

***Technische Omschrijving***  
***43 luxe appartementen en penthouses***  
***Park Beresteyn te Voorschoten***

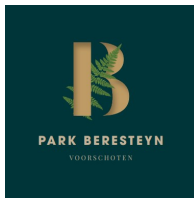


***N***  
**NIERSMAN**

**17 december 2021**

## Inhoudsopgave

1	TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....	3
1.1	Maatvoering en materiaalkeuze .....	3
1.2	Peil .....	3
1.3	Grondwerken.....	3
1.4	Terreininrichting en erfscheidingen.....	3
1.5	Riolering .....	3
1.6	Fundering en vloeren.....	4
1.7	Buitengevels .....	4
1.8	Buitenkozijnen en buitendeuren.....	5
1.9	Daken .....	5
1.10	Metaalconstructie en hekken .....	6
1.11	Binnenwanden .....	6
1.12	Binnenkozijnen en binnendeuren.....	6
1.13	Afbouwtimmerwerk .....	7
1.14	Wandafwerking.....	7
1.15	Vloerafwerking .....	7
1.16	Plafondafwerking .....	8
1.17	Keukeninrichting.....	8
1.18	Hemelwaterafvoeren .....	8
1.19	Sanitair .....	9
1.20	GEEN Gasinstallatie.....	10
1.21	Collectieve verwarming / koeling .....	10
1.22	Ventilatie systeem.....	11
1.23	Elektrische installatie.....	12
1.24	Telecommunicatievoorzieningen.....	14
1.25	Beglazing .....	14
1.26	Natuur- en Kunststeen.....	14
1.27	Schilderwerk .....	15
1.28	Liftinstallatie .....	15
1.29	Metaalwerken .....	15
1.30	Benaming ruimten volgens Bouwbesluit .....	16
2	AFWERKSTAAT .....	17
3	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT .....	21
4	WEGWIJZER EN VOORWAARDEN AANKOOP NIEUWBOUW APPARTEMENT .....	23
4.1	Het tekenen van de aannemingsovereenkomst .....	23
4.2	Eigendomsoverdracht .....	23
4.3	Wanneer u moet gaan betalen? .....	23
4.4	Vrij op naam (v.o.n.).....	23
4.5	Bijkomende kosten.....	24
4.6	Termijnen tijdens de bouw .....	24
4.7	De Vereniging van Eigenaars (VVE).....	24
5	MOGELIJKHEDEN INDIVIDUEEL MEERWERK .....	25
5.1	Standaard en individuele wijzigingen .....	25
5.2	Beperkingen .....	26
5.3	Afwerkvloeren .....	26
5.4	Sanitair / Tegelwerk / Keuken .....	26
6	OPLEVERING .....	26
6.1	Sleuteloverhandiging .....	26
6.2	Krimpscheuren .....	26
6.3	Onderhoudsperiode en garanties.....	27
6.4	Algemeen .....	27
6.5	Gebruikskosten.....	27
7	ALGEMEEN .....	27
7.1	Voorbehoud ten aanzien van de grond (zettingen) .....	27
7.2	Overige mededelingen .....	27
8	PLANUITWERKING.....	28
9	VOORBEHOUD .....	28
10	WIJZIGINGEN.....	28



## **1 TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

### **1.1 Maatvoering en materiaalkeuze**

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.

### **1.2 Peil**

Als peil P=0 geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de hoofdentree van de drie woongebouwen. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

### **1.3 Grondwerken**

De benodigde grondwerken uitvoeren voor de aanleg van de kelder, liftputten, bestratingen, kabels en leidingen. De ontgravingen buiten het gebouw worden aangevuld met uitkomende grond. Overtollige grond wordt afgevoerd.

### **1.4 Terreininrichting en erfscheidingen**

De gemeenschappelijk daktuin en het terrein direct grenzend aan en rondom de nieuwe woongebouwen zullen nieuw worden ingericht conform het ontwerp van de landschapsarchitect.

Het parkbos wordt niet radicaal gewijzigd. Het terreindeel tussen het oude hoofdgebouw van Beresteyn en de Leidseweg heeft een gemeentelijk monumentale status, alsmede ook de Grotto/Hermitage achter in het park. Het parkbos van het achter terrein heeft momenteel nog de NSW status (Natuurschoonwet). Er is sinds 2010 een transformatie- en optimalisatie traject ingezet door de huidige eigenaar. Door middel van eigen bijdragen en verschillende subsidies is het parkbos geworden tot wat het nu is. Het is aan de nieuwe VvE om het beheer en onderhoud van het gehele terrein op zich te nemen en te bepalen over de toekomst van het parkbos.

Aan de zijde van de Mozartlaan wordt voorzien in een nieuwe terrein toegang uitgevoerd met straatwerk op een duikerconstructie, metselwerk penant, sier lantaren en een metalen hekwerk voorzien van twee poorten. De bestaande poort/toegang (noordelijke) aan de zijde van de Leidseweg wordt uitsluitend gebruikt door/voor het Gastenhuis. De bestaande poort/toegang (zuidelijk) aan de zijde van de Leidseweg wordt uitsluitend gebruikt door/voor langzaam verkeer overdag.

Op het dak van de parkeergarage wordt een daktuin aangelegd, naar het ontwerp van de landschapsarchitect. Het ontwerp omvat onder meer verharding, beplanting, plantenbakken en verlichting.

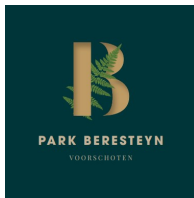
De begane grond appartementen met een grotere verdiepingshoogte en grenzend aan het park worden uitgevoerd met een terras van grijze betontegels op een zandpakket en voorzien van een lage gemetselde tuinmuur als afscheiding.

Bij de penthouses wordt tussen de terrassen een privacy scherm geplaatst in de vorm van een plantenbak, gevuld met een groene haagbeplanting.

De inrichting van het openbaar terrein buitenom het plangebied van Park Beresteyn wordt in principe niet aangepast. Het openbaar terrein valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente.

### **1.5 Riolering**

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



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

- toiletcombinatie;
- fontein;
- spoelbak keuken (afgedopt);
- wastafelcombinatie;
- douchehoek;
- wasmachine aansluiting.

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

De buitenriolering wordt uitgevoerd tot en met de aansluiting op het gemeenteriool, volgens voorschriften en op aanwijzingen van de gemeente. De afvoer van het hemelwater (het zo genaamde schoonwaterriool) wordt aangesloten op het gemeentelijke riool of op open water.

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

### **1.6 Fundering en vloeren**

De keldervloer en de hellingbaan (inrit parkeergarage) worden uitgevoerd als een ongeïsoleerde gewapende betonconstructie op betonpalen. De lengte en het aantal van de palen is vastgesteld op basis van grondonderzoek ter plaatse. Alle funderingsconstructies worden uitgevoerd volgens de door de gemeente goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructeur.

De keldervloer wordt monoliet (glad) afgewerkt. De hellingbaan wordt ruw afgewerkt en tevens voorzien van elektrische rijbaan verwarming in verband met de veiligheid bij sneeuw en vorst.

