

# ***Technische Omschrijving***

## ***43 appartementen THE WINSTON***

### ***te Alpen aan den Rijn***



***N***  
**NIERSMAN**

**07 juni 2024**



## Voorwoord

Geachte Koper,

Allereerst maken wij van deze gelegenheid gebruik om u namens Bouwbedrijf Niersman te feliciteren met de aankoop van uw nieuwe woning in het project 'The Winston' te Alphen aan den Rijn. Het is ons een genoegen om uw toekomstige woning te mogen gaan bouwen.

Bouwbedrijf Niersman heeft al meer dan 160 jaar ervaring in de woning- en utiliteitsbouw. Als familiebedrijf zijn we een traditionele bouwer met een goede reputatie op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Begrippen als doorzettingskracht, no-nonsense mentaliteit en het nakomen van afspraken kenmerken onze organisatie.

Om u meer informatie te verschaffen over uw woning die wij gaan bouwen, ontvangt u deze technische omschrijving.

Tot en met de aankoop van de woning is de verkoopmakelaar uw aanspreekpunt. Wij adviseren u om uw vragen zoveel mogelijk te stellen bij het verkoopgesprek of schriftelijk kenbaar te maken aan de verkoopmakelaar.

Op het moment dat het project aan alle opschortende voorwaarden voldoet kunt u van ons de goednieuwsbrief tegemoet zien. Vanaf het ondertekenen van de koop- / en aannemingsovereenkomst bij de makelaar is onze kopersbegeleiding uw vaste aanspreekpunt. De kopersbegeleiding van Bouwbedrijf Niersman is tot en met de oplevering uw aanspreekpunt bij vragen en/of opmerkingen. Voor dit contact hebben wij een digitaal kopersportaal ingericht, hiervan ontvangt u te zijner tijd de inloggegevens en gebruikersinstructies.

Wij wensen u de komende tijd heel veel plezier toe met alle voorbereidingen voor uw nieuwe woning!

Met vriendelijke groet,

Bouwbedrijf Niersman B.V.



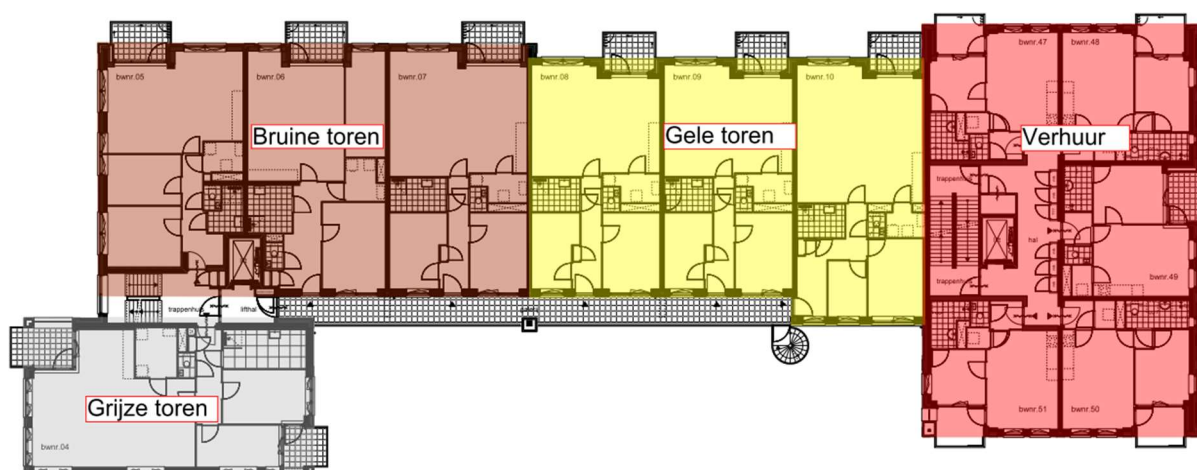
## Inhoudsopgave

1	PROJECTGEGEVENS.....	4
1.1	Betrokken partijen .....	4
2	TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....	5
2.1	Algemeen .....	5
2.2	Peil .....	5
2.3	Terreininrichting en erfgrenzen .....	5
2.4	Grondwerken.....	6
2.5	Riolering en drainage.....	6
2.6	Heiwerk en fundering .....	6
2.7	Vloeren.....	6
2.8	Buitengevels .....	7
2.9	Binnenwanden .....	7
2.10	Buitenkozijnen en buitendeuren.....	8
2.11	Daken .....	8
2.12	Metaalconstructie en hekken .....	9
2.13	Binnenkozijnen en binnendeuren.....	10
2.14	Afbouwtimmerwerk .....	10
2.15	Wandafwerking.....	10
2.16	Vloerafwerking .....	11
2.17	Plafondafwerking/stucwerk.....	11
2.18	Keukeninrichting .....	12
2.19	Hemelwaterafvoeren .....	12
2.20	Sanitair .....	12
2.21	GEEN Gasinstallatie.....	13
2.22	Centrale verwarming .....	14
2.23	Ventilatie systeem.....	15
2.24	Elektrische installatie.....	15
2.25	Telecommunicatievoorzieningen.....	17
2.26	Beglazing.....	17
2.27	Kunststeen.....	17
2.28	Schilderwerk .....	18
2.29	Liftinstallatie .....	18
2.30	Metaalwerken .....	18
2.31	Benaming ruimten volgens Bouwbesluit.....	19
2.32	Krijtstreep methode .....	19
2.33	Rookmelders .....	19
3	AFWERKSTAAT .....	20
4	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT .....	22
5	WEGWIJZER EN VOORWAARDEN NIEUWBOUW APPARTEMENT.....	23
5.1	Het tekenen van de aannemingsovereenkomst .....	23
5.2	Eigendomsoverdracht.....	23
5.3	Wanneer u moet gaan betalen? .....	23
5.4	Vrij op naam (v.o.n.).....	23
5.5	Bijkomende kosten.....	24
5.6	Termijnen tijdens de bouw .....	24
5.7	De Vereniging van Eigenaars (VVE).....	24
6	MOGELIJKHEDEN INDIVIDUEEL MEERWERK .....	25
6.1	Standaard en individuele wijzigingen .....	25
6.2	Beperkingen .....	25
6.3	Afwerkvloeren .....	25
6.4	Sanitair / Tegelwerk .....	25
7	OPLEVERING .....	26
7.1	Sleuteloverhandiging .....	26
7.2	Krimpscheuren .....	26
7.3	Onderhoudsperiode en garanties.....	26
7.4	Algemeen .....	26
7.5	Gebruikskosten.....	27
7.6	Overige mededelingen .....	27
8	PLANUITWERKING.....	27
9	VOORBEHOUD .....	27

## 1 PROJECTGEGEVENS

Nieuwbouw project 'The Winston' is gelegen in Alphen aan den Rijn en bestaat uit totaal 71 appartementen, bestemd voor verschillende doelgroepen. Onderdeel van het project zijn 43 moderne koopappartementen met een eigen hoofdentree. Deze technische omschrijving gaat over de technische kwaliteit en uitgangspunten van die 43 koopappartementen

### AFBEELING VAN DE IN DEZE OMSCHRIJVING TOEGEKENDE GEBOUW KLEUREN



1e VERDIEPING

*\*Afbeeldingen van het voorblad en deze weergave van de gebouw kleuren zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

#### 1.1 Betrokken partijen

Opdrachtgever : Niersman Projectontwikkeling II uit Voorschoten  
Aannemer : Bouwbedrijf Niersman uit Voorschoten

Architect : Bloemen Architecten uit Alphen aan den Rijn  
Constructeur : Adviesbureau Van Dijke uit Alphen aan den Rijn

Verkoopmakelaar : Koppes Makelaardij uit Alphen aan den Rijn

## 2 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### 2.1 Algemeen

De Bouwbesluit eisen zijn van toepassing zoals deze golden ten tijde van de aanvraag van de Omgevingsvergunning in november 2021. Wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en -voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden uitdrukkelijk voorbehouden. Alle genoemde maten zijn "circa"-maten.

Om deze technische omschrijving beter leesbaar te maken wordt in een aantal hoofdstukken de referentie gelegd naar de kleur van het gevelmetselwerk van de bouwmassa (toren). Binnen het nieuwe gebouw met koopappartementen worden totaal drie kleuren toegepast. De bruine toren voor het hoogste gebouwdeel van negen bouwlagen. De grijze toren voor de bouwmassa van zes bouwlagen tussen de bruine toren en de parkeerplaats. De gele toren voor de bouwmassa van zes bouwlagen tussen de bruine toren en het (rode) bouwdeel van de huurwoningen.

### 2.2 Peil

Als peil P=0 geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de hoofdentree. Dit peil ligt circa 100mm boven het midden van de weg. Vanaf dit peil worden alle hoogtematen gemeten. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Alphen aan den Rijn.

### 2.3 Terreininrichting en erfgrenzen

De hoofdentree vanaf de Churchillaan en het mandelig parkeerterrein worden uitgevoerd conform de verkoop situatietekening.

