



**Technische Omschrijving**

**5 oktober 2023**

Kopers TO

**BRUGWACHTER**

# Inhoudsopgave

<b>1 INLEIDING</b>	<b>2</b>	6.14 Hang- en sluitwerk	15
<b>1. Projectinformatie</b>	<b>4</b>	6.15 Balkons en terrassen	15
1.1 Ontwikkeling en uitvoering	4	6.16 Trappen en hekken	15
		6.17 Dakbedekkingen	15
<b>2 KOOPINFORMATIE</b>	<b>5</b>	6.18 Wandafwerking	16
2.1 Koop-/aannemingsovereenkomst	5	6.19 Vloerafwerking	16
2.2 Koop-aanneemsom vrij op naam	5	6.20 Plafondafwerking	16
2.3 Belastingdienst	5	6.21 Schilderwerk	16
2.4 Wat en wanneer moet u betalen?	5	6.22 Waterinstallatie	16
2.4.1 Koop-/aanneemsom	5	6.23 Verwarmingsinstallatie	16
2.4.2 Termijnen aanneemsom	5	6.24 Ventilatie	16
2.4.3 Termijnen meer- en minderwerk	6	6.25 Elektrische installatie	16
2.5 Prijsstijgingen	6	6.26 Liftinstallatie	17
<b>3 PROCEDURES EN GARANTIES</b>	<b>7</b>	<b>7 TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONING, PRIVÉ GEDEELTE</b>	<b>18</b>
3.1 Garantiecertificaat	7	Koperswensen	18
3.2 Opname en opleveren van het appartement	7	7.1 De meterkast	18
3.3 Kopersbegeleiding	7	7.2 De cv-kast	18
3.4 Adreswijziging	8	7.3 Binnenwanden	18
3.5 Toegang tot bouwterrein en bouwplaats	8	7.4 Binnendeuren en kozijnen	18
		7.5 Vloer-, wand- en plafondafwerking	18
<b>4 APPARTEMENTSRECHTEN EN DE VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE)</b>	<b>9</b>	7.5.1 Vloerafwerking	18
4.1 Wettelijke bepalingen	9	7.5.2 Vloer- en wandtegelwerk	18
4.2 Splitsing	9	7.5.3 Wandafwerking	18
4.2.1 Splitsingsakte en de splitsingstekening	9	7.5.4 Plafondafwerking	19
4.2.2 Reglement van splitsing	9	7.6 Keukeninrichting	19
4.2.3 Kosten voor onderhoud van het gebouw	9	7.7 Trappen	19
4.2.4 Huishoudelijk reglement	10	7.8 Afbouwtimmerwerk	19
4.3 Het bestuur	10	7.9 Sanitair en kranen	19
4.4 Verzekeringen	10	7.10 Binnenriolering	19
4.5 Veranderingen in het eigen appartement of in het gebouw	10	7.11 Waterinstallatie	19
		7.12 Verwarmingsinstallatie	20
<b>5 ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE</b>	<b>11</b>	7.13 Ventilatie	20
5.1 Voor het project geldende voorwaarden	11	7.14 Elektrische installatie	20
5.2 Bouwbesluit	11	7.15 Zwakstroominstallatie	21
5.3 Verkooptekeningen en technische omschrijving	11	7.16 Telecommunicatievoorzieningen	21
5.4 Maten en materialen	11	7.17 Kabelsignaal voorzieningen	21
5.5 Ruimtebenamingen	12		
		<b>8 KLEUR – EN MATERIAALSTAAT</b>	<b>22</b>
<b>6 TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONGEBOUW, ALGEMENE RUIMTEN</b>	<b>13</b>		
6.1 Grondwerk	13		
6.2 Riolering	13		
6.3 Terreininrichting	13		
6.4 Stallingsgarage	13		
6.5 Bergingen en gemeenschappelijke fietsenstalling	13		
6.6 Funderingen	13		
6.7 Vloerconstructies	14		
6.8 Wandconstructies	14		
6.9 Buitengevels	14		
6.10 Gevelkozijnen	14		
6.11 Isolatie	14		
6.12 Beglazing	15		
6.13 Binnenkozijnen- en deuren algemene ruimten	15		

## Inleiding

In dit deel is de zogenaamde technische omschrijving weergegeven. Hierin vindt u alle informatie over technische en administratieve zaken over uw woning. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast heeft de technische omschrijving evenals de verkoop(contract)tekeningen ook een contractuele waarde. Bij aankoop van het appartement zet u een handtekening in de koop- en aannemingsovereenkomst waarmee u aangeeft dat de inhoud van de technische omschrijving en de verkoop(contract)tekening u bekend is. Op dat moment zijn de omschrijvingen en de tekeningen dus verplichtingen tussen u en ons geworden.