De verdiepings- en dakhellingen van het woongebouw worden uitgevoerd in beton, voorzien van betonijzer en installatiecomponenten van de boven- en ondergelegen appartementen.

De verdiepingvloeren van de appartementen worden uitgevoerd met een zwevende dekvloer.

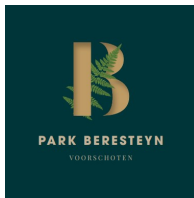
De begane grondvloer van de appartementen met een grotere verdiepingshoogte en grenzend aan het park worden uitgevoerd als een geïsoleerde (prefab) betonvloer met een Rc waarde van 3,5 m<sup>2</sup>.K/W. De betonvloer van de begane grond van het woongebouw boven de parkeerkelder wordt aan de onderzijde (kelderplafond) voorzien van isolatie met een Rc waarde van 4,5 m<sup>2</sup>.K/W (de Rc-waarde is de warmteweerstand van het totale constructie onderdeel).

De volgende onderdelen zijn van schoonwerk (prefab) beton:

- de trappen en bordessen in pandig van de gemeenschappelijke ruimten;
- de buitentrap bij de entree van de daktuin;
- het betonnen sierkader bij de hoofd entree van het woongebouw vanaf de daktuin;
- de spekbanden in het gevelmetselwerk;
- de afdekbanden op het gevelmetselwerk ter plaatse van de borstwering bij de dakterrassen van de penthouses;
- de waterslagen onder de gevelkozijnen;
- de afdekbanden op de lage gemetselde tuinmuur bij de begane grond appartementen;
- de zijwanden van de inrit van de parkeergarage;
- de balkonplaten;
- de betonlateien in de gevels.

### **1.7 Buitengevels**

De buitengevels worden uitgevoerd als metselwerk spouwmuurconstructie met isolatie. Het metselwerk wordt uitgevoerd in verschillende metselwerk verbanden en rollagen. De metselwerk gevels hebben een Rc-waarde van 4,5 m<sup>2</sup>.K/W. Het voegwerk van het metselwerk wordt verdiept uitgevoerd in een door de architect te bepalen kleur, conform de afwerkstaat.



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.

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.

De kelderwand wordt vervaardigd van beton, volgens nadere opgave van de constructeur.

Onder de gevelkozijnen in de buitengevel wordt een aluminium waterslag aangebracht, voorzien van anti dreun folie en gecoat in kleur. In de dagkanten van de gevelkozijnen in de buitengevel wordt aluminium zetwerk aangebracht, gecoat in kleur.

De buitengevel van de penthouse verdieping wordt uitgevoerd in een prefab systeemwand, opgebouwd uit een houten stijl- en regelwerk welke aan de woningzijde is voorzien van een (gips)beplating. De buitenzijde van deze systeemwand wordt volledig voorzien van aluminium beplating en lijstwerk, in kleur gecoat. Deze gevel heeft een Rc-waarde van 4,5 m<sup>2</sup>K/W.

### **1.8 Buitenkozijnen en buitendeuren**

Alle gevelkozijnen, -ramen en deuren van het appartement en van de algemene ruimten aan de buitengevel worden uitgevoerd in aluminium, in een door de architect te bepalen kleur, conform de afwerkstaat.

Boven de gevelkozijnen van het appartement worden plaatselijk ventilatie roosters opgenomen, ingebouwd in een houten paneel. De ventilatie roosters in geluidwerende uitvoering waar nodig volgens de rapportage van de adviseur.

De kozijnen worden voorzien van de 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.

### **1.9 Daken**

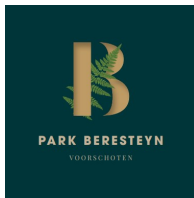
Het platte hoofddak van het appartementengebouw wordt voorzien van isolatie, 2-laags bitumineuze dakbedekking en een ballast laag van schoon grind en/of (plaatselijk) betontegels. De dakrand van het hoofddak wordt voorzien van een aluminium daktrim en gecoat in een door de architect bepaalde kleur, conform de afwerkstaat. De dakvloer heeft een Rc-waarde van 6,0 m<sup>2</sup>K/W.

In het plafond van de bovenste lift hal wordt een dakluik aangebracht voor een goede toegang naar de op het dak geplaatste installatie onderdelen. Bij het dakluik wordt een (losse) ladder geleverd.

Het terras van de penthouse wordt uitgevoerd met isolatie, 2-laags bitumineuze dakbedekking en grijze betontegels. De terrasvloer heeft een Rc-waarde van 6,0 m<sup>2</sup>K/W.

Het dak van de parkeergarage wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking, geschikt voor het later aanbrengen van de beplanting en bestrating van de daktuin inrichting.

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



### **1.10 Metaalconstructie en hekken**

De traphekken bij de trap vanuit de kelder naar de begane grond van het woongebouw worden uitgevoerd als een metaal spijlenhekwerk in kleur gecoat en voorzien van een houten handregel. De handleuning langs de wand wordt uitgevoerd in hout met metalen leuningdragers.

Het hekwerk in de lift hal van de eerste verdieping, nabij de vide boven de hoofdentree van het woongebouw, wordt uitgevoerd in een metalen hekwerk, voorzien van een glasvulling.

De afscheiding langs de buitenzijde van het balkon van de appartementen wordt uitgevoerd in een metalen hekwerk, voorzien van een transparante glasvulling. Boven de gemetselde borstwering rondom het terras van de penthouses wordt een metalen frame aangebracht, voorzien van transparante glasvulling.

Langs de randen van de daktuin, daar waar het hoogteverschil dit vereist, en ter plaatse van de buitentrap naar de daktuin wordt een metalen spijlen hekwerk aangebracht.

De entree van de garage wordt aan de onderzijde van de hellingbaan afgesloten met een elektrische metalen spijlenhekwerk (speedgate). Naast de auto toegang wordt een loopdeur voor voetgangers aangebracht. De kleur wordt bepaald door de architect, conform de afwerkstaat.

Als onderdeel van de hoofd draagconstructie van het woongebouw en van de parkeerkelder worden plaatselijk stalen kolommen en liggers toegepast. De staalconstructie wordt zoveel mogelijk weg gewerkt in wanden en vloeren. De zichtbare delen van de staalconstructie worden binnen het appartement in lichte kleur afgewerkt. De staalconstructie wordt brandwerend afgewerkt daar waar dat volgens de voorschriften benodigd is.

### **1.11 Binnenwanden**

De dragende wanden van het appartement worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen. De constructieve wanden ter plaatse van het trappenhuis en de liftschacht, benodigd voor de stabiliteit het appartementen complex, worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen. De niet dragende woning scheidende wanden en de niet dragende wanden tussen het appartement en de algemene ruimten worden uitgevoerd in een geïsoleerde systeemwand, opgebouwd uit een stijl- en regelwerk en aan beide zijden voorzien van een dubbele (gips)beplating.