Op het mandelig parkeerterrein worden totaal 70 parkeerplaatsen aangelegd. 16 van deze parkeerplaatsen zijn in eigendom van firma Bruijnes, welke buiten kantoor tijden kunnen worden gebruikt door bewoners en bezoekers. De overige 54 parkeerplaatsen kunnen door de bewoners en bezoekers van het nieuwbouwproject vrij worden gebruikt. De parkeerplaatsen worden niet voorzien van een nummer.

De rijbanen op het parkeerterrein worden aangelegd met rode klinkers en de parkeerplaatsen met donkergrijze klinkers. De looppaden worden bestraat met een grijze betontegel 15 x 30cm. Waar nodig worden stootranden, afsluitbanden en inritbanden aangebracht.

In de groenstroken wordt beplanting aangebracht. Onder het parkeerterrein wordt een Nuts-tracé en een rioolsysteem aangelegd met straatkolken.

Op het parkeerterrein wordt een elektronische slagboom geplaatst met afstand bediening. Elke koper van een appartement krijg één handzender voor de slagboom uitgereikt. De slagboom wordt aangesloten op de elektra meter van de VvE.

Naast het mandelig gebied wordt een transformatorhuisje geplaatst. Deze is eigendom van Liander.

De VvE dient alle beplanting, bestrating en ondergrondse infrastructuur op het mandelig parkeerterrein in stand te houden. De beplanting is bij oplevering (nog) niet volgroeid. Het mandelig terrein valt niet onder de Woningborg garantie.

Op het parkeerterrein worden op de aangegeven plakken lichtmasten aangebracht. De lichtmasten worden aangesloten op de elektra meter van de VvE.

Het mandelig parkeerterrein sluit aan op het openbaar terrein van de gemeente. De gemeente is voornemens om hier drie ondergrondse containers te plaatsen, 1x restafval, 1x PMD (plastic) en 1x papier. Daarnaast komt een bovengrondse cocon voor GFT-afval (groente fruit en tuin). Deze zaken staan op grond van de gemeente. Aan dit voornemen van de gemeente kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan de zuidzijde van het appartementencomplex komt een verbindingsweg naar de toekomstige nieuwbouwwijk de GNEP-hoek. Wanneer deze weg tot stand komt is nog niet duidelijk. Voor meer informatie hierover kunt u terecht bij de Gemeente Alphen aan den Rijn.

#### 2.4 Grondwerken

De benodigde grondwerken worden uitgevoerd voor de aanleg van de liftput, fundering, kabels en leidingen. De ontgravingen buiten het gebouw worden aangevuld met uitkomende grond. Overtollige grond wordt afgevoerd.

De kruipruimte onder het gebouw wordt voorzien van een bodemafsluiting van 10cm schoon zand tussen de funderingsbalken. Via meerdere luiken in de begane grondvloer is de kruipruimte bereikbaar. Afhankelijk van de bodemgesteldheid en de grondwaterstand op de locatie kan er gedurende (een deel van) het jaar water de kruipruimte staan. De koper zal Bouwbedrijf Niersman nimmer aansprakelijk kunnen houden voor een natte kruipruimte.

Het terras van bouwnummer 01, 02 en 03 wordt uitgevoerd met 30 x 30cm betontegels in standaard grijze kleur. Onder de bestrating wordt 10cm schoon zand verwerkt.

#### 2.5 Riolering en drainage

Binnen het gebouw wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast wat inhoudt dat het schoon- en vuilwater apart van elkaar wordt verzameld en afgevoerd.

De binnen riolering van het appartement omvat de volgende aansluitpunten volgens tekening:

- toiletcombinatie;
- fontein;
- spoelbak keuken afgedopt;
- wastafel;
- douche;
- wasmachine aansluiting;
- warmtepomp.

De leidingen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de noodzakelijke hulp-, ontstoppings- en expansiestukken alsmede de noodzakelijke sifons en ontspanningsleidingen.

De buitenriolering vuilwaterafvoer evenals het hemelwater (het zogenaamde schoonwaterriool) wordt geleverd en aangebracht tot en met de aansluiting op het gemeenteriool, volgens voorschriften en op aanwijzingen van de gemeente. Zo mogelijk zal de schoonwater afvoer op open water worden geloosd.

Ten behoeve van het drooghouden van de bouwput tijdens de bouwperiode wordt (indien nodig) in de kruipruimte onder het gebouw drainage aangebracht. Deze drainage zal na oplevering nog in de grond aanwezig zijn maar is dan niet meer functioneel. Drainagesystemen vallen niet onder de Woningborg garantie.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de rioolaansluitingen op het gemeenteriool zijn opgenomen in de koopsom.

#### 2.6 Heiwerk en fundering

Het heiwerk onder het gebouw wordt uitgevoerd middels prefab betonpalen. De lengte van de palen en het aantal wordt vastgesteld op basis van grondonderzoek ter plaatse. Alle funderingsconstructies worden uitgevoerd volgens de door Bouw- en Woningtoezicht goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructeur.

De fundering van het gebouw bestaat uit een balkenrooster en wordt uitgevoerd in beton. Onder de liftschacht wordt een waterdichte liftput aangebracht.

#### 2.7 Vloeren

De begane grondvloer bestaat uit een geïsoleerde systeemvloer met een minimale Rc (isolatie) waarde van 3,7 m<sup>2</sup>K/W. Voor de toegang tot de kruipruimte, onder de begane grondvloer,



worden sparingen in de vloer gemaakt. Deze sparingen worden afgewerkt met een metalen omranding en afgedekt met een geïsoleerd vloerluik.

De vloer van de eerste tot en met de achtste verdieping alsmede de dakvloeren worden uitgevoerd als bekistingsplaatvloer voorzien van betonijzer en installatie onderdelen van de boven- en ondergelegen appartementen en met een in het werk gestorte druklaag van beton.

De volgende onderdelen zijn van schoonwerk (prefab) beton:

- de trappen en bordessen in de algemene trappenhuizen;
- de balkon- en galerijplaten;
- de kolommen en consoles langs de galerij;
- de raamdorpels onder de gevelkozijnen;
- de muurafdekkers op metselwerk.

Deze onderdelen zijn uitgevoerd in standaard grijze beton en worden niet verder afgewerkt.

## 2.8 Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd als metselwerk spouwmuurconstructie met isolatie en een luchtspouw. De metselwerkgevels hebben een Rc (isolatie)waarde van 4,7 m<sup>2</sup>K/W. De gevelsteen bestaat uit één sortering per bouwmassa; de kleuren geel, bruin en grijs. Binnen het project worden meerdere metselwerk verbanden toegepast, zoals met terug liggende gevelvlakken, rollagen, staand metselwerk en uitkragend metselwerk.

Het voegwerk van het gevelmetselwerk wordt iets verdiept uitgevoerd in een door de architect te bepalen kleur.

Stalen lateien en geveldraggers zorgen voor de opvang van het metselwerk boven de gevelkozijnen. Deze worden thermisch verzinkt en gepoedercoat in een door de architect te bepalen kleur.

Ter voorkoming van scheurvorming in het buitengevel metselwerk worden dilatatievoegen aangebracht. De plaats van de dilatatievoegen wordt door de steenfabrikant aangegeven. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open. In het buitenspouwblad worden de nodige open stootvoegen aangebracht t.b.v. de spouwventilatie.

Door weersomstandigheden kan het voorkomen dat er stoffen uit de stenen en het voegwerk wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de gevel, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

Onder de gevelkozijnen worden in de buitengevels betonnen- en aluminium waterslagen toegepast. De betonnen waterslagen zijn uitgevoerd in standaard grijze kleur. De aluminium waterslagen worden voorzien van antidreun folie en gecoat in een door de architect te bepalen kleur.

## 2.9 Binnenwanden

De dragende wanden van het casco van het appartement, het trappenhuis en de liftschacht worden uitgevoerd in beton. De dikte varieert. De woningscheidende betonwanden worden in een dikte van minimaal 250mm uitgevoerd.

De binnenspouwbladen als onderdeel van de gemetselde gevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen, in een dikte van 120mm.

De niet dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd in massieve gipsblokken, dik 70mm en ter plaatse van de wastafel in de badkamer dik 100mm.

De schachtwanden in de technische ruimte van het appartement worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

De niet dragende woningscheidende wanden in bouwnummer 36 t/m 43 worden uitgevoerd in een geïsoleerde systeemwand, opgebouwd uit stijl en regelwerk en aan beide zijde voorzien van (gips)beplating. Met aan één zijde van deze systeemwand een 70mm wand van massieve gipsblokken.

Er wordt plaatselijk een geïsoleerde voorzetwand aangebracht tegen de wanden van de liftschacht en het trappenhuis. Deze voorzetwanden hebben een Rc (isolatie)waarde van tenminste 2,5 m<sup>2</sup>K/W en zijn aan de woningzijde voorzien van een (gips) beplating.

De binnenwanden van de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken. In de bergingen op de begane grond, grenzend aan een woning, wordt een geïsoleerde voorzetwand aangebracht met een Rc (isolatie)waarde van tenminste 2,5 m<sup>2</sup>K/W en voorzien van een (gips) beplating, zonder nadere afwerking.

