



banbouw



Theresiakwartier

wonen in hartje Raamsdonksveer

TECHNISCHE OMSCHRIJVING
27 APPARTEMENTEN FASE 1
d.d. 1 juli 2022





Inleiding

De 27 appartementen worden gerealiseerd direct naast de in 2022/2023 gerealiseerde nieuwbouw van stichting Prisma. Aan de andere zijde van het appartementengebouw worden in de vervolgfase 29 studio's en 16 grondgebonden woningen gerealiseerd. Op de begane grond van het appartementencomplex is de hoofdentree van de appartementen, stallingsgarage en de bergingen gesitueerd. Naast de individuele bergingen wordt op de begane grond tevens een gezamenlijke fietsenstalling gemaakt. Ook komt er op de begane grond een ontmoetingsruimte. De exacte invulling en afnemer van deze ruimte is nog niet bekend. Voor 18 appartementen is er een privéparkeerplaats in de stallingsgarage, voor de overige 9 appartementen is er een privéparkeerplaats aan de voorzijde van het complex.

Vereniging van Eigenaren

Wonen in een complex met appartementen betekent dat gemeenschappelijke zaken collectief worden geregeld, in de vorm van een Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE voert het beheer over het gemeenschappelijke gebouw. Dat wil zeggen: de Vereniging van Eigenaren onderhoudt de gemeenschappelijke ruimtes, de buitenkant van het gebouw, de gedeelde schachtruimte t.b.v. de woninginstallaties, de parkeergelegenheid (stallingsgarage en parkeerplaatsen aan de voorzijde) en de bestrating en/ of groenvoorzieningen naar de entrees. Voor het complex wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht.

Aannemer BanBouw

Theresiakwartier wordt door BanBouw uit Nuenen voor u gerealiseerd. BanBouw is een bedrijf dat niet uitsluitend de focus heeft op het bouwen, maar ook begrijpt welke waarde het appartement heeft voor u als eindgebruiker. Om u te informeren wat u mag verwachten, is deze 'Technische omschrijving' opgesteld. In dit document staat omschreven op welke wijze het appartementencomplex voor u wordt gebouwd, welke materialen worden toegepast en op welk niveau het appartement in basis wordt afgewerkt.

Deze technische omschrijving vormt een geheel met de (losse) verkooptekening(en). In werkelijkheid kunnen, vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven, (geringe) afwijkingen ten opzichte van de verkooptekening of technische omschrijving mogelijk zijn. Hoewel we proberen de informatie zo duidelijk mogelijk te beschrijven, ontkomen we – op onderdelen - niet aan technische termen. Mocht u hierover vragen hebben, dan beantwoorden wij die uiteraard graag.

Woningborg

De appartementen worden gebouwd onder Woningborg garantie. Het project is reeds aangemeld bij Woningborg. Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, regelementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn of nadeliger mocht zijn voor u als koper, prevaleren steeds de bovenliggende bepalingen van Woningborg.



Inhoud

Inhoud	3
0. OPENBARE RUIMTE	5
1. PEIL VAN HET GEBOUW	5
2. GRONDWERK	5
3. RIOLERINGSWERKEN	5
3.1 BUITENRIOLERING	5
3.2 BINNENRIOLERING	6
4. TERREININRICHTING	6
4.1 ERFAFSCHIEDING – GROENVOORZIENINGEN – KEERWANDEN	6
5. FUNDERING	6
6. VLOEREN	6
7. MUREN	7
7.1 BUITENMUREN	7
7.2 BINNENMUREN / KOLOMMEN IN STALLINGSGARAGE	7
7.3 MUUR- EN DAKAFDEKKERS	8
8. DAKCONSTRUCTIES/BEDEKKING	8
9. DAK-/ HEMELWATERAFVOEREN	8
10. METAALCONSTRUCTIEWERK	8
11. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	8
11.1 BUITENKOZIJN, BUITENDEUREN EN DEUREN ALGEMENE RUIIMTES	8
11.2 BINNENDEURKOZIJNEN EN BINNENDEUREN	9
11.3 BEGLAZING	9
11.4 VENSTERBANKEN	9
11.5 DORPELS	10
11.6 HANG- EN SLUITWERK	10
12. TRAPPEN EN HEKWERKEN	10
13. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING	10
13.1 VLOERAFWERKING	10
13.2 WANDAFWERKING	11
13.3 PLAFONDAFWERKING	11
14. TEGELWERK	11
14.1 ALGEMEEN	11
14.2 WAND- EN VLOERTEGELS	11
14.3 KITWERK	12
15. AFBOUWTIMMERWERK	12
16. SCHILDERWERK	13
17. KEUKENINRICHTING	13
18. SANITAIR	13
19. WATERINSTALLATIE	14
20. VERWARMINGSINSTALLATIE	15
21. VENTILATIE	17
22. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	17
22.1 APPARTEMENTEN	17





22.2	COMMUNICATIEVOORZIENINGEN	18
22.3	METERKAST.....	18
22.4	VIDEO INTERKOM, BELINSTALLATIE.....	19
22.5	LIFTINSTALLATIE	19
22.6	Verlichting algemene ruimtes.....	19
23.	KLEUR- EN MATERIAALSHEMA	19
23.1	Exterieur:.....	19
23.2	Interieur:	20
	BIJLAGEN	22
1	Algemene kopersinformatie	22
1.1	Woningborg-bepalingen	22
1.2	Uitvoeringsduur	22
1.3	Tekeningen	22
1.4	Maatvoering	22
1.5	Situatietekening.....	22
1.6	BENG berekeningen (Bijna Energie Neutraal Gebouw).....	23
2.	Aankoopprocedure.....	23
2.1	Koop- en aannemingsovereenkomst	23
2.2	Hypothecaire lening	23
2.3	Vereniging van Eigenaars (VvE)	24
2.4	Verzekering	24
2.5	Prijswijzigingen	24
2.6	Vrij-op-naam (V.O.N.)	24
2.7	Betalingsvoorwaarden.....	25
2.8	Schoonmaken	25
2.9	Oplevering.....	25
3.	Appartement op maat.....	25
3.1	Optielijst – ‘Appartement op maat’	25
3.2	Sanitair.....	25
3.3	Tegelwerk	26
3.4	Keuken	26
3.5	Algemeen.....	26
3.6	Overige wensen	26
3.7	Bezichtigingen	27
4.	Bijzonderheden	27
4.1	Bouwbesluit.....	27
5.	Slotbepalingen	28



0. OPENBARE RUIMTE

- De openbare ruimte rondom het appartementengebouw wordt in opdracht van BanBouw gerealiseerd. De planning van de definitieve inrichting van de wegen en het groen is afhankelijk van de werkzaamheden bij fase 2 en plantseizoenen. Uiteraard wordt ervoor gezorgd dat het gebouw op een goede manier bereikbaar en toegankelijk is.
- Na oplevering van het openbaar gebied wordt dit (juridisch) overgedragen aan de gemeente (m.u.v. de privé parkeerplaatsen voor het gebouw en de bestrating bij de entrees). Vanaf dat moment is de gemeente verantwoordelijk.
- De inrichting van de openbare ruimte is conform de bij ons bekende gegevens verwerkt op de situatietekening. De inrichting dient echter nog goedgekeurd te worden door de gemeente Geertruidenberg waardoor er geen rechten aan ontleend kunnen worden.

