

TECHNISCHE OMSCHRIJVING ALGEMENE RUIMTES TOREN 1



Technische omschrijving voor de algemene ruimtes in Toren 1

Het project "3kwartier" bestaat uit 3 woontorens met een niet openbare parkeergarage. De gemeenschappelijke parkeergarage en fietsenstalling wordt in actief beheer genomen. In het gebouw wordt op eerste verdieping een inrichting voorzien voor bedrijfsmatige activiteit. Deze bedrijfsmatige activiteit zal bestaan uit onder andere een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. Op de parkeergarage wordt buiten het gebouw een daktuin gerealiseerd. De inrichting van de openbare ruimtes zullen, buiten de eigendomsgrenzen van de Vereniging van Eigenaren, worden ingevuld conform het inrichtingsplan van de Gemeente Dijk en Waard.

Toren 1 bestaat uit 60 koopappartementen.

Deze technische omschrijving beperkt zich tot de algemene ruimtes van de 60 koop appartementen in Toren 1. De privé gedeeltes zijn beschreven in de technische omschrijving privé gedeeltes Toren 1.

De technische omschrijving van de algemene ruimtes van dit plan maakt onderdeel uit van het gekochte privé gedeelte van Toren 1. De algemene ruimtes, algemene voorzieningen en de buitenzijdes van de gebouwen zullen worden opgeleverd aan de nog op te richten Vereniging van Eigenaren.

De bouw wordt gerealiseerd door De Geus Bouw, ingeschreven onder nummer 04603 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen.

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

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

Inleiding

Voor deze appartementen is door de garantie plichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en bijlage A dienen vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van het privé gedeelte.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

Verkooprijnsinformatie

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

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

De navolgende kosten zijn niet inbegrepen in de koopsom:

- eventuele kosten van financiering, zoals kosten van een hypotheekakte en de afsluitprovisie;
- renteverlies tijdens de bouw;
- de over de betalingen verschuldigde rente;
- eventuele bouwrente;
- kosten van eventueel meerwerk;
- de kosten van de netbeheerder voor de oplevering;
- werkzaamheden welke niet door de aannemer worden uitgevoerd.

Bouwtypes

De wijze van benaderen van de bouwtypes verschilt tussen aannemer en ontwikkelaar. De ontwikkelaar hanteert zijn eigen verkooptypes.

De Geus Bouw hanteert de navolgende bouwtypes:

- Bouwtype A wordt gezien al het standaard appartement met de navolgende ruimtes:
 - o Woonkamer/keuken
 - o Slaapkamer
 - o Berging
 - o Toilet
 - o Douche
 - o Entree
- Bouwtype B is het standaard appartement bouwtype A aangevuld met een extra berging
- Bouwtype C is het standaard appartement bouwtype A aangevuld met een extra slaapkamer

- Bouwtype D is het standaard appartement bouwtype A aangevuld met een extra slaapkamer en extra berging
- Bouwtype E is het standaard appartement bouwtype A aangevuld met twee extra slaapkamers en een extra berging
- Bouwtype F is het standaard appartement bouwtype A aangevuld met twee extra slaapkamers

De verkooptypes, verkoopnummers, bouwtypes en bouwnummers van zowel aannemer als ontwikkelaar zijn op de contracttekeningen weergegeven conform onderstaand overzicht:

| Verkoopnummer | Verkooptype | Bouwnummer | Bouwtype |
|---------------|-------------|------------|----------|
| 1 | A | 201 | A |
| 2 | B | 202 | B |
| 3 | B | 203 | B |
| 4 | Asp | 204 | A |
| 5 | C | 205 | A |
| 6 | D | 206 | A |
| 7 | E | 207 | C |
| 8 | F | 208 | A |
| 9 | G | 209 | A |
| 10 | A | 301 | A |
| 11 | B | 302 | B |
| 12 | B | 303 | B |
| 13 | Asp | 304 | A |
| 14 | C | 305 | A |
| 15 | D | 306 | A |
| 16 | E | 307 | C |
| 17 | F | 308 | A |
| 18 | G | 309 | A |
| 19 | A | 401 | A |
| 20 | B | 402 | B |
| 21 | B | 403 | B |
| 22 | Asp | 404 | A |
| 23 | C | 405 | A |
| 24 | D | 406 | A |
| 25 | E | 407 | C |
| 26 | F | 408 | A |
| 27 | G | 409 | A |
| 28 | A | 501 | A |
| 29 | B | 502 | B |
| 30 | B | 503 | B |