### **2.10 Buitenkozijnen en buitendeuren**

Alle gevelkozijnen, -ramen en deuren van het appartement, inclusief woningentree en de pui naar de balkons en/of terrassen worden uitgevoerd in kunststof, in een door de architect te bepalen kleur.

De kozijnen worden gemonteerd in houten stelkozijnen en voorzien van het nodige voegband en vochtkeringsstroken voor een goede waterdichte- en luchtdichte afwerking. Alle bereikbare buitenkozijnen, -ramen en -deuren, inclusief bijbehorend hang- en sluitwerk, voldoen aan inbraakwerendheid klasse 2.

Bij bouwnummer 4 t/m 10 en 36 t/m 39 is het noodzakelijk om bij het balkon/terras een opstap te maken. Deze opstap van maximaal 150mm wordt met hout afgewerkt, positie volgens verkoop tekeningen.

Bij de hoofdentree van het woongebouw en de entree naar de bergingen wordt het kozijn uitgevoerd in hout met stompe deur, in een door de architect te bepalen kleur. De onderdorpels van de houten gevelkozijnen in de buitengevel worden plaatselijk uitgevoerd in kunststeen.

### **2.11 Daken**

De platte daken van het appartementengebouw worden voorzien van isolatie en een 2-laags bitumineuze dakbedekking. De dakvlakken van de grijze en de gele toren worden afgewerkt met een licht substraat groen dak systeem. Daarnaast worden de daken zo nodig plaatselijk voorzien van betontegels op de gebouwhoeken en eventueel bij looppaden. De dakvloeren hebben een Rc (isolatie)waarde van 6,3 m<sup>2</sup>K/W.

De dakranden van de grijze en gele toren worden voorzien van een betonnen muurafdekker, in standaard grijze kleur. De dakrand van de bruine toren heeft een aluminium daktrim, afgewerkt in een door de architect te bepalen kleur.

De dakvloer van de grijze toren is bereikbaar via een deur vanuit het trappenhuis. De daken van de bruine en gele toren zijn via een dakluik in het trappenhuis en boven de galerij te betreden. Bij het dakluik wordt een losse ladder geleverd.

De nodige plakplaten, noodoverlopen en dakkappen worden waterdicht opgenomen in de dakbedekking.

De uitvoering van de terrassen en balkons verschilt per appartement: (zie verkoop plattegrond)

- Alle balkons van de 1e woonverdieping en de balkons van de vijfde woonverdieping in de bruine toren worden voor de helft uitgevoerd met een betonvloer met daarop isolatie en 2-laags bitumineuze dakbedekking. De andere helft bestaat uit een prefab betonplaat. Boven de dakbedekking en boven de betonplaat wordt één vlak van 50 x 50cm betontegels aangebracht in standaard grijze kleur;
- De terrassen van de vijfde woonverdieping in de gele toren worden uitgevoerd met een betonvloer met daarop isolatie, 2-laags bitumineuze dakbedekking en 50 x 50cm betontegels in standaard grijze kleur;



- Alle overige balkons worden uitgevoerd in prefab beton.

De uitvoering van de galerij verschilt per verdieping: (zie verkoop plattegrond)

- De galerij op de 1e woonverdieping wordt deels uitgevoerd met een betonvloer met daarop isolatie en een 2-laags bitumineuze dakbedekking en deels in prefab beton. Boven de dakbedekking en boven de betonplaat wordt één vlak van 50 x 50cm betontegels aangebracht in standaard grijze kleur;
- Alle overige galerijen worden uitgevoerd in prefab beton.

De betontegels op de galerij, balkons en terrassen worden alleen toegepast in een heel of een half formaat. Het loopvlak van de betontegels loopt schuin mee met het afschot in de dakbedekking.

### 2.12 Metaalconstructie en hekken

De handleuning langs de wand in het trappenhuis wordt uitgevoerd in metaal. De hekwerken langs trappen en ballustraden in de trappenhuisen worden als spijlenhekwerk uitgevoerd in metaal.

De vluchttrap langs de galerij wordt uitgevoerd als een metalen spiltrap met gegalvaniseerde traptreden. Ter hoogte van de eerste verdiepingsvloer wordt een vluchtdeur aangebracht waardoor de toegang voor (ongewenste) bezoekers wordt geblokkeerd. Deze deur is vanaf de galerij zijde zonder sleutel te openen.

Het hekwerk langs de galerij wordt uitgevoerd als metalen spijlenhekwerk.

De hekwerken van de balkons worden volgens verkoop tekening uitgevoerd als een metalen spijlenhekwerk of een metalen hekwerk met paneelvulling van helder glas.

Bouwnummer 36 en 37 hebben een gemetselde borstwering op het terras. Op deze borstwering wordt een metalen buisleuning aangebracht, met daaronder een helder glaspaneel (t.b.v. geluid en valbeveiliging). Tussen de terrassen van bouwnummer 36 en 37 onderling wordt een 180cm hoog metalen privacy scherm met matglas aangebracht.

Op de gemetselde borstwering van de balkons in de grijze toren wordt een metalen buisleuning aangebracht (t.b.v. valbeveiliging).

Alle hekwerken, buisleuning en privacy schermen uitgevoerd in een door de architect te bepalen kleur.

Ter voorkoming van geluidshinder van de in de toekomst nog aan te leggen aansluitingsweg worden op de balkons van de bruine en gele toren geluidwerende voorzieningen aangebracht. Deze voorzieningen bestaan uit het aanbrengen van: (volgens verkoop tekeningen)

- een vast gemonteerd helder glaspaneel aan de binnenzijde van het spijlen hekwerk ter plaatse van het balkon van bouwnummer 8 t/m 10, 15 t/m 17, 22 t/m 24 en 29 t/m 31 (100cm hoog) en het balkon van bouwnummer 5 t/m 7, 12 t/m 14, 19 t/m 21, 26 t/m 28, 33 t/m 35 en 38 t/m 43 (120cm hoog);
- een draai- / schuifbaar helder glas panelen systeem tussen de bovenzijde van het spijlenhekwerk en de onderzijde van het bovenliggende balkon ter plaatse van bouwnummer 5 t/m 10, 12 t/m 17, 19 t/m 24 en 26 t/m 31;
- een draai- / schuifbaar glas panelen systeem, verdiepingshoog, ter plaatse van de terrassen van bouwnummer 1, 2 en 3. Eén zijkant en de voorzijde helder glas. Bij bouwnummer 1 en 2 wordt de tweede zijkant voorzien van mat glas, tevens dienst doende als privacy scherm.
- een geluiddempende plafondbeplating boven het balkon van bouwnummer 33 t/m 35 en 38 t/m 43.

Het draai- / schuifbaar glas panelen systeem wordt zodanig uitgevoerd dat tenminste één kortere en de lange voorzijde kan worden opengezet naar één parkeerstand. De andere korte zijde is alleen draaibaar om te kunnen bewassen.

Boven het balkon van bouwnummer 29, 30 en 31 wordt een staalconstructie aangebracht die nodig is om het glas panelen systeem aan op te hangen.

Als onderdeel van de hoofddraagconstructie van het woongebouw worden plaatselijk stalen kolommen en liggers toegepast. De staalconstructie wordt zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren. De zichtbare delen van de staalconstructie worden binnen het appartement in een lichte kleur afgewerkt of voorzien van plafondsputwerk. De staalconstructie wordt brandwerend afgewerkt daar waar dat volgens de voorschriften nodig is.

### **2.13 Binnenkozijnen en binnendeuren**

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten worden uitgevoerd in hout met stompe deuren. De algemene loopdeuren in de verkeersruimte worden uitgevoerd met glasopening. De deuren van kasten, bergingen, technische ruimten e.d. hebben geen glasopening. De kozijnen zijn in brandwerende uitvoering waar nodig volgens de normen.

Het inpandige entreekozijn van de appartementen wordt uitgevoerd met een houten kozijn met een stompe dichte deur, voorzien van een deurspion. Op voorschrift van de brandweer wordt de toegangsdeur van het appartement grenzend aan de gemeenschappelijk hal of trappenhuis uitgevoerd met een vrijloop deurdranger. De deurdranger wordt aangesloten op een rookmelder welke is aangebracht in de gang van het appartement.

De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als stalen montage kozijnen, zonder bovenlicht. De kozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgewerkte opdek binnendeuren. In een aantal woningen wordt een geluidwerende versie van de binnenkozijn /-deurcombinatie toegepast, bijvoorbeeld bij de techniekruimte, deze kan daardoor een andere uitstraling hebben.

De binnendeur naar de woonkamer wordt voorzien van een grote glasopening met gelaagd glas. Bij de binnendeurkozijnen worden geen onderdorpels en/of stofdorpels aangebracht, behoudens bij de binnendeuren van de sanitaire ruimtes en zo nodig bij geluidwerende binnendeurkozijnen.

### **2.14 Afbouwtimmerwerk**

De meterkast van het appartement wordt voorzien van een houten achterwand, volgens voorschriften van de nutsbedrijven. De meterkast van het appartement wordt geplaatst nabij de voordeur en indien nodig geventileerd volgens de richtlijnen. Bij een aantal appartementen is de meterkast buiten de woning geplaatst, volgens verkoop tekeningen.