1. PEIL VAN HET GEBOUW

- Het peil -P- waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de hoofdentree t.p.v. de begane grond van het appartementengebouw. Met afgewerkte vloer wordt bedoeld de afwerkvloer (cement / anhydrietvloer).
- De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Geertruidenberg.
- Aan de binnenzijde van het appartement is standaard ca. 15 mm ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering.

2. GRONDWERK

- Ten behoeve van eventuele werkzaamheden voor fundering(en), riolering, kabels en leidingen en bestrating wordt het nodige grondwerk verricht.

3. RIOLERINGSWERKEN

3.1 BUITENRIOLERING

- Het afvalwater en het hemelwater wordt via een gescheiden rioleringsstelsel aangesloten op het gemeenteriool.
- Het rioleringsstelsel, bestaat uit kunststof leidingen en wordt, waar nodig, voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.
- De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de vrij op naam-prijs inbegrepen.

3.2 BINNENRIOLERING

- De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn van kunststof. De aansluitpunten worden gerealiseerd ten behoeve van de standaard sanitaire voorzieningen in het appartement, alsmede de opstelplaats van de wasmachine en de spoelbak en vaatwasmachine in de keuken.

4. TERREININRICHTING

- Ter plaatse van de entree van de stallingsgarage worden straatbakstenen (roodbruin) toegepast.
- Ter plaatsen van de hoofdentree van het appartementencomplex, de fietsenstalling en het terras van de ontmoetingsruimte worden betontegels 30x30 cm (grijs) toegepast.
- Ter plaatsen van de privé parkeerplaatsen aan de voorzijde van het complex worden als bestrating grasbetontegels toegepast.
- Ter plaatse van het dakterras van de bouwnummers (3.01 t/m 3.08 en 4.01 t/m 4.03) worden betontegels geplaatst van ca. 30 x 30 cm, kleur naturel grijs.
- Het eigendom en het onderhoud van de stallingsgarage, de fietsenberging, de gezamenlijk entree en het terras van de ontmoetingsruimte wordt ondergebracht in een Vereniging Van Eigenaren (VvE) waar u automatisch lid van wordt.

4.1 ERFAFSCHIEDING – GROENVOORZIENINGEN – KEERWANDEN

- Ter plaatsen van de stallingsgarage is een deel van de gevel open ten behoeven van de ventilatie. Deze open delen worden voorzien van een stalen hekwerk met hедера begroeiing.
- Ter plaatsen van de balkons op de 3^e verdieping en de terrassen / buitenruimten op de 4^e verdieping worden nabij de balkonreling plantenbakken aangebracht conform verkooptekening.
- Het hoogteverschil in het omliggende terrein wordt opgevangen middels keerwanden welke onderdeel uitmaken van het gebouw.

5. FUNDERING

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt een funderingssysteem met palen toegepast, volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van de gemeente Geertruidenberg.

6. VLOEREN

- Ter plaatsen van de begane grondvloer van de stallingsgarage worden betonstraatstenen toegepast,
 - Kleur: antraciet, kleur belijning: wit.
 - De parkeerplaatsen worden voorzien van een nummering middels een tegel.

- Ter plaatsen van de begane grondvloer van de entree, fietsenstalling, ontmoetingsruimte en bergingen wordt een geïsoleerde kanaalplaatvloer toegepast.
- Ter plaatsen van de verdiepingvloeren worden prefab betonnen plaatvloeren toegepast.

7. MUREN

7.1 BUITENMUREN

Gevels: begane grond, 1^e en 2^e verdieping.

- Het buitengevelmetselwerk wordt uitgevoerd in wildverband schoonmetselwerk, kleur: bruin / antraciet gemêleerd.
 - Definitieve gevelsteen incl. kleur wordt nog ter definitieve goedkeuring voorgelegd aan de architect.
 - De voegen worden terugliggend / verdiept uitgevoerd.
 - De spouwmuren worden geïsoleerd (RC-waarde isolatie volgens de BENG-berekening).
 - Het gevelmetselwerk wordt daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.

Gevels: 3^e en 4^e verdieping.

- De gevel wordt voorzien van een houten gevelafwerking, kleur: naturel / vergrijsd.
 - Definitieve gevelafwerking incl. kleur wordt nog ter definitieve goedkeuring voorgelegd aan de architect.
 - De gevelafwerking wordt met een nader te bepalen gevelsysteem gemonteerd op de binnenmuren.
 - Het gevelsysteem wordt geïsoleerd (RC-waarde isolatie volgens de BENG-berekening).

7.2 BINNENMUREN / KOLOMMEN IN STALLINGSGARAGE

- De constructieve binnenwanden ter plaatsen van de gevel worden uitgevoerd als kalkzandsteen wanden.
- Constructieve binnenwanden in het appartementen worden uitgevoerd als kalkzandsteen wanden.
- De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als woningscheidende Metalstud wanden of als kalkzandsteen wanden, keuze afhankelijk van de constructieve berekeningen en tekeningen.
- De niet constructieve binnenwanden (lichte scheidingswanden) worden uitgevoerd als gipsblokken, cellenbeton of gipsmontage wanden.
- De wanden van de bergingen worden uitgevoerd als schoonmetselwerk kalkzandsteen wanden (vellingblokken), schoonmetselwerk wanden van betonblokken of betonwanden.
- De wanden en kolommen in de stallingsgarage worden uitgevoerd als beton- of kalkzandsteen wanden.

7.3 MUUR- EN DAKAFDEKKERS

- De muurafdekkers op de 3^e verdieping worden uitgevoerd in prefab beton.
- De muurafdekkers op de 4^e verdieping worden uitgevoerd in aluminium.
- De afdekkers ter plaatsen van het dak worden uitgevoerd in aluminium.

8. DAKCONSTRUCTIES/BEDEKKING

- De platte daken en balkons/terrassen op de 3^e en 4^e verdieping worden uitgevoerd als een prefab betonnen plaatvloer.
- Het plat dak wordt aan de bovenzijde voorzien van isolatieplaten met een bitumineuze dakbedekking. (RC-waarde isolatie volgens BENG berekening).
- Balkons/terrassen boven woonruimtes worden aan de bovenzijde voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking (RC-waarde isolatie volgens BENG berekening).
- Op het dakvlak van de 4^e verdieping worden voorzieningen aangebracht t.b.v. zonnepanelen, ventilatie, rioolbeluchting en buitenunits van de warmtepomp.
- Het hoofd dak wordt voorzien van een toegangsluik (enkel te gebruiken voor onderhoud). Dit dakluik bevindt zich in de algemene gang nabij de trappen.

