

---

# Technische Omschrijving

---

## 17 koop appartementen Maaslandse zoom Maasland

### **BLOK 6 – Boszoom**



Datum: 11-9-2025  
Versie: DEFINITIEF

## Inhoudsopgave

1	Algemeen	4
	1.1. Inleiding	4
	1.2. Projectgegevens	4
	1.3. Voorbehoud wijzigingen	4
	1.4. Berekening daglicht	5
	1.5. Veiligheid tijdens de uitvoering	5
	1.6. Realisatie van het project	6
	1.7. Voorrang Woningborg bepalingen	6
	1.8. Bouwnummers / huisnummers	6
	1.9. Voorbehoud verkoopdocumenten	6
2	Projectgegevens	7
	2.1 Hoogteligging	7
	2.2 Grondwerk	7
	2.3 Fundering	7
	2.4 Buitenriolering	7
	2.5 Bestrating	7
	2.6 Terreininventaris	7
	2.7 Vloeren	8
	2.8 Constructieve wanden	8
	2.9 Gevels	8
	2.10 Binnenwanden	9
	2.11 Daken	9
	2.12 Kozijnen	9
	2.13 Hekwerken, metaalwerken en luifels	10
	2.14 Trappen	11
	2.15 Goten en hemelwaterafvoeren	11
	2.16 Kunststeen	11
	2.17 Vloerafwerking	11
	2.18 Wandafwerking algemene ruimten	12
	2.19 Plafondafwerking	12
	2.20 Binnentimmerwerk	12
	2.21 Beglazing en schilderwerk	12
	2.22 Behangwerk / wandafwerking binnen in de woning	13

2.23	Tegelwerk binnen in de woning	13
2.24	Binnenriolering	13
2.25	Waterinstallatie en sanitair	13
2.26	Gasinstallatie	15
2.27	Verwarmingsinstallatie	15
2.28	Mechanisch ventilatiesysteem	16
2.29	Elektrische installatie	16
2.30	Energie label	17
2.31	Keukeninrichting	18
2.32	Lift	19
3	Afwerking	20
3.1	Afwerkstaat	20
3.2	Kleur,- en materiaalstaat	21
4	Aanvullende verkoopinformatie	23
4.1	Woningborg Garantie- en waarborgregeling	23
4.2	Koopsom vrij op naam (v.o.n.)	24
4.3	Koop- en aannemingsovereenkomst	24
4.4	Betalingen tijdens de bouw	24
4.5	Eigendomsoverdracht van uw woning	25
4.6	De eindafrekening	25
4.7	Hypotheek, rente en fiscus	25
4.8	Verstrekken projectgegevens	26
4.9	Limitering garantie	26
4.10	Oplevering van uw woning	26
4.11	Opleverings- en risicoregeling	27
4.12	Ingebruikname van de woning	27

# **1 Algemeen**

## **1.1. Inleiding**

Deze technische omschrijving behoort bij het nieuwbouwproject Maaslandse zoom, aan het Doelpad in Maasland. In het project worden in totaal 28 eensgezinswoningen en 81 appartementen gerealiseerd waarvan 35 appartementen bestemd is voor verkoop en 46 appartementen voor verhuur.

In deze omschrijving vindt u informatie over de partijen die zorgdragen voor de realisatie van dit project, de regelgeving waar dit project onderhevig aan is, een omschrijving van de toe te passen onderdelen en de materialen daarvan die in de woning aanwezige voorzieningen en een omschrijving van het sanitair en tegelwerk.

De technische informatie vormt één geheel met de verkooptekeningen en behoort bij de aannemingsovereenkomst.

## **1.2. Projectgegevens**

Deze technische omschrijving is van toepassing op de 17 koop appartementen in blok 6. Op dit project is het Bouwbesluit 2012 van toepassing.

Tevens is bijgevoegd de koperskeuzelijst waarin de mogelijkheden staan aangegeven omtrent eventuele wijzigingen en opties.

## **1.3. Voorbehoud wijzigingen**

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen opgenomen in de verkoopbrochure zijn nadrukkelijk geen contractstuk. Aan de tekeningen in de verkoopbrochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen als onderdeel van de aannemingsovereenkomst vóór ondertekening van deze aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen.

De informatie in deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving.

Eventuele 'noodzakelijke' veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/ of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden. Wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en/of -voorschriften, eisen van nutsbedrijven, wijzigingen van constructieve aard, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze, die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. Als koper zal u hierover middels een erratum/nota van wijziging geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekeningen van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op tekeningen aangegeven in circa maten. In werkelijkheid kunnen deze maten afwijken conform de wettelijke bepaalde maattoleranties. 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 u als koper aan derden. Van Mierlo Bouwprojecten B.V. raadt u als koper aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. Waar merknamen worden vermeld, behoudt Van Mierlo zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

#### **1.4. Berekening daglicht**

De appartementen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het project. Voor dit project kan gebruik worden gemaakt van de zgn. 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn, een koperswijziging of de belemmering door een dakoverstek/terras de eisen van het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Een en ander is afhankelijk van de daglichtberekening.

#### **1.5. Veiligheid tijdens de uitvoering**

Binnen de geldende Arbowetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het in het belang van de persoonlijke veiligheid van u als koper zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er tijdens de bouw kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Het is niet toegestaan om kinderen jonger dan 18 jaar mee te nemen naar het bouwterrein. Middels nieuwsbrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.



## 1.6. Realisatie van het project

Ontwikkeling	Bouwondernemer
BPD Ontwikkeling B.V. Poortweg 2 2612 PA Delft	Van Mierlo Bouwprojecten B.V. Aartsdijkweg 1 2676 LE Maasdijk

De bouw wordt uitgevoerd door Van Mierlo Bouwprojecten B.V. en is via Woningborg N.V. in het garantiefonds ingeschreven.

## 1.7. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving (=TO) is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze TO daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2024 is van toepassing.

## 1.8. Bouwnummers / huisnummers

Straatnamen en huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren appartementen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de appartementen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de plattegrond(en). Wanneer de adressen bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan u als koper verstrekt.

## 1.9. Voorbehoud verkoopdocumenten

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld op basis van de gegevens van de bij het project betrokken partijen. Desalniettemin moet een voorbehoud worden gemaakt voor:

- Wijzigingen die een gevolg zijn van nieuwe eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- Wijzigingen in kleuren, materialen en afwerking, die geen enkele afbreuk doen aan de kwaliteit van de gekochte woning en geen financiële consequenties hebben voor kopers;
- Kleine afwijkingen in de tekeningen t.o.v. de werkelijke uitvoering.