| Verkoopnummer | Verkooptype | Bouwnummer | Bouwtype |
|---------------|-------------|------------|----------|
| 31 | Asp | 504 | A |
| 32 | C | 505 | A |
| 33 | D | 506 | A |
| 34 | E | 507 | C |
| 35 | F | 508 | A |
| 36 | G | 509 | A |
| 37 | A | 601 | A |
| 38 | B | 602 | B |
| 39 | B | 603 | B |
| 40 | Asp | 604 | A |
| 41 | C | 605 | A |
| 42 | D | 606 | A |
| 43 | E | 607 | C |
| 44 | F | 608 | A |
| 45 | G | 609 | A |
| 46 | A | 701 | A |
| 47 | H | 702 | D |
| 48 | I | 703 | D |
| 49 | J | 704 | C |
| 50 | F | 705 | A |
| 51 | G | 706 | A |
| 52 | A | 801 | A |
| 53 | K | 802 | C |
| 54 | I | 803 | D |
| 55 | J1 | 804 | C |
| 56 | F | 805 | A |
| 57 | G | 806 | A |
| 58 | L | 901 | E |
| 59 | M | 902 | F |
| 60 | N | 903 | E |

Oplevering

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

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

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

Tijdens de bouw is het gebouw verzekerd door de CAR-verzekering van De Geus Bouw. Op de dag van de oplevering vervalt deze verzekering en dient uw opstal- en inboedelverzekering in te gaan. De kosten voor de CAR-verzekering tijdens de bouwwerkzaamheden zijn in de koopsom van uw appartement opgenomen.

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

Inhoudsopgave

1. **Voorrang Woningborg bepalingen**
2. **Indeling in verblijfsgebieden**
3. **Peil van het gebouw**
4. **Grond- en straatwerk**
5. **Nutsinvoeren**
6. **Rioleringswerken**
7. **Funderingen**
8. **Gevels en wanden**
9. **Vloeren**
10. **Balkon**
11. **Hekwerken**
12. **Daken**
13. **Buitenkozijnen**
14. **Entree gebouw**
15. **Toegang parkeergarage**
16. **Trappen**
17. **Liftinstallatie**
18. **Overige voorzieningen parkeergarage**
19. **Installaties algemene ruimtes**
20. **Brandveiligheid**
21. **Wanden en wandafwerking algemene ruimtes**
22. **Binnenkozijnen en deuren algemene ruimtes**
23. **Vloerafwerking algemene ruimtes**
24. **Plafondafwerking algemene ruimtes**
25. **Tegelwerken algemene ruimtes**
26. **Binnen schilderwerk en binnen beglazing algemene ruimtes**
27. **Waterinstallatie algemene ruimtes**
28. **Elektrische installaties algemene ruimtes**
29. **Zwakstroom installaties algemene ruimtes**
30. **Beveiliging installaties**
31. **Gasinstallatie**
32. **Verwarming en warmwater installatie**
33. **Koeling**
34. **Keurmerken**
35. **Schoonmaken en oplevering**
36. **Enkele aandachtspunten Woningborg**
 - 36.1 Stelposten
 - 36.2 Meer- en minderwerk
 - 36.3 Oplevering
 - 36.4 Onderhoud algemeen
 - 36.5 Nazorgmeldingen
 - 36.6 Privacy wetgeving
37. **Voorbehoud**

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

1. Voorrang Woningborg bepalingen

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

2. Indeling in verblijfsgebieden

Er zijn geen privé gedeeltes in de algemene ruimtes en derhalve geen verblijfsgebieden.

3. Peil van het gebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de bestrating in de parkeergarage. Dit peil is gesteld op 0 en ligt ongeveer op 2350 mm beneden het Nieuw Amsterdams Peil.

De juiste en definitieve hoogte van dit peil wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Dijk en Waard.

4. Grond- en straatwerk

Het bouwrijpe terrein wordt ontgraven tot de onderkant van de fundering. Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en paden als op de contracttekeningen is weergegeven. Er wordt geen grond afgevoerd. Er wordt gewerkt met gesloten grondbalans.

De zitbanken, vlaggenmasten, fietsenrekken, afscheidingen, plantenbakken, beplantingen, (gemeenschappelijke) tuinen en paden om het gebouw worden door de ontwikkelaar in eigen beheer aangelegd en vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten het gebouw.

In de parkeergarage wordt een betonnen klinker bestrating toegepast.

5. Nutsinvoeren

De ontwikkelaar draagt eventueel met gemeente zorg voor de hoofdinvoeren van de Nuts voorzieningen. Hieronder wordt onder andere verstaan de invoer van elektra, water, stadsverwarming alsmede de invoer van bijvoorbeeld Ziggo, KPN, glasvezel of anderszins.

Onder het gebouw bevindt zich een Trafo ruimte ten behoeve van Liander. Deze trafo ruimte is voorzien van een afsluitbare aluminium deur volgens de eisen gesteld door Liander.