9. DAK-/ HEMELWATERAFVOEREN

- De hemelwaterafvoeren van het appartementencomplex aan de gevels (ten behoeve van de afwatering van de balkons) worden uitgevoerd in zink of aluminium.
- De hemelwaterafvoeren van het dakvlak van de 4^e verdieping wordt via de inpandige schachten afgevoerd middels PVC hemelwaterafvoeren.
- Daken worden voorzien van noodoverstorten conform opgave van de constructeur.

10. METAALCONSTRUCTIEWERK

- Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen, spanten, liggers, lateien en overige benodigde verankeringen aangebracht, volgens opgave van de constructeur.
- Ten behoeven van de toegang van de parkeergarage / stallingsgarage wordt er een metalen rolpoort met separate looppoort toegepast.
 - De toegang vindt plaats middels een afstandsbediening en sleutelschakelaar.

11. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

11.1 BUITENKOZIJN, BUITENDEUREN EN DEUREN ALGEMENE RUIMTES

- De buitenkozijnen, - deuren en -ramen worden uitgevoerd in aluminium.
 - De draaiende raamdelen worden uitgevoerd als draai- en/of kiepramen.
 - Ter plaatsen van de balkons/ de terrassen wordt een schuifpui toegepast.

- De kleur van is vastgesteld in de kleur- en materialenstaat.
- De voordeur van het appartement, gelegen aan de binnen portiek, wordt uitgevoerd als een dichte vlakke houten deur voorzien van een deurspion, in een houten voordeurkozijn.
 - De kleur van de deur en het kozijn is vastgesteld in de kleur- en materialenstaat.
- De buitendeuren van de algemene entree en de fietsenberging worden uitgevoerd als aluminium.
 - De kleur van de deur en het kozijn is vastgesteld in de kleur- en materialenstaat.
- De pui met openslaande deuren tussen de entreeruimte en de algemene ruimte wordt uitgevoerd als houtenpui.
 - De kleur van de pui en de deuren is vastgesteld in de kleur- en materialenstaat.
- De deuren van de algemene ruimte en de bergingen worden uitgevoerd als een dichte vlakke houten deur in houten kozijnen.
 - De kleur van de deur en het kozijn is vastgesteld in de kleur- en materialenstaat.
- De kleur van de doorvalbeveiliging (indien van toepassing) is opgenomen in de kleur- en materiaalstaat van deze technische omschrijving.

11.2 BINNENDEURKOZIJNEN EN BINNENDEUREN

Appartementen gelegen op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping (bouwnummer 1 t/m 24):

- De binnendeurkozijnen van het appartement worden standaard uitgevoerd als stalen opdek montagekozijnen zonder bovenlicht.
- De binnendeuren in het appartement worden uitgevoerd als vlakke opdekdeuren zonder glasopening.

Appartementen gelegen op de 4^e verdieping (bouwnummer 4.25, 4.26 en 4.27):

- De binnendeurkozijnen van het appartement worden standaard uitgevoerd als stalen montagekozijnen stomp zonder bovenlicht.
- De binnendeuren in het appartement worden uitgevoerd als vlakke stompe deuren zonder glasopening.

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er een ruimte van minimaal ca. 1 á 1,5 cm onder de deur gehandhaafd dient te blijven in verband met het goed functioneren van het ventilatiesysteem. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

11.3 BEGLAZING

- De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de appartementen worden voorzien van blank isolatieglas (isolatiewaarde glas conform de BENG berekeningen).
- De toe te passen beglazing voldoet aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit.

11.4 VENSTERBANKEN

- De vensterbanken in het appartement ter plaatse van gemetselde borstweringen zijn van composiet (kunststeen), kleur wit.
- De oversteek van de vensterbanken is ca. 30 mm.

11.5 DORPELS

- De binnendeurkozijnen van de woningen worden ter plaatse van de badkamer en toilet(ten) voorzien van een kunststeen dorpel, kleur lichtgrijs.
- Dorpels: begane grond, 1^e en 2^e verdieping.
 - Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde, worden prefab beton waterslagen toegepast, kleur conform kleur- en materialenschema.
- Dorpels: 3^e en 4^e verdieping.
 - Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde, worden aluminium waterslagen toegepast, kleur conform kleur- en materialenschema.

11.6 HANG- EN SLUITWERK

- Het hang- en sluitwerk van het appartementengebouw en het appartement voldoen aan het Bouwbesluit, betreffende inbraakveiligheid en bereikbaarheid.
- De buitenkozijnen van het appartementengebouw en het appartement worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk (skg**).
- Sloten van de binnendeuren in het appartement worden als volgt uitgevoerd:
 - toilet: vrij- en bezetslot;
 - badkamer: vrij- en bezetslot;
 - meterkast: kastslot
 - overige deuren: loopslot.

12. TRAPPEN EN HEKWERKEN

- De verdiepingstrappen in de in pandige trappenhuizen worden uitgevoerd in prefab betontrappen, volgens advies fabrikant/constructeur.
 - aan de muurzijde(n) voorzien van een stalen leuning kleur en uitvoering volgens keuze architect.
- De balustraden van de balkons op de 1^e, 2^e en 4^e verdieping worden voorzien van een stripstalen hekwerk, kleur en uitvoering volgens keuze architect.
- De balustraden van de balkons op de 3^e verdieping worden voorzien van een stalen handleuning op de gemetselde borstwering, kleur en uitvoering volgens keuze architect.
- De balustraden van de Franse balkons van de appartementen worden voorzien van een glaspaneel front van gelaagd helder glas, uitvoering volgens keuze architect.

13. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

13.1 VLOERAFWERKING

- De vloeren van de algemene ruimte worden voorzien van een PVC vloerafwerking.
- Ter plaatsen van de hoefdentree op de begane grond wordt een schoonloopmat aangebracht.
- De vloeren van het appartement, uitgezonderd daar waar vloertegels in natte ruimtes worden aangebracht, worden voorzien van een anhydriet dekvloer.

- In de dekvloer worden de leidingen voor vloerverwarming opgenomen.
- De vlakheid van de dekvloer is conform klasse 4. Afhankelijk van de definitieve vloerafwerking is het mogelijk dat de vloer een voorbereiding nodig heeft. Dit dient u af te stemmen met de leverancier van uw vloerafwerking.
- Verder dient u t.a.v. de gewenste vloerafwerking tevens rekening te houden met de eisen zoals deze worden gesteld in het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren. E.e.a. ter voorkoming van (contact)geluid overlast naar naast en / of onderliggende appartementen.

13.2 WANDAFWERKING

- De wanden van de algemene ruimten worden voorzien van scanbehang.
- De wanden van het appartement worden, voor zover niet betegeld, behangklaar* opgeleverd.