## **2 Projectgegevens**

### **2.1 Hoogteligging**

De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer exclusief vloerafwerking (peil) wordt door de gemeente vastgesteld. Vanuit dit peil worden alle hoogten gemeten. De gemiddelde hoogte van het terrein rondom de appartementen is ca. 100 mm á 150mm onder het eerder genoemde peil gelegen. De hoogte van het tot het kavel behorende terrein zal daar, waar bestrating wordt aangebracht en dit tegen de gevel van het gebouw aansluit ter hoogte van de entree deur circa 20 mm onder het eerder genoemde peil zijn gelegen.

De verdiepingshoogte van de woonvertrekken (verblijfsruimten exclusief badkamers, verkeersruimten en techniekruimten) in de appartementen is minimaal 2,60 meter.

### **2.2 Grondwerk**

Voor de bouw- en terreininrichtingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen gedaan.

### **2.3 Fundering**

De fundering van het appartementencomplex bestaat uit betonpalen waarover betonbalken worden aangebracht. De lengte en type van de palen, alsmede het heisysteem worden door de constructeur en de geotechnisch adviseur bepaald.

### **2.4 Buitenriolering**

De buitenriolering van de appartementen wordt vervaardigd van zinken leidingen. Deze riolering wordt voor regenwater (hemelwater) en vuilwater gescheiden uitgevoerd. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. De vuilwater leidingen worden voorzien van de nodige ontstoppingsstukken en indien nodig een flexibele aansluiting bij doorvoeren door de funderingsbalken. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop- /aanneemsom begrepen.

Het hemelwater wordt zo veel mogelijk op eigen terrein geloosd te worden, hierbij valt te denken aan lozen op oppervlaktewater of op een wadi. Indien dit niet mogelijk is wordt het hemelwater afgevoerd via het openbare terrein.

### **2.5 Bestrating**

Bij oplevering van de appartementen is de bestrating binnen de perceelgrens aangebracht conform situatietekening en Kleur- en materiaalstaat.

### **2.6 Terreininventaris**

De locatie van de erfafscheiding zijn op de situatietekening aangegeven.

#### Groenvoorzieningen

De groenvoorzieningen buiten de perceelgrenzen worden aangebracht door derden.

## **2.7 Vloeren**

De begane grondvloer van de appartementen en algemene ruimten worden uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in beton. Aan de onderzijde zijn de vloerelementen voorzien van v-naden (h.o.h. ca. 2,4 meter), mede om maatverschillen tussen de elementen (binnen de wettelijke gestelde maattoleranties) op te vangen.

De keldervloer wordt uitgevoerd in beton en wordt niet geïsoleerd.

De balkons worden uitgevoerd in een prefab betonnen vloerplaat ondersteund door staalconstructie.

## **2.8 Constructieve wanden**

De constructieve (woning scheidende) wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Deze wanden worden geplaatst op de ruwe onafgewerkte betonvloeren.

## **2.9 Gevels**

De gevels worden opgebouwd uit de volgende materialen:

### Buitenspouwblad:

- Schoonwerk metselwerk, wildverband, waalformaat, type steen handvorm. Kleur(en) volgens kleur- en materiaalstaat.
- Het metselwerk wordt voorzien van voegwerk, doorstrijkmortel terugliggend. gevel wordt uitgevoerd met licht verdiept voegwerk. Kleur(en) volgens kleur- en materiaalstaat.
- Gemetselde rollagen, verticaal metselwerk, plint- of accentstenen als op tekening weergegeven;
- De benodigde dilatatievoegen van het gevelmetselwerk ter voorkoming van scheurvorming blijven open en worden niet verder afgewerkt;
- Waar nodig worden boven de gevelkozijnen thermisch verzinkte en gepoedercoate stalen lateien of geveldragers toegepast in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De raamdorpels conform de kleur- en materiaalstaat;
- De spekbanden conform de kleur- en materiaalstaat;
- De gevel- en dakranden in kunststof of aluminium elementen in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De buitengevels van de appartementen zijn voorzien van een in de spouw opgenomen thermische isolatie.
- In dit project worden nestkasten toegepast positie cf. tekeningen.

### Binnenspouwblad:

- De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen of houtskeletbouwelementen.

### Entree en balkons



- De buitengevel wordt voorzien van een aluminium buitenlamp (type Hoftronic Kansas LED wandlamp XL);
- Postkasten en bellentableau, uitvoering conform kleur- en materiaalstaat.

## **2.10 Binnenwanden**

Niet dragende binnenwanden binnen de appartementen worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden dik 70/100 mm conform tekeningen. De niet dragende binnenwanden in de badkamer en/of toilet worden 100 mm dik uitgevoerd, conform tekening. Daar waar de lichte scheidingswanden aansluiten op andere wandmaterialen worden veerankers met flexibele pur toegepast. De schachten worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden. Voorzetwanden tussen gemeenschappelijke ruimte en appartementen worden geïsoleerd uitgevoerd.

Het kan voorkomen dat een constructieve wand onderdeel is van de binnenwandstructuur en daarom wordt uitgevoerd in kalkzandsteen, indien nodig in een afwijkende dikte.

## **2.11 Daken**

- Het platte dak wordt uitgevoerd in beton, met daarop thermische harde-isolatie, waarover een 2-laagse bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht. Op de dakbedekking komt ballast laag van grind;
- De hellende daken van de woningen bestaan uit geïsoleerde dakelementen voorzien van panlatten en afgedekt met keramische dakpannen. Kleur en uitvoering volgens kleur- en materiaalstaat;
- De dakranden van de appartement gebouwen worden afgewerkt met kunststof of aluminium elementen in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- Dakluik met trap dat toegang biedt tot dak te realiseren in verkeersruimte op de 4<sup>e</sup> verdieping.

In de daken van de appartement gebouwen worden de afvoeren van de mechanische ventilatie en de riool ontluchting aangebracht. Waar mogelijk en toegestaan worden verschillende leidingen buiten het dak ondergebracht in een verzamelkap.

## **2.12 Kozijnen**

### Buitenkozijnen:

- De gevelkozijnen worden vervaardigd van hardhout. De ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout met de benodigde tochtprofielen;
- De draairichtingen van de ramen en deuren staan op tekening aangegeven;
- De deurhoogten van de deuren van en naar algemene ruimten zijn (minimaal) circa 2,30 m;
- Indien het buitenkozijn is uitgevoerd met dubbel openslaande deuren, is er één deur als loopdeur uitgevoerd;
- De kozijnen en deuren van de hoofdentree worden vervaardigd van hout in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De kozijnen en deuren van de bergingen worden vervaardigd van hout in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat.