6. Rioleringswerken

De riolering wordt uitgevoerd in P.V.C.-buis met hergebruik garantie en aangesloten op het riool van de gemeente.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, waarbij vuilwaterriool en hemelwaterafvoeren gescheiden worden aangelegd. Het rioolstelsel is voorzien van ontstoppingsstukken. Het rioolstelsel wordt tot 0,5 m1 buiten de gevel aangebracht.

De benodigde afvoeren voor de techniek worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De standleidingen worden uitgevoerd in pvc geluidsarme rioolbuis.

De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden.

Er is niet voorzien in een hemelwaterafvoer systeem danwel dakbedekking ten behoeve van de daktuin. Dit wordt door de verkoper zelf uitgevoerd. Er worden wel aansluitpunten t.b.v. de hemelwaterafvoeren gemaakt welke aangesloten zijn op het rioolstelsel.

In de parkeergarage worden geen infiltratie voorzieningen aangebracht welke aangesloten worden op het riool.
N.B. Drainage en infiltratie voorzieningen (indien aangebracht) vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten het gebouw.

7. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek, zal in overleg met bouw- en woningtoezicht en op advies van de constructeur voor het gebouw een nader te bepalen funderingssysteem op palen worden toegepast.

8. Gevels en wanden

Het buitenspouwblad van het gebouw (de buitengevel) wordt uitgevoerd in schoon metselwerk. Bij een aantal privé gedeeltes wordt gevelbekleding toegepast. Deze metalen gevelbekleding bestaat uit een profielplaat welke in een door de architect aangegeven grijze kleur fabrieksmatig afgewerkt wordt. Een en ander zoals aangegeven op de contract tekening.

De stuiknaden bij de vlakke gevelbeplating sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

In het gevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of ontwatering van de spouw.

Voor de isolatie van de gevels wordt isolatie aangebracht met een minimale R_c waarde van $4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Ter plaatse van de gevelbekleding wordt een achter constructie gemaakt waarbij de R_c ten minste $4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ zal zijn.

Bij een aantal balkons zoals aangegeven op tekening is een geluid absorberend plafond ($\alpha_w = 0,90$) tegen de bovenliggende balkonplaat nodig. Dit wordt gerealiseerd door een houtwolcementplaat met fijne structuur van voldoende dikte conform de gestelde eisen. De houtwol cementplaten worden tegen de onderzijde van het bovenliggende balkon aangebracht. Daar waar geen absorberende geluid afwerking noodzakelijk is worden de balkons aan de onderzijde niet nader afgewerkt.

Het metselwerk wordt voorzien van een voeg. De voegkleur en de manier van metselen en/of voegen wordt door de architect bepaalt.

In het gevelmetselwerk worden prefab betonnen gevelbanden toegepast. De naden van deze gevelbanden worden voorzien van een kitvoeg met rugvulling. De kleur van de kitvoeg zal afwijken van het prefab beton.

De woningscheidende wanden zullen conform de tekening worden uitgevoerd volgens de geldende eisen. De dragende wanden zijn van beton. De dikte van de wanden wordt door de constructeur en regelgeving bepaald.

Daar waar stalen balken in de vloer constructief noodzakelijk zijn zullen deze worden ondersteund door wanden of stalen kolommen. Bij toepassing van stalen kolommen in de wand zullen deze indien nodig brandwerend worden afgetimmerd. Deze aftimmeringen steken uit ten opzichte van de aangrenzende wanden en of vloeren.

Dilataties buitengevels

Op aanwijs van de constructeur en/of steenfabrikant van de gevelstenen worden er verticale en horizontale dilataties aangebracht. Deze dilataties staan niet op de tekening weergegeven. De dilataties worden niet nader afgewerkt. De dilataties zullen zichtbaar blijven en het is mogelijk dat ter plaatse van de dilatatie een (krimp)scheur ontstaat. Dit zelfde geldt voor de aansluiting van de verschillende types buitenmuren, ook hier kan een (krimp)scheur ontstaan.

Dilataties binnenmuren

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

9. Vloeren

De verdiepingsvloeren zijn gewapende betonvloeren, waarbij de v-naden van de verdiepingsvloeren aan de onderzijde (in het plafond) zichtbaar zijn. De afmeting en hoeveelheid wapening van de vloeren is door de constructeur bepaald. Ter plaatse van de parkeergarage worden de vloeren, daar waar nodig, aan de onderzijde voorzien van geïsoleerde beplating. De vloeren worden afgewerkt met een dekvloer.

10. Balkon

Aan de gevels worden conform de geveltekening en plattegronden prefab balkonplaten toegepast zonder profilering. De prefab balkons worden voorzien van de nodige instortvoorzieningen. De balkonplaten worden bevestigd aan de constructieve vloer met een koudebrugonderbreking. Het balkon wordt voorzien van afschot naar een goot in de balkonplaat. In de goot zal een balkondoorvoer worden toegepast ten behoeve van het afvoeren van het regenwater. Er wordt achter de goot een aantal nood-afvoeren aangebracht. Deze zullen alleen water afvoeren als er hevige regenbuien zijn of als de ramen gelapt worden. Deze afvoeren wateren op het onderliggende balkon af. Een aantal balkons worden zoals aangegeven op de contract tekeningen voorzien van een balkonscherm en akoestisch plafond t.b.v. de geluidwering. De buitenranden van de balkons worden voorzien van zetwerk. De balkons worden niet voorzien van betontegels of vlonders.