De binnenspouwbladen van het appartement, als onderdeel van de gemetselde gevels, worden uitgevoerd in kalkzandsteen of in een geïsoleerd prefab houten systeemwand, opgebouwd uit een houten stijl- en regelwerk welke aan de woningzijde is voorzien van een (gips)beplating.

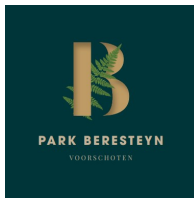
De niet dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd in gipsblokken, dik 70mm en ter plaatse van de sanitaire ruimten, dik 100mm.

Tegen de liftschacht en tegen het trappenhuis wordt in het appartement, plaatselijk conform de verkooptekening, een geïsoleerde voorzetwand aangebracht welke aan de woningzijde is voorzien van een (gips)beplating.

De binnenwanden van de privé berging in de kelder van het woongebouw worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken.

### **1.12 Binnenkozijnen en binnendeuren**

De binnendeurkozijnen in het appartement worden uitgevoerd als een metalen kozijn zonder bovenlicht en geschikt voor stompe binnendeuren. De kozijnen worden fabrieksmatig voorzien van een coating in lichte kleur. De stompe binnendeuren in het appartement zijn van hout met spaanplaat vulling en zijn fabrieksmatig afgelakt in lichte kleur. De binnendeur bij de woonkamer wordt voorzien van een grote glas opening. Bij de binnendeurkozijnen worden geen onderdorpels en/of stofdorpels aangebracht, behoudens bij de binnendeuren van de sanitaire ruimtes.



De entree van het appartement wordt uitgevoerd met een houten kozijn en een stompe dichte deur. De deur wordt uitgevoerd met een deurspion op gemiddelde ooghoogte. Op voorschrift van de brandweer wordt de toegangsdeur van het appartement uitgevoerd met een vrijloop deurdranger. De deurdranger wordt aangesloten op een rookmelder in het appartement.

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten en de deurkozijnen van de privé berging in de kelder worden uitgevoerd in hout met stompe deuren. De algemene loopdeuren in de verkeersruimte worden uitgevoerd met glasopening, daar waar geen zijlicht met glas is voorzien. De deuren van kasten, bergingen, technische ruimten e.d. hebben geen glasopening. De kozijnen in brandwerende uitvoering waar nodig volgens de normen.

### **1.13 Afbouwtimmerwerk**

De meterkast van het appartement wordt voorzien van een houten achterwand, volgens voorschriften van de nutsbedrijven. De meterkast van het appartement wordt geplaatst in het appartement, volgens tekening.

De wanden van het appartement worden zonder vloerplinten opgeleverd.

### **1.14 Wandafwerking**

Alle wanden in het appartement worden, voor zover niet betegeld of gespoten, behangklaar opgeleverd, echter niet voorzien van behang.

De wandtegels zijn volgens bemonstering in de showroom. Te betegelen wanden:

- toiletruimte tot 150cm boven de vloer;
- badkamer tot plafondhoogte.

Keuze uit twee kleuren (glans- of mat wit), afmeting 300 x 600mm en liggend verwerkt.

In basis wordt het tegelwerk niet strokend aangebracht.

Wijziging van het wandtegelwerk is tegen verrekening mogelijk. De sanitaire ruimten dienen bij oplevering van het appartement compleet 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 wand boven het wandtegelwerk in de toiletruimte wordt voorzien van wit structuur spuitwerk.

De wanden van de hoofdentree en lift hal op de begane grond worden afgewerkt met een houten lambrisering, in een door de architect te bepalen uitvoering en kleur. De wandvlakken boven de lambrisering op de begane grond en de wanden van de lift hal op de woonverdiepingen worden afgewerkt met fotobehang en/of met glad glasvliesbehang, voorzien van muurverf, alles in een nader door de architect te bepalen uitvoering en kleur.

De wanden van het trappenhuis op de woonverdiepingen en de wanden van de entree en lift hal van het woongebouw op kelderniveau worden voorzien van spuitwerk.

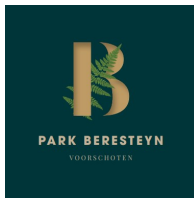
### **1.15 Vloerafwerking**

De vloer in het appartement wordt, behoudens de badkamer, voorzien van een zwevende zandcement dekvloer. De vloer in het appartement is voldoende vlak voor het aanbrengen van zachte vloerafwerkingen. Met het oog op geluidsoverlast adviseren wij nadrukkelijk om een harde vloerafwerking star op de ondervloer aan te brengen, zonder tussenlaag.

De vloertegels zijn volgens bemonstering in de showroom. Te betegelen vloeren:

- toiletruimte, afmeting 300 x 300mm;
- badkamer, afmeting 600 x 600mm.

Keuze uit 4 kleuren (zwart, grijs, beige of antraciet).



Wijziging van het vloertegelwerk is tegen verrekening mogelijk. De sanitaire ruimten dienen bij oplevering van het appartement compleet 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 begane grondvloer van de hoofdentree en lift hal op de begane grond wordt voorzien van vloertegels in de afmeting 600 x 600mm, volgens nadere keuze van de architect. Achter de hoofdentree wordt een schoonloop mat aangebracht.

De vloer van de lift hal op de woonverdiepingen en de bordessen in het trappenhuis worden voorzien van vloertegels in de afmeting 600 x 600mm, in een nader door de architect te bepalen kleur.

In de lift hal op kelderniveau wordt een schoonloop mat aangebracht. De overige ruimten op kelderniveau, alsmede de parkeergarage, worden voorzien van een glad afgewerkte betonvloer.

### **1.16 Plafondafwerking**

Het plafond van het appartement wordt voorzien van wit spuitwerk, als aangegeven in de afwerkstaat. De aanwezige V-naden van de betonvloer blijven zichtbaar aan het plafond.

Het plafond van de hoofdentree, lift hal en trappenhuis wordt voorzien van een afwerking in een nader door de architect te bepalen uitvoering en kleur. Afgestemd op de in die ruimten geldende normen, zoals bijvoorbeeld in geluiddempende uitvoering.

Het plafond de kelder, grenzend aan een appartement op de begane grond, wordt voorzien van geïsoleerde houtwol cement plafondbeplating in een nader door de architect te bepalen kleur.

De onderzijde van de prefab beton balkons wordt afgewerkt met een nader door de architect te bepalen materiaal en kleur.

Het plafond onder de luifels bij de penthouse, als onderdeel van de dakconstructie en het plafond en de zijbeplating ter plaatse van de hoofdentree van het woongebouw worden uitgevoerd in een onderhoudsarme beplating, in een nader door de architect te bepalen kleur.

### **1.17 Keukeninrichting**

Het appartement is in de basis niet voorzien van een keukeninrichting. De koper dient deze in eigen beheer aan te schaffen en te (laten) plaatsen NA oplevering.

De keuken installatie wordt afgedopt opgeleverd. Aanpassingen en/of uitbreiding van de keuken installatie is tegen meerkosten mogelijk. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

De afzuigpunten voor de mechanische ventilatie installatie in het plafond van het appartement kunnen niet worden verplaatst.