Opmerkingen vooraf:

- Wellicht heeft u als verkoopinformatie een brochure ontvangen, welke een algemeen beeld geeft van het project 'Brugwachter'. Deze brochure behoort niet tot het contract.
- De perspectieftekeningen in deze brochure zijn een impressie van hoe de appartementen en het gebouw er straks uit kunnen gaan zien. Hieraan kunt u geen rechten ontleen.
- Het project 'Brugwachter' bestaat uit twee complexen, waaronder 12 koop- en 16 woonzorgappartementen met algemene ruimten, zoals weergegeven op de situatietekening.
- De plattegronden en artist impressions zoals opgenomen in de brochure, website en virtuele omgeving [www.brugwachterbalkbrug.nl](http://www.brugwachterbalkbrug.nl) zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woningen. Hiervoor zijn de verkoopcontracttekeningen bedoeld.
- De verkopende partij is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.
- Bij de verkoopcontractstukken zijn eveneens verkoop(contract)tekeningen opgenomen. Graag maken wij een paar opmerkingen bij de tekeningen:
  - De situatie afgebeeld op de verkoopcontracttekening is uitsluitend bedoeld om een globale indruk te geven van de ligging van het plan in zijn omgeving. Voor meer informatie over de kavelgrenzen wordt u verwezen naar de splitsingstekeningen. De omliggende bebouwing en inrichting van het openbare gebied buiten 'Brugwachter' is illustratief weergegeven en onder voorbehoud. Aan de situatietekening kunnen daarom geen rechten worden ontleend.
  - Deze technische omschrijving is gebaseerd op de verkoop(contract)tekening van alle appartementen. Ieder bouwnummer krijgt een eigen verkoopcontracttekening. Bij tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de verkoop(contract)tekening, geldt hetgeen omschreven in de technische omschrijving.
  - De maten zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Er is geprobeerd deze maten zo goed mogelijk aan te geven. Toch kan het voorkomen dat de maten bij de tekening uiteindelijk iets afwijken van de werkelijke maten.
  - Op sommige plaatsen wordt de maatvoering tussen de wanden aangegeven. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals bijvoorbeeld wandtegels of spuitwerk.
  - Op de verkoop(contract)tekeningen zijn diverse aansluitpunten, zoals: wandcontactdozen, schakelaars, etc. aangegeven. De positie van deze aansluitpunten op de verkoop(contract)tekening is om en nabij. Afhankelijk van de beschikbare ruimte op de wand, kunnen de aansluitpunten nog verschuiven; daarbij kan het ook zijn, dat aansluitpunten boven elkaar worden geplaatst.
  - Op de verkoop(contract)tekeningen zijn ook toevoer- en afzuigpunten voor de ventilatie weergegeven. De positie van deze aansluitpunten is om en nabij. Afhankelijk van de beschikbare ruimte in het plafond kunnen de afzuigpunten nog verschuiven.
  - De verkoopcontracttekeningen kunnen enigszins afwijken van de brochure. De reden hiervan is dat het plan tussentijds verder is uitgewerkt en op sommige punten mogelijk is aangepast. Bekijk de verkoopcontracttekeningen zorgvuldig, zodat u na uw beslissing tot koop niet voor verrassingen komt te staan.
- De bovenstaande opmerkingen houden dus in dat u aan de aangegeven maten geen rechten kunt ontleen. De plattegronden zijn dan ook niet geschikt om opdracht te verstrekken aan derden, bijvoorbeeld voor de keukeninrichting. U wordt in de gelegenheid gesteld om inmetingen te verrichten, u krijgt hiervoor een uitnodiging.

Ook willen we van tevoren een paar opmerkingen maken over de tekst van de technische omschrijving:

- Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.
- Wij noemen in deze technische omschrijving soms materialen en merken. Het kan zijn dat de aannemer kiest voor een alternatief. Dit alternatief is altijd gelijkwaardig aan de soort die in deze omschrijving genoemd is.
- In deze technische omschrijving proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Het WONINGBORG hanteert haar eigen regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Mocht het dus voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van het WONINGBORG, dan heeft de bepaling van het WONINGBORG altijd voorrang.