11. Hekwerken

Ter plaatse van de balkons wordt als valbeveiliging voorzien in een hekwerk met spijlen en een boven en onder regel. De hekwerken, bovenregel, onder regel en spijlen worden in een door de architect aangegeven kleur afgewerkt.

12. Daken

De platte daken bestaan uit betonnen dak elementen voorzien van isolatie aan de buitenzijde. De dakconstructie van het woongebouw heeft een isolatiewaarde van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$). Het platte dak wordt afgewerkt met dakbedekking. De exacte uitvoering, het afschot en de afmetingen van de dakconstructie worden door de constructeur bepaald.

Het dak wordt deels voorzien van zonnepanelen. De zonnepanelen zullen op de CVZ installatie worden aangesloten. De installatie in het dak maakt onderdeel uit van het installatiepakket horende bij de EPC-waarde.

De dakranden worden afgewerkt met een daktrim.

Bij de dakterrassen op de 7^e verdieping en 9^e verdieping worden betonnen tegels toegepast op de dakbedekking. De balustrade wordt voorzien van dakbedekking. De bovenzijde van de balustrade wordt eveneens voorzien van dakbedekking zonder handregel. Tussen de dakterrassen bij de appartementen 901 en 903 zal een privacy scherm worden toegepast. De stalen balken welke boven de dakterrassen geplaatst zijn bij de appartementen 901 en 903 wordt fabrieksmatig in kleur afgewerkt en zullen in het zicht blijven.

In het dak wordt een dakluik aangebracht t.b.v. daktoetreding voor het noodzakelijke onderhoud. Het dakluik is voorzien van geïsoleerd HR+++ glas. De dagmaat van dit dakluik is ca. 700 x 1400 mm. Het dakluik is voorzien van een diagonale handgreep welke houvast biedt bij de in- en afstap. Het dakluik is afgewerkt in RAL 9010 aan de buiten- en binnenzijde. Er wordt een losse ladder aan de muur bevestigd. De valbeveiliging op het dak zal bestaan uit een horizontaal valbeveiligingssysteem. Er worden geen persoonlijke beschermingsmiddelen geleverd.

De hemelwaterafvoer van het gebouw wordt traditioneel uitgevoerd in een ronde buis van voldoende diameter aan de gevel. Op deze hemelwaterafvoeren worden ook de afvoeren van de balkons en terrassen aangesloten. Het platte dak wordt voorzien van de nodige nood overstorten volgens opgave constructeur.

13. Buitenkozijnen

De gevelkozijnen van het woongebouw worden uitgevoerd in kunststof. De kozijnen, deuren en ramen hebben verschillende vlakverdelingen zoals op de geveltekening is aangegeven. Op de geveltekeningen zijn ook de draai- en kieprichtingen van de te openen delen weergegeven. De kozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in een donker grijze kleur volgens opgave architect aan de buitenzijde. De binnenzijde van de kozijnen worden uitgevoerd in een witte kleur. De kleurstelling van binnenzijde van de gevelkozijnen en raamstijlen is dus niet gelijk aan de kleurstelling aan de buitenzijde. Ten behoeve van de tochtwering worden rondom alle te openen buitenramen en deuren in de gevel tochtprofielen aangebracht.

Voor de ventilatie is uitgegaan van natuurlijke ventilatie met ventilatie roosters. De binnenzijde van de roosters worden in een witte kleur afgewerkt. Er wordt in iedere verblijfsruimte een ventilatievoorziening opgenomen per gevel. Bij de hoekvertrekken is het mogelijk dat er twee ventilatievoorzieningen worden opgenomen. Een en ander zoals uitgewerkt in de ventilatie berekeningen. Waar de ventilatie roosters worden toegepast hangt af van de benodigde ventilatiecapaciteit en de ruimte.

Alle glasopeningen, ramen en deuren in de buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van de benodigde isolerende HR++ (hoog rendement) beglazing. Er wordt een droog beglazingssysteem toegepast.

De gevelkozijnen worden geplaatst in stelkozijnen. De stelkozijnen zijn voorzien van grondverf en worden niet nader afgewerkt. De stelkozijnen steken ca. 10-15 mm uit ten opzichte van de afgewerkte binnenmuren.