Om de installatie componenten goed vanuit de technische ruimte op de installatieschacht te kunnen laten aansluiten wordt bij bouwnummer 3, 10, 17, 24 en 31 in het toilet een verlaagd plafond aangebracht, voorzien van een uitneembaar paneel.

Bij bouwnummer 33 en 34 wordt, onder het opgaande noodtrappenhuis, een geïsoleerd plafond aangebracht in de gang, badkamer en toilet van het appartement.

De wanden van het appartement worden zonder vloerplinten opgeleverd.

### **2.15 Wandafwerking**

De wanden in het appartement worden volgens de afwerkstaat, en voor zover niet betegeld of gespoten, behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de wanden na oplevering nog moeten worden nagelopen op de aanwezigheid van eventuele kleine putjes of gaatjes, en deze dicht te plamuren. Daarna moeten de wanden nog worden opgeschuurd om eventuele restanten van lijm- of spuitwerk en dergelijke te verwijderen. Kleine putjes of gaatje tot een diameter van 10mm zijn toelaatbaar. Na deze bewerking zijn de wanden geschikt voor het aanbrengen van papierbehang.

In het appartement worden wandtegels aangebracht in de afmeting van 30 x 60cm. Keuze uit twee kleuren, volgens bemonstering in de showroom. De wandtegels worden liggend verwerkt. De wandtegels worden niet strokend verwerkt met de vloertegels. De te betegelen ruimten zijn:

- toiletruimte tot 150cm boven de vloer;



- badkamer tot aan het plafond.

De wand boven het wandtegelwerk in de toiletruimte wordt voorzien van wit structuur spuitwerk.

Wijziging van het wandtegelwerk is tegen verrekening mogelijk. De sanitaire ruimten dienen bij oplevering van het appartement compleet afgebouwd en gebruiksklaar te zijn. Het is niet mogelijk om de sanitaire ruimten casco te laten opleveren. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

De wanden in het appartement van de technische ruimten en de meterkasten zijn onafgewerkt.

De wanden in de algemene ruimten, zoals de begane grond entree, hal, gangen op verdieping en de inpandige trappenhuizen, worden voorzien van een plinttegel of vloerplint t.p.v. de vloeraansluiting en daarboven glasvlies behang met sauskwerk in lichte kleur tot aan het plafond. De algemene wanden in de bergingsgangen en technische ruimten zijn onafgewerkt.

### **2.16 Vloerafwerking**

De betonvloer in het appartement wordt, behoudens de badkamer, voorzien van een dekvloer op isolatie (zwevende afwerkvloer). Een zwevende dekvloer zweeft niet letterlijk, maar de dekvloer is op een flexibele tussenlaag van isolatie aangebracht bovenop de constructieve vloer, dit ter verbetering van de geluidsisolatie. In deze afwerkvloer is ruimte voor vloerverwarming.

De dekvloer in het appartement is voldoende vlak voor het aanbrengen van zachte vloerafwerking, vlakheidsklasse 3. Met het oog op geluidsoverlast adviseren wij nadrukkelijk om harde vloerafwerking star op de dekvloer aan te brengen, zonder tussenlaag. Daarbij de vloerafwerking los te houden van de wanden en de vloerpinten los te houden van de vloerafwerking.

Wij maken u erop attent dat het egaliseren/schuren van de afwerkvloeren niet is voorzien, u dient dit zelf met uw leverancier van de vloerafwerking op te nemen en afhankelijk van de gekozen type vloerafwerking, indien dit wordt geadviseerd, in opdracht te geven bij deze leverancier.

In het appartement worden vloertegels aangebracht in de afmeting van 60 x 60cm. Keuze uit drie kleuren, volgens bemonstering in de showroom.

De vloertegels worden aangebracht in de badkamer en het toilet.

Wijziging van het vloertegelwerk is tegen verrekening mogelijk. De sanitaire ruimten dienen bij oplevering van het appartement compleet afgebouwd en gebruiksklaar te zijn. Het is niet mogelijk om de sanitaire ruimten casco te laten opleveren. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

De vloer van de hoefdentree en het trappenhuis op de begane grond is betegeld incl. een plinttegel in een door de architect te bepalen afmeting en kleur. De vloeren van de gangen en trappenhuizen op de verdiepingen worden uitgevoerd met project tapijt inclusief een houten plint, in een door de architect te bepalen kleur. De vloer van de bergingen en gangen op de begane grond is uitgevoerd als een cementdekvloer met een slijtvaste toplaag en verder niet nader afgewerkt.

Achter de hoefdentree op de begane grond wordt een schoonloop mat aangebracht.

### **2.17 Plafondafwerking/stucwerk**

Het betonplafond van het appartement wordt voorzien van wit structuur spuitwerk. De aanwezige V-naden in het plafond van de bovenliggende betonvloer blijven zichtbaar.

Het plafond van de hoefdentree, lifthal en trappenhuis wordt, waar nodig voor thermische- of akoestische isolatie, voorzien van plafondbeplating in een nader door de architect te bepalen uitvoering en kleur. Alle overige plafonds zonder nadere afwerking worden voorzien van wit structuur spuitwerk. Plafonds in kasten en technische ruimten worden niet nader afgewerkt.



In de bergingen en gangen op de begane grond, grenzend onder aan een woning, wordt een geïsoleerde houtwolcement plafondbeplating aangebracht met een Rc (isolatie)waarde van tenminste 2,5 m<sup>2</sup>K/W.

### 2.18 Keukeninrichting

In de koopsom van het appartement is geen keuken inbegrepen en in basis daarom niet voorzien van een keukeninrichting. De koper dient deze in eigen beheer of via de projectshowroom aan te schaffen en te (laten) plaatsen NA oplevering van het appartement.

In de keukenruimte worden in basis wel de benodigde elektrische aansluitpunten meegenomen (t.b.v. huishoudelijke gebruik 2 stuks, elektrisch koken, koelkast, magnetron/oven, vaatwasser, recirculatiekap). De wateraansluiting en riolering voor de keukeninstallatie wordt afgedopt afgeleverd. De standaard positie van de installatie staat vermeld op de nul-tekening van de geselecteerde keukenshowroom.

Aanpassing en/of uitbreiding van de keuken installatie is tegen meerkosten mogelijk. Nadere informatie hierover wordt omschreven in de procedure meer- en minderwerk en de informatie van de geselecteerde keukenshowroom met de verschillende mogelijkheden/impresies om verder naar uw wensen aan te passen.

De keukenopstelling kan niet binnen het appartement worden verplaatst. De afzuigpunten voor de WTW-installatie in het plafond van het appartement kunnen niet worden verplaatst. Vanwege de aanwezigheid van WTW-ventilatie en een warmtepomp is de woning installatie is niet geschikt voor een aansluiting van de wasemkap op een geveldoorvoer of op het WTW-ventilatie systeem. Daarom is alleen een recirculatie wasemkap of werkblad afzuiging mogelijk in de woning.

### 2.19 Hemelwaterafvoeren

Het hemelwater van de platte daken wordt op meerdere plaatsen via de gevel langs het gebouw afgevoerd en gecombineerd met de afvoeren van de balkons, terrassen en galerijen. De hemelwaterafvoeren zijn rond uitgevoerd in PVC.

De platte daken zijn voorzien van de benodigde nood overstorten.

De hemelwater afvoeren worden gecollecteerd en onder het maaiveld aangesloten op het gemeentelijke schoonwaterriool of op open water geloosd. De posities van de hemelwaterafvoeren langs de gevel zijn indicatief aangegeven op de tekening maar kunnen als gevolg van nadere installatie ontwerpen of –berekeningen in werkelijkheid qua aantal en positie afwijken van de tekeningen.

### 2.20 Sanitair

Het appartement wordt standaard uitgerust met het volgende sanitair en (meng)kranen:

#### Toiletruimte *wandcloset*

Villeroy & Boch type Subway 2.0, wit  
toiletzitting + softclose deksel, wit  
bedieningsplaat 2-knops, wit

#### *fontein*

Villeroy & Boch type Subway 2.0, 37cm, wit  
HansGrohe Focus S kraan, chroom  
verchromde bekiersifon en muurbuis (in de wand)

#### Badkamer

#### *wandcloset* (volgens tekening)

Villeroy & Boch type Subway 2.0, wit  
toiletzitting + softclose deksel, wit  
bedieningsplaat 2-knops, wit

#### *wastafel model I* (volgens tekening)

Villeroy & Boch type Subway 2.0, 60cm, wit  
HansGrohe Focus E2 kraan, éénehdel mengkraan, chroom

verchromde bekersiston en muurbuis (in de wand)  
spiegel rond 50cm

*Wastafel model II*  
(volgens tekening) Villeroy & Boch type Subway 2.0, 130cm, wit  
2x HansGrohe Focus E2 kraan, éénehdel mengkraan, chroom  
2x verchromde bekersiston en muurbuis (in de wand)  
2x spiegel rond 50cm

*douche* vloergoot RVS rooster 70cm rondom 10cm vrij  
douchewand 90cm, hard glas, helder (volgens tekening)  
HansGrohe EcoStat Comfort, thermostatische mengkraan, chroom  
HansGrohe EcoStat glijstang, handdouche met slang, chroom.