De kleuren van de gevelkozijnen en de ramen zijn volgens de kleur- en materiaalstaat. Zowel buiten- als binnenzijde van de gevelkozijnen, de ramen en de deuren worden in dezelfde kleur uitgevoerd.

#### Binnenkozijnen:

- De voordeuren van de appartementen zijn uitgevoerd in hout voorzien van een driepuntssluiting en een rookmeldergestuurde vrijlopedeurdranger. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De metalen binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgewerkt plaatstaal in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat.
- De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten zijn uitgevoerd in hout (high pressure laminate) in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De meterkasten worden uitgevoerd in een compleet houten meterkast. In de appartementen worden de meterkasten voorzien van een metalen binnendeurkozijn met bovenpaneel.
- De binnendeuren in de appartementen, bestaande uit metalen binnendeurkozijnen, uitgevoerd als fabrieksmatig afgewerkte dichte opdekdeuren met honingraatvulling in de kleur wit (RAL 9010). En zijn voorzien van bovenlichten 4 mm enkelglas of paneel;
- De deuren van de inpandige bergingen worden uitgevoerd in HPL (high pressure laminate) en voorzien van een schopplaat. De kozijnen van de binnendeuren van de bergingen worden voorzien van ingefreesde hoekbescherming.
- De deurhoogten van de binnendeuren zijn circa 2,30 meter;
- De binnendeuren hangen circa 35 mm vrij van de afwerkvloer, waarbij uitgegaan wordt van een toekomstige vloerafwerking van 15 mm dik (minimaal 20 mm ruimte ten behoeve ventilatie benodigd).

#### Hang- en sluitwerk:

- Alle draaiende delen zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, inbraakwerendheidsklasse 2.
- De woning toegangsdeuren zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, inbraakwerendheidsklasse 2 en anti- kerntrek(beslag);
- De producten voldoen, indien vereist, aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) afgegeven beschermde keurmerk;
- De buitendeuren zijn voorzien van een zogenaamd driepuntssluiting.
- De cilinders zijn per woning (en berging) en de algemene ruimten, gelijksluitend;
- De draaiende ramen zijn voorzien van raamboompjes met slot;
- De binnendeuren worden afgehangen met paumelles en afgemonteerd met deurkrukken en schilden van lichtmetaal. De navolgende sloten worden toegepast:
  - o Woonkamer en slaapkamers loopslot;
  - o Badkamer en toiletruimte vrij en bezetslot;
  - o Techniekruiimte/berging loopslot;
  - o Meterkast kastslot.

## **2.13 Hekwerken, metaalwerken en luifels**

#### Metaal/kunststof werken:

- De hekwerken van de terrassen op de begane grond worden uitgevoerd in staal. Kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat;
- Metalen of kunststof plaatje met de huisnummeraanduiding op de wand gemonteerd naast de woning toegangsdeuren en bergingsdeuren op ooghoogte;

- Metalen of kunststof verzamelborden (met verdiepings- en huisnummers) toepassen op de begane grond en in de liften;
- De postkasten nabij de hoofdentree worden voorzien van naamplaathouders en gegraveerde (makkelijk te wisselen) naamplaten en bellentableau;
- Geïsoleerd en afsluitbaar dakluik met trap t.b.v. de toegang tot het dak voor onderhoud of inspectie toegankelijk vanaf centrale hal of trappenhuis.

#### Ballustrade balkons:

- De balkons worden uitgevoerd in glas met aluminium handrail.
- In dit project zijn er maatregelen getroffen tegen de geluidbelasting van de aangrenzende voetbalvelden. Daarom zijn sommige balkons danwel delen van balkons afsluitbaar uitgevoerd. Dit betekent dat het glas boven de ballustrade kan worden geopend en gesloten, bijvoorbeeld door te klappen of schuiven. Exacte uitvoering van het systeem dient nog te worden bepaald door de kozijnleverancier.

## **2.14 Trappen**

#### Trappen:

- De trappen in het centraal trappenhuis zijn van beton.
- De trappen in het vluchtrappenhuis zijn van thermisch verzinkt staal.

#### Traphekken/leuning:

- De leuning in de trappenhuis worden uitgevoerd in gemoffeld stripstaal in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De leuning/balustrades van het vluchtrappenhuis worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal.

## **2.15 Goten en hemelwaterafvoeren**

- De hemelwaterafvoeren van de daken en balkons worden aan de buitengevel gemonteerd, uitvoering conform de kleur- en materiaalstaat, positie nader te bepalen. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief;

## **2.16 Kunststeen**

- De dorpels onder de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden uitgevoerd in kunststeen;
- De vensterbanken zijn van kunststeen en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van de buitengevels. De (eventuele) vensterbanken in de badkamers worden voorzien van wandtegels;
- De onderdorpels van de buitendeuren zijn van kunststeen.

## **2.17 Vloerafwerking**

- De betonvloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zandcement of anhydriet afwerkvloer dik ca. 70 mm, op 20 mm isolatie plaat. Waarop de vloerverwarmingsleidingen opgenomen;
- Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel en afgewerkte vloer niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking in de entreehal van de woning. Wij houden een theoretische vloerafwerking van 15 mm aan;

- De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4 conform het advies van Woningborg. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van tegel- of gietvloeren, adviseren wij u uw leverancier en de VVE hier vooraf over te informeren en te handelen volgens het op te stellen huishoudelijk reglement;
- De vloer van de stallingsgarage en bergingen op de kelderverdieping is onafgewerkt beton (gevlinderd).
- De hellingbaan naar de parkeergarage is voorzien van hellingbaanverwarming en wordt uitgevoerd in geborsteld beton.
- De vloer van de centrale hal op de begane grond wordt achter de entree deur voorzien van een schoonloopmat, het overige deel van de centrale hal en het vluchttrappenhuis op de begane grond is voorzien van tegelwerk (volgens de kleur- en materiaalstaat);
- De vloeren van de centrale hallen op de verdiepingen is voorzien van tapijttegels (volgens de kleur- en materiaalstaat);
- De betonnen trappen en bordessen in het trappenhuis hebben geen vloerafwerking;
- De trap in de entreehal wordt voorzien van trapbekleding (conform kleur- en materiaalstaat);
- Ter plaatse van het inspectieluik in de begane grondvloer is een matomranding van thermisch verzinkt hoekstaal voorzien.