Bij gevelkozijnen die tot op de vloer doorlopen worden geen vensterbanken aangebracht maar zal de dekvloer aangebracht worden tot het stelkozijn. Aan de binnenzijde van de kozijnen welke niet tot de grond lopen worden vensterbanken van kunststeen in kleur Bianco C aangebracht.

Aan de buitenzijde van de kozijnen worden, daar waar geen betonnen gevelband loopt, lekdorpels of waterslagen toegepast welke in een door de architect op te geven kleur afgewerkt worden. Er zijn geen voorzieningen opgenomen t.b.v. zonwering.

Alle bereikbare buitenramen en -deuren worden volgens de geldende normen voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk. De woningtoegangsdeur wordt voorzien van een HPL toplaag in een door de architect te bepalen standaard kleur. Alle cilinders in de buitendeuren zijn per woning gelijksluitend. Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit. Naast de woningtoegangsdeur wordt een huisnummer aanduiding aangebracht.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt 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 het opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

14. Entree gebouw

De toegang van het woongebouw is op de begane grond, door middel van zelfsluitende deuren, welke van buitenaf met een sleutel te openen zijn. De deur vanuit het privé-gedeelte is eveneens alleen aan de buitenzijde te openen met een sleutel. De deur van het privégedeelte wordt zelf sluitend uitgevoerd.

Naast de deur zit een bellentableau welke voorzien is van camera en beldrukkers. Door het indrukken van de beldrukker zal de bel- en spreek installatie in het privegedeelte geactiveerd worden. In het privé gedeelte kan dan gekeken worden wie er aangebeld heeft waarna de deur op afstand ontgrendeld kan worden.

In de gevel wordt bij de hoofdentree voorzien in postkasten. Er worden 6 postkasten boven elkaar geplaatst in verband met de bereikbaarheid volgens de eisen. De postkasten worden in een door de architect te bepalen grijze kleur afgewerkt. De postkasten zijn voorzien van een inbraakwerende grendelsluiting. De diepte van de postkasten is 440 mm diep waardoor deze geschikt zijn voor een brievenbusdoos. De postkast is voorzien van een briefklep voorzien van huisnummer.

15. Toegang parkeergarage

De toegang van de parkeergarage wordt afgesloten met een automatisch te openen hekwerk. Het hekwerk wordt uitgevoerd in kleur gepoedercoat thermisch verzinkt staal. Het frame van het hekwerk is voorzien van spijlen. Het hekwerk is elektrisch aangedreven door 2 elektromotoren.

Aan de binnen- en buitenzijde worden attentielichten geplaatst. In de parkeergarage worden voertuig detectielussen aangebracht welke het hekwerk openen. De poort is voorzien van geïntegreerde veiligheidsfotocellen en noodontgrendeling. De verkrijger ontvangt 1 afstandsbediening voor toegang tot de parkeergarage. In de parkeergarage zijn een beperkt aantal parkeerplaatsen beschikbaar voor bewoners en bezoekers. Bewoners kunnen alleen de auto parkeren indien er een parkeerplaats wordt gehuurd in de parkeergarage.

In de gemeenschappelijke parkeergarage is een ruimte voorzien voor gemeenschappelijke fietsenberging ten behoeve van de bewoners van appartementen. De fietsenrekken worden door de ontwikkelaar in eigen beheer geplaatst. De fietsen rekken worden uitgevoerd in stalen rekken in een hoog-laag systeem. De fietsenrekken worden genummerd behorende bij de appartementen. Het aantal fietsplaatsen per appartement is vastgelegd in de akte van splitsing.

16. Trappen

Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden er in de gemeenschappelijke verkeersruimtes prefab betonnen en stalen trappen geplaatst.

Het trappenhuis is voorzien van de betonnen trappen. Bij deze trappen worden aan de muurzijde leuningens aangebracht. Bij de bordessen worden geen leuningens aangebracht. Aan de andere zijde van de trappen worden doorlopende stalen hekwerken toegepast. De leuningens en hekwerken in dit trappenhuis worden in een door de architect te bepalen grijze kleur afgewerkt.

Het noodtrappenhuis is voorzien van stalen spiltrappen. Deze trappen worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal. De treden van deze trap hebben een open structuur.

De algemene ruimtes, bergingen en trappenhuizen worden op mechanische wijze geventileerd waardoor er overdruk in deze trappenhuizen zal ontstaan. E.e.a. conform de voorschriften en berekeningen waarbij het trappenhuis zal gaan voldoen als extra beschermde vluchtroute.

De parkeergarage wordt voorzien van een natuurlijke ventilatie.

17. Liftinstallatie

Er worden 2 door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallaties aangebracht.

Liftinstallatie 1 wordt uitgevoerd als een elektrische liftinstallatie geschikt als brancardlift en brandweerlift met een cabinebelasting van ca. 1.000kg wat gelijk staat aan het verticaal vervoer van ca. 13 personen. De lift is voorzien van telescopisch openende schuifdeuren welke uitgevoerd zijn in een grijze kleurstelling.