** 'behangklaar' wil zeggen dat voor het behangen toch nog enige voorbereidingen nodig zijn zoals het licht schuren van de wand en eventueel voorlijmen. Kleine gaatjes waar overheen behangen kan worden blijven aanwezig. Hierdoor zijn de wanden bij oplevering niet geschikt om zonder voorbehandeling af te werken met tex, structuurverf of dergelijke.*

13.3 PLAFONDAFWERKING

- Alle plafonds in het appartement worden afgewerkt met spuitpleisterwerk kleur wit, met uitzondering van het plafond in de meterkast. De V-naden in de betonplafonds blijven in het zicht.
- De plafonds ter plaatsen van de balkonloggia en de dakterrassen worden uitgevoerd in plaatmateriaal, deze zijn gelegen op de 2^e en 3^e verdieping.
- De plafonds in de algemene ruimte worden waar nodig voorzien van een akoestisch systeemplafond. Waar geen akoestisch systeemplafond wordt aangebracht worden de plafonds afgewerkt met spuitpleisterwerk kleur wit. De V-naden in de betonplafonds blijven in het zicht.
- De plafonds in de stallingsgarage, bergingen, bergingsgangen en fietsberging worden afgewerkt met geïsoleerd plaatmateriaal.

14. TEGELWERK

14.1 ALGEMEEN

- In het appartement wordt tegelwerk aangebracht zoals omschreven in deze technische omschrijving.
- Bij de showroom voor het tegelwerk, waarvan de contactgegevens via de kopersbegeleiding aan u worden doorgegeven, kunt u de hieronder vermelde tegelcollectie bekijken en een keuze maken. Mochten de standaard tegels niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kunt u bij de showroom ook kiezen voor ander tegelwerk. Het hieronder vermeld tegelwerk wordt dan verrekend.

14.2 WAND- EN VLOERTEGELS

WANDTEGELS

- Wandtegelwerk wordt toegepast in de volgende ruimten:
 - Toilet, over de volle hoogte tot onderzijde plafond.
 - Badkamer, over de volle hoogte tot onderzijde plafond.
- De wandtegels worden symmetrisch geplaatst ten opzichte van het midden van de ruimtes. Gesneden of geknipte tegels worden, voor zover mogelijk, niet smaller verwerkt dan een halve tegelbreedte. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden uitgevoerd met kunststof tegelhoekprofielen.
- Kwaliteit: eerste sortering.
- Formaat: 30 x 60 cm, niet geresectificeerd.
- Kleur (keuze): wit glans of wit mat.
- Patroon: tegel-/blokverband, liggend getegeld.
- Voegbreedte: ca. 3mm.
- Kleur voeg: wit of zilvergrijs.

VLOERTEGELS

- Vloertegelwerk toepassen in de onderstaande ruimten:
 - Toilet
 - Badkamer
- Het vloergedeelte van de inloopdouche wordt op afschot gelegd. Het vloertegelwerk wordt niet strokend uitgevoerd met het wandtegelwerk. Om de badkamer waterdicht te maken wordt op de daarvoor noodzakelijke plekken kimband toegepast.
- Kwaliteit: eerste sortering.
- Formaat: 60 x 60 cm.
- Kleur (keuze): licht grijs, antraciet of zwart.
- Patroon: tegel-/blokverband.
- Voegbreedte: ca. 3mm.
- Kleur voeg: cement grijs.

14.3 KITWERK

- Bij alle inwendige hoeken en aansluitingen van het tegelwerk aan aangrenzende materialen wordt een kitvoeg opgenomen.
- Bij alle uitwendige hoeken van het tegelwerk worden tegelhoekprofielen toegepast.
- De kleur van het kitwerk wordt afgestemd op de omgeving/materialen.

15. AFBOUWTIMMERWERK

- Ter plaatsen van de algemene ruimten wordt een houten plint aangebracht (afmeting circa 13x 90 mm).
- In het appartement worden geen vloerplinten aangebracht. De aansluiting van wandafwerking op de vloerafwerking dient door de verkrijger na oplevering met de desbetreffende onderdelen te worden meegenomen.
- Afhankelijk van de hoogte van de kozijnen worden deze aan de binnenzijde voorzien van aftimmerwerk middels een houtenrekwerk en beplating.

- Indien de verdeler van de vloerverwarming zich in een verblijfsruimte bevindt dan wordt deze voorzien van een houten omtimmering van beplating. De verdelers in de technische ruimtes worden niet omkast.
- Alle, niet met name genoemde, maar noodzakelijke betimmeringen aan de binnenzijde van het appartement worden aangebracht.

16. SCHILDERWERK

- Binnendeurkozijnen en -deuren van het appartement worden fabrieksmatig afgewerkt.
- Binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in de kleur wit.

17. KEUKENINRICHTING

Het appartement wordt standaard niet voorzien van een keuken. In het appartement zijn er, conform de aansluitpunten aangegeven op de verkooptekening, installatievoorzieningen opgenomen voor:

- Elektrisch koken.
- Afzuigkap (recirculatie).
- Vaatwasser.
- Oven/magnetron.
- Koelkast.
- Spoelbak en keukenkraan.

Indien u bovenstaande aansluitpunten wenst te verplaatsen dan dient u een keukentekening aan te leveren conform de volgende spelregels:

- Koper levert een keukentekening conform onderstaande specificaties aan:
 - Een digitaal geproduceerde PDF tekening op schaal;
 - Voorzien van de juiste maatvoering;
 - Voor de afzuigkap dient u uit te gaan van een recirculatie afzuigkap;
 - Wanduitslagen en plattegronden t.b.v. (het verplaatsen) de installaties.
 - Hoogte maatvoering vanaf bovenzijde anhydriet vloer.
 - Breedte maatvoering vanaf linker en/ of rechter wand.
- De keukentekening wordt tijdig voor de sluitingsdatum aangeleverd.
- Voor het wijzigen van de aansluitpunten kunnen er kosten in rekening gebracht worden voor de coördinatiewerkzaamheden.

18. SANITAIR

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in de kleur wit en bestaat uit:

Toilet

- Toiletcombinatie:
 - Villeroy & Boch Architectura design diepspoel wandcloset met soft closetzitting, kleur wit;
 - Geberit bedieningsplaat Sigma 01, kleur wit;

- Geberit duofix inbouwreservoir.
- Fonteincombinatie
 - Villeroy & Boch Architectura fontein 36x26 cm, kleur wit met kraangat en overloop;
 - Hansgrohe Logis fonteinkraan, kleur chroom;
 - Viega Plugbekersifon, kleur chroom.