# 1 Projectinformatie

Het plan ligt op de hoek van Coevorderweg/Meppelerweg in Balkbrug en bestaat uit 12 koopappartementen en 16 woonzorgeenheden met algemene ruimten. Deze twee woongebouwen zijn bouwtechnisch van elkaar gescheiden en hebben een eigen entree.

Rondom het gebouw worden semi-openbare groenvoorzieningen aangelegd, die zijn in overleg met gemeente Hardenberg ontworpen door Devri Infra civieltechnisch projectbureau en worden aangelegd door de ondernemer. De groenstroken, bestratingen, hekwerken etc. rondom het woongebouw worden ondergebracht in een gezamenlijke Vereniging van Eigenaars (VvE). Het beheer van de complete terreininrichting zal de verantwoordelijkheid zijn voor de VvE.

Voor de koopappartementen wordt een afzonderlijke VvE opgericht. Terwijl het zorgdeel wordt ondergebracht bij de eigenaar/belegger van het gebouw.

Voor het huisafval kunnen verrijdbare vuilcontainers worden geplaatst op het binnenterrein. De (her)inrichting van het openbaar gebied wordt door de gemeente Hardenberg uitgevoerd.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de koopappartementen. De appartementen worden gerealiseerd met een WONINGBORG waarborgcertificaat. Dit waarborgcertificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw woning, maar bent u ook beter beschermd bij een faillissement van de ondernemer. Meer informatie over het waarborgfonds kunt u lezen op [www.Woningborg.nl](http://www.Woningborg.nl).

**Deze technische omschrijving heeft betrekking op de koopappartementen 'Brugwachter'.**

## 1.1 Ontwikkeling en uitvoering

Ontwikkeling  
NMD Projecten VOF

Aannemer  
A. Beverwijk en Zn B.V., Balkbrug  
[www.beverwijkbouw.nl](http://www.beverwijkbouw.nl)

Architect  
Building Design Architectuur  
[www.buildingdesign.nl](http://www.buildingdesign.nl)

Notaris  
VWZ Notarissen te Almelo  
[www.netwerknotarissen.nl/kantoren/vwz-notarissen](http://www.netwerknotarissen.nl/kantoren/vwz-notarissen)

## 2 Koopinformatie

### 2.1 Koop-/aannemingsovereenkomst

U sluit een koopovereenkomst met NMD Projecten VOF en een aannemingsovereenkomst met ondernemer A. Beverwijk en Zn B.V. Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot betaling van de koop- en aanneemsom.

U ontvangt een kopie van de ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst. De projectnotaris ontvangt het origineel.

### 2.2 Koop-/aanneemsom Vrij Op Naam

De koop-/aanneemsom is Vrij Op Naam (v.o.n.). Bij de v.o.n.-prijs zijn de volgende kosten inbegrepen:

- Grondkosten
- Bouwkosten (inclusief sanitair en tegelwerk)
- Notariskosten voor de levering
- Makelaarscourtage
- BTW over de aanneemsom (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend), met uitzondering van PV-panelen omdat deze zijn vrijgesteld van BTW.
- Overdrachtsbelasting over de grondkosten (thans 10,4%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Architectenonorarium, constructeuronorarium en overige adviseurshonoraria
- Kadastraal inmeten
- Legeskosten omgevingsvergunning
- Eenmalige aansluitkosten van het appartement op het waternet, het riool, de installatie, het kabelnetwerk/glasvezelnet en het elektriciteitsnet
- Garantiecertificaat conform garantie- en waarborgregeling Woningborg

Niet bij de v.o.n.-prijs inbegrepen zijn:

- Kosten meer- en minderwerk
- Keuken
- Abonneekosten nutsvoorzieningen
- Aansluit- en abonneekosten telefoon, kabel en internet
- Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten van uw hypotheek
- Bouwrente
- Grondrente vanaf 01-01-2024 tot en met levering

### 2.3 Belastingdienst

Bij de berekening van de netto woonlasten is het van belang om te weten welke kosten fiscaal aftrekbaar zijn. Het gaat bij de hypotheek om het rentedeel van uw hypotheek, de afsluitkosten en de kosten voor het passeren van de hypotheekakte. Het rentedeel van uw hypotheek kan jaarlijks aftrekbaar zijn, afhankelijk van de regels die op dat moment gelden. Voor het beoordelen van uw persoonlijk, fiscale situatie adviseren wij u contact op te nemen met uw eigen belastingadviseur, boekhouder of andere deskundige.