Het sanitair wordt geleverd in de kleur wit. De (meng)kranen in verchromde uitvoering. Door verschillende materialen en leveranciers kunnen kleine kleurnuances voorkomen.

Wijziging in de installatie en aanpassing van het sanitair en de kranen zijn tegen verrekening mogelijk. De sanitaire ruimten dienen bij oplevering van het appartement compleet afgebouwd en gebruiksklaar te zijn. Het is niet mogelijk om de sanitaire ruimten casco te laten opleveren. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

In de algemene schoonmaak/werkkast op de begane grond wordt een uitstortgootsteen aangebracht, compleet met close-in boiler en mengkraan. De kosten voor het verbruik en onderhoud komen voor rekening van de VvE.

### **2.20.1 Binnen installatie koudwaterleiding**

De hoofdinvoer van het drinkwater netwerk komt het gebouw binnen op begane grondniveau, in een hydrofoor ruimte. Vanaf de hydrofoor wordt een verdeling gemaakt naar de watermeter kasten per verdieping. In de watermeterkast worden alle watermeters geplaatst van de op die verdieping aanwezige appartementen. Vanaf de watermeterkast wordt een waterleiding aangelegd, per woning, naar de meterkast in het appartement of, indien de meterkast buiten de woning is geplaatst, naar de technische ruimte in het appartement. De aansluiting in het appartement wordt voorzien van een stop/aftap kraan.

Vanaf de meterkast of technische ruimte wordt een koudwaterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- toilet;
- fonteinkraan;
- keukenmengkraan (afgedopt);
- wastafelmengkranen;
- douchemengkraan;
- wasmachinekraan;
- warmwater voorraad boiler.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de drinkwater aansluiting op het waterleidingnet zijn opgenomen in de koopsom. De kosten van het gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor de rekening van de aannemer.

### **2.20.2 Binnen installatie warmwaterleiding**

Vanaf de warmwater voorraad boiler in de technische ruimte van het appartement wordt een warmwaterleiding aangebracht naar de op tekening aangegeven plaats van:

- keukenmengkraan (afgedopt);
- wastafelmengkranen;
- douchemengkraan.

De inhoud van de warmwater voorraad boiler is afgestemd op de Woningborg richtlijnen.

## **2.21 GEEN Gasinstallatie**

In het appartement wordt geen gasinstallatie geleverd.



- warm tapwater via warmtepomp / voorraad boiler;
- elektrische aansluiting voor een kookplaat.

## 2.22 Centrale verwarming

Het appartement wordt verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming. De temperatuurregeling van de woonkamer en slaapkamers vindt plaats op basis van de master-master regeling door middel van een kamerthermostaat per ruimte, op de plaats zoals aangegeven op tekening. De vloerverwarming van de badkamer loopt mee over de thermostaat van de woonkamer. Ter ondersteuning van de verwarmingscapaciteit in de badkamer wordt een witte elektrische handdoek radiator geplaatst, met eigen thermostaat.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover vloerverwarming is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur bij een genormeerde windsnelheid en tot een buitentemperatuur van -10°, ten minste gegarandeerd:

- verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) 22 °C;
- verkeersruimte (hal, gang) 18 °C;
- toiletruimte 18 °C;
- douche- en/of badruimte 22 °C;
- inpandige techniek/bergruimte 15 °C.

De verwarming wordt verzorgd door een individuele water-water warmtepomp, aangesloten op een met andere woningen gedeelde bodem bron. Een warmtepomp met boilervat welke wordt geplaatst in de technische ruimte van het appartement staat via de bronleidingen in de schacht met de bodem en met andere woningen in verbinding. De basis inhoud van het voorraadboiler vat wordt door de installateur bepaald conform de richtlijnen van Woningborg. Zie hiervoor de Woningborg Bijlage A.

De warmtepomp installatie kan gedurende de zomermaanden ook individueel worden ingesteld op (beperkt) het via de vloer koelen van het appartement. Bij keuze voor koeling stroomt er koud water door de slangen van de vloerverwarming, met uitzondering van de badkamer. Voorwaarde hiervoor is dat de warmtepomp in koelbedrijf staat omdat er niet gelijktijdig warmte en koude door de warmtepomp geleverd kan worden. Deze wijze van koelen is effectief maar niet vergelijkbaar met een koeling door middel van een airco.

Door de toepassing van vloerverwarming dient rekening te worden gehouden met een vertraagde opwarm- en afkoelperiode. Hiervoor geldt dan ook een beperkte Woningborg garantie. Het toepassen van een (nacht)verlaging wordt, op basis van het voorgaande, dan ook dringend afgeraden.

De indeling van de technische ruimte in het appartement is zo goed mogelijk op tekening aangegeven maar kan als gevolg van nadere installatie ontwerpen of –berekeningen in werkelijkheid afwijken van de tekening. In het geval dat de indeling wordt aangepast blijft een opstelplaats voor de wasmachine en –droger gegarandeerd aanwezig, in het uiterste geval op elkaar gestapeld.

De verdeler van de slangen van de vloerverwarming wordt geplaatst in de techniekruimte van het appartement. Indien het installatie technisch benodigd is wordt deze verdeelset afgewerkt met een omkasting, anders blijft de verdeler in het zicht.

De keuze van de vloerafwerking is van grote invloed op de warmte afgifte van het vloerverwarmingssysteem. Er moet rekening worden gehouden met de isolatiewaarde (Rc) van de vloerafwerking. De meeste soorten vloerafwerking, zoals tapijt, linoleum, parket en laminaat, kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid van de vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming.

Meestal wordt dit aangegeven met het volgende icoon:



Onderstaande vloerafwerkingen zijn minder geschikt in combinatie met vloerverwarming:

- Parket van zacht hout zoals beuken, vuren en berken;
- Vloerbedekking die "zwevend" moet worden gelegd (los op een tussenlaag van schuim);
- Vloerbedekking met een foam rug;
- Vloerbedekking met toepassing van een ondertapijt.

Leveranciers van vloerbedekking vermelden steeds vaker wat de warmteweerstand is. Als de warmteweerstand (Rc) minder of gelijk is aan 0,07 (m<sup>2</sup>.K)/W is de vloerafwerking zonder meer geschikt.

### 2.23 Ventilatie systeem

Het appartement wordt voorzien van een individueel Warmte Terug Win (WTW) ventilatie systeem. Dit betekent mechanische luchttoevoer en -afvoer middels ventilatieventielen in het plafond. De posities van deze ventielen staan indicatief aangegeven op de verkoop plattegronden. De definitieve positie en aantallen zullen worden bepaald door de installateur. Het WTW systeem zorgt ervoor dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht wordt teruggewonnen en wordt gebruikt om de verse binnenkomende lucht te verwarmen. Daarmee ontstaat een aangenamer binnenklimaat en minder verbruik van nieuwe energie.

In de woonkamer/keuken wordt een CO<sub>2</sub> sensor aangebracht waarmee het ventilatiesysteem automatisch wordt geregeld. Tevens zal in of nabij deze CO<sub>2</sub> sensor een standenschakelaar worden geplaatst waarmee de ventilatie handmatig kan worden nageregeld. In de hoofdslaapkamer is ook een CO<sub>2</sub> sensor aanwezig, zonder na-regeling. Posities conform de verkoop plattegronden.

De keuken, de toiletruimte, de badkamer en de techniekruimte worden mechanisch afgezogen. In de woon- en slaapkamers wordt vooraf verwarmde verse buitenlucht ingeblazen. De afzuig- en inblaas openingen worden afgedekt met een kunststof ventiel.

Er wordt geen afzuigventiel geplaatst direct boven de locatie van het kooktoestel. Wij adviseren u dringend om een recirculatie wasemkap te gebruiken.

De inblaas- en afzuigpunten van de mechanische ventilatie in het plafond van het appartement zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven maar kunnen als gevolg van nadere installatie ontwerpen of -berekeningen in werkelijkheid qua aantal en positie afwijken van de tekening. De uitstraling van de inblaas- en afzuigpunten kunnen afwijken van elkaar.

Onder de binnendeuren is een sleuf opgenomen van ca. 35 mm voor de luchtdoorstroming. Hier is rekening gehouden met een vloerafwerking met een dikte van maximaal 15 mm, waardoor de vrije ruimte onder de deur minimaal 20 mm blijft, benodigd voor een goede luchtstroom binnen het appartement.

De kanalen van het individuele mechanische ventilatie systeem worden aangesloten op de kanalen in de schacht, eindigend bovendaks met dakkappen.

De inpandige trappenhuisen, de lift en verkeersruimtes worden voorzien van ventilatie.

De bergingen op de begane grond worden voorzien van ventilatie, volgens een nader door de installateur te bepalen systeem.

### 2.24 Elektrische installatie

#### 2.24.1 Algemeen

De elektrameter wordt in de meterkast in of nabij het appartement geplaatst en voorzien van een groepenkast met aardlekschakelaars. De installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozen systeem en voldoet aan de eisen gesteld in NEN 1010 en het Bouwbesluit, alsmede aan de eisen van het Nutsbedrijf. Alle wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde.