Liftinstallatie 2 wordt uitgevoerd als een elektrische liftinstallatie met een cabinebelasting van ca. 1.000kg wat gelijk staat aan het verticaal vervoer van ca. 13 personen. De lift is voorzien van telescopisch openende schuifdeuren welke uitgevoerd zijn in een grijze kleurstelling.

De liften voldoen aan het gestelde in het ‘Handboek Toegankelijkheid’ en zijn geschikt voor rolstoelvervoer. De liften voldoen tevens aan de voorschriften zoals deze door de daartoe bevoegde instanties zijn bepaald en wordt voorzien van een alarmering met spreek- en luisterverbinding.

18. Overige voorzieningen parkeergarage

Eventuele in het zicht gemonteerde leidingen in de parkeergarage en stallingsruimte worden vorstvrij en brandwerend uitgevoerd. De parkeergarage wordt voorzien van doorlopende lijnverlichting.

19. Installaties algemene ruimtes

De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimtes zijn gelegen in de entree op de begane grond. In de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt verlichting en noodverlichting geïnstalleerd. De algemene gedeelten worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net. De waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. Er wordt een hydrofoorinstallatie toegepast. Het woongebouw wordt niet aangesloten op het openbare gasnet.

Voor de algemene verlichting in en om het gebouw zullen verlichtingsarmaturen aangebracht conform opgave architect. Deze verlichting is aangesloten op de installatie van de CVZ.

20. Brandveiligheid

Het gebouw is getoetst aan de brandveiligheid. Hierbij is het gebouw opgedeeld in diverse brandcompartimenten welke voldoen aan de eisen. Er zijn diverse voorzieningen getroffen tegen brandoverslag en weerstand tegen rookdoorgang. Het gebouw is voorzien van diverse vluchtroutes welke aangegeven zijn middels nood- en transparantverlichting met vluchtroute aanduiding.

Doordat er diverse vluchtroutes aanwezig zijn zullen de toegangsdeuren in en naar de trappenhuizen zelfsluitend worden uitgevoerd, alsmede de voordeuren van de woningen. Deze deuren zijn voorzien van een deurdranger. In het dagelijks gebruik zal men van een deurdranger op een toegangsdeur hinder kunnen ondervinden.

Daar waar nodig zullen de doorvoeren brandwerend worden afgedicht volgens de geldende eisen.

De parkeergarage is voorzien van een automatische brandmeldinstallatie volgens de geldende eisen. In de parkeergarage worden conform de eisen brandwerende schuifdeuren en valschermen toegepast.

In de parkeergarage worden diverse handbrandblusmiddelen geplaatst.

Een van de eerder genoemde liften wordt uitgevoerd als brandweerlift. Voor de brandweerlift is op elke verdieping een voorportaal (zogenaamde brandweerlobby) voorzien welke voldoet aan de gestelde eisen.

Ter plaatse van de trappen en trappenhuis op de diverse verdiepingen is gekozen voor overdrukinstallaties in plaats van rooksluizen.

De diverse vloer- en wandafwerkingen worden waar nodig voorzien van dilataties.

21. Wanden en wandafwerking algemene ruimtes

De niet constructieve wanden van de algemene ruimtes worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden. Daar waar nodig zal volgens de geldende eisen en voorschriften voldaan worden aan geluidwering tussen ruimtes onderling.

De wanden van de entree hal, lifthallen en trappenhuis worden voorzien van scanbehang in een door de architect aan te geven groene kleur.

De wanden in de gangen en brandweersluis worden behangklaar gemaakt en voorzien van scanbehang in een door de architect aan te geven grijze en groene kleur. De wanden van het vluchttrappenhuis en overige wanden worden niet nader afgewerkt.

Behangklaar betekent dat de verkrijger zonder extra bouwkundige inspanningen kan overgaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, zoals spuitpleisterresten, kunnen door de koper verwijderd worden met bijvoorbeeld een plamuurmes. Gaatjes, bultjes, kleurverschillen, scheurtjes en smalle bewerkingsgroeven worden niet weggewerkt. Kleurverschillen in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden zijn volgens de voorschriften toegestaan.

De diverse wandafwerkingen worden waar nodig voorzien van dilataties.

22. Binnenkozijnen en deuren algemene ruimtes

De binnen kozijnen in de algemene ruimtes zijn houten kozijnen, in een stompe uitvoering. Boven de binnendeuren van de algemene ruimtes zitten panelen. De binnendeuren worden in de houten kozijnen afgehangen met paumellescharnieren. Onder de deuren worden geen dorpels toegepast.