### 2.4 Wat en wanneer moet u betalen?

#### 2.4.1 Koop-/aanneemsom

De koop-/aanneemsom bestaat uit de grondkosten, aanneemsom (bouwkosten inclusief sloop, bouw- en woonrijp maken) en eventuele bijkomende kosten, zoals genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst. De aanneemsom wordt in termijnen in rekening gebracht. Ten tijde van de levering bij de notaris dienen de grondkosten en reeds vervallen termijnen van de aanneemsom te worden voldaan.

#### 2.4.2 Termijnen aanneemsom

De aanneemsom wordt in termijnen aan u in rekening gebracht, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling, dus de momenten waarop u een bepaald percentage van de aanneemsom betaalt, staat in de aannemingsovereenkomst.

U hoeft een termijn pas te betalen nadat u een factuur heeft ontvangen. De kans bestaat dat er al termijnen vervallen zijn vóórdat de levering bij de notaris plaatsvindt. U krijgt dan automatisch uitstel van betaling tot de

levering bij de notaris. Hiervoor bent u uitstelrente verschuldigd, zoals genoemd in de aannemingsovereenkomst. Deze rente wordt bij de notariële overdracht aan u in rekening gebracht. Telkens als de bouw weer zover gevorderd is dat één van de termijnen vervallen is, ontvangt u een factuur. Het origineel stuurt u zo spoedig mogelijk door aan uw hypotheekverstrekker (hypotheekbank of andere geldgever), die de factuur vervolgens betaalt. De wijze waarop u uw factuur moet indienen, verschilt per geldverstrekker en dient u zelf na te gaan. Indien u de vervallen termijnen uit "eigen geld" betaalt, maakt u het bedrag rechtstreeks over aan de ondernemer. Facturen dienen binnen 14 dagen na factuurdatum betaald te zijn. Bij te late betaling bent u een boeterente verschuldigd.

#### **2.4.3 Termijnen meer- en minderwerk**

Wanneer er wijzigingen en/of aanvullingen ontstaan op de basisuitvoering van uw gekochte appartement, dan noemen we dit meer- en minderwerk. De mogelijkheden voor meer- of minderwerk kunt u bespreken met de kopersbegeleider, zie hoofdstuk 3.3 van deze technische omschrijving.

De termijnen die u moet betalen voor het meer- en minderwerk worden niet in de koop-aannemingsovereenkomst weergegeven. De te betalen termijnen voor het meerwerk betreffen 25% bij opdracht van het meerwerk en 75% enkele weken voor oplevering van het appartement.

De wijze waarop u uw factuur moet indienen, verschilt per geldverstrekker en dient u zelf na te gaan. Indien u de vervallen termijnen uit "eigen geld" betaalt, maakt u het bedrag rechtstreeks over aan de ondernemer. Facturen dienen binnen 14 dagen na factuurdatum betaald te zijn. Bij te late betaling bent u een boeterente verschuldigd.

#### **2.4 Prijsstijgingen**

De overeengekomen koop-/aanneemsom, zoals genoemd in de met u gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, staat vast. Met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het BTW tarief en overdrachtsbelasting. Eventuele prijsstijgingen tijdens de bouw, in loon en materialen, worden dus niet doorberekend.

## 3 Procedures en garanties

### 3.1 Garantiecertificaat

Uw nieuwe appartement voldoet aan de eisen en normen van de Garantie- en Waarborgregeling. Woningborg is een onafhankelijk instituut dat u zekerheid biedt over de afbouw van uw appartement. Dus mocht de ondernemer, bijvoorbeeld door financiële problemen, niet in staat zijn om het gebouw af te bouwen, dan bent u ervan verzekerd dat het gebouw door een andere aannemer wordt afgebouwd en aan u wordt opgeleverd. In de tweede plaats verstrekt de ondernemer een bouwkundige kwaliteitsgarantie. Deze garantie is een 'extra' bovenop de verplichtingen die de ondernemer reeds heeft op grond van de met u gesloten aannemingsovereenkomst.