### **1.18 Hemelwaterafvoeren**

Het hemelwater van de balkons en de buitenruimtes wordt afgevoerd door middel van balkonafvoeren en afvoerleidingen langs de buitengevel. De hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd in aluminium. Deze afvoeren worden aangesloten op het riool.

Het hemelwater van het hoofddak van het woongebouw en van de daktuin wordt middels afvoerleidingen via schachten en onder het plafond van de kelderverdieping verzameld en via het terrein aangesloten op het gemeenteriool en/of het open water. De posities van de afvoeren zijn indicatief aangegeven op de tekening van de buitengevel maar kunnen als gevolg van nadere installatie ontwerpen of -berekeningen in werkelijkheid qua aantal en positie afwijken van de tekeningen.



### 1.19 Sanitair

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

Toiletruimte

**wandcloset** Villeroy & Boch type Subway 2.0 met toiletzitting + deksel en chromen bedieningsplaat.

**fontein** Villeroy & Boch type Subway 37cm. HansGrohe Focus-S kraan. Verchroomde bekersiston en muurbuis.

Badkamer 1

**wandcloset** Villeroy & Boch type Subway 2.0 diepspoelcloset zonder spoelrand met toiletzitting + deksel en chromen bedieningsplaat.

**wastafel** Dubbele Villeroy & Boch type Memento afmeting 120x47cm. 2x HansGrohe Focus E2 kraan. Verchroomde bekersiston en muurbuis. Spiegel rechthoekig 120x60cm.

**douche** vloergoot RVS 70cm. HansGrohe Ecostat Comfort thermostatische douchemengkraan. Glijstang en waterbesparende handdouche met slang, set New Tempesta II in chrom. Glazen douchewand met afstandhouder.

Badkamer 2

**wastafel** Villeroy & Boch type Subway 2.0 afmeting 60x47cm. HansGrohe Focus E2 kraan. Verchroomde bekersiston en muurbuis. Spiegel rechthoekig 60x40cm.

**douche** vloergoot RVS 70cm. HansGrohe Ecostat Comfort thermostatische douchemengkraan. Glijstang en waterbesparende handdouche met slang, set New Tempesta II in chrom.

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

Wijziging in de installatie en aanpassing van het sanitair en de kranen zijn tegen meerkosten mogelijk. De sanitaire ruimten dienen bij oplevering van het appartement compleet 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 techniekruimte in de parkeerkelder wordt een uitstortgootsteen aangebracht, inclusief een koudwaterleiding en een close in boiler met mengkraan.

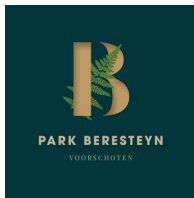
#### 1.19.1 Binnen installatie koudwaterleiding

De water hoofdinvoer komt het gebouw binnen op kelderniveau. In de kelder wordt per gebouw een hydrofoor geplaatst. Vanaf de hydrofoor wordt een waterleiding aangelegd langs alle meterkasten.

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt een koudwaterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- toiletcombinatie;
- fontein;
- keukenmengkraan (afgedopt);
- wastafelmengkranen;
- douchemengkraan;
- wasmachine aansluiting;
- warmte aflever set.

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



### **1.19.2 Binnen installatie warmwaterleiding**

Vanaf de warmte aflever set in de technische ruimte van het appartement wordt een warmwaterleiding aangebracht naar de op tekening aangegeven plaats van:

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

De warmte aflever set in de technische ruimte is uitgevoerd met een warmte wisselaar die het koude drinkwater verwarmt naar een hogere temperatuur waarmee het geschikt wordt voor bijvoorbeeld koken en douchen. De warmte aflever set zelf wordt van warmte voorzien door de collectieve warmtepomp installatie. Deze onderdelen vallen daarmee niet onder de Woningborg garantieregeling.

De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

### **1.20 GEEN Gasinstallatie**

In het appartement wordt geen gasinstallatie geleverd:

- ruimteverwarming en warm tapwater via een collectieve warmtepomp systeem;
- elektrische 2-fase aansluiting voor een kookplaat.

### **1.21 Collectieve verwarming / koeling**

Het appartement wordt verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming. De temperatuurregeling van de vertrekken vindt plaats via de kamerthermostaat in de woonkamer. In de woonkamer, de slaapkamers en de badkamer wordt een temperatuur opnemer geplaatst, waardoor de temperatuur per ruimte individueel kan worden ingesteld. Ter ondersteuning van de verwarmingscapaciteit in de badkamer wordt een witte elektrische sierradiator geplaatst.

Het hoofdtraject van het water van de collectieve warmtepomp installatie in de kelder wordt aangebracht aan het plafond van de (parkeer)kelder en vanaf deze locatie verdeeld naar de schachten van de appartementen tot aan de warmte aflever set in de technische ruimte van ieder appartement.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken in combinatie met een in werking zijnde woonhuisventilatie en gesloten ramen en deuren kunnen ten minste de onderstaande temperaturen worden behaald en onderhouden bij een genormeerde windsnelheid en tot een buitentemperatuur van -10 °C:

- woonkamer / keuken                      20 °C;
- badkamer                                      22 °C;
- slaapkamer                                    20 °C.

Door de toepassing van vloerverwarming dient rekening te worden gehouden met een vertraagde opwarmperiode. 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 verwarming van ruimten binnen het appartement waar geen vloerverwarming is aangebracht wordt bereikt als gevolg van de luchtstroom veroorzaakt door het woonhuis ventilatiesysteem.

Gedurende de zomermaanden kan via de collectieve warmtepomp installatie ook worden gekoeld. Bij de keuze voor koeling stroomt er koud water door de slangen van de vloerverwarming, met uitzondering van de badkamer. Deze wijze van koelen is effectief maar niet vergelijkbaar met een koeling door middel van een airco.

De collectieve warmtepomp installatie is volledig in eigendom bij de hoofd VvE. Als waarborg voor een zorgeloze en goed functionerende installatie wordt het beheer en onderhoud van de collectieve installatie gedurende de eerste zes jaar na oplevering verzorgd door de partij die de

installatie heeft aangelegd. Na deze periode is de VvE vrij om dit proces te continueren of te kiezen voor een andere partij.

Alle kosten van de collectieve installatie benodigd voor de verwarming, koeling en warm tapwater van alle appartementen en het Gastenhuis worden aan de hoofd VvE vergoed via de vastgestelde maandelijkse bijdrage. Per jaar wordt een eindafrekening opgemaakt waarbij de werkelijke kosten van de collectieve installatie per individuele gebruiker worden afgerekend, daarbij rekening houdend met het werkelijke verbruik van die individuele gebruiker.

De collectieve warmtepomp installatie valt niet onder de Woningborg garantieregeling.

De verwarming wordt verzorgd door een warmte aflever set welke wordt geplaatst in de technische ruimte van het appartement. De aflever set wordt aangesloten op een collectieve warmtepomp installatie in de kelder van woongebouw Ariena. Als bron voor de werking van de installatie wordt gebruik gemaakt van een tweede serie lucht-waterwarmtepompen op het dak van één of meerdere woongebouwen (Hugo en/of Ariena).