### 2.24.2 Woninginstallatie

De lichtschakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd in de kleur wit. In het appartement wordt het elektra als inbouw uitgevoerd, in de technische ruimte als opbouw. De dubbele wandcontactdozen worden verticaal geplaatst in een enkele ovale elektradoos.

De schakelaars en wandcontactdozen in het appartement worden standaard aangebracht op de volgende hoogten (gemeten ten opzichte van vloerpeil tot het hart van de elektra doos):

- lichtschakelaars 105cm;
- lichtschakelaars gecombineerd met een enkele wandcontactdoos 105cm;
- kamerthermostaat 150cm, geplaatst boven de lichtschakelaar;
- CO2-sensor 150cm, geplaatst naast de kamerthermostaat;
- wandcontactdozen 30cm;
- wandcontactdozen in de badkamer en technische ruimte 120cm;
- wandcontactdoos t.b.v. de wasmachine 120cm (op aparte groep);
- wandcontactdoos t.b.v. de condens wasdroger 120cm (op aparte groep);
- loze leidingen voor telefoon en/of kabeltelevisie 30cm;
- wandlichtpunt badkamer 170cm.

De wandcontactdozen, lichtschakelaars en lichtpunten zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven maar kunnen als gevolg van nadere installatieontwerpen of -berekeningen in werkelijkheid qua positie afwijken van de tekening. De positie van een plafondlichtpunt en/of centraaldoos kan in werkelijkheid afwijken van de positie zoals weergegeven op de verkoop plattegronden, met een marge van 30cm. De loze leidingen voor het elektra, telefoon, data en/of kabeltelevisie zijn niet bedraad, maar voorzien van een controledraad (geen trekdraad).

Op voorschrift van de brandweer wordt in de hal van het appartement voorzien in een rookmelder, aangesloten op het lichtnet.

Bouwnummer 1, 2 en 3 worden uitgevoerd met een eigen deurbel installatie en schel, aangesloten op een trafo in de meterkast van het eigen appartement.

Alle overige appartementen worden voorzien van een videofoon installatie (kleurenscherm) bestaande uit:

- a. een digitaal beltableau (naam / huisnummer) nabij de hoofdentree;
- b. een spreek/luister verbinding tussen appartement en de hoofdentree;
- c. een beldrukker naast de woningentree (op tweede toon videofoon).

Het appartement wordt aangesloten op een ontgrendelingsinstallatie ten behoeve van de hoofdentree van het gebouw. Deze bestaat uit een drukknop op de videofoon installatie verbonden met de elektrische sluitplaat van de hoofdentree.

De verlichtingsarmaturen in de algemene ruimten en op de galerij worden aangebracht ter nadere keuze en uitvoering van de architect. Centraal aangestuurd, uitgevoerd in LED en per groep uitgevoerd met schemer schakeling of bewegingsmelder.

Het leveren en aansluiten van verlichtingsarmaturen binnen het appartement en/of op de privé buitenruimten is niet voorzien.

In de berging op de begane grond is voorzien in een aansluit mogelijkheid voor een plafond armatuur, een lichtschakelaar en een wandcontactdoos, op 230v. De installatie van deze privé berging wordt aangesloten op de elektrameter van het eigen appartement.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra aansluiting voor het appartement zijn opgenomen in de koopneemsom. De kosten van het gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor de rekening van de aannemer.





### **2.24.3 Algemene gebouw installatie**

De algemene voorzieningen voor onder andere de liftinstallatie, hydrofoor, wandcontactdozen en (nood)verlichting van de algemene ruimtes zoals bijvoorbeeld in de gangen, in het trappenhuis, op de galerij en op het parkeerterrein worden aangesloten op de centrale voorzieningen (CVZ) elektrameter welke wordt aangebracht in een afgesloten kast op de begane grond.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra aansluiting voor het woongebouw zijn opgenomen in de koopneemsom. De kosten van het gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor de rekening van de aannemer. De energiekosten van de algemene voorzieningen zijn na oplevering voor rekening van de Vereniging van Eigenaars.

Om na oplevering te kunnen voorzien in laadvoorzieningen voor elektrische auto's wordt een mantelbuis aangelegd vanaf de CVZ kast naar de gevel langs het parkeerterrein. Let wel, de elektra aansluiting en de CVZ kast zijn hier nog niet op ingericht.

Om na oplevering te kunnen voorzien in zonnepanelen voor het uit zonlicht opwekken van elektrische energie wordt een mantelbuis aangelegd vanaf de CVZ kast naar het hoefddak van de bruine toren. Let wel, de elektra aansluiting en de CVZ kast zijn hier nog niet op ingericht.

## **2.25 Telecommunicatievoorzieningen**

### **2.25.1 Data aansluitpunt**

In de meterkast van de woning wordt een aansluitvoorziening aangebracht voor data, zonder feitelijke aansluiting. In het geval de meterkast buiten het appartement is geplaatst wordt deze aansluitvoorziening aangelegd in de technische ruimte binnen de woning. Indien de aansluiting en een abonnement door de koper worden verlangd dan moet de aanvraag daarvan door de koper worden verzorgd. De kosten komen voor rekening van de koper.

Vanaf de meterkast of technische ruimte wordt een loze leiding gelegd naar de woonkamer en naar de hoofdslaapkamer, voor algemeen gebruik (data of televisie), en voorzien van een afgedekte installatiedoos.

### **2.25.2 Kabeltelevisie aansluitpunt**

In de meterkast van de woning wordt een aansluitvoorziening aangebracht voor kabeltelevisie, zonder feitelijke aansluiting. In het geval de meterkast buiten het appartement is geplaatst wordt deze aansluitvoorziening aangelegd in de technische ruimte binnen de woning. Indien de aansluiting en een abonnement door de koper worden verlangd dan moet de aanvraag daarvan door de koper worden verzorgd. De kosten komen voor rekening van de koper.

## **2.26 Beglazing**

Alle buitenkozijnen van het appartement worden voorzien van blank hoog rendement isolerende beglazing conform de BENG (energie) berekening. Daar waar nodig doorvalveilig uitgevoerd conform bouwbesluit (bij glasvlakken lager dan 85cm boven de vloer), en letsel werend (NEN 3569). Beglazing in geluidwerende uitvoering volgens de rapportage van de adviseur.

Er wordt geen glazenwassersinstallatie aangebracht. De beglazing van het appartement is deels bewasbaar vanuit de eigen woning, vanaf de eigen buitenruimte, via een telescoopplank tot aan de eerste verdieping en/of via een hoogwerker voor de bovengelegen verdiepingen. De beglazing van het trappenhuis aan de gevel moet met een hoogwerker worden gereinigd, voor rekening van de VvE.

## **2.27 Kunststeen**

Onder de raamkozijnen met een steenachtige borstwering worden aan de binnenzijde composiet stenen vensterbanken toegepast, in lichte kleur.

De onderdorpel ter plaatse van het binnendeurkozijn van de toiletruimte en de badkamer wordt uitgevoerd in kunststeen in de kleur antraciet. Onder de overige binnendeurkozijnen wordt geen steenachtige dorpel aangebracht.

Onder de hardglazen douchewand in de badkamer wordt een kunststeen dorpel verwerkt.

### 2.28 Schilderwerk

De houten gevel- en binnenkozijnen en -deuren van de algemene ruimten, de inpandige entree kozijnen van de appartementen en de kozijnen van de bergingen in de kelder worden voorzien van een dekkend verfsysteem in een door de architect te bepalen kleur.

Het in het zicht komend timmerwerk binnen het appartement wordt afgewerkt met een dekkend beitssysteem in een lichte kleur.

Op alle daarvoor in aanmerking komende binnen timmerwerk van het appartementen gebouw wordt schilderwerk aangebracht, in een nader door de architect te bepalen kleur.

Onbehandeld blijven meterschotten en installatieleidingen, alsmede binnenkozijnen/-deuren indien deze fabrieksmatig zijn afgewerkt. Installatie componenten en -leidingwerk worden niet nader afgewerkt.

Voor het schilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu. Vanwege de milieubewuste opbouw van het systeem, kan het in zijn uiterlijke verschijningsvorm afwijken van het gebruikelijke.

### 2.29 Liftinstallatie

In het woongebouw van de koop appartementen wordt voorzien in één lift installatie, met negen stopplaatsen. De liftinstallatie is een elektrische tractielift, machinekamer loos en heeft een service en onderhoudspaneel op de bovenste stopplaats. De liftkooi biedt plaats aan 13 personen.

De lift wordt uitgevoerd met een alarmsysteem naar een meldkamer of storingsdienst. De VvE kan een contract afsluiten met de meldkamer/storingsdienst van de liftleverancier of servicecenter. De inrichting en afwerking van de liftkooi wordt nader door de architect vastgesteld, met in ieder geval een handleuning en spiegel. De schachttoegangen worden uitgevoerd in RVS.

### 2.30 Metaalwerken

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het naar behoren functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. Het appartement wordt opgeleverd met inbraak werend hang- en sluitwerk dat ten minste voldoet aan de inbraakwerendheid klasse 2 volgens Bouwbesluit. Alle cilindersloten zijn per appartement gelijksluitend uitgevoerd, behoudens de postkast.