De binnendeuren zijn stompe deuren, fabrieksmatig afgewerkt met een HPL toplaag in een door de architect te bepalen grijze kleur. Het deurbeslag is een aluminium deurkruk met een schild. De deuren worden voorzien van diverse sloten afhankelijk van het gebruik. Daar waar nodig zullen de deuren voldoen aan de gestelde eisen voorzieningen welke gesteld zijn door de overheid.

In de deuren van de algemene ruimtes zullen daar waar noodzakelijk voorzieningen aangebracht worden conform de voorschriften van de Nutsbedrijven en de geldende regelgeving.

23. Vloerafwerking algemene ruimtes

De constructieve betonvloeren van de algemene ruimtes worden afgewerkt met een dekvloer met uitzondering van de meterkasten. De dekvloer wordt zwevend aangebracht.

De vloer van de entree alsmede de lifthal op de begane grond wordt voorzien van een PVC vloer in een door de architect te bepalen eiken kleur in visgraat motief. De overige vloeren van de gangen worden voorzien van Marmoleum in een door de architect te bepalen groene kleur.

Daar waar een PVC of marmoleum vloer wordt aangebracht wordt bij de aansluiting met de wand een plint aangebracht.

Ter plaatse van de entree van het gebouw wordt een schoonloopmat aangebracht.

De diverse vloerafwerkingen worden waar nodig voorzien van dilataties.

24. Plafondafwerking algemene ruimtes

De plafonds van de algemene ruimtes worden voorzien van spackspuitwerk en daar waar nodig voorzien van akoestisch spuitwerk. De v-naden en mogelijke oneffenheden van de betonplafonds en eventueel afgetimmerde stalen balken blijven in het zicht.

25. Tegelwerken algemene ruimtes

De vloer van de techniekruimte wordt voorzien van antraciet vloertegels 30x30 cm met grijze voeg. Ter plaatse van de aansluiting vloertegels met de wand wordt een grijze kit toegepast.

26. Binnen schilderwerk en binnen beglazing algemene ruimtes

De houten onderdelen in de algemene ruimtes welke aangebracht zijn als afwerking worden 1x dekkend geschilderd in het werk in een door de architect te bepalen kleur.

Daar waar glas wordt toegepast zal dit helder glas zijn en voldoen aan de eisen welke gesteld zijn met betrekking tot doorvallen en brandwerendheid.

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.

27. Waterinstallatie algemene ruimtes

Er wordt een hydrofoor installatie toegepast.

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

28. Elektrische installaties algemene ruimtes

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over diverse groepen naar de diverse aansluitpunten. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen van de algemene ruimtes worden uitgevoerd in kunststof (wit tint). De aansluitpunten en hoogtes per ruimte zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen van de contracttekeningen.

In de algemene ruimtes zullen aan het plafond LED armaturen gemonteerd worden welke geschakeld worden middels bewegingsmelders. In het vluchtrappenhuis zullen wand LED armaturen gemonteerd worden.

Ten behoeve van de poort, techniek, hydrofoor, lift en CVZ zullen de nodige elektrische voorzieningen worden aangebracht.

In de parkeergarage zullen laadpalen of voorzieningen voor laadmogelijkheden geleverd en aangebracht worden door de ontwikkelaar in eigen beheer. Deze voorzieningen en de aanleg daarvan valt buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten het gebouw

29. Zwakstroom installaties algemene ruimtes

Ten behoeve van de videofoon installatie zal een zwakstroom installatie worden aangebracht.

30. Beveiliging installaties algemene ruimtes

Er zijn geen voorzieningen opgenomen voor een beveiligingsinstallatie

31. Gasinstallatie

Het gebouw wordt gasloos uitgevoerd. Er worden geen gasleidingen aangebracht.

32. Verwarming en warmwaterinstallatie algemene ruimtes

De algemene ruimtes zijn niet voorzien van een verwarmings installatie.

33. Koeling

Vloerkoeling is niet opgenomen en maakt geen deel uit van de overeenkomst.

34. Keurmerken

Voor de houttoepassingen van het gebouw en de privé gedeeltes geldt dat dit niet onder FSC keurmerk geleverd wordt.

Voor de diverse onderdelen dient rekening gehouden te worden met het toepassen van materialen, installaties etc. dat deze een gelijkwaardigheidsverklaring hebben welke in de BCRG genoemd staan. Hiervoor wordt verwezen naar: <https://bcrg.nl/nl/verklaringenregister/>

35. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de verkrijgers (voorzitter en secretaris van de Vereniging van Eigenaren) schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van de algemene ruimtes. De oplevering van de gemeenschappelijke gedeeltes vindt plaats voor de opleveringen van de privé gedeeltes. De gemeenschappelijke gedeeltes worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. De oplevering van de algemene ruimtes wordt gedaan aan de voorzitter en secretaris van de Vereniging van Eigenaren.

36. Aandachtspunten

36.1 Stelposten

in deze technische omschrijving zijn geen stelposten opgenomen.