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, eventueel gestapelde, opstelplaats voor de wasmachine en –droger gegarandeerd.

De keuze van de vloerbedekking is van grote invloed op de warmte afgifte van het vloerverwarmingssysteem. Er moet rekening worden gehouden met de isolatiewaarde van de vloerafwerking. De meeste soorten vloerafwerking, zoals tapijt, linoleum, parket en laminaat, kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid voor 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 vloerbedekking zonder meer geschikt.

De vloer in het appartement is voldoende vlak voor het aanbrengen van zachte vloerafwerkingen. Sommige vloerafwerkingen verlangen een vlakke vloer. De leverancier van de vloerafwerking kan daar een passend advies over geven. Indien nodig dient het verder uitvlakken of egaliseren van de dekvloer door de koper in opdracht te worden gegeven bij deze leverancier.

## 1.22 Ventilatie systeem

Het appartement wordt uitgerust met een individueel mechanisch afzuig ventilatiesysteem. De ventilatiecapaciteit wordt automatisch aangestuurd door een CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer, welke ook handmatig te bedienen is. Daarnaast wordt een handmatige bediening in de badkamer aangebracht.

De keuken, de toiletruimte, de badkamer en de wasmachine ruimte worden mechanisch afgezogen. In de woon- en slaapkamers wordt verse buitenlucht aangevoerd middels ventilatieroosters boven de gevelkozijnen. De afzuigopeningen van de mechanische ventilatie aan het plafond van het appartement worden uitgevoerd 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 voor uw keuken.

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

De kanalen van de mechanische ventilatie worden aangesloten op een collectief kanaal in de schacht, eindigend bovendaks met kanalen en dakkappen.

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

De parkeergarage wordt voorzien van mechanische ventilatie, door middel van stuwdruk ventilatoren aan het plafond van de ruimte. De luchttoevoer vindt plaats via roosters in de wand van de parkeergarage (koekoek). Lucht afvoer via de in-uitrit van de parkeergarage.

De privé bergingen en algemene fietsenstallingsruimten in de kelder worden geventileerd.

De 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.

## **1.23 Elektrische installatie**

### **1.23.1 Algemeen**

De elektrameter wordt in de meterkast in 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.

### **1.23.2 Woning installatie**

De lichtsckelaars 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 horizontaal geplaatst in twee afzonderlijke elektradozen.

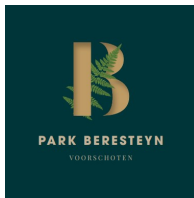
De schakelaars en wandcontactdozen in het appartement worden standaard aangebracht op de volgende hoogten (gemeten ten opzichte van vloerpeil tot het hart van de elektra doos):

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

Als basis zijn de volgende elektra punten voorzien in de keuken:

- 2 stuks dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik;
- 2 stuks enkele wandcontactdozen op een bestaande groep, t.b.v. koelkast en wasemkap;
- Perilex kook aansluiting 2- fase tot 7.200 Watt;
- 3 stuks enkele wandcontactdozen op een aparte groep, t.b.v. een oven, vaatwasser en een kokend waterkraan.

De positie en hoogte van de installatie punten staan op de nul-tekening van het vrijblijvende keuken ontwerp voor het appartement zoals samengesteld door de keukenshowroom.



De wandcontactdozen, lichtsakelaars 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 loze leidingen voor 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.

Het appartement wordt voorzien van een video/intercom installatie via het digitale conciërge systeem bestaande uit:

- een drukknop in het bellentableau nabij de hoofdentree van het terrein aan de Mozartlaan en nabij de hoofdentree per woongebouw vanaf de daktuin;
- een spreek/luister/beeld verbinding tussen de verschillende hoofdentree's via het digitale conciërge systeem en het appartement met een portable device en app;
- een ontgrendelingssysteem ten behoeve van de hoofdentree's via een portable device en app.

Het digitale conciërge systeem is opgezet in een abonnementsvorm waarvan de kosten via de maandelijkse bijdrage aan de VvE worden voldaan.

Naast de entreeur van het appartement wordt een beldrukker geplaatst met in de hal van het appartement een schel ter plaatse van de meterkast.

De verlichtingsarmaturen bij de entreeur van het appartement en in de algemene ruimten worden waar mogelijk uitgevoerd in LED en per groep uitgevoerd met schemer schakeling of bewegingsmelder.

Het leveren en aansluiten van verlichtingsarmaturen in het appartement, privé buitenruimten en/of de privé berging in de kelder is niet voorzien.

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

### **1.23.3 Algemene installatie**

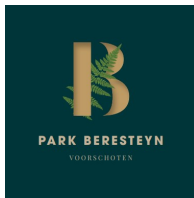
De algemene voorzieningen binnen het woongebouw zoals onder andere de wandcontactdozen en (nood)verlichting in de hoofdentree en de lift hallen, de liftinstallatie, de hydrofoor en de laadpunten voor een fiets en scootmobiel in de kelder worden aangesloten op de algemene voorzieningen elektrameter, aangebracht in de CVZ kast van dat woongebouw.

Ook de stroomverbruikers buiten het woongebouw zoals bijvoorbeeld het toegangshek Mozartlaan en parkeergarage, brandbeveiligingsinstallatie parkeergarage, vuilwaterpomp, stuwdruk ventilatie, collectieve warmtepomp installatie en de (nood)verlichting van de parkeerkelder, de daktuin en het buitenterrein zijn aangesloten op een algemene voorzieningen elektrameter, aangebracht in meerdere CVZ kasten. Per functie (parkeergarage, woongebouw, Gastenhuis, collectieve warmtepomp) wordt voorzien in een eigen CVZ elektra aansluiting met meter.

De privé bergingen in de kelder worden uitgevoerd met een lichtpunt. In de privé berging wordt één wandcontactdoos geleverd. De installatie van de privé berging wordt aangesloten op de elektrameter van het eigen appartement.

Ter plaatse van het toegangshek van de parkeergarage wordt een toegangscontrole systeem toegepast gebaseerd op detectie lussen in de vloer.

In de parkeergarage wordt een brandmeld- en ontruimingsinstallatie aangebracht. De garage wordt door middel van een brandscherm gecompartmenteerd in twee delen. Tevens wordt er



een CO2 detectie systeem (uitlaat gassen) aangelegd. De ontruimingsinstallatie is voorzien van alarm met licht en geluid. Bij brand wordt het systeem automatisch geactiveerd. Op verzoek van de brandweer worden geen brandslang haspels of mobiele brandblussers geleverd.

Voor het laden van auto's in de parkeergarage is in basis (nog) geen voorziening opgenomen. Na inventarisatie van de behoefte daartoe zal op basis van het aantal gegadigden worden bepaald welk systeem er wordt aangelegd en binnen welke contract vorm; eigendom of lease. Het laden van een auto vanuit de eigen elektrameter uit het appartement is niet toegestaan.