Badkamer

- Douchecombinatie:
 - Douchegoot Easydrain RVS 70 cm met rooster.
 - Hansgrohe Crometta 100 Ecostat Universal douchethermostaat incl. glijstang set, kleur chroom.
- Wastafelcombinatie (toegepast bij de appartementen 1.01 t/m 1.08, 2.01 t/m 2.08, 3.01 t/m 3.08):
 - Villeroy & Boch Architectura wastafel 60x47 cm met kraangat en overloop, kleur wit;
 - Hansgrohe Logis 100 Coolstart ééngreeps wastafelmengkraan met waste, kleur chroom;
 - Viega plugbekersifon, kleur chroom;
 - Spiegel rechthoekig 60x80 cm.
- Wastafelcombinatie (toegepast bij de appartementen 4.25, 4.26 en 4.27):
 - Villeroy & Boch Memento wastafel 120x47 cm met kraangat en overloop, kleur wit;
 - Hansgrohe Logis 100 Coolstart ééngreeps wastafelmengkraan met waste, kleur chroom;
 - Viega plugbekersifon, kleur chroom;
 - Spiegel rechthoekig 120x80 cm.
- Toiletcombinatie:
 - Villeroy & Boch Architectura design diepspoel wandcloset met soft closetzitting, kleur wit;
 - Geberit bedieningsplaat Sigma 01, kleur wit;
 - Geberit duofix inbouwreservoir.
- Badcombinatie (alleen toegepast bij de appartementen 4.26 en 4.27):
 - Villeroy & Boch Onovo bad acryl 180x80 cm, kleur wit;
 - Viega badwaste verlengd;
 - Hansgrohe Ecostat Universal opbouw badthermostaat, kleur chroom;
 - Hansgrohe Crometta 100 1Jet/Porter'S badset, kleur chroom.
- Elektrische decorradiator combinatie
 - Zehnder Aura Radiator (afmeting o.b.v. transmissieberekening), kleur wit, voorzien van thermostaatknop;

19. WATERINSTALLATIE

- De aanleg-, aansluit- en ingebruiknamekosten van de waterinstallatie zijn bij de vrij op naam-prijs inbegrepen. De kosten van gebruik van het water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

- De waterleidingen worden zoveel als mogelijk weggewerkt. Dat wil zeggen dat in de badkamer en toiletruimtes waterleidingen in de wand of vloer worden opgenomen.
- Ten behoeve van het appartement wordt de koud waterleiding aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast, en is afsluit-/aftapbaar.
- In het appartement wordt de koud waterleiding aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende tappunten:
 - de gootsteen in de keuken, voorzien van hoekstopkraan.
 - aansluitpunt t.b.v. vaatwasser in de keuken, voorzien van beluchterkraan.
 - het closet in de toiletruimte.
 - het fonteintje in de toiletruimte.
 - de wastafel in de badkamer.
 - de douche in de badkamer.
 - het bad in de badkamer (indien van toepassing voor uw appartement).
 - het closet in de badkamer.
 - aansluitpunt t.b.v. wasmachine, voorzien van beluchterkraan met keerklep.
 - aansluitpunt t.b.v. het warmwatertoestel, voorzien van inlaatcombinatie.
 - Buitenkraan t.p.v. het buitenterras (toegepast bij de appartementen 4.25, 4.26 en 4.27), positie conform verkooptekening.
 - Let op de buitenkraan wordt uitgevoerd zonder afvoerputje.
- In het appartement wordt de warmwaterleiding aangelegd vanaf het warmwatertoestel naar de volgende tappunten:
 - de gootsteen in de keuken, voorzien van hoekstopkraan.
 - de wastafels in de badkamer.
 - de douche in de badkamer.
 - het bad in de badkamer (indien van toepassing voor uw appartement).

20. VERWARMINGSINSTALLATIE

- Het appartement wordt voorzien van een individueel verwarmingssysteem dat bestaat uit een lucht/water-warmtepomp en vloerverwarmingsafgiftesysteem. De lucht/water-warmtepomp haalt energie uit de buitenlucht, waarmee warm tapwater en de verwarming en (beperkte) koeling wordt voorzien. De lucht/water-warmtepomp bestaat uit twee onderdelen. De binnenunit met een voorraadvat en de buitenunit waar de energie uit de buitenlucht wordt gehaald. De binnenunit van de lucht/water-warmtepomp bevindt zich in de technische ruimte en de buitenunit van de lucht/water-warmtepomp bevindt zich op het hoofddak van het appartementengebouw. Aan de hand van de definitieve transmissieberekening zal door de installateur de capaciteit van de lucht/water-warmtepomp bepaald. Het warmtapwater voor huishoudelijk gebruik wordt opgeslagen in een individueel voorraadvat.
- De warmteafgifte voor de verwarming en (beperkt) voor de koeling van het appartement vindt plaats doormiddel van vloerverwarming, die wordt uitgevoerd met slangen in de zwevende afwerkvloeren. In de meterkast, toilet, technische ruimte, de opstelplaats van het keukenblok en de douchehoek wordt geen vloerverwarming

aangebracht. In de badkamer wordt tevens een elektrische badkamerradiator geplaatst. De horizontale verdeelleidingen zijn van kunststof en worden opgenomen in de afwerkvloer, waardoor er geen boor-, hak-, spijker- en breekwerk in de vloer verricht mag worden. In het appartement wordt een verdeler geplaatst waar de verdeelleidingen op worden aangesloten. De positie van deze verdeler staat op tekening aangegeven. In verband met regelgeving inzake legionella, kan deze positie alleen in overleg met de installateur worden gewijzigd.

- Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie geldt de berekeningsmethode conform de laatste versie van GIW/ISSO-publicatie, evenals de eisen zoals gesteld in de Woningborg garantie- en waarborgregeling.
- De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats doormiddel van een thermostaat, die in de woonkamer wordt geplaatst. Deze thermostaat regelt de temperatuur van de woonkamer en alle ander (slaap)kamers. De thermostaat is digitaal en draadloos. In de badkamer wordt ten behoeve van extra comfort een elektrische design radiator geplaatst.

De vloerverwarmingsinstallatie in het appartement wordt standaard geregeld via een zg. "Master - Master" regeling. Dit houdt in dat in alle verblijfsruimten een ruimtethermostaat wordt geplaatst. Als de thermostaat in de woonkamer vraagt om warmte (bijvoorbeeld 21°C) zal deze de warmtebron aanzetten om de woonkamer te verwarmen. Is in een slaapkamer warmte gewenst, dan wordt de ruimtethermostaat van de betreffende slaapkamer naar bijvoorbeeld 22°C gedraaid. Door het omhoog draaien van de ruimtethermostaat van deze slaapkamer naar 22°C zal de warmtetoevoer naar deze kamer (middels het openen van een motorgestuurde afsluiter op de verdeler) op gang komen. Omdat de warmtebron al is aangezet door de thermostaat in de woonkamer/woonkeuken zal de slaapkamer nu ook worden verwarmd. Als de thermostaat in de woonkamer/woonkeuken registreert dat de ingestelde temperatuur (21°C) is bereikt, zal de aanvoer van warmte naar deze ruimte (middels één of meer motorgestuurde afsluiters op de verdeler) stoppen. Als de thermostaat in de slaapkamer nog steeds vragend staat (de ingestelde ruimtetemperatuur van 22°C is nog niet bereikt), zal de warmtebron in bedrijf blijven, ondanks dat de thermostaat in de woonkamer/woonkeuken uit staat. Pas als in de slaapkamer de ingestelde temperatuur is bereikt en ook de kamerthermostaat niet om warmte vraagt zal de warmtebron uitschakelen.

- Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, bij een buitentemperatuur van -10 °C, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en behouden.
 - Verblijfsruimten (slaapkamer, woonkamer, keuken etc.): minimaal 22°C
 - Verkeersruimten: minimaal 18°C
 - Toiletruimte: minimaal 18°C
 - Badruimte: minimaal 22°C
 - Technische ruimte / inpandige bergruimte: 15°C
- Bij het maken van de transmissieberekeningen wordt standaard uitgegaan van de volgende vloerafwerkingen met bijbehorende R-waardes. Voor de verblijfsruimten (laminaat/tapijt) is er een Rc-waarde; 0,07 m²K/W aangehouden en voor de badkamer (tegelwerk) 0,02 m²K/W. Wanneer een andere vloerafwerking wordt

gekozen met een hogere R-waarde dan hierboven vermeld, kan dit ertoe leiden dat de genoemde temperatuur niet kan worden behaald. Uw leverancier van de vloerafwerkingen kan u adviseren welke afwerkingen geschikt zijn voor vloerverwarming.

21. VENTILATIE

- Ten behoeve van de ventilatie wordt het appartement voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning, bestaande uit een ventilatie WTW-unit, welke wordt geplaatst in de technische ruimte.
- Voor de lucht toe -en afvoer in het appartement worden kunststof plafond -of wandventielen toegepast, positie conform verkooptekening.
- De hoofdbediening van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer of badkamer.
- Afhankelijk van het type ventilatiesysteem wordt deze uitgevoerd met een CO2 sensor in de woonkamer.
- Voor de afvoer van lucht zijn de volgende ruimtes hierop aangesloten:
 - De toiletruimte;
 - De keuken;
 - De badkamer;
 - De opstelplaats van de wasmachine.
- Voor de aanvoer van lucht zijn de volgende ruimtes hierop aangesloten:
 - De woonkamer;
 - De slaapkamers.
- De luchttoevoer in de badkamer en toiletruimte vindt plaats via de ruimte tussen de onderzijde van de deur en de onderdorpel.

22. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- De aanleg-, aansluit- en ingebruiknamekosten van de elektrisch installatie zijn bij de vrij op naam-prijs inbegrepen. De kosten voor het gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

22.1 APPARTEMENTEN

- In het appartement wordt de installatie overeenkomstig NEN 1010 aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld in groepen naar diverse aansluitpunten zoals aangegeven op de verkooptekening van de woning.
- Het appartement worden aangesloten op een slimme elektriciteitsmeter van de betreffende netbeheerder.
- De installatie wordt uitgevoerd als centraaldoosysteem met kunststof inbouwdozen (met uitzondering van de meterkast en de berging in de stallingsgarage waar de leidingen en schakelaar/wandcontactdozen opbouw zijn).

- Schakelaars worden, tenzij anders aangegeven, aangebracht op een hoogte van ca. 105 cm boven de afgewerkte vloer.
- Wandcontactdozen worden in verblijfsruimten, tenzij anders aangegeven, aangebracht op een hoogte van ca. 30 cm boven de afgewerkte vloer.
- De wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik boven het aanrecht worden aangebracht op een hoogte van ca. 110 cm boven de afgewerkte vloer.
- Een schakelaar wordt, eventueel gecombineerd met een wandcontactdoos aangebracht op een hoogte van ca. 105 cm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders aangegeven.
- Thermostaat / temperatuurregelaars en eventueel benodigde CO2-meters, aangebracht op een hoogte van ca. 150 cm boven de vloer.
- Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit.
- Aantallen en positie thermostaat regelaar(s), CO2-meter, wandcontactdozen, schakelaars, loze leidingen en lichtaansluitpunten zoals aangegeven op de verkooptekening van het appartement.
- Het appartement wordt voorzien van rookmelders conform bouwbesluit, aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij.
- Het appartementengebouw wordt voorzien van PV-panelen, het aantal panelen per appartement en de positie worden bepaald op basis van de BENG berekeningen. De PV-panelen worden aangesloten op de elektrische installatie van de appartementen middels een omvormer. De omvormer wordt gepositioneerd in de technische ruimte. De individuele bergruimte van het appartement wordt voorzien van een geschakeld lichtpunt en één wandcontactdoos, de schakelaar en de wandcontactdoos worden gecombineerd uitgevoerd.

22.2 COMMUNICATIEVOORZIENINGEN

- Er wordt een centraal aansluitpunt op het (glasvezel)netwerk in de meterkast van het appartement aangebracht voor de voorgeschreven NUTS partijen. Echter wordt deze pas bruikbaar als hiervoor een abonnement is afgesloten met een provider.
- Eventuele abonnementen en hieraan verbonden kosten voor telefoon, internet en televisie zijn voor rekening van de koper en dient koper zelf te verzorgen.
- Het appartement wordt voorzien van een UTP-aansluiting (bedraad) in de woonkamer en een loze leiding in de hoofdslaapkamer welke (optioneel) kan worden gebruikt voor telefoon- / televisie- of internetaansluiting. Deze voorzieningen worden aangebracht op een hoogte van ca. 300 mm boven de vloer.

22.3 METERKAST

- In de algemene verdeelkast(en) op de begane grond komen alle nutsvoorzieningen voor het appartementengebouw binnen. Vanaf hier worden deze verdeeld over de appartementen.
- In de meterkast van de appartementen worden de individuele aansluitingen gerealiseerd. U ontvangt van de betreffende leverancier (elektriciteit en water) een eigen factuur.
- De aansluitwaarde van de huisaansluiting wordt door de installateur bepaald. De basis van de elektrische installatie bestaat uit maximaal 8 groepen. Eventuele wijzigingen

op basis van uw persoonlijke wensen kunt u met de kopersbegeleiding bespreken en zullen separaat worden geoffreerd.

22.4 VIDEO INTERKOM, BELINSTALLATIE, POSTKASTEN

Het appartement is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- Een deurbelknop naast de voordeur;
- Video intercom nabij het bellentableau ter plaatsen van de hoofdentree;
 - Videofoonsysteem met kleurenscherm, zoemer, drukknop ten behoeve van deuropener van de gezamenlijke entree deur (de indicatieve positie van het videofoonsysteem is weergegeven op de verkooptekening);
 - De postkasten worden geplaatst in de entreehal bij de hoofdentree.