36.2 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

36.3 Oplevering

Bij de oplevering van de algemene ruimtes, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw of vooropname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering genoteerd te worden.

36.4 Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaren te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening / rekening Vereniging van Eigenaren vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om, om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

36.5 Nazorgmeldingen

Mocht er onverhoopt iets zijn waarbij u aanspraak maakt op de garantie is het aan u, als verkrijger de taak om te onderzoeken of de klacht binnen de garantie valt. Wanneer achteraf blijkt, dat aan het verzoek tot herstel geen schending van een garantienorm ten grondslag ligt, is De Geus Bouw B.V. gerechtigd een bedrag van € 150,- (excl. btw) in rekening te brengen als vergoeding voor de inspectie- en administratiekosten.

Nadat De Geus Bouw B.V. uw melding heeft ontvangen, zult u binnen vijf werkdagen een ontvangstbevestiging per e-mail ontvangen. Wij zullen vervolgens uw klacht (laten) inspecteren en indien deze onder de garantie valt, overgaan tot herstel. Nazorgmeldingen buiten het privé gedeelte zullen via de Vereniging van Eigenaren ingediend moeten worden.

36.6 Privacywetgeving

De Geus Bouw vindt privacy van persoonsgegevens erg belangrijk en daarom worden alle gegevens beschermd en vertrouwelijk behandeld in overeenstemming met de privacywet (AVG). Gedurende de bouw en

voor eventuele nazorgmeldingen zullen uw gegevens gedeeld worden met onderaannemers danwel leveranciers. Uw gegevens worden bewaard door De Geus Bouw, echter nooit langer dan noodzakelijk en alleen gebruikt op grond van een wettelijke regeling. De verkrijger is zich hiervan bewust en is akkoord met de verwerking van zijn gegevens.

37. Voorbehoud

Deze technische omschrijving is met de grootste zorg samengesteld en geeft u inzicht in de wijze waarop het gebouw en de privé gedeeltes gerealiseerd zullen gaan worden. Desondanks moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen en afwijkingen welke noodzakelijk zijn en/of voortvloeien uit nadere eisen van de overheid en/ of nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden af te wijken van omschreven maten, constructies en materialen, indien en voor zover die uitvoeringstechnisch en/of esthetisch noodzakelijk mochten blijken, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit, waarde of bruikbaarheid.

De maten die in de brochure en op de verkooptekeningen zijn vermeld, zijn 'circa'-maten. De definitieve maatvoering wordt bij het uitwerken van de plannen en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld. Mochten er afwijkingen voorkomen in de maatvoering ten opzichte van de verkoopdocumentatie, dan zal hiervoor geen enkele aanspraak mogelijk zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer. De vermelde maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting). Indien door de koper opdracht aan derden wordt verstrekt, dient deze de benodigde maatvoering te allen tijde zelf in het werk te controleren tijdens de daarvoor beschikbaar gestelde momenten.

De in de verkooptekeningen vermelde symboliek voor de elektra, verwarmingselementen, de cv-installatie en het sanitair is ter indicatie aangegeven. De exacte plaats en maatvoering worden bij het uitwerken van de plannen en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld zodat eventuele afwijkingen hierin kunnen voorkomen, waarvoor geen enkele aanspraak mogelijk zal zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.

De opgenomen beschikbare impressies, illustraties, foto's, perspectief-/geveltekeningen, interieur- en sfeerbeelden, het ontwerp en ingekleurde plattegrondtekeningen, geven een artist-impressie weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Onder andere de maatvoering van de ramen/ kozijnen en indien van toepassing ventilatieroosters wordt in overleg met de leverancier definitief vastgesteld, zodat deze aan alle garantievoorwaarden voldoet.

In verband met de strenge garantie-eisen kunnen er afwijkingen ten opzichte van de documentatie voorkomen. Aan kleurstellingen en dergelijke kunnen tevens geen rechten worden ontleend, deze worden door de architect definitief vastgesteld. Eventueel ingetekende interieursuggesties en groenvoorzieningen in de situatietekeningen, plattegronden, geveltekeningen, tuinrichtings- en perspectieftekeningen worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving.

Aan de verkooptekeningen kunnen geen rechten ontleend worden zoals kavelgrootte en dergelijke. Tekeningen die door de bouwondernemer worden gebruikt voor de bouw van het gebouw en de privé gedeeltes, worden niet aan de koper verstrekt. Bij eventuele scheurvorming door materiaalkrimp en/of materiaalkruip, afwijkingen in verband met constructieve eisen en afwijkingen in de plaats en het aantal hemelwaterafvoeren, is geen enkele aanspraak mogelijk jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.

Bij tegenstrijdigheid tussen tekst en tekening prevaleert de tekst, tenzij daardoor strijdigheid met het Bouwbesluit ontstaat.