Op de drie woongebouwen wordt een zonnepanelen systeem aangelegd voor het uit zonlicht opwekken van elektrische energie. De collectieve opbrengst komt ten goede aan het algemene voorzieningen elektra verbruik van de drie woongebouwen en/of de daarbuiten geplaatste installatie componenten die ten dienste staan van de appartementen.

Alle energiekosten zijn voor rekening van de Vereniging van Eigenaars en worden door de kopers (en het Gastenhuis) via de maandelijkse bijdrage aan de VvE voldaan.

## **1.24 Telecommunicatievoorzieningen**

### ***1.24.1 Telefoon aansluitpunt***

In de meterkast wordt een aansluitvoorziening aangebracht voor telefoon, zonder feitelijke aansluiting. 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 wordt een loze leiding gelegd naar de woonkamer en naar de hoofdslaapkamer, beide voorzien van een afgedekte installatiedoos.

### ***1.24.2 Kabeltelevisie aansluitpunt***

In de meterkast wordt een aansluitvoorziening aangebracht voor kabeltelevisie, zonder feitelijke aansluiting. 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 wordt een loze leiding gelegd naar de woonkamer en naar de hoofdslaapkamer, beide voorzien van een afgedekte installatiedoos.

Vanuit de meterkast wordt een loze leiding gelegd naar de overige slaapkamers, voor algemeen gebruik, allen voorzien van een afgedekte installatiedoos.

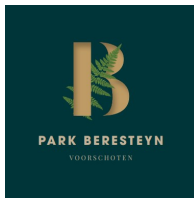
## **1.25 Beglazing**

Alle buitenkozijnen van het appartement worden voorzien van hoog rendement isolerende beglazing.

Er wordt geen glazenwassersinstallatie aangebracht. De beglazing van het appartementen is grotendeels bewasbaar vanaf het balkon, dakterras, maaiveld, daktuin of gebruikmakend van de naar binnen draaiende geveldelen. Voor de overige beglazing moet gebruik worden gemaakt van een externe schoonmaak dienst.

## **1.26 Natuur- en Kunststeen**

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 dorpel aangebracht.



### 1.27 Schilderwerk

De houten binnenkozijnen en -deuren van de algemene ruimten, het entree kozijn van de individuele appartementen en het kozijn van de privé bergingen in de kelder worden voorzien van een dekkend verfsysteem in de kleuren zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

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

Op alle daarvoor in aanmerking komend 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.

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.

### 1.28 Liftinstallatie

De drie woongebouwen worden ieder voorzien van een eigen liftinstallatie met een stopplaats op elke verdieping. Indien nodig wordt de lift uitgevoerd als brandweer- en/of brandcardlift. 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. De schachttoegangen worden uitgevoerd in metaal in een nader door de architect te bepalen kleur.

### 1.29 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 inbraakwerend hang- en sluitwerk dat tenminste voldoet aan de klasse 2 volgens Bouwbesluit.

De binnendeuren in het appartementen worden voorzien van een kruk op rozet-beslag, uitgevoerd in RVS look, mat. De houten deuren van de algemene ruimten, de entree deur van de individuele appartementen en de deur van de privé bergingen in de kelder worden voorzien schilden en een kruk van lichtmetaal.

In de appartementengebouwen worden verzamelbordjes geplaatst en huisnummerbordjes op gehangen nabij het appartementenentree.

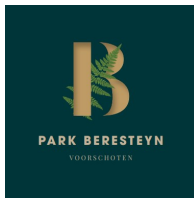
#### 1.29.1 Sloten van binnendeuren

<b>ruimte:</b>	<b>type slot:</b>
▪ woonkamer	loopslot;
▪ slaapkamer	loopslot;
▪ technische ruimte	loopslot;
▪ badkamer	vrij- en bezetslot;
▪ toilet	vrij- en bezetslot.

#### 1.29.2 Sloten van buitendeuren

<b>ruimte:</b>	<b>type slot:</b>
▪ hoofdentree	cilinderslot;
▪ entreedeur appartement	cilinderslot;
▪ terrasdeur	cilinderslot;
▪ privé berging in kelder	cilinderslot;

Alle cilindersloten zijn per appartement gelijksluitend uitgevoerd.



### **1.29.3 Postkasten en videofoon (digitale conciërge)**

Nabij de entreehekken van het park aan de Mozartlaan en bij de hoofdentree van elk woongebouw op daktuin niveau is voorzien in een digitaal bellentableau. In de hoofdentree van elk woongebouw op daktuin niveau is een brievenbus voorzien per appartement in combinatie met een pakketbezorgings-systeem voorzien van digitale bediening. Dit alles als onderdeel van het digitale conciërge systeem.

### **1.30 Benaming ruimten volgens Bouwbesluit**

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



## 2 AFWERKSTAAT

ALGEMENE RUIMTEN	VLOEREN	WANDEN	PLAFONDS	VOORZIENINGEN
<b>Begane grond gebouw Hugo, Ariena en Antonius</b>				
<b>Entreehal</b>	Tegelvloer met schoonloop mat	Hout lambrisering/ glasvliesbehang + muurverf	Plafond afwerking, wit	Postkasten, bellentableau, videofoon en toegangscontrole via systeem digitale conciërge
<b>Lifthal</b>	Tegelvloer	Hout lambrisering/ glasvliesbehang + muurverf	Plafond afwerking, wit	Ventilatie
<b>Hal (nood uitgang)</b>	Tegelvloer met schoonloop mat	Hout lambrisering/ glasvliesbehang + muurverf	Plafond afwerking, wit	Betontrap, schoonwerk beton
<b>Trappenhuis</b>	Tegelvloer op bordes	Spuitwerk, wit	Plafond afwerking onder bordes, wit	Betontrap, schoonwerk beton Ventilatie
<b>Verdiepingen gebouw Hugo, Ariena en Antonius</b>				
<b>Lifthal</b>	Tegelvloer	glasvliesbehang + muurverf	Plafond afwerking, wit	Ventilatie
<b>Trappenhuisen</b>	Tegelvloer op bordes	Spuitwerk, wit	Plafond afwerking onder bordes, wit	Betontrap, schoonwerk beton Ventilatie
<b>Kelder gebouw Hugo, Ariena en Antonius</b>				
<b>Bergingsgangen</b>	Betonvloer	Kalkzandsteen	Houtwolcement plaat	Ventilatie
<b>Privé berging</b>	Betonvloer	Kalkzandsteen / betonwand	Houtwolcement plaat	Ventilatie
<b>Werkkast VvE</b>	Betonvloer	Kalkzandsteen / betonwand	Houtwolcement plaat	Uitstortgootsteen
<b>Gemeenschappelijke fietsenberging</b>	Betonvloer	Kalkzandsteen / betonwand	Houtwolcement plaat	Opstelplaatsen fietsen en scootmobiel Ventilatie
<b>Gang vanuit garage</b>	Betonvloer	Kalkzandsteen / betonwand	Houtwolcement plaat	Ventilatie
<b>Lifthal</b>	Schoonloop mat	Kalkzandsteen / betonwand	Houtwolcement plaat	Ventilatie
<b>Parkeergarage</b>	Betonvloer	Betonwand / kolommen	Beton onafgewerkt	Ventilatie
<b>Hellingbaan inrit</b>	Betonvloer	Beton	N.v.t.	Hellingsbaanverwarming (rijspoor) / verlichting in wanden hellingbaan
APPARTEMENT	VLOEREN	WANDEN	PLAFONDS	VOORZIENINGEN
<b>Driekamer appartementen type A en B</b>				
<b>Entree/hal/gang</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Videofoon (los geleverd) en deurontgrendeling via systeem digitale conciërge
<b>Woonkamer/keuken</b>	Cementdekvloer / betontrap	Behangklaar	Spuitwerk	Kamerthermostaat verwarming CO2 sensor mechanische ventilatie MV afzuiging ventilatie
<b>Slaapkamers</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Thermostaat verwarming