22.5 LIFTINSTALLATIE

De liftinstallatie van het gebouw bestaat uit één elektrische personenlift. De lift wordt ontsloten via de entreehal op de begane grond en geeft toegang tot de centrale entree ruimte van de appartementen op verdieping 1 t/m 4. De liftinstallatie wordt uitgevoerd volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut en aangesloten op de algemene elektriciteitsmeter van het gebouw.

22.6 ELEKTRISCH OPLADEN VOERTUIGEN

Voor het monteren van een laadpaal ten behoeven van het opladen van elektrische voertuigen, wordt een loze leiding voorzien bij de parkeerplaatsen die zijn gereserveerd voor de appartementen. Deze loze leiding komt uit in de algemene meterkast. Koper dient de laadpaal in eigen beheer te plaatsen / monteren, eventuele benodigde capaciteitsvergroting van de algemene elektriciteitsaansluiting is voor rekening en risico van koper.

22.7 VERLICHTING EN WANDCONTACTDOZEN ALGEMENE RUIMTES

- De algemene ruimtes worden verlicht met automatisch geschakelde energiezuinige LED-armaturen aangesloten op de algemene elektriciteitsmeter van het gebouw. In de fietsenberging worden 4 wandcontactdozen aangebracht op een hoogte van ca. 110 cm boven de afgewerkte vloer. De wandcontactdozen en het leidingwerk wordt als opbouw uitgevoerd.

23. KLEUR- EN MATERIAALSCHEMA

23.1 Exterieur:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping.		
Gevelbekleding	Baksteen, wildverband	Bruin / antraciet gemêleerd
Raamdorpels	Beton	Naturel, lichtgrijs
Balkons	Prefab beton	Naturel, lichtgrijs
Balkonhekwerken	Metaal	Grijs



Buitenkozijnen	Aluminium	Grijs
Doorval beveiliging / frans balkon	Glasplaat	Blanc
3^e verdieping en 4^e verdieping.		
Gevelbekleding	Houten delen	Naturel / vergrijsd
Raamdorpels	Aluminium	Grijs
Afdekker dakterras	Beton	Naturel, lichtgrijs
Afdekker dakrand	Aluminium	Grijs
Bestrating dakterras	Betontegels	Naturel, lichtgrijs
Doorval beveiliging / reling balkon	Metaal	Grijs
Plantenbakken (4 ^e verdieping)	Aluminium of kunststof	nader te bepalen.
Buitenkozijnen	Aluminium	Grijs
Algemeen		
Hemelwaterafvoer (t.p.v. de balkons)	Zink of aluminium	Naturel of lichtgrijs
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Buitenkozijnen	Aluminium	Grijs
Toegangshek stallingsgarage	Aluminium	Grijs

23.2 Interieur:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit
Binnendeur	Opdek	Wit
Voordeur appartement	Hout	Nader te bepalen
Binnenzijde buitenkozijnen	Aluminium	Grijs
Vensterbanken	Composiet	Wit
Beglazing	HR +++ isolatieglas	
Plafonds	Spuitstucwerk	Wit
Hang- en sluitwerk	Metaal	Naturel
Algemene ruimtes		
Vloerafwerking	PVC vloerafwerking	Nader te bepalen
Vloermat entree	Schoonloopmat	Zwart
Wandafwerking	Scanbehang	Wit
Plafondafwerking	Akoestisch systeemplafond of spuitwerk	Wit





Trappen	Betonstrappen	Natuurlijk, lichtgrijs
Leuningen	Metaal	Lichtgrijs
Toegang pui tussen entree en algemene ruimte	Hout	Grijs
Bellen tableau	Metaal	Grijs, passend bij buitenkozijnen
Intercom	Metaal	Grijs, passend bij buitenkozijnen
Postkasten	Metaal	Grijs, passend bij buitenkozijnen

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen. Dit overzicht heeft nog definitieve goedkeuring van de gemeente. Aan de gevelimpressies kunnen geen rechten worden ontleend.

BIJLAGEN

1 Algemene kopersinformatie

Het kopen van een eigen appartement is geen alledaagse bezigheid. Daarom brengen wij graag onderstaande zaken onder uw aandacht.

1.1 Woningborg-bepalingen

Het appartementengebouw wordt met Woningborg garantie gebouwd en ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekening(en) en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekening(en).

1.2 Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van uw appartement bedraagt maximaal het aantal werkbare werkdagen zoals aangegeven in de aannemingsovereenkomst, gerekend vanaf het tijdstip dat met de bouwkundige werkzaamheden wordt gestart. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en/of vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de *Algemene Voorwaarden* van de Woningborg.

1.3 Tekeningen

De eventueel op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven.

1.4 Maatvoering

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters met dien verstande dat maten zijn afgerond op gehele centimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

1.5 Situatietekening

De nummers bij de appartementen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erf grenzen, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.



1.6 BENG berekeningen (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

Voor alle nieuwbouw geldt dat het vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

De BENG-eisen houden rekening met het gebouwgebonden energieverbruik per m². Er geldt een aparte eis voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken. Dit noemen we BENG 1. Ook moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2. De hoogte van de eisen verschilt per type woning of gebruiksfunctie en is terug te vinden in het Bouwbesluit. Ook is er een eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli).

Bij oplevering van uw appartement ontvangt u een energielabel. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Voordat de bouw van het appartementengebouw kan starten, wordt er een BENG-berekening gemaakt. De berekening is gebaseerd op de standaard appartementen, zoals ondernemer deze in verkoop brengt. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw appartement. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw appartement. De keuze van sommige opties kan een nadelige invloed hebben op de BENG indicatoren van het appartement.

2. Aankoopprocedure

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

2.1 Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van het appartement.

Nadat de overeenkomsten door alle partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

2.2 Hypothecaire lening

Voor de aankoop van het appartement kan een hypothecaire geldlening gewenst, dan wel noodzakelijk zijn. Hiervoor kunt u zich tot een bank of tussenpersoon wenden, die u



informatie kan verstrekken over de diverse hypotheekvormen. De kosten voor (het aangaan van) een hypothecaire lening zijn voor uw rekening. Dit zijn onder andere: notariskosten van de hypotheekakte, bemiddelingsvergoeding, premie voor risicolevensverzekering en renteverlies over de grond en over de vervallen bouwtermijnen.

2.3 Vereniging van Eigenaars (VvE)

In het appartementencomplex zijn ruimtes met meerdere eigenaren. Dit zijn algemene ruimtes, zoals de stallingsgarage (waar de parkeerplaatsen zijn gesitueerd). Een VvE is de rechtsvorm waarin gezamenlijke eigenaren zijn georganiseerd. Aangezien u deels eigenaar wordt van de stallingsgarage, treedt u toe tot deze VvE. Voor het beheer en het onderhoud van deze ruimtes worden door de VvE-beheerder servicekosten in rekening gebracht.

2.4 Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is het appartement door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld inboedelverzekering e.d.) te zorgen. De opstalverzekering wordt geregeld door de VvE

2.5 Prijswijzigingen

De met u in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

2.6 Vrij-op-naam (V.O.N.)

De koopsom en de aanneemsom van het appartement zijn vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen: dat de hieronder genoemde kosten (exclusief de koperskeuze / meer- en minderwerk), die met het verwerven van een eigen appartementsrecht gemoeid zijn, bij de koopsom of aanneemsom zijn inbegrepen:

- Sloopkosten;
- kosten bouw- en woonrijp maken;
- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- constructeur-/adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht van het appartementsrecht (appartement, parkeerplaats en berging);
- indien van toepassing de makelaarscourtage;
- leges;
- indien van toepassing de kosten Woningborg;
- overdrachtsbelasting en B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier;
- de eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten;
- per appartementsrecht een parkeerplaats (gelegen in de stallingsgarage of voor het appartementencomplex).





2.7 Betalingsvoorwaarden

De aanneemsom wordt gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw.

De koop- en de aannemingsovereenkomst geven aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u echter wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dient u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

2.8 Schoonmaken

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de binnen- en buitenbeglazing worden 1x nat gereinigd.

2.9 Oplevering

Minimaal twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld.

Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw appartement.

3. Appartement op maat

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. De wijzigingen c.q. aanpassingen zijn onderverdeeld in de volgende groepen.

3.1 Optielijst – 'Appartement op maat'

Om aan uw wensen tegemoet te komen bieden wij vele extra mogelijkheden om uw appartement op basis van uw specifieke woonwensen te wijzigen. Deze optionele mogelijkheden zijn voor u omschreven en uitgewerkt in de optielijst waarin uiteraard ook de prijzen zijn opgenomen. Afhankelijk van de fase van uitvoering van uw appartement, zijn er nog vele andere aanpassingen mogelijk. De kopersbegeleider staat u persoonlijk bij tijdens het gehele verkooptraject en bouwproces en is dan ook uw aanspreekpunt gedurende de bouw.

3.2 Sanitair

Voor het bezichtigen van het sanitair (zoals in deze omschrijving omschreven), kunt u een afspraak maken met de verkoopmedewerkers van de op de optielijst beschreven organisatie. Zij kunnen, indien u wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden. Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering



e.d. worden direct opgenomen in de offerte. De offerte ontvangt u rechtstreeks van dit bedrijf.

3.3 Tegelwerk

Voor het bezichtigen van het tegelwerk (zoals in deze omschrijving omschreven), kunt u een afspraak maken met de verkoopmedewerkers van de op de optielijst beschreven organisatie. U heeft de mogelijkheid om tegen verrekening af te wijken van het standaard aangeboden tegelwerk. Het aanbrengen van de standaardtegels is in de koopsom begrepen.

3.4 Keuken

Het appartement wordt standaard niet voorzien van een keuken. Het appartement wordt standaard voorzien van de basis aansluitpunten (zoals in deze technische omschrijving omschreven). Indien u wijzigingen aan wenst te brengen, heeft u daar de mogelijkheid toe. Indien u een correct gemaatvoerde keukentekening aanlevert dan beoordeeld de kopersbegeleider of uw wensen mogelijk zijn. Tevens worden de consequenties (bouwkundig en financieel) in kaart gebracht. Uitgangspunten hierbij zijn dat de aangepaste aansluitpunten tijdig worden opgegeven op een goed gemaatvoerde tekening. Voor de keukenafzuiging dient u uit te gaan van een recirculatiekap.

3.5 Algemeen

Wij wijzen u erop dat het appartement niet per definitie compleet opgeleverd hoeft te worden. Het tegelwerk en het sanitair kan niet vervallen in verband met de garanties op de waterdichte afwerking van de sanitaire ruimten.

Uiteraard zijn wij natuurlijk wel graag bereid uw leidingwerk, indien mogelijk, te verleggen op de door u gewenste plaats. Van deze wijzigingen krijgt u van tevoren een meerwerkopgave, welke u voor akkoord dient te ondertekenen en retourneren.

3.6 Overige wensen

Mocht u nog andere wijzigingen aan willen brengen aan het door u gekochte appartement, dan is dat (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk. Dit kunt u kenbaar maken aan de kopersbegeleider van BanBouw. Indien uw wensen bouwtechnisch en constructief mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen.

Door u gewenste wijzigingen kunnen om moverende redenen worden afgewezen.

Het verdient derhalve aanbeveling afwijkende woonwensen tijdig te bespreken. Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij het meer- en minderwerk van belang zijn:

- Werkzaamheden in en om het appartement door u en/of derden zijn vóór het opleveren van appartement niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels met uitzondering van wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, zijn niet mogelijk.
- Bij appartementen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt BanBouw zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de optielijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren. Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.



3.7 Bezichtigingen

Het bezichtigen van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdagen. Deze zullen door de kopersbegeleider gecommuniceerd worden via het klantportaal, waar u een uitnodiging voor zult ontvangen. De aannemer is tijdens de uitvoering (de daadwerkelijke bouw), onder de huidige ARBO wet, verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zakekundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zakekundige onderaannemers op het bouwterrein toe laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. De kopersbegeleider zal u regelmatig informeren over de voortgang van de bouw middels het versturen van nieuwsbrieven en uitnodiging voor kijkmiddagen op de bouw.

4. Bijzonderheden

4.1 Bouwbesluit

De bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van omgevingsvergunning van toepassing is, is van toepassing voor uw appartement. Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in uw appartement worden verwerkt. Om deze verkoopdocumentatie voor u, leesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar. Om u toch volledig te informeren geven wij u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

• Entree	-	verkeersruimte
• Toilet	-	toiletruimte
• Technische ruimte	-	technische ruimte
• Trapkast/berging	-	bergruimte
• Woonkamer / keuken	-	verblijfsruimte
• Meterkast (mk)	-	meterruimte
• Slaapkamer	-	verblijfsruimte
• Badkamer	-	badruimte
• Berging	-	onbenoemde ruimte

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een appartement aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van het appartement. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van het appartement binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Wij attenderen u erop dat:

- Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- Tussen de voordeur en het trottoir kunnen verschillen in hoogtematen voorkomen.



- Wanneer de wandafwerking als 'behangklaar' staat omschreven, dit betekent dat deze wanden geschuurd moeten worden alvorens ze kunnen worden voorzien van behang en een nadere behandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien van sauswerk e.d.
- Het mogelijk is dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijke) zonwerende en/of veiligheidsbeglazing.
- Het mogelijk is dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende leveranciers.

5. Slotbepalingen

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van het appartement dat u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt BanBouw zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal BanBouw dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de overeenkomst.

De illustratie(s) in de verkoopdocumentatie is/zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van deze verkoopdocumentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekeningen in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen (terrein)inrichting en huishoudelijke apparaten e.d. De verkooptekening en deze technische omschrijving zijn onderdeel van het contract en daarmee leidend. Bij tegenstrijdigheden tussen verkooptekening en technische omschrijving is de technische omschrijving leidend.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.