Alle binnendeuren in de appartementen en in de algemene ruimten worden voorzien van schilden en een kruk van lichtmetaal RVS look.

In het appartementengebouw worden verzamelbordjes geplaatst in de entree hal en lift. Er komen verwijsborden op de verdieping en huisnummerbordjes worden geplaatst nabij de appartementenentree.

#### 2.30.1 Sloten van binnendeuren

<b>ruimte:</b>	<b>type slot:</b>
▪ woonkamer	loopslot;
▪ slaapkamer(s)	loopslot;
▪ technische ruimte	loopslot;
▪ meterkast binnen de woning	kastslot;
▪ badkamer	vrij- en bezetslot;
▪ toilet	vrij- en bezetslot.

#### 2.30.2 Sloten van buitendeuren

<b>ruimte:</b>	<b>type slot:</b>
▪ hoofd entree gebouw	cilinderslot;



- woning entree cilinderslot;
- terras/balkon deur cilinderslot;
- meterkast buiten de woning cilinderslot;
- privé berging begane grond cilinderslot.

### 2.30.3 Postkasten en videofoon

Nabij de hoofdentree van het woongebouw wordt voorzien in een digitaal beltableau met videofoon en een metalen postkast per appartement, totaal 40 stuks.

Bouwnummer 1, 2 en 3 zijn niet aangesloten op het beltableau / videofoon en krijgen een briefsleuf in de voordeur.

### 2.31 Benaming ruimten volgens Bouwbesluit

<b>ruimte:</b>	<b>benaming:</b>
▪ woonkamer	verblijfsruimte;
▪ entree/hal	verkeersruimte;
▪ keuken	verblijfsruimte;
▪ toilet	toiletruimte;
▪ technische ruimte	technische ruimte;
▪ meterkast	technische ruimte;
▪ slaapkamer	verblijfsruimte;
▪ badkamer	badruimte.

### 2.32 Krijtstreep methode

De grootte van de verblijfsruimten (woon-, slaapkamer en keuken) wordt bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Een deel van de ruimte mag dan niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Bij een aantal woningen is deze methode toegepast en als zodanig verwerkt in de tekeningen van de Omgevingsvergunning. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de krijtstreepmethode genoemd.

### 2.33 Rookmelders

In relatie tot de vluchtweg vanuit een verblijfsruimte biedt het Bouwbesluit een oplossing op van basis van gelijkwaardigheid middels toepassing van rookmelders. Bij een aantal woningen is deze gelijkwaardigheid methode toegepast.

### 3 AFWERKSTAAT

ALGEMENE RUIMTEN	VLOEREN	WANDEN	PLAFONDS	VOORZIENINGEN
<b>Entree begane grond</b>	Tegelvloer met schoonloopmat	Plinttegel met daarboven glasvlies behang en sauswerk wit	Structuur spuitpleisterwerk en deels akoestisch plafond, wit	Postkasten, beltableau, videofoon en toegangscontrole/elektrische sluitplaat
<b>Lift en trappenhuis verdiepingen</b>	Projecttapijt op de vloer Trappen en bordessen schoonwerk beton, niet nader afgewerkt	Houten plint met daarboven glasvlies behang en sauswerk wit	Structuur spuitpleisterwerk en deels akoestisch plafond, wit	Ventilatie
<b>Bergingen privé en gangen begane grond</b>	Dekvloer (slijtvast)	Kalkzandsteen vellingblokken / betonwanden onafgewerkt Plaatselijk isolatie voorzetwand	Houtwolcement plaat	Ventilatie

APPARTEMENT	VLOEREN	WANDEN	PLAFONDS	VOORZIENINGEN
<b>Entree/hal</b>	Dekvloer	Behangklaar	Structuur spuitpleisterwerk	Videofoon met deurontgrendeling Rookmelder
<b>Woonkamer/keuken</b>	Dekvloer	Behangklaar	Structuur spuitpleisterwerk	Thermostaat verwarming CO2-sensor mechanische ventilatie Inblaaspunt en afzuiging ventilatie Loze leiding (tbv CAI / TEL)
<b>Slaapkamers</b>	Dekvloer	Behangklaar	Structuur spuitpleisterwerk	Thermostaat verwarming Inblaaspunt ventilatie  Extra in hoofdslaapkamer: CO2-sensor mechanische ventilatie Loze leiding (tbv CAI / TEL)
<b>Toilet</b>	Vloertegels	Wandtegels tot 150cm daarboven spuitwerk	Structuur spuitpleisterwerk	Toiletcombinatie Fonteincombinatie Afzuiging ventilatie
<b>Badkamer</b>	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Structuur spuitpleisterwerk	Wastafelcombinatie Douchecombinatie Toiletcombinatie (volgens tekening) Elektrische radiator Afzuiging ventilatie
<b>Techniek/berging</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Warmtepomp WTW ventilatie unit Verdeelset vloerverwarming Aansluitpunt wasmachine Aansluitpunt condenswasdroger Afzuiging ventilatie
<b>Buitenruimte privé</b>	Prefab beton OF grijze beton tegels	Schoon metselwerk	Onafgewerkt beton of voorzien van akoestisch plafond	

#### 4 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
<b>Exterieur algemeen</b>		
Gevelmetselwerk buitengevel	Baksteen	Bruin Grijs Geel
Voegwerk	Cement	Grijs
Lateien	Staal	Grijs
Balkonplaten	Prefab beton	Grijs
Galerijplaten	Prefab beton	Grijs
Waterslagen	Prefab beton	Grijs
Waterslagen	Aluminium	Grijs
Muur afdekbanden	Prefab beton	Grijs
Gevelkozijnen, ramen en -deuren	Kunststof	Grijs
Gevelkozijnen, ramen en -deuren	Hout	Grijs
Postkasten / bellentableau	Metaal	Grijs
Spijlen- / glas hekwerk grijze toren	Metaal / glas	Grijs / transparant
Spijlen hekwerk bruine toren	Metaal	Grijs
Spijlen hekwerk gele toren	Metaal	Wit
Spijlen hekwerk galerij bruine toren	Metaal	Grijs
Spijlen hekwerk galerij gele toren	Metaal	Wit
Noodtrappenhuis	Metaal	Verzinkt
<b>Interieur algemeen / appartement</b>		
Trappen en bordessen trappenhuis	Prefab beton	Grijs
Leuningen trappenhuis	Metaal	Grijs tint
Binnenkozijnen en deuren algemeen	Hout	Wit
Binnenkozijnen appartement	Metaal	Wit
Binnendeuren appartement	Opdek hardboard	Wit
Betonplafonds	Structuur spuitwerk	Wit
Vensterbanken	Composiet steen	Lichte kleur
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

*Bovenstaande kleuren / grijs tinten worden in overleg met architect definitief bepaald en kunnen op advies van de architect nog wel wijzigen.*

## 5 WEGWIJZER EN VOORWAARDEN NIEUWBOUW APPARTEMENT

### 5.1 Het tekenen van de aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom terwijl de aannemer zich door mede ondertekening verplicht tot de bouw en levering van het woongebouw. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

### 5.2 Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van transport" bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeldt, terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag staat aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen de leveringsakte en de hypotheekakte getekend.

### 5.3 Wanneer u moet gaan betalen?

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst krijgt u de reeds vervallen termijnen vanzelf in rekening gebracht.

Er zijn dan twee mogelijkheden:

1. Als u "eigen geld" heeft, betaalt u de factuur.
2. Heeft u geen eigen geld en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd dan betaalt u niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koopakte staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een der termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

### 5.4 Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsommen van de appartementen zijn 'vrij op naam'. 'Vrij op naam' wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een eigen appartement zijn gemoeid, in de koopsom zijn begrepen:

- bouwkosten;
- grondkosten;
- notarishonorarium ten behoeve van de leveringsakte;
- BTW (thans 21%; wijzigingen worden conform wettelijke voorschriften doorberekend).

Overige in de koop/aanneemsom begrepen kosten zijn:

- architecten- en constructeurhonoraria;
- gemeenteleges;
- kadastrale uitmeting;
- subsidie (baten) op energie zuinige installaties;
- aanvraag energielabel bij oplevering;
- aansluitkosten water-, riool- en elektriciteitsleidingen;
- makelaarscourtage/verkoopkosten.

## 5.5 Bijkomende kosten

De met de financiering verband houdende bijkomende kosten kunnen van toepassing zijn en zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen:

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

## 5.6 Termijnen tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's over de vervallen termijnen per e-mail. De nota zendt u zo snel mogelijk - voorzien van uw akkoord - naar uw (hypotheek)bank die dan voor betaling zorgdraagt.

Volgens de koop-/aannemingsovereenkomst dient u deze binnen 14 dagen te betalen. Daarna bent u rente verschuldigd. De koper dient zelf toe te zien op de tijdige betaling.

## 5.7 De Vereniging van Eigenaars (VVE)

Iedere appartementseigenaar wordt bij de notariële overdracht automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars. Deze vereniging draagt onder andere zorg voor de verzekering en het onderhoud van het gebouw. Doormiddel van stemrecht heeft iedere eigenaar invloed op deze activiteiten en dus ook op de hoogte van de daaraan verbonden kosten.