<b>Toilet</b>	Vloertegels	Wandtegels tot 150cm daarboven spuitwerk	Spuitwerk	1 toiletcombinatie 1 fonteincombinatie MV afzuiging ventilatie
<b>Badkamer</b>	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	1 toiletcombinatie 1 wastafelcombinatie met 2 kranen 1 douchecombinatie Elektrische radiator Schakelaar mechanische ventilatie Thermostaat verwarming MV afzuiging ventilatie
<b>Techniekruimte</b>	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afleveret warmte/koeling MV ventilatie unit Verdeler vloerverwarming Aansluitpunt wasmachine Aansluitpunt condenswasdroger MV afzuiging ventilatie
<b>Terras</b>	Beton tegels 500 x 500mm, grijs	Buitengevel	N.v.t.	Wandlichtpunt
<b>Driekamer appartementen type C, D1, D2, E, H1 en H2</b>				
<b>Entree/hal/gang</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Videofoon (los geleverd) en deurontgrendeling via systeem digitale conciërge
<b>Woonkamer/keuken</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Kamerthermostaat verwarming CO2 sensor mechanische ventilatie MV afzuiging ventilatie
<b>Slaapkamers</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Thermostaat verwarming
<b>Toilet</b>	Vloertegels	Wandtegels tot 150cm daarboven spuitwerk	Spuitwerk	1 toiletcombinatie 1 fonteincombinatie MV afzuiging ventilatie
<b>Badkamer</b>	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	1 toiletcombinatie 1 wastafelcombinatie met 2 kranen 1 douchecombinatie Elektrische radiator Schakelaar mechanische ventilatie Thermostaat verwarming MV afzuiging ventilatie
<b>Techniekruimte</b>	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afleveret warmte/koeling MV ventilatie unit Verdeler vloerverwarming Aansluitpunt wasmachine Aansluitpunt condenswasdroger MV afzuiging ventilatie
<b>Balkon</b>	Prefab beton	Buitengevel	N.v.t.	Wandlichtpunt
<b>Vierkamer appartementen type F, G1 en G2</b>				
<b>Entree/hal/gang</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Videofoon (los geleverd) en deurontgrendeling via systeem digitale conciërge

<b>Woonkamer/keuken</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Kamerthermostaat verwarming CO2 sensor mechanische ventilatie MV afzuiging ventilatie
<b>Slaapkamers</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Thermostaat verwarming
<b>Toilet</b>	Vloertegels	Wandtegels tot 150cm daarboven spuitwerk	Spuitwerk	1 toiletcombinatie 1 fonteincombinatie MV afzuiging ventilatie
<b>Badkamer 1</b>	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	1 toiletcombinatie 1 wastafelcombinatie met 2 kranen 1 douchecombinatie Elektrische radiator Schakelaar mechanische ventilatie Thermostaat verwarming MV afzuiging ventilatie
<b>Badkamer 2</b>	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	1 wastafelcombinatie 1 douchecombinatie Elektrische radiator Schakelaar mechanische ventilatie Thermostaat verwarming MV afzuiging ventilatie
<b>Techniekrimte</b>	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afleverzet warmte/koeling MV ventilatie unit Verdeler vloerverwarming Aansluitpunt wasmachine Aansluitpunt condenswasdroger MV afzuiging ventilatie
<b>Balkon</b>	Prefab beton	Buitengevel	N.v.t.	Wandlichtpunt
<b>Penthouse type I, J1, J2 en K</b>				
<b>Entree/hal/gang</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Videfoon (los geleverd) en deurontgrendeling via systeem digitale conciërge
<b>Woonkamer/keuken</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Kamerthermostaat verwarming CO2 sensor mechanische ventilatie MV afzuiging ventilatie
<b>Slaapkamers</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Thermostaat verwarming
<b>Toilet 1 en 2</b>	Vloertegels	Wandtegels tot 150cm daarboven spuitwerk	Spuitwerk	1 toiletcombinatie 1 fonteincombinatie MV afzuiging ventilatie
<b>Badkamer 1</b>	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	1 toiletcombinatie 1 wastafelcombinatie met 2 kranen 1 douchecombinatie Elektrische radiator Schakelaar mechanische ventilatie Thermostaat verwarming MV afzuiging ventilatie

<b>Badkamer 2</b>	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	1 wastafelcombinatie 1 douchecombinatie Elektrische radiator Schakelaar mechanische ventilatie Thermostaat verwarming MV afzuiging ventilatie
<b>Techniekrimte</b>	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afleverzet warmte/koeling MV ventilatie unit Verdeler vloerverwarming Aansluitpunt wasmachine Aansluitpunt condenswasdroger MV afzuiging ventilatie
<b>Dakterras</b>	Beton tegels 500 x 500mm, grijs	Buitengevel	N.v.t.	Plafondlichtpunt
<b>Penthouse type L en M</b>				
<b>Entree/hal/gang</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Videofoon (los geleverd) en deurontgrendeling via systeem digitale conciërge
<b>Woonkamer/keuken</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Kamerthermostaat verwarming CO2 sensor mechanische ventilatie MV afzuiging ventilatie
<b>Slaapkamers</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Thermostaat verwarming
<b>Toilet</b>	Vloertegels	Wandtegels tot 150cm daarboven spuitwerk	Spuitwerk	1 toiletcombinatie 1 fonteincombinatie MV afzuiging ventilatie
<b>Badkamer</b>	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	1 toiletcombinatie 1 wastafelcombinatie met 2 kranen 1 douchecombinatie Elektrische radiator Schakelaar mechanische ventilatie Thermostaat verwarming MV afzuiging ventilatie
<b>Techniekrimte</b>	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afleverzet warmte/koeling MV ventilatie unit Verdeler vloerverwarming Aansluitpunt wasmachine Aansluitpunt condenswasdroger MV afzuiging ventilatie
<b>Dakterras</b>	Beton tegels 500 x 500mm, grijs	Buitengevel	N.v.t.	Plafondlichtpunt