Voor meer informatie over garanties en dergelijke verwijzen wij u naar de brochure "Woningborg Garantie- en waarborgregeling".

### 3.2 Opname en opleveren van het appartement

De procedure met betrekking tot de oplevering van de appartementen bestaat uit twee delen:

- De **eigen opname** (ook wel vooropname of voorschouw genoemd): voorafgaand aan de daadwerkelijke oplevering krijgt u de mogelijkheid uw appartement te inspecteren en eventuele gebreken en/of tekortkomingen op een opnamelijst te noteren;
- De **oplevering**: de formele oplevering en sleuteloverdracht van het appartement aan u. De sleuteloverdracht zal alleen plaatsvinden indien u alle betalingen heeft voldaan.

In de periode tussen de vooropname en de oplevering wordt gestreefd naar herstel van de eventuele gebreken en de tekortkomingen die zijn genoteerd op de opnamelijst. Ongeveer twee tot drie kalenderweken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de datum en tijd van de oplevering. Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Bij de oplevering ontvangt u een digitale oplevermap met daarin een aantal tips voor het gebruik en onderhoud van uw appartement. Bovendien is het raadzaam om de brochure "Gebruik en onderhoud van uw huis" van het WONINGBORG te lezen. Bij de oplevering inspecteert u uw appartement op eventuele gebreken en beschadigingen, samen met een afgevaardigde van de ondernemer en / of van de aannemer.

Wij adviseren u zich bij de oplevering te laten bijstaan door een deskundige, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis. Eventuele onvolkomenheden of gebreken worden vastgelegd in het proces verbaal van oplevering. Het proces verbaal van oplevering wordt door u en de afgevaardigde van de ondernemer en/of aannemer ondertekend. Alle partijen ontvangen een exemplaar. Vervolgens worden de sleutels van uw appartement aan u overhandigd, mits u aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan. Een kopie van dit proces verbaal van oplevering wordt naar Woningborg verzonden. Na de oplevering zorgt de aannemer voor de afhandeling van deze opleverpunten.

Het proces verbaal van oplevering is een belangrijk document. Na de oplevering kunt u geen opleverpunten toevoegen. De eerste drie maanden na de datum van oplevering (zoals vermeld op het proces verbaal van oplevering) geldt er volgens de voorschriften van Woningborg en periode van drie maanden (onderhoudstermijn) waarin klachten en/of gebreken, die in deze periode ontstaan en waarvoor de aannemer verantwoordelijk is, moeten worden verholpen. Na deze periode van drie maanden gaat de Woningborg garantie- en waarborgregeling automatisch in.

Vóór de oplevering kunnen uzelf en derden geen werkzaamheden verrichten in uw appartement.

De gemeenschappelijke ruimten worden overigens aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) opgeleverd.

### 3.3 Kopersbegeleiding

Nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, wordt u door de kopersbegeleider van de aannemer uitgenodigd om de mogelijkheden van het meer- en minderwerk, dus gewenste aanpassingen aan uw appartement, te bespreken. Onder andere welke wijzigingen - standaard en individueel - mogelijk zijn en wat dit eventueel betekent voor de bouwtijd c.q. oplevering van uw appartement. Ook de mogelijkheden ten aanzien van afwijkend tegelwerk en sanitair, binnendeuren en – kozijnen en deurbeslag komen in dit gesprek aan de orde.

Meer informatie over het meer- en minderwerk, zoals sluitingsdata en facturatie en dergelijke, leest u in de procedure meer- en minderwerk.



### **3.4 Adreswijziging**

Gaat u vóór de datum van de sleuteluitgifte verhuizen? Dan vragen wij u ons dringend binnen 3 dagen na uw verhuisdatum te laten weten wat uw nieuwe adres is. Wilt u dan de volgende gegevens doorgeven aan onze kopersbegeleiding. Vervolgens kunnen wij uw adreswijziging verwerken. U dient te vermelden:

- Uw naam
- Uw bouwnummer
- Oude adres
- Nieuwe adres met postcode en plaats
- Nieuw telefoonnummer
- Datum van ingaan adreswijziging

### **3.5 Toegang tot bouwterrein en bouwplaats**

Het betreden van het bouwterrein c.q. de bouwplaats is niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw appartement tijdens de bouