ruimte.

Ruimte (waar van toepassing)	Benaming conform BBL
Hal / entree	Verkeersruimte
Meterkast (MK) / Techniek	Technische ruimte
Toilet	Toiletruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Werkkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Binnenberging / technische ruimte	Bergruimte en technische ruimte

2 PEIL VAN HET WOONGEBOUW

Als peil -P- wordt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het woongebouw aangehouden. De hoogte van dit peil ten opzichte van N.A.P. wordt door de gemeente bepaald. De rooilijnen zullen door de gemeente in het werk worden aangegeven.

3 GRONDWERK

Het uitgraven en aanvullen van het bouwterrein wordt verricht voor de aanleg van de fundering, de (nuts)leidingen en de bestrating. Ontgravingen worden, waar mogelijk, aangevuld met aanwezige grond. Onder de bestrating wordt een laag zand en/of puinverharding aangebracht.

4 RIOLERINGSWERKEN

Alle buitenriolering (vuilwater) wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het water van de daken wordt, waar mogelijk, middels een separate HWA leiding geloosd op de wadi naast het gebouw. De aansluitkosten voor de riolering zijn in de koopsom begrepen. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof.

5 BESTRATING EN TERREININRICHTING

Terreininrichting rondom appartementengebouw

De terrein- c.q. tuininrichting is als suggestie in de situatieplattegrond opgenomen en zal in de verdere planuitwerking door de ontwikkelaar nader worden ingevuld. De gemeenschappelijke terreininrichting zal gebruiksgereed worden aangelegd en opgeleverd, inclusief beplanting en bestrating.

De groenvoorziening bestaat voornamelijk uit beplanting in het talud rondom het gebouw, klimplanten in de openingen van de keerwand grenzend aan het loopdek en beplanting in de bloembakken op de balkons.

Tevens zal er een kas geplaatst worden op het loopdek t.b.v. algemeen gebruik door alle bewoners.

Indien bij oplevering de tijd niet geschikt is voor het planten, wordt dit op een later tijdstip gedaan.

Het loopdek welke uitkomt op de begane grond, wordt opgebouwd met een staalconstructie, houten balklaag en daarbovenop composieten delen.

6 TERREININVENTARIS

Brievenbus

Ter plaatse van de entree van het woongebouw wordt een postkast aangebracht welke van binnenuit te openen is. Hier is tevens een beltableau met videofoon aanwezig. De entreedeur van de gemeenschappelijke hal is te openen vanuit het appartement middels de videofooninstallatie.

Binnenberging

De appartementen krijgen een berging in het souterrain. Op de splitsingstekening is aangegeven welke berging bij welk appartement hoort. De fundering van het souterrain wordt in het werk gestort. De wanden van het souterrain worden ook in het werk gestort en de vloer wordt voorzien van een cementdekvloer. De wanden in de bergingen worden opgebouwd met kalkzandsteen vellingblokken. De wanden worden niet verder afgewerkt.

Naden van de vellingblokken blijven in het zicht.

De bergingen worden afgesloten met een houten/stalen kozijn met houten deur incl. veiligheidsslot (éénpuntsluiting) en beslag. De toegepaste cilinder is gelijksluitend met die van het appartement. In de berging wordt een lichtpunt met armatuur met bewegingssensor aangebracht welke aangesloten wordt op de algemene meterkast. Elke berging wordt voorzien van een dubbele wandcontactdoos die ook wordt aangesloten op de

meterkast algemeen VVE. Ten behoeve van elektra voor algemeen gebruik (schoonmaak/onderhoud) zullen er een aantal afsluitbare wandcontactdozen aangebracht worden in de gangzones. Ten behoeve van ventilatie zullen de wanden aan de bovenzijde niet tot aan het plafond doorlopen, maar (gedeeltelijk) open blijven.

Huisnummerbord

Er wordt een wit huisnummerbord met zwarte cijfers aangebracht ter plaatse van de voordeur van het appartement. Bij de hoofdentree wordt dit nummer aangegeven op het bellentableau.

7 FUNDERING

Het appartementengebouw wordt, volgens opgave van de constructeur, gefundeerd op betonnen palen met daarover een gewapend betonnen vloer met funderingsbalken e.e.a. conform opgave constructeur.

De ruimte onder de vloer van het gebouw op het souterrain is niet toegankelijk.

8 GEVELS EN WANDEN

De gevels van het gebouw worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur, opgebouwd uit een kalkzandsteen/betonnen binnenspouwblad, isolatie en gevelmetselwerk. Voor de isolatie van de gevels wordt een nader te bepalen isolatiemateriaal toegepast. Het gevelmetselwerk van het gebouw wordt uitgevoerd in baksteen, zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. Om de afwatering en ventilatie van de spouwmuur te garanderen worden er open stootvoegen in de buitengevel aangebracht. Het metselwerk onder het maaiveld wordt opgetrokken in betonnen wanden en/ of kalkzandsteen metselblokken.

In het metselwerk worden natuur inclusieve maatregelen meegenomen. Hierbij worden gierzwaluwkasten, vleermuiskasten etc. meegenomen in het metselwerk. De exacte hoeveelheden, soorten kasten, posities wordt later bepaald.

De woningscheidende en dragende wanden worden uitgevoerd als massieve kalkzandsteen en betonnen wand. In de woningscheidende wanden kunnen volgens opgaaf constructeur, ter plaatse van de verdiepingsvloeren enkele koppelstaven worden opgenomen. Tevens zullen er op een aantal plekken stalen kolommen opgenomen worden in het metselwerk om de krachten vanuit enkele balkons op te kunnen nemen.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in verdiepingshoge separatiepanelen van cellenbeton met een dikte van 7 en/ of 10 cm welke aan de bovenzijde d.m.v. schuim worden bevestigd. Op de bovenste verdieping, waar de cellenbeton separatiepanelen tegen de dakvloer komen, worden deze bevestigd in een kunststof U-profiel welke zichtbaar blijft.

In de gevels worden om constructieve en bouwfysische redenen 'koude voegen' en/of dilataties aangebracht; deze worden verder niet afgewerkt.

9 VLOEREN

De verdiepingsvloeren en dakvloer worden uitgevoerd als betonnen systeemvloeren met zichtbare V-naden in het plafond. De vloeren worden geheel volgens berekeningen en tekeningen van de fabrikant en/of constructeur uitgevoerd. Verder worden alle op- en aanstortingen, voegvullingen, sparingen en dergelijke aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt, dan wel volgens opgave van de constructeur.

De balkons bestaan uit prefab betonplaten en worden middels iso-korven aan de verdiepingsvloeren bevestigd. De balkons zijn voorzien van een opstaande rand aan de buitenzijde, een goot voor de afwatering van water welke aangesloten wordt op een hemelwaterafvoer en aan de bovenzijde afgewerkt met een antislip profiel. Het balkon wordt ook voorzien van een bloembak.

Het terras van de bovenste verdieping (penthouses), worden voorzien van daktegels.

10 DAKEN

Plat dak

De platdakconstructie van het appartementengebouw bestaat uit een betonvloer voorzien van een afschot-isolatielaag en dakbedekking welke voor zo ver benodigd voorzien zijn van betonnen tegels, grind of split. De dakranden worden afgewerkt met een daktrim.

Het dak wordt voorzien van een aanlijnvoorziening als valbeveiliging. Toegang van het platdak wordt gewaarborgd via een dakluik middels een ladder in het trappenhuis op de bovenste verdieping. Toegang tot het dak is alleen ten behoeve van onderhoud aan het dak of de daarop aanwezige installaties. Daarbij moeten de geldende veiligheidsvoorschriften voor toegang tot het platte dak in acht genomen worden.

11 ISOLATIE

De vloeren, wanden, daken en glasopeningen van het appartementengebouw zijn goed geïsoleerd, waardoor het warmteverlies door deze bouwdelen wordt verminderd. In het appartementengebouw worden de volgende isolatiewaarden behaald (een en ander conform de BENG- berekening):

Buitenspouwmuren	Rc	=	ca. 4,7 m ² K/W
Dak	Rc	=	ca. 6,3 m ² K/W

De onderzijde van de begane grondvloer, bij de bergingen, worden van binnenuit voorzien van een houtwolcementplaat.

12 VENTILATIEVOORZIENINGEN

Het appartement is uitgerust met een WTW (warmte-terug-win) balansventilatie. Een systeem dat frisse buitenlucht toevoert en gebruikte lucht afvoert, waarbij met de warmte uit de af te voeren lucht de in te blazen lucht wordt voorverwarmd. Het ventilatiesysteem werkt automatisch op basis van vraag gestuurde ventilatie met behulp van een CO2 sensor in de woonkamer/keuken en hoofdslaapkamer. In de badkamer is de ventilatie tevens handmatig te bedienen.

De ventilatieunit staat in de berging/ technische ruimte. De op tekening aangegeven opstelplaats is indicatief en wordt in een latere fase vastgesteld. In de technische ruimte waar de installatie komt te staan, zijn de ventilatiekanalen zichtbaar en kunnen deze ook buiten de techniekzone aanwezig zijn.

De aangegeven posities van de inblaas- en afzuigventielen zijn indicatief en worden in de verdere uitwerking nader bepaald. De ventielen worden in het plafond of in de wand op een minimale hoogte van 180cm geplaatst.

Ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel is geen ventilatiekanaal aanwezig, er wordt uitgegaan van recirculerende reiniging van kookluchtjes (zgn. recirculatiekap). Er kunnen ook geen sparingen door de gevel of het dak gemaakt worden ten behoeve van ventilatiekanalen.

De bergingen worden geventileerd door middel van natuurlijke toevoer via de gevel en centraal aangebrachte mechanische afvoer.

13 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen van het appartementengebouw worden uitgevoerd in aluminium met houten stelkozijnen, zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat (kleur binnenzijde is gelijk aan buitenzijde). Stelkozijnen in grondverf en het zichtwerk dient na oplevering in eigen beheer afgelakt te worden. Onder de raamkozijnen worden aluminium waterslagen toegepast. De kozijnen welke verdiepingshoog zijn en zijn voorzien van een draakiepsysteem, worden aan de buitenzijde voorzien van een frans balkon/ doorvalbeveiliging. De glasbewassing is voor de koper zelf en zal op een verantwoordelijk manier van binnenuit moeten plaatsvinden.

De voordeur van het appartement wordt uitgevoerd in hout of staal en wordt voorzien van een vrijloopdeurdranger aangesloten op de rookmelders. Deze dranger fungeert alleen als dranger indien de rookmelder geactiveerd wordt. De deur is voorzien van een spion en aluminium beslag, de binnenzijde met kruk en buitenzijde met knop.

Het hang- en sluitwerk van de buitendeuren en -ramen en van de voordeur van het appartement voldoet aan weerstandsklasse RC-2. Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het BBL.

Het hang- en sluitwerk heeft de volgende specificaties:

- Scharnieren met anti-inbraakvoorziening van gegalvaniseerd staal op alle buitendeuren;
- Deurkrukken met schilden van geanodiseerd aluminium op alle deuren;
- De entree deur van het appartement wordt aan de binnenzijde voorzien van een deurkruk en aan de buitenzijde voorzien van een vaste deurgreep/-knop;
- Algemene buitendeuren zijn voorzien van een driepuntssluiting;
- De entree deur in de voorgevel naar het algemeen trappenhuis is voorzien van een elektrisch deurautomaat. Deze wordt bediend middels een elleboogschakelaar aan de binnenzijde en een sleutelschakelaar aan de buitenzijde. Tevens kan deze worden bediend via de video-installatie vanuit het appartement;
- De deuren op het souterrain naar het noodtrappenhuis en de bergingen is voorzien van een deurdranger. Aan de binnenzijde voorzien van een deurkruk en aan de buitenzijde voorzien van een vaste deurknop. Het loopslot is handbediend met de sleutel;
- In de centrale hal is een positie gereserveerd voor een sleutelkastje voor algemeen gebruik, toegankelijk voor hulpdiensten etc.
- De bergingsdeuren in het souterrain zijn voorzien van een éénpuntsluiting.
- Alle cilindersloten in uw appartement en berging zijn gelijksluitend. De entree deuren naar het algemeen trappenhuis zijn gelijksluitend aan uw appartement;

Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen zijn uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen uitgevoerd zonder bovenlicht. De binnenwand loopt boven de kozijnen door. De binnendeuren zijn fabrieksmatig wit afgelakte opdekdeuren en voorzien van standaard sloten en bijbehorend hang- en sluitwerk.

De binnendeuren worden afgehangen met stalen paumelles (uitlichtbare scharnieren). De binnendeuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezet slot, de meterkast van een kastslot en alle overige binnendeuren van een loopslot. De deuren zijn voorzien van RVS beslag.

Het meterkastkozijn of -deur is voorzien van ventilatieopeningen.

Bergingsdeuren in het souterrain houten of stalen kozijnen met een houten of stalen deur.

14 TRAPPEN

De trappen/bordessen in de algemene ruimte zijn uitgevoerd in prefab beton. De trappen en bordessen zijn voorzien van een schrobrand en/of trapboom. De trappen/bordessen zijn afgewerkt met een anti-slipprofiel en voorzien van een stalen muurleuning. Onderzijde van de betontrap is fabrieksmatig glad afgewerkt.

Het noodtrappenhuis is voorzien van een stalen wenteltrap met een spijlenhekwerk en stalen bordessen. Trappen vanaf maaiveld/ buitenterrein via een stalen trap bij de entree van het appartementencomplex. Voor mindervaliden bereikbaar via hellingbaan bij bouwnummer 01 van de grondgebonden woningen.

15 AFTIMMERWERK

De meterkasten wordt ingericht volgens voorschriften van de nutsbedrijven. Er worden geen vloerplinten geleverd en/of aangebracht. De leidingkokers worden afgesloten met een gipsvezelplaat of met een cellenbeton wandelement. Verdere aftimmeringen zullen worden verricht zoals uit de aard van het werk blijkt.

Ter plaatse van de entree ruimte van het appartementencomplex worden 2 kasten gemaakt voor de nuts. Een zogenaamde CVZ-kast (centrale voorzieningenkast), de meterkast voor de algemene voorzieningen in het gebouw zoals de verlichting in het trappenhuis en de lift. En de flatkast, daar komt de hoofdinvoer van de nuts binnen en wordt vandaar verdeeld naar de appartementen. Deze kasten worden afgetimmerd volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

16 VLOERAFWERKING EN STUCADOORSWERK

Vloerafwerking

Betonvloeren van het appartement worden afgewerkt met een zwevende cementdekvloer met een dikte van circa 7 á 9 cm. De cementdekvloer wordt aangebracht op een tackerplaat (isolatieplaat) om te kunnen voldoen aan de eisen van het BBL qua contactgeluid. De aansluitingen met wanden en evt. kozijnen worden uitgevoerd met randfoam om contactgeluid vanuit de afwerkvloer te voorkomen. Het randfoam zal bij oplevering nog aanwezig zijn, en dient u weg te nemen bij het aanbrengen van de afwerkvloer. De vloer in de badkamer kan een iets dikkere cementdekvloer krijgen in verband met het benodigde afschot van leidingen. In de badkamer en toiletruimte worden vloertegels aangebracht.

Ter plaatse van de voordeur van het appartement mag het hoogteverschil, conform het BBL, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2cm. Van bouwwege is uitgegaan van een vloerafwerking van maximaal 1,5cm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal. De cementdekvloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Bij het toepassen van andere soorten vloerbedekking dient u rekening te houden met het eventueel egaliseren van de cementdekvloer (zie aandachtspunten t.b.v. type vloer op pagina 25).

Ook dient de vloerbedekking in de privégedeelten van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in keukens en sanitaire ruimte is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of ander soortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren en/of gebruikers.

Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (lco) met meer dan 10 decibel verbetert indien een betonvloer met de betreffende vloerdekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaatst getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de lco.

Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt om toe te passen in combinatie met vloerverwarming/vloerkoeling. Laat u vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming/vloerkoeling. De warmteweerstand van de vloerafwerking mag maximaal $R=0,09\text{m}^2 \text{ K/W}$ bedragen. Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan.

Onderstaande vloerafwerkingen zijn veelal niet geschikt in combinatie met vloerverwarming:

- parket van zacht hout zoals beuken, vuren en berken;
- parket van lange planken;
- vloerbedekking die zwevend moet worden gelegd (los op een tussenlaag van schuim);
- vloerbedekking met een foamrug;
- vloerbedekking met toepassing van een ondertapijt.

Aanvullende informatie betreffende de verwarmings-/verkoelingsinstallatie is opgenomen in de verkoopdocumentatie van Wellsius.

In de dekvloeren lopen diverse water-, CV-, vloerverwarmings- en elektraleidingen. Het is niet toegestaan in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren en dergelijke.

De betonvloeren in de algemene ruimten worden afgewerkt met een cementdekvloer. Deze worden in het trappenhuis/hoofd entree voorzien van vinyl. Ter plaatse van het voorportaal van een schoonloopmat. Bij de inpandige bergingen (souterrain) wordt de cementdekvloer voorzien van een instrooi laag.

Stucadoorswerk

De betonplafonds in het appartement en de algemene ruimten van het gebouw, met uitzondering van de meterkasten, technische ruimten en bergingen incl. gangen, worden voorzien van wit structuurspuitwerk. De V-naden van de vloeren zullen zichtbaar blijven.

In de appartementen zullen alle binnenwanden behangklaar worden opgeleverd met uitzondering van de meterkast, technische ruimten, bergingen en de natte ruimten. De toegepaste cellenbeton wanden in het appartement zijn grotendeels al behangklaar en zullen niet verder afgewerkt worden. De wanden boven tegelwerk in de toiletruimte worden behangklaar afgewerkt.

De term behangklaar (groep 6) wil zeggen dat de wanden nagenoeg klaar zijn om te behangen met een dikker type behang, maar dat voor het aanbrengen van behang met minimaal een middelmatige tot grove structuur er nog kleine gaatjes moeten worden dichtgezet en de wand nog geschuurd moet worden.

17 TEGELWERK

Het tegelwerk in badkamer en toiletruimte zal in de basis als volgt worden uitgevoerd:

Wandtegels

De wanden van de badkamer en toiletruimte worden liggend betegeld met een keramische tegel. In de toiletruimten worden deze tegels aangebracht tot circa 120cm boven de afgewerkte vloer en in de badkamer tot plafond hoogte.

De wandtegels zijn glans wit en hebben de afmeting 30x60cm, e.e.a. volgens de brochure “De Luwte Pro” van Ultrabath.

Vloertegels

De vloeren van de badkamer en toiletruimte worden betegeld met een keramische vloertegel. De vloertegels zijn donkergrijs en hebben de afmeting 60x60cm, e.e.a. volgens de brochure “De Luwte Pro” van Ultrabath.

Dorpel

Ter plaatse van de binnendeurkozijnen van toiletruimte en de badkamer wordt een hardsteen onderdorpel aangebracht.

Het tegelwerk van de toiletruimte in de gemeenschappelijk ruimte is gelijk aan bovenstaande.

Voor afwijkend sanitair/tegelwerk in het appartement is er tegen een meerprijs een keuze te maken uit pakketten die te bezichtigen zijn in de showroom.

Het tegelwerk in de toiletruimte en badkamer wordt in geen geval strokend aangebracht, oftewel de voeg van de wand sluit niet aan op de voeg in de vloer.

18 VENSTERBANK

Er worden, daar waar van toepassing, kunststenen vensterbanken aangebracht. De vensterbanken steken ongeveer 2cm over de binnenmuur heen.

19 KEUKEN

Een keukeninrichting is in de koop prijs van het appartement meegenomen. De op tekening aangegeven keukenopstelling is de basis voor de keukeninrichting op de daarvoor aangegeven plaats. In de keukenruimte worden diverse installatietechnische voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van een keuken. In de basisinstallatie van de keukenruimte worden aansluitingen meegenomen voor een recirculatiekap, elektrische kooktoestel (perilex 2-fasen), koelvriescombinatie, combi-oven, vaatwasser en wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik.

Voor de uitgebreide werkwijze omtrent keukenshowroom en leverancier verwijzen wij u graag naar de toelichting koperskeuze-traject en de brochure van Bruynzeel.

De keuken wordt na oplevering geplaatst. Eventueel gekozen opties ten opzichte van de standaard keuken worden rechtstreeks tussen Bruynzeel en koper verrekend. Eventuele wijzigingen van de installaties worden door Schutte met koper verrekend. Bij wijziging van de installatie en/of bouwkundige onderdelen door derden komt de daarop eventueel van toepassing zijnde Woningborg garantie te vervallen.

Het ontwerp van uw keuken is geheel vrij binnen de op de verkooptekening aangegeven keukenzone. Het is echter niet mogelijk de plaats van de afzuigpunten voor de mechanische ventilatie te wijzigen. We gaan uit van toepassing van een recirculatie-afzuigkap. Het is niet mogelijk een doorvoer door de gevel of dak te maken.

In de gemeenschappelijk ruimte op de begane grond komt een basis- keukenopstelling. Deze is gelijk aan bijvoorbeeld bouwnummer 01 van de woningen.

20 BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen van het gebouw worden voorzien van dubbele, hoog rendement beglazing (HR ++). De ramen zullen zo veel mogelijk van binnenuit te reinigen zijn (middels draaikiepramen die naar binnen draaien conform verkooptekening), bij enkele vaste glasdelen zal de reiniging echter van buitenaf of middels speciale raamreinigingssystemen met b.v. een telescopische steel moeten plaatsvinden, omdat deze niet geopend kunnen worden om aan de valveiligheid te kunnen voldoen.

De beglazing wordt waar het BBL het noodzakelijk stelt doorvalveilig en letselwerend (NEN 3569) uitgevoerd.

Schilderwerk

De aluminium buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden fabrieksmatig afgewerkt, zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven. De buiten- en binnenzijde van de aluminium buitenkozijnen worden in dezelfde kleur uitgevoerd. De stelkozijnen worden fabrieksmatig gegrond afgewerkt.

De houten en/ of stalen kozijnen en deuren in de algemene ruimten worden afgewerkt met een dekkend verfsysteem, zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven. De buiten- en binnenzijde van de buitenkozijnen worden in dezelfde kleur uitgevoerd. Er vindt verder geen schilderwerk plaats.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat, toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

21 STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN

Het gevelmetselwerk wordt, waar nodig en conform opgave constructeur, opgevangen door lateien en/ of geveldraggers, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Overige stalen kolommen (indien van toepassing) en raveelijzers worden aangebracht volgens opgave van de constructeur. Verder worden metalen bevestigingsmiddelen aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt.

Op de balkons en dakterrassen komen stalen hekwerken, ontwerp volgens tekening. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Het algemene dek op de begane grond wordt opgebouwd met een staalconstructie, houten balklaag en composieten dakdelen.

22 WATER EN BINNENRIOLERING

De koudwaterleiding komt het appartementgebouw binnen in de hydrofoorroimte/werkkast. Vanaf de hydrofoor wordt de koudwaterleiding doorgevoerd naar alle appartementen. Daar komt de koudwaterleiding binnen in de meterkast en wordt vanaf de watermeter verder het appartement in gelegd. (Een hydrofoor zorgt ervoor dat de waterleiding vanaf het nutsbedrijf op druk gehouden wordt naar alle appartementen).

De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De koudwaterleiding wordt vanaf de watermeter aangesloten op de volgende tappunten:

- o De kraan van fonteintje in de toiletruimte;
- o Aansluiting t.b.v. wasmachine;
- o Aansluiting t.b.v. vaatwasmachine (bij projectkeuken incl. vaatwasserkraan);
- o Toiletcombinatie;
- o Berging/ technische ruimte(n) t.b.v. installatiepunten.

De warmwaterleiding vanaf de afgifteset en de koudwaterleiding vanaf de watermeter worden aangesloten op de volgende tappunten:

- o De mengkranen van wastafel en douche;
- o De afgedopte leiding t.b.v. de keukenmengkraan nabij de opstelplaats van de nog te plaatsen gootsteen.

In de hydrofoorroimte/werkkast wordt een koudwaterleiding aangelegd naar de uitstort gootsteen in deze ruimte. Nabij de tuinkas wordt ook een koudwaterleiding aangelegd.

Hemelwaterafvoer

Ronde hemelwaterafvoeren conform kleur- en materiaalstaat. De hemelwaterafvoeren aan de gevels van het appartementencomplex wordt uitgevoerd in aluminium.

Waar constructief nodig wordt een noodoverstort toegepast.

Posities van de hemelwaterafvoeren op de gevels kunnen afwijken van verkooptekening. Dit wordt in een later stadium bepaald in overleg met de installateur.

Binnenriolering

Binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en wordt aangesloten op:

alle sanitaire toestellen, wasmachineafvoer, gootsteen toekomstige keuken (afgedopt).

In de werkkast van de algemene ruimte wordt een afvoer gemaakt voor de uitstortgootsteen.

23 SANITAIR

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd voorzien van de hieronder beschreven onderdelen:

Toiletruimte

Wandcloset en fonteincombinatie volgens de brochure “De Luwte Pro” van Ultrabath.

Badkamer

Wastafelmeubel, douchekraan, douchegoot, douchewand, wandcloset en elektrische handdoekradiator volgens de brochure “De Luwte Pro” van Ultrabath.

Voor afwijkend sanitair/tegelwerk in het appartement is er tegen een meerprijs een keuze te maken uit pakketten die te bezichtigen zijn in de showroom.

Hydrofoor/werkkast

Is voorzien van een uitstortgootsteen met koudwaterkraan.

24 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de daarvoor geldende voorschriften en aangesloten op het plaatselijke net. De groepenkast in het appartement bevat ruimte voor 12 groepen.

In de groepenkast worden aparte groepen opgenomen voor de wasmachine, vaatwasser, oven en kooktoestel (perilex, 2-fasen). Alle leidingen worden weggewerkt in de wanden en voorzien van wit schakelmateriaal. In de meterkast en in de berging/technische ruimte worden opbouwleidingen in het zicht geplaatst en wordt opbouwschakelmateriaal (wit) toegepast. Bij de voordeur van het appartement wordt conform tekening een lichtpunt aangebracht voorzien van een armatuur geschakeld op de schemerschakelaar van het gebouw. Het gebouw wordt voorzien van een belinstallatie incl. videofoon bij de hoofdentree. Het appartement wordt volgens verkooptekening voorzien van rookmelders en aangesloten op de deurdranger van de voordeur, deze zijn onderling gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet met back up batterij.

De plaats van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de appartementen zijn op de verkooptekening aangegeven.

De algemene ruimten worden voorzien van energiezuinige (led) armaturen. En voorzien van enkele afsluitbare wandcontactdozen t.b.v. de schoonmaak. De werkkast wordt ook voorzien van een wandcontactdoos en verlichtingspunt en een enkele wandcontactdoos voor de close-in boiler.

Montagehoogte wandcontactdozen en aansluitpunten:

	<i>Hoogte boven de afgewerkte vloer</i>
Wandcontactdozen woonkamer/keuken, slaapkamers	circa 30cm
Overige wandcontactdozen	circa 105cm
Schakelaars	circa 105cm
Wandcontactdozen in de keuken boven werkbladhoogte	circa 120cm > nul- tekening Bruynzeel
Loze aansluitpunten / Data CAT6	circa 30cm
Aansluitingen in badkamer	conform eisen
Thermostaat en WTW-bediening	circa 150cm
Videofoon	circa 150cm
Wandlichtpunt buiten	circa 210cm

De hoogte van de schakelaars bij de trap en toiletruimte kunnen afwijken vanwege afstemming met de positie van de leuning en plateau (indien aanwezig) in de toiletruimte.

De hoogte en positie van de voorzieningen in de technische ruimte in de appartementen wordt afgestemd op de technische installatie.

Televisie en internet

In elk appartement wordt een CAT6 aansluiting gerealiseerd van de woonkamer naar de meterkast. In slaapkamer 1 wordt een loze leiding aangebracht naar de meterkast. Deze loze leiding is voorzien van een controledraad.

25 VERWARMINGSINSTALLATIE

Het appartement is voorzien van centrale levering warmte, koude en warmtapwater. Wellsius is de warmteleverancier en levert uw warmte, koude en warm tapwater. Voor levering van warmte, koude en warmtapwater is de koper verplicht om een overeenkomst met Wellsius aan te gaan. Wellsius is wettelijk verplicht om marktconforme tarieven te hanteren conform de warmtewet. Deze worden jaarlijks en onafhankelijk vastgesteld door het ACM.

Vanuit de centrale techniekruimte wordt de warmte, koude en warmtapwater naar uw appartement gebracht. In uw appartement is een afleverset geplaatst in de opstellingsruimte, welke in eigendom blijft van Wellsius. Deze afleverset is namelijk het eindpunt van de installatie van Wellsius. Dit apparaat produceert geluid, maar zal de geldende normen niet overschrijden.

De warmte en koude wordt vanaf de afleverset overgedragen aan uw ruimteverwarming door middel van leidingen in de dekvloer.

Middels de thermostaat in de woonkamer kunt u de basistemperatuur in uw appartement instellen. Via de overige thermostaten kunt u een beperkte temperatuurcorrectie (circa +/- 2 graden) verrichte voor de desbetreffende slaapkamer. Het wordt dan ook aanbevolen een vaste temperatuur te kiezen welke als comfortabel wordt ervaren. In de zomer kunt u de vloerverwarming installatie gebruiken om uw woning beperkt te verkoelen na de omschakeling van het systeem door Wellsius. Ter verduidelijking: deze verkoeling is niet gelijk aan de koudeafgifte van bijvoorbeeld een airco installatie.

Hoeveel warmte u verbruik kunt u zien op warmtemeter. Deze is op de afleverset geplaatst in de opstellingsruimte.

De woonkamer, hal, keuken en slaapkamers worden voorzien van vloerverwarming/ vloerkoeling. De verwarmingsinstallatie bestaat uit leidingen die worden aangesloten op de verdeler. De verdeler bevindt zich in de berging of opstellingsruimte van de afleverset. Vanuit de verdeler wordt de vloerverwarming/vloerkoeling uitgevoerd met slangen die in de afwerkvloer zijn opgenomen. In de appartementen wordt naast de vloerverwarming/vloerkoeling ook een elektrische radiator geplaatst in de badkamer(s).

In het ontwerp van de installatie is er van uit gegaan dat de volgende minimale temperaturen gehaald kunnen worden per ruimte bij een buitentemperatuur van -10° C:

- Hal 18 °C
- Toiletruimte 18 °C
- Woonkamer/keuken 22 °C
- Slaapkamer(s) 22 °C
- Badkamer 22 °C
- Technische ruimte/berging 15 °C

De genoemde temperaturen gelden alleen voor het verwarmen. Deze temperaturen kunnen niet gegarandeerd behaald worden door de vloerkoeling.

27 LIFT

In de hoofdentree van het appartementencomplex wordt een lift aangebracht. Deze biedt toegang tot alle verdiepingen.

De installatie wordt uitgerust met bedieningstableaus per stopplaats zowel in de centrale hal als in de cabine. De liftcabine voldoet aan de gestelde eisen voor mindervalidenvervoer

28 AANDACHTSPUNT WONINGBORG

Stelposten

Er zijn geen verrekenbare stelposten opgenomen in het aankoopbedrag van het appartement.

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het BBL. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

BIJLAGE:

Bijlage 1

Kleur- en materiaalstaat en afwerkstaat d.d. 20-11-2025