## **2.18 Wandafwerking algemene ruimten**

- De wanden van de centrale hallen en trappenhuis worden voorzien van spuitpleister. Op de aansluiting tussen wand en vloer wordt op de wand een tegelplint aangebracht;
- De wanden van de bergingen en technische ruimten worden niet afgewerkt;

## **2.19 Plafondafwerking**

- Op de in de woning voorkomende betonnen plafonds, m.u.v. de meterkast, wordt spuitpleisterwerk aangebracht. De v-naden tussen de verschillende betonnen elementen blijven zichtbaar;
- Op de plafonds van de begane grond centrale hallen en collectieve verkeersruimten wordt het plafond afgewerkt met akoestisch spuitwerk.
- Op de plafonds van de centrale hallen en collectieve ruimten op de verdiepingen wordt een akoestisch spuitwerk aangebracht, met uitzondering van het trappenhuis.
- Op de plafonds in de kelder (bergingen en stallingsgarage) worden geïsoleerde houtwolcementplaten gemonteerd.

## **2.20 Binnentimmerwerk**

- De binnenzijde van de gevelkozijnen wordt voorzien van een kitvoeg ter plaatse van de overgang van kozijn naar kalkzandsteen, vensterbanken en wandtegels;
- De kopse zijde van eventuele vrijstaande binnenwanden worden voorzien van houten afwerklatten.

## **2.21 Beglazing en schilderwerk**

### Beglazing:

- Isolerende beglazing (Triple glas) wordt toegepast in alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woning.

- De gevelkozijnen op de begane grond zijn in de basis niet voorzien van letselwerende beglazing (extra veiligheid bij mogelijk doorvallen). We voldoen niet specifiek aan de NEN 3569, wel aan Bouwbesluit 2012.

Schilderwerk:

- Het schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkende verf, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat;

## **2.22 Behangwerk / wandafwerking binnen in de woning**

- Alle wanden van de woonkamer, slaapkamer(s), keuken, entree en overloop worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog wel kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel wel kan verbergen. Echter, een muur die behangklaar is, is vaak onvoldoende vlak voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.). Door de koper dienen aanvullende maatregelen te worden getroffen voor andere afwerkingen;
- Er worden geen plinten geleverd en aangebracht.

## **2.23 Tegelwerk binnen in de woning**

- De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend aangebracht;
- Voegwerk voor het wandtegелwerk is standaard zilvergrijs;
- Voegwerk voor het vloertegelwerk is standaard grijs.

Tegelpakket 1 basis:

- Wandtegels ca. 30 x 60 cm liggend verwerkt, standaard uitgevoerd in de kleur mat wit, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen voor glans wit;
- Vloertegels ca. 60 x 60 cm, standaard uitgevoerd in de kleur zwart, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen voor de kleuren taupe, licht grijs en donker grijs;
- Tegelhoogte toilet tot ca. 1.500 mm en daarboven spuitwerk;
- Tegelhoogte badkamer plafond hoog.

Zie de projectspecificatie c.q. de monster-panelen van de projectshowroom/tegelleverancier voor nadere informatie over het standaard tegelwerk.

## **2.24 Binnenriolering**

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Leidingen in toilet en badkamer, bijvoorbeeld t.b.v. het handwasbakje, de wastafel en het toilet worden voorzien van een kunststof muurbuis. Afvoerleidingen die in het zicht komen in toilet en badkamer, bijvoorbeeld t.b.v. het handwasbakje, de wastafel en het toilet worden in de chroom uitgevoerd. Het leidingwerk ter plaatse van de opstelruimte van de technische installaties en de wasmachine wordt als opbouwleidingwerk uitgevoerd.

De afvoer van de douche is een drain met ingebouwde warmte terugwinning (douchegoot WTW).

## **2.25 Waterinstallatie en sanitair**

Waterinstallatie:

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de tappunten in het toilet, de badkamer, de keuken, de opstelplaats voor de wasmachine en de warmwaterinstallatie binnen de woning. Tevens wordt de koudwaterleiding aangelegd naar de werkkast. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmte unit naar de tappunten in de badkamer en de keuken. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmte unit (warmtepomp met ingebouwd boiler) naar de tappunten in de badkamer en de keuken. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

De inhoud van het boiler vat verschilt per appartement, hieronder het overzicht:

Bouwnummers 75 t/m 89	200 liter
Bouwnummers 90 en 91	240 liter

De douche is voorzien van een douche WTW (warmteterugwinning), wat ten gunste komt van de warm watercapaciteit van het appartement.

#### Sanitair:

Het sanitair wordt conform tekening aangesloten op de binnenriolering en de waterinstallatie.

Wandclosetcombinatie(s) bestaande uit:

- Villeroy & Boch wandcloset met closetzitting en deksel in de kleur wit;
- Type Avento
- Wisa excellent XS inbouwreservoir.
- Wisa Argos bedieningsplaat in de kleur wit.

Fonteincombinatie(s) bestaande uit:

- Villeroy & Boch fontein in de kleur wit;
- Type Avento
- Grohe Costa L toiletkraan laag model in de kleur chroom;
- Plugbekersifon in de kleur chroom met muurbuis;

Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch wastafel mm in de kleur wit;
- Type Avento
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan Wastafelmengkraan;
- Plugbekersifon in de kleur chroom met muurbuis;

Douchecombinatie(s) bestaande uit:

- Grohe Grohtherm 800 thermostatische douchemengkraan;
- Grohe Croma Select S Handdouche met glijstang;
- Douchedrain ACO Showerdrain douche WTW;

Zie de projectspecificatie van de projectshowroom voor nadere informatie over het standaard sanitair.



## 2.26 Gasinstallatie

Uw woning is niet voorzien van een gasaansluiting.

## 2.27 Verwarmingsinstallatie

De opwekking van warmte voor de appartementen is een lokaal systeem waarbij warmte uit grond uit de omgeving wordt gehaald. Elk huis wordt voorzien van een eigen warmtepomp. Deze warmtepomp voorziet het huis van warmte voor de volgende systemen:

- Vloerverwarming (winter) en vloerkoeling (zomer);
- Warmwatervoorziening.

De warmte of koude wordt onttrokken van de bodem, er zullen op het terrein grondboringen geplaatst worden waardoor het water kan stromen en hierdoor warmte of koude van de grond kan opnemen. Op elke boring zullen meerdere wooneenheden aangesloten worden. De exacte verdeling hiertoe dient door de opdrachtnemer gemaakt te worden.

Bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten, een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en een windsnelheid behorende bij het windsnelheidsgebied, kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:

▪ Woonkamer en keuken	22° Celsius
▪ Badruimte	22° Celsius
▪ Entree	18° Celsius
▪ Slaapkamer(s)	22° Celsius
▪ Interne verkeersruimte	18° Celsius
▪ Toiletruimte	18° Celsius
▪ Onbenoemde ruimte	18° Celsius
▪ Binnen bergruimte	15° Celsius

In de woonkamer komt een Ruimte Bedien Eenheid (thermostaat) om de temperatuur in te stellen. Per slaapkamervertrek kan de temperatuur onafhankelijk van elkaar lager ingesteld geregeld worden middels een eigen bedieneenheid. De badkamer-, toilet- en verkeersruimte(s) hebben geen bedieneenheid. De temperatuur in de badkamer kan worden nageregeld met de elektrische badkamerradiator. Het is niet mogelijk om gelijktijdig een vertrek te koelen en een ander vertrek te verwarmen.

De installatie wordt compleet met vulslang, ontluchtingssleutels en bedieningsvoorschriften opgeleverd. De woning wordt voorzien van vloerverwarming met uitzondering van de berging, meterkast en douchehoek. De vloerverwarming is uitgelegd als hoofdverwarming op basis van een laagtemperatuursysteem. De vloerverwarmingsverdeler wordt geplaatst in de techniekruimte/berging zoals aangegeven staat op tekening. Bij de keuze voor een vloerafwerking dient de leverancier van de vloerafwerking te worden gemeld dat de woning is uitgevoerd met vloerverwarming, teneinde garantieproblemen te voorkomen.

Doordat er in de badkamer waterleidingen in de vloeren aanwezig zijn, zijn er extra aandachtspunten voor een legionellavrij ontwerp. De badkamer wordt voorzien van een elektrische badkamerradiator, afmetingen volgens berekeningen installateur.

## **2.28 Mechanisch ventilatiesysteem**

In de appartementen wordt een geavanceerd CO<sub>2</sub> gestuurd WTW ventilatiesysteem aangebracht. Door middel van een CO<sub>2</sub> sensor in de woonkamer en hoofdslaapkamer. De toevoer wordt evenals door separate leidingen geregeld middels de WTW unit.

De plaats van de mechanische ventilatorunit is in de techniekruimte/berging. In de woonkamer is de hoofdbediening aanwezig om de ventilatie naar eigen wens te bedienen.

Op het systeem worden de volgende ruimtes aangesloten; de badkamer/toilet, de keuken en de opstelplaats van de wasmachine. De kanalen van het ventilatiesysteem worden uitgevoerd in kunststof of gegalvaniseerd staal en zoveel mogelijk opgenomen in de leidingschachten en waar nodig in de vloeren. Ter plaatse van de opstellingsruimte van de afzuigunit worden de leidingen in het zicht aangebracht en niet afgewerkt. De afzuigpunten staan indicatief op tekening aangegeven. De positie van deze afzuigpunten kunnen niet verplaatst worden.

De stallingsgarage is voorzien van een CO/LPG-detectiesysteem met mechanische ventilatie, dat automatisch inschakelt bij verhoogde concentraties gas of koolmonoxide ten behoeve van de veiligheid en luchtkwaliteit.

## **2.29 Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd als inbouwsysteem horizontaal geplaatst behalve in de berging en in de technische ruimten (opbouwsysteem). De aansluitpunten zijn indicatief op de tekening aangegeven.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in een witte uitvoering (vrijwel gelijk aan RAL 9010). Tenzij anders vermeld worden wandcontactdozen op circa 30 cm hoogte van de vloer aangebracht, schakelaars worden tenzij anders vermeld op circa 105 cm hoogte van de vloer aangebracht. Wandlichtpunten worden aangebracht op circa 210 cm hoogte van de vloer.

De woning is standaard voorzien van een huisaansluiting van 3x25 Ampère. De meterkast heeft standaard ruimte voor 24 modules, die allemaal in gebruik zijn. Bij een optionele uitbreiding van het elektraplan zal dit in veel gevallen resulteren in een uitbreiding van de bestaande groepenkast;

- Er wordt één onbedrade leiding voor een eventuele telefoonaansluiting, centraal antennesysteem of databekabeling (internet) aangebracht in de woonkamer en één in slaapkamer 1, e.e.a. conform tekeningen. Tenzij anders vermeld worden onbedrade leidingen op circa 30 cm hoogte van de vloer aangebracht.

Ter plaatse van de opstelling voor de keukeninrichting zijn in basis de volgende aansluitpunten voorzien (plaats volgens indicatieve keukenopstelling):

- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de vaatwasser;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van combimagetron/oven

- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de afzuigkap;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de koelkast;
- 1 enkele twee fase (2x230 Volt) wandcontactdoos ten behoeve van elektrisch koken.

Iedere appartement wordt voorzien van een intercom belinstallatie, voorzien van een kleuren camera. Tevens zijn de appartementen voorzien van (gekoppelde) rookmelders in de verkeersruimten die aangesloten zijn op de elektrische installatie als aangegeven op tekening. De rookmelders worden tevens voorzien van een batterij zodat bij stroomuitval de rookmelders blijven werken.

In de algemene ruimten is verlichting aangebracht op bewegingsmelder of schemerschakeling aangesloten op de CVZ kast. Ter hoogte van de entrees van de gebouwen wordt verlichting aangebracht, armatuur RINK OPAAL van Lightronics o.g.

De entreedeur op de begane grond wordt voorzien van een deurautomaat met aan de binnenzijde een drukknop en aan de buitenzijde een sleutelcontact.

De plaats van de op tekening aangegeven wandcontactdozen, lichtsakelaars en lichtpunten is zuiver indicatief. De plaats kan enigszins afwijken. De onbedrade leidingen zijn voorzien van een controledraad.

Alle appartementen zijn voorzien van een buitenlamp t.p.v. het balkon en/of terras (type Hoftronic Kansas LED wandlamp XL). Uitzondering zijn de balkons aan de oostzijde cq rechtergevel, deze worden voorzien van een buitenlamp type Hoftronic Otis M.

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De woning wordt voorzien van glasvezelaansluiting tot in de meterkast. In de meterkast wordt ook voorzien in een dubbele wcd. De kosten voor eventuele aansluiting op het CAI-net en het telefoonnet zijn niet inbegrepen.

De bergingen ter plaatse van de begane grond zijn voorzien van een wandcontactdoos en schakelaar en lichtpunt met armatuur, gevoed vanuit de woning.

Op het gezamenlijke dak worden 22 zonnepanelen geplaatst met een minimaal vermogen van 420 Wp per paneel. De installatie wordt aangesloten op de centrale meterkast (CVZ). De door de zonnepanelen opgewekte elektriciteit komt ten goede aan de Vereniging van Eigenaars (VvE) en wordt verrekend met het gemeenschappelijke energieverbruik

## **2.30 Energielabel**

De appartementen krijgen Energielabel A+++.

## 2.31 Keukeninrichting

Voor het leveren en monteren van een keukenopstelling is een keukencheque opgenomen. Hieronder een overzicht van de waarde van de keukencheque per bouwnummer:

Bouwnummer	excl. BTW	incl. BTW
75	€ 9.000,00	€ 10.890,00
76	€ 10.000,00	€ 12.100,00
77	€ 9.000,00	€ 10.890,00
78	€ 9.000,00	€ 10.890,00
79	€ 9.000,00	€ 10.890,00
80	€ 9.000,00	€ 10.890,00
81	€ 9.000,00	€ 10.890,00
82	€ 9.000,00	€ 10.890,00
83	€ 9.000,00	€ 10.890,00
84	€ 9.000,00	€ 10.890,00
85	€ 9.000,00	€ 10.890,00
86	€ 9.000,00	€ 10.890,00
87	€ 9.000,00	€ 10.890,00
88	€ 9.000,00	€ 10.890,00
89	€ 9.000,00	€ 10.890,00
90	€ 10.000,00	€ 12.100,00
91	€ 10.000,00	€ 12.100,00

Indien hier geen gebruik van wordt gemaakt zal de stelpost/keukencheque verrekend worden met het meer- en minderwerk.

Het leveren en monteren van de keukenopstelling staat los van de oplevering van de woning. De keuken wordt in overleg met de koper ingepland na oplevering en in afstemming met eigen stoffering en afwerking.

Rioolafvoer en aansluitpunten voor water worden afgedopt geleverd en de elektrapunten afgemonteerd op een plaats volgens de indicatieve keukenopstelling (de 0-tekening). Via het koperskeuze traject kan het leidingwerk aangepast worden naar uw wensen.

U dient rekening te houden dat de afzuigkap van uw keuken een zogenaamde re-circulatiekap dient te zijn. De afzuigkap kan niet op het mechanische ventilatiesysteem worden aangesloten. Tevens kunnen wij geen medewerking verlenen aan het maken van extra gevel- of dakdoorvoer voor het aansluiten van een afzuigkap met afzuigmotor, omdat de woning daarmee niet meer aan de BENG-eisen voldoet.

### **2.32 Lift**

De appartementengebouwen zijn voorzien van een lift welke aan de binnenzijde is voorzien van geborsteld roestvaststalen wanden. Plafond gelakt staal in wit. De vloer is voorzien van PVC (overeenkomstig met PVS in de verkeersruimten).

De lift cabine heeft een afmeting van  $\pm 1100\text{mm}$  bij  $\pm 2100\text{mm}$ . De deuren en het kader van de lift zijn van roestvaststaal. De deuren van de lift openen telescopisch.

### 3 Afwerking

#### 3.1 Afwerkstaat

Vertrek: appartementen	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entreehal	2	Zandcement/anhydriet	Behangklaar**	Spuitwerk
Meterkast	5	beton onafgewerkt	Onafgewerkt	onafgewerkt
Toilet	3	tegels	Tegels tot 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk	spuitwerk
Woonkamer	1	Zandcement/anhydriet	Behangklaar**	spuitwerk
Keuken	1	Zandcement/anhydriet	Behangklaar**	spuitwerk
Overloop	2	Zandcement/anhydriet	Behangklaar**	spuitwerk
Slaapkamers	1	Zandcement/anhydriet	Behangklaar**	spuitwerk
Badkamer	4	Tegels	Tegels tot plafond hoog	spuitwerk
Berging	8	Zandcement/anhydriet	Onafgewerkt	onafgewerkt

  

Vertrek: algemene ruimten	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds
Liftkooi	2	Rubber	Staal	Staal
Trappenhuis	2	Wafelmotief prefab onderdelen	Spuitwerk / tegelplint	Bovenste verdieping Akoestisch Spuitwerk / Onderzijde prefab onderdelen onafgewerkt
Bergingen	6	Zandcement/anhydriet met epoxycoating	Onafgewerkt / stootplank	HWC platen

Code = benaming volgens het Bouwbesluit\*

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Verbljfsruimte    | 6. Bergruimte                             |
| 2. Verkeersruimte    | 7. Onbenoemde ruimte                      |
| 3. Toiletruimte      | 8. Buitenruimte                           |
| 4. Badruimte         | (Verbljfsruimte is tevens Verbljfsgebied) |
| 5. Technische ruimte |   |

\* Toelichting:

De appartementen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de appartement toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verbljfsgebied, verbljfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

\*\* Behangklaar:

Behangklaar wil zeggen dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog wel kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel wel kan verbergen. Echter, een muur die behangklaar is, is vaak onvoldoende vlak voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.). Door de koper dienen aanvullende maatregelen te worden getroffen voor andere afwerkingen.



### 3.2 Kleur,- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Afwerking Appartement</b>		
Badkamervloer	Zandcementvloer met keramische tegels 60x60cm	zwart
Overige vloer	Zandcementvloer onafgewerkt	naturel
Badkamerwand	Keramische tegels 30x60 cm (verdiepingshoog)	Wit
Overige wanden	Diverse wandsystemen	Behangklaar**
Plafonds	Spuitswerk	Wit
<b>Gevel</b>		
Metselwerk	Van der Sanden Garda - wildverband	crème
Voegwerk	Verdiept 5mm	bruin-grijs
Metselwerk plint	Van der Sanden Garda - staand	crème
Voegwerk plint	Verdiept 5mm	bruin-grijs
Rollaag	Staand	crème
Gevelbeplating penthouse laag	Houtcomposiet verticale planken	licht naturel
Trap naar kelder	trap naar kelder prefab beton	naturel
Kolommen balkons	kolommen balkons staal gepoedercoat	ivoor
Liggers balkons	liggers balkons staal gepoedercoat	ivoor
Postkasten + bellentableau	postkasten + bellentableau gepoedercoat plaatstaal	ivoor
<b>Kozijnen en deuren</b>		
Buitenkozijnen	hardhout geschilderd	Indian Khaki
Bewegende delen	hardhout geschilderd	Indian Khaki
Buitenkozijnen dakkapel	hardhout geschilderd	ombergrijs
Bewegende delen dakkapel	hardhout geschilderd	ombergrijs
Kozijnen algemene ruimten	hardhout geschilderd	Ecru
Deuren algemene ruimten	hardhout geschilderd	Ecru
Kozijnen woningtoegangen	hardhout geschilderd	Ecru
Deuren woningtoegangen	hardhout geschilderd	Ecru
Kozijnen inpandige bergingen	hardhout geschilderd	wit RAL 9010
Deuren inpandige bergingen	hardhout geschilderd	wit RAL 9010
<b>Trappen en balkons</b>		
Balkonplaten	prefab beton	naturel
Ballustrade balkons	glas met handrail	transparant
Handrail balustrade	aluminium profiel gepoedercoat	ivoor
Balustrade franse balkons	glas met voetprofiel	transparant
Voetprofiel franse balkons	aluminium profiel gepoedercoat	parelwit
Lamellenhekwerk op kelder	aluminium lamellen hekwerk gecoat	ivoor
Lamellenhekwerk op balkon BG	aluminium lamellen hekwerk gecoat	ivoor
Trap hoofdtrappenhuis	prefab beton	naturel
Handrail hoofdtrap	aluminium profiel gepoedercoat	ivoor
Trapbekleding entreehal bovenkant tree	keramische tegels	zandkleur
Trapbekleding entreehal aanzicht tree	keramische tegels	wit (marmerlook)

Technische Omschrijving (TO) Koopappartementen blok 6

Handrail trap entreehal	handrail trap entreehal aluminium profiel gepoedercoat	zwart
<b>Dak</b>		
Dakpan	Edilians Ténord	antraciet
Afwerking plat dak	Bitumen met grind	Grind (naturel)
Parkeerdak	parkeerdak terrastegels kleurecht beton 60x60cm	zandkleur (Rimini)
<b>Vloerafwerking</b>		
Vloertegels algemene ruimten verdiepingen	tapijttegels	warm grijs
Vloertegels entreehal	keramische tegels BG entreehal	wit (marmerlook)
Accent vloertegels entreehal	accent keramische vloertegels BG entreehal	zandkleur
Plint entreehal	plint BG entreehal	wit (marmerlook)
Voeg tegels entreehal en algemene ruimten	voeg tegels	licht grijs
<b>Plafondafwerking</b>		
Plafond entreehal	Gyproc Rigitone 100x100cm	wit RAL 9010
Plafond algemene ruimten	akoestisch spuitwerk	wit RAL 9010
<b>Wandafwerking</b>		
Afwerking wanden entreehal laag	Glasvliesbehang gesausd (vloer tot lambriseringrand)	Ecrú
Afwerking wanden entreehal hoog	Glasvliesbehang gesausd (plafond tot lambrisering)	wit RAL 9010
Wanden algemene ruimten laag	Glasvliesbehang gesausd (vloer tot lambriseringrand)	Ecrú
Wanden algemene ruimten hoog	Glasvliesbehang gesausd (plafond tot lambrisering)	wit RAL 9010
Afwerking wanden bergingen	Glasvliesbehang gesausd	wit RAL 9010
Dakgoten en hemelwaterafvoeren	Zink	Zink (naturel)
<b>Metaal- en kunststofwerk</b>		
Dakkapel zijkanalen	Vezelcement beplating	grijs
Waterslagen	standaard lekdorpels aluminium	parelwit
Dakranden	aluminium gecoat	grijs
Geveldragers	staal gepoedercoat	parelwit
Kolommen voor entree	aluminium met houtstructuur	natuurlijk hout
Postkasten en bellentableau	aluminium gecoat	ivoor

## 4 Aanvullende verkoopinformatie

### 4.1 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

#### **Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?**

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

#### **Woningborg: geeft u meer zekerheid**

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

Als koper ontvangt u ook het Woningborg-boekje "Woningborg garantie- en waarborgregeling". Hierin staan alle garantiebepalingen en -termijnen uitvoerig beschreven.

#### **Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?**

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

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

De Woningborg-garantieregeling biedt u dus langdurige zekerheid wat betreft de technische en financiële risico's die aan de bouw en aankoop van een woning verbonden kunnen zijn.

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

**Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?**

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

Zo vallen o.a. de in het plan opgenomen voorzieningen buiten de woning waaronder bestrating, hekwerken, beplanting, eventueel drainagesysteem en andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische kwesties vallen buiten de garantie.

**4.2 Koopsom vrij op naam (v.o.n.)**

De levering van de grond alsmede de aanneming van werk voor de bouw van de woningen geschieden 'vrij op naam', dat wil zeggen dat een aantal kosten al in de koopsommen daarvan is opgenomen, de koopsom van de grond, de kosten van de omgevingsvergunning en de bouw, de honoraria voor architect en constructeur, de kosten van de Woningborg-garantieregeling, de aansluitkosten voor gas, water en elektriciteit, de verkoopkosten, de notariskosten die betrekking hebben op de overdracht en de BTW volgens geldend tarief.

In de aanneemsom zijn enkele (mogelijke) kosten niet inbegrepen: eventuele waarborgsommen voor de levering van gas, water en elektriciteit, de aansluitkosten voor de telefoon en het centraal antennesysteem. Ook de kosten die u moet maken om de financiering van uw woning te realiseren (zoals hypotheekafsluitprovisie, notariskosten voor de hypotheekakte, rente over vervallen termijnen en rente tijdens de bouw) zijn niet in de koop- en/of aanneemsom begrepen.

**4.3 Koop- en aannemingsovereenkomst**

In de koopovereenkomst zijn de verplichtingen van de verkoper en u als koper vastgelegd en in de aannemingsovereenkomst die van de ondernemer (de aannemer) en u als koper.

Deze overeenkomsten kennen een bedenktijd van één kalenderweek. De ondernemer verplicht zich de woning te bouwen en de verkoper verplicht zich de bijbehorende grond aan de koper te (doen) leveren, de koper verplicht zich de koop-/aanneemsom te betalen. Van de getekende overeenkomsten ontvangen zowel verkoper als de ondernemer en de koper een kopie: de originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte voor de eigendomsoverdracht opmaakt.