### 3 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

#### Algemeen exterieur

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
gevel metselwerk	baksteen	oranje bont
plint gevelwerk rondom kelder	baksteen	grijs genuanceerd
sierkader entree woongebouw	beton	grijs-wit
gevelkozijnen, -ramen en deuren	aluminium	leigrijs
gevelbeplating penthouse	aluminium	leigrijs
garagedeur/hek	metaal	leigrijs
balustrade balkon/dakterras frame	metaal	leigrijs
balustrade balkon/dakterras vulling	glas	transparant
balustrade entreeplein/trap	metaal	n.t.b.
waterslagen onder gevelkozijnen	aluminium	wit
afwerking dagkanten gevelkozijnen	aluminium	wit
waterslagen onder gevelkozijnen	beton	grijs
plantenbak penthouses	kunststof	antraciet
zetwerk/boeidelen dakrand	aluminium	leigrijs
daktrim dakrand	aluminium	leigrijs
luifel penthouses	metaal	leigrijs
buitenplafonds	beplating	wit
gevelbanden / muurafdekker	beton	grijs-wit
balkons	beton	grijs-wit
stalen lateien	staal	leigrijs
dakbedekking (plat)	bitumen	antraciet
hemelwaterafvoer	aluminium	leigrijs

#### Algemeen interieur

binnenkozijnen lifthallen	hout	zijdegrijs
binnendeuren lifthallen	hout	zijdegrijs
entreekozijn appartement	hout	zijdegrijs
entreedeur appartement	hout	zijdegrijs
binnenkozijnen kelder - bergingen	hout	wit
binnendeuren kelder- bergingen	hout	wit
betonplafonds	structuur spuitwerk	wit
balustrade/hekwerken trap	metaal	wit
leuning/handregel trap	hout	blank gelakt
plafondbeplating kelder	vezelcement	wit
lambrisering algemene ruimte	hout	n.t.b.
wandafwerking algemene ruimten	muurverf	wit
postkasten	metaal/kunststof	antraciet

**Algemeen interieur - appartement**

binnenkozijnen	metaal	wit
binnendeuren	hardboard	wit
betonplafonds	structuur spuitwerk	wit
vensterbanken	kunststeen	antraciet
schakelmateriaal	kunststof	wit
stalen kolommen (penthouse)	staal	wit

Bovenstaande kleuren kunnen op advies van de architect nog enigszins wijzigen.

## **4 WEGWIJZER EN VOORWAARDEN AANKOOP NIEUWBOUW APPARTEMENT**

### **4.1 Het tekenen van de aannemingsovereenkomst**

Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom terwijl de ondernemer 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.

### **4.2 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.

### **4.3 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.

### **4.4 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;
- overdrachtsbelasting over de grondkosten bij transport, voor start sloopwerkzaamheden (thans 8%; wijzigingen worden conform wettelijke voorschriften doorberekend);
- BTW over de bouwtermijnen na transport (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.

#### **4.5 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.

#### **4.6 Termijnen tijdens de bouw**

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

Volgens de koop- en 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.

#### **4.7 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 en het terrein. 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, de daarbij behorende technische installaties en het terrein. Dus bijvoorbeeld het bijhouden van het binnen- en buitenschilderwerk, het repareren van het dak, het schoonhouden van de trappen, galerijen, liften en dergelijke, maar ook het beheer en onderhoud van de daktuin en het parkbos. 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 welk onderhoud aan het gebouw moet worden geplaagd 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, tenminste 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.

Als service richting de VvE is er voor dit project door Bouwbedrijf Niersman een professionele bestuurder aangesteld die de opstart van de VvE vorm geeft en begeleiding geeft bij de oprichting van het bestuur. Ook zal er tijdens het transport een eerste aanbetaling voor de VvE-bijdrage worden verlangd ten behoeve van de opstart van de VvE. Tijdens de eerste officiële ledenvergadering, ongeveer twee maanden vóór oplevering van het project, is het aan de leden om te stemmen of men de opdracht aan deze bestuurder wil continueren tijdens de gebruiksfasen.

Een zeer belangrijke taak van de bestuurder 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 verwerk, 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.

Onder het opstarten van de VvE vallen de volgende werkzaamheden:

- opstellen eerste begroting en bepaling servicebijdrage;
- inschrijving bij de KvK;
- openen van bankrekeningen;
- beantwoorden van bewonersvragen;
- organiseren en voorzitten van een opstartvergadering.

De hoofdtaken van de bestuurder zijn:

- bijhouden van het ledenbestand;
- het organiseren van gemeenschappelijk klein onderhoud;
- het begeleiden van werkzaamheden in het kader van groot onderhoud;
- controle uitvoeren op de binnenkomst van de termijnbetalingen;
- betaalbaar stellen van facturen;
- verwerken van alle mutaties in de financiële administratie;
- opstellen van het jaarverslag bestaande uit de balans en het exploitatieoverzicht;
- het maken van de begroting en het volgen daarvan;
- overleg voeren met de kascommissie over de opgestelde jaarstukken;
- het organiseren van de Algemene Ledenvergadering;
- tijdens de Algemene Ledenvergadering toelichten van de jaarstukken;
- behandelen en afwikkelen van assurantie-/schadezaken;
- bij eigendomswisseling het verzorgen van de informatie naar de notaris en/of de makelaar.

## **5 MOGELIJKHEDEN INDIVIDUEEL MEERWERK**

### **5.1 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 uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard koperskeuzen lijst die u separaat ontvangt als onderdeel van de definitieve aankoop documenten 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

eerste 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.

## **5.2 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.

## **5.3 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.

## **5.4 Sanitair / Tegelwerk / Keuken**

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 meerkosten uitgevoerd, voor 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.

## **6 OPLEVERING**

Gedurende het bouwproces krijgt u tussentijds een prognose van de oplevering. Aan deze prognose kunnen geen rechten worden ontleend. Met de verkoop van uw huidige appartement 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 voor de oplevering.

### **6.1 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.

### **6.2 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.

### **6.3 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 2016.

De Woningborg garantie geldt niet voor de volgende onderdelen:

- bouw- en woonrijp maken;
- infiltratie riolering / drainage;
- bestrating en beplanting
- de keuken inrichting;
- erfafscheidingen.

### **6.4 Algemeen**

Controleer voor de opleveringsdatum:

- Uw opstalverzekering, via VvE;
- Uw inboedelverzekering.

### **6.5 Gebruikskosten**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, drinkwater en riolering zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van drinkwater en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer. De aansluit- en abonnementskosten voor telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor rekening van de koper.

## **7 ALGEMEEN**

### **7.1 Voorbehoud ten aanzien van de grond (zettingen)**

De grond, waarop uw woning gebouwd wordt, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de mate waarin de grond tijdens de bouw is geroerd, de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 10 cm in 5 jaar is niet uitzonderlijk. Wij kunnen daarom niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van het omringende terrein optreedt. De VvE dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond rondom de daktuin en het woongebouw) als zetting optreedt. Bouwbedrijf Niersman aanvaardt geen aansprakelijkheid ter zake dit zettingsproces en de eventueel daaruit voortvloeiende gevolgen.

### **7.2 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 behouden Bouwbedrijf Niersman en zich het recht voor, op of aan de opstallen 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 appartementen 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 de 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.

## **10 WIJZIGINGEN**

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.