Het gebouw wordt bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Dit aandeel vormt, met het daarbij behorende gebruiksrecht, het appartementsrecht.

Alle appartementseigenaren zijn tezamen eigenaar van het hele gebouw. Hieruit volgt, dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede eigendomsrecht alles wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient (met zijn huisgenoten) mag gebruiken. Het gedeelte, waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is het reglement van splitsing opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijke eigendom en voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten.

Voorts bevat het reglement gedragsregels voor de eigenaars/bewoners. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars van het gebouw. Het doel van de vereniging van appartementseigenaars is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.

### ***Wat zijn de gemeenschappelijke belangen?***

In de eerste plaats het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties. Dus bijvoorbeeld het bijhouden van het binnen- en buitenschilderwerk, het repareren van het dak, het schoonhouden van de trappen, galerijen, liften en dergelijke. De Vereniging van Eigenaars kent, net als andere verenigingen, een bestuur en een ledenvergadering. Dit zijn de zogenaamde organen van de vereniging.

De vergadering van appartement eigenaars vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met de vergadering van eigenaars wordt dus zowel het orgaan van de vereniging bedoeld als de bijeenkomst zelf. De vergadering van eigenaars neemt besluiten bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen (de helft plus één) tenzij het reglement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of het gebouw moet worden geveerd en zo ja, wanneer en aan wie deze opdracht wordt gegeven.

De vergadering moet de begroting goedkeuren en dient haar fiat te geven aan de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar. Tenzij uitdrukkelijk anders in het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaars over alle verplichtingen die de



eigenaren gemeenschappelijk aangaan. Dat beslissen gebeurt in de bijeenkomst van eigenaars, ten minste éénmaal per jaar of zoveel meer als nodig is. In deze vergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde het woord voeren en zijn of haar stem uitbrengen. Hoeveel stemmen een appartementseigenaar in de vergadering kan uitbrengen wordt bepaald in het reglement van splitsing.

Door de eigenaars wordt een bestuurder benoemd. Deze bestuurder zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke.

Een zeer belangrijke taak van de bestuurders is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het klaarmaken van het exploitatieoverzicht van het afgelopen boekjaar. Op de basis van de begroting, een overzicht waarop alle te verwachten kosten staan vermeld zoals verfwerk, verzekering van het gebouw e.d., wordt de bijdrage per maand in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. De bestuurder zorgt voor de inning en verrekening van deze bijdrage.

## **6 MOGELIJKHEDEN INDIVIDUEEL MEERWERK**

### **6.1 Standaard en individuele wijzigingen**

Bij alle door Bouwbedrijf Niersman gerealiseerde appartementen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat het appartement zoveel mogelijk kan worden aangepast aan de persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard koperskeuzen lijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van het appartement. Tevens kunt u alle contractstukken terugvinden in ons digitaal kopersportaal. De inlog gegevens van het digitale portaal ontvangt u een aantal weken na het ondertekenen van het contract bij de makelaar. Naast de standaard meerwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van Bouwbedrijf Niersman. De verzoeken zullen eerst worden getoetst en indien mogelijk worden verwerkt en als een vrijblijvende optie aangeboden in het kopersportaal.

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de complexiteit van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand worden gemeld dat deze om redenen van architectuur en vergunningen niet te realiseren zijn. Er worden geen wijzigingen gedaan aan de hoofdopzet van de installatie en constructie van het gebouw.

### **6.2 Beperkingen**

Het appartement dient bij oplevering te voldoen aan onder andere het Bouwbesluit, de N.E.N.-normen, de eisen van Nutsbedrijven en de garantieregeling van Woningborg. In verband met deze eisen is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten;
- los leveren van bouwmaterialen is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging;
- verplaatsen of wijzigen van het verwarmingstoestel of mechanische ventilatie unit;
- wijzigen van de thermostaat;
- vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.;
- het wijzigen van hang en sluitwerk.

Voor een nadere toelichting verwijzen wij u graag naar de procedure meer- en minderwerk.

### **6.3 Afwerkvloeren**

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

### **6.4 Sanitair / Tegelwerk**

Voor wijzigingen en aanpassingen aan het sanitair en tegelwerk kunt u terecht bij een nader te bepalen projectshowroom, waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van de stelposten uitgevoerd, vóór de oplevering van uw

appartement. Het is niet mogelijk om de sanitaire ruimten casco te laten opleveren. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

## **7 OPLEVERING**

Gedurende het bouwproces krijgt u tussentijds een prognose van de oplevering. Aan deze prognose kunnen geen rechten worden ontleend. Mocht u beschikken over een eigen woning dan kunt u een clause op laten nemen naar de kopende partij met een marge omtrent de opleveringsdatum van uw nieuwe appartement en daarmee de definitieve sleuteloverdracht van uw huidige appartement. Informatie over de definitieve opleverdatum ontvangt u twee weken vóór de oplevering.

### **7.1 Sleuteloverhandiging**

Wanneer het appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met een van onze medewerkers uw appartement te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van transport van het appartement en eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw appartement.

### **7.2 Krimpscheuren**

Een nieuwbouwappartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u saus- of spuitwerk op de wanden aanbrengt.

### **7.3 Onderhoudsperiode en garanties**

De eventuele onvolkomenheden die tijdens de oplevering geconstateerd zijn worden zo snel mogelijk verholpen.

Tijdens de onderhoudsperiode gedurende drie maanden, gerekend vanaf de sleuteloverhandiging, kunt u ons schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden ontstaan die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van de woning en gebruikte materialen. Nadat alle onvolkomenheden waarvan schriftelijk melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de aannemer daarmee geacht aan de verplichtingen te hebben voldaan.

Na afloop van de onderhoudsperiode gaat de garantietermijn in. Gehanteerd wordt de standaard Woningborg Garantie en Waarborgregeling 2021.

De Woningborg garantie geldt niet voor de volgende onderdelen:

- bouw- en woonrijp maken;
- infiltratie riolering / drainage;
- keuken meubels en -apparatuur
- bestrating, beplanting en/of erfafscheidingen.

### **7.4 Algemeen**

Controleer voor de opleveringsdatum:

- Uw opstalverzekering, via VVE
- Uw inboedelverzekering.

### 7.5 Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, drinkwater en riolering zijn opgenomen in de aanneemsom.

De kosten van gebruik van drinkwater en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de aannemer. De aansluit- en abonnementskosten voor telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor rekening van de koper.

### 7.6 Overige mededelingen

De grootte van de verblijfsruimten (woon-, slaapkamer en keuken) is van invloed op verschillende eisen. Een bepaalde hoeveelheid daglicht toetreding is één van de eisen waar aan een verblijfsgebied moet voldoen. Als er binnen een verblijfsgebied een gedeelte is waar minder daglicht toetreding is (door bijvoorbeeld de oppervlakte van een verblijfsgebied), dan mag een deel van de ruimte niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de krijtstreepmethode genoemd. Bij een aantal appartementen is deze methode toegepast en als zodanig verwerkt in de tekeningen van de Omgevingsvergunning.

Vanwege de aanwezigheid van niveauverschillen van meer dan 20mm ter plaatse van de toegang tot het appartement, de buitenruimte of het woongebouw wordt in een aantal gevallen niet voldaan aan de rolstoeltoegankelijkheid.

## 8 PLANUITWERKING

Bouwbedrijf Niersman zal het project uitwerken op de voor haar meest praktische en economische wijze. Daarbij worden uitsluitend de basis verkoop informatie en de later door de koper opgedragen werkzaamheden in acht genomen. Zonder specifieke opdracht daartoe wordt geen rekening gehouden met de door de koper na oplevering voorgenomen wijzigingen en/of aanpassingen aan het appartement.

## 9 VOORBEHOUD

Deze tekst is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architecten, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie of installatie als gevolg van nog te maken tekeningen en berekeningen, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. Tevens behoudt Bouwbedrijf Niersman zich het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn/haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen.

De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. Bouwbedrijf Niersman raadt de verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in het appartement zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van het appartement wordt een kijkdag georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten (door de leverancier). De verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in het detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situatie geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Tevens moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen die het gevolg zijn van nadere eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De koper zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

De in de verkoopdocumentatie opgenomen perspectieven zijn een "artist impression", die een goede indruk geven van het appartement en de woonomgeving, maar kunnen afwijken van de uiteindelijke situatie. Zo ook kunnen aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen geen rechten worden ontleend. De op de verkoopdocumentatie aangegeven binneninrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is geen onderdeel van de overeenkomst.

De wervingsbrochure die is overhandigd tijdens de start verkoop is nadrukkelijk geen onderdeel van de koop- of aannemingsovereenkomst. Aan de inhoud daarvan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Wij adviseren om de ter hand gestelde contractdocumenten goed door te nemen. Voor inhoudelijke vragen of een nadere toelichting kan contact worden gezocht met de verkopend makelaar en/of Bouwbedrijf Niersman.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald en hetwelk contractueel is overeengekomen, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in de technische omschrijving of hetwelk contractueel is overeengekomen, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.