**4.4 Betalingen tijdens de bouw**

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. u betaalt de factuur uit eigen middelen;
2. u heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en de hypotheekakte en de koopakte van de grond zijn al gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt die naar uw geldgever/hypotheekbank, die voor betaling zorgt;

3. u hebt een hypotheek afgesloten, maar de akten zijn nog niet gepasseerd. In dit geval hebt u automatisch uitstel van betaling op basis van de overeengekomen rente, zoals in de koop- en in de aannemingsovereenkomst staat vermeld. Uiterlijk bij het passeren van de akten bij de notaris betaalt u de reeds vervallen termijnen.

Naast de bouwtermijnen wordt ook het overeengekomen meer- en minderwerk aan u als koper gefactureerd. Hiervoor ontvangt u twee facturen:

1. een factuur voor 25% van de kosten bij opdracht (na ontvangst van de door u als koper ondertekende offerte);
2. een factuur voor 75% van de kosten bij oplevering van de woning (te voldoen voorafgaand aan de oplevering).

#### **4.5 Eigendomsoverdracht van uw woning**

De eigendomsoverdracht van de grond met het daarop eventueel reeds gebouwde, vindt plaats wanneer bij de notaris de 'akte van levering' wordt gepasseerd. In de koopovereenkomst wordt daarvoor een uiterste termijn overeengekomen; vanzelfsprekend is ook de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding van belang. Het is gebruikelijk dat op de transportdatum zowel de akte van levering als de hypotheekakte worden getekend.

#### **4.6 De eindafrekening**

Voor het notarieel transport krijgt u van de notaris een eindafrekening met het definitieve bedrag dat u op de transportdatum dient te betalen. Als extra kosten kunnen in de eindafrekening vermeld zijn:

- rente over de grondkosten en de inmiddels vervallen, maar nog niet betaalde bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- hypotheek-afsluitkosten van uw geldgever;
- eventueel vooruit verschuldigde premie(s) levensverzekering.

Op de eindafrekening vindt u eveneens vermeld welk bedrag de notaris van uw geldgever/hypotheekbank zal ontvangen en welk bedrag u eventueel zelf nog aan de notaris moet overmaken.

#### **4.7 Hypotheek, rente en fiscus**

Op de eindafrekening blijft na aftrek van alle reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over: het hypotheekbedrag 'in depot'. In de meest voorkomende gevallen zal een geldgever/hypotheekbank op het moment van passeren van de hypotheekakte van u verlangen dat minimaal een bedrag gelijk aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen in depot blijft en dat deze -mocht u geen volledige financiering hebben afgesloten- uit uw eigen middelen zoals hiervoor bedoeld bij de notaris worden voldaan. Over het bedrag dat in depot bij de geldgever/hypotheekbank (achter)blijft ontvangt u rente. Deze rente wordt in mindering gebracht op de hypotheekrente die u moet betalen. Hypotheekrente en kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten hebt betaald.

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- de hypotheekrente minus eventuele depotrente;
- kosten van de hypotheekakte, incl. kadastraal recht, BTW e.d.;
- afsluitkosten die uw geldgever/hypotheekbank in rekening brengt en eventuele kosten van taxatie, hetgeen een vereiste van uw geldgever/hypotheekbank kan zijn.

Uw makelaar of uw financieel adviseur kan u exact vertellen welke bedragen fiscaal aftrekbaar zijn.

Een hypotheek is altijd maatwerk, gebaseerd op de totale koopsom en uw financiële mogelijkheden. De uiteindelijke woonlasten en de hoogte van het benodigde hypotheekbedrag kunnen de financieel adviseurs nauwkeurig voor u berekenen. Ook een hypotheekaanvraag kunnen zij voor u verzorgen. Let bij de aanvraag van uw hypotheekofferte of de geldigheidsduur van de offerte overeenkomt met de termijnen genoemd in uw aannemingsovereenkomst (geldigheidsduur van minimaal 9 maanden).

#### **4.8 Verstrekken projectgegevens**

Buiten de koperscontractstukken zullen er geen andere project gerelateerde documenten door de ondernemer aan u als koper worden verstrekt.

#### **4.9 Limitering garantie**

Indien u als koper ervoor kiest om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en/of toiletruimte te laten vervallen, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. Indien de optie casco badkamer/toilet wordt gekozen dan wordt gesteld dat u ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijn de bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg.

#### **4.10 Oplevering van uw woning**

Circa drie weken voor de geprognostiseerde oplevering krijgt u als koper een uitnodiging voor een voorschouw van de woning die circa 1 week voor de oplevering zal plaatsvinden. Tijdens de voorschouw kunt u de woning die bijna gereed is alvast inspecteren op eventuele gebreken of onvolkomenheden.

Circa twee weken voor de oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd; sanitair, beglazing en tegelwerken worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van grof bouwvuil en puinresten.

Op de datum van oplevering inspecteert u samen met een vertegenwoordiger van de bouwer uw nieuwe woning. Eventuele gebreken of onvolkomenheden worden vastgelegd in een 'proces-verbaal van oplevering'. De genoteerde punten worden door de bouwer gedurende de onderhoudstermijn verbeterd c.q. hersteld. De opleveringsverklaring wordt in tweevoud opgemaakt en door bouwer en koper ondertekend. Indien aan alle betalingsverplichtingen is voldaan, krijgt u vervolgens de sleutels van uw woning overhandigd, waarmee de oplevering een feit is.



#### 4.11 Opleverings- en risicoregeling

Bij de oplevering van de woning verstrekt de bouwer aan de notaris een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom, e.e.a. conform de algemene voorwaarden van Woningborg. Doel hiervan is een garantie te scheppen dat eventuele onvolkomenheden of gebreken bij de oplevering snel en adequaat worden verholpen. In de informatiefase voorafgaand aan uw aankoopbeslissing ontvangt u hierover nadere gegevens. Wat betreft de koopsom: de 'Risicoregeling Woningbouw' is op dit plan niet van toepassing. Dit betekent, dat een eventuele stijging van loon- en materiaalkosten tijdens de bouw voor rekening en risico van de bouwer komt.

De overeengekomen koopsom kan dus niet verhoogd worden, ook al gaat de bouw door onvoorziene omstandigheden méér kosten dan begroot was.

#### 4.12 Ingebruikname van de woning

##### *Werkzaamheden direct na oplevering*

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan betonstorten, specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U als koper kan de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zult u als koper een instructie krijgen over het juist ventileren van de woning.

##### *Krimp*

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen. U kunt eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

##### *Leggen van tegelvloeren*

Let op bij het laten leggen van tegelvloeren en plavuizenvloeren dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd. Het kan zijn dat er m.b.t. de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

##### *Beglazingskit*

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en-/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Wij verwijzen voor de onderhoudsvoorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat u als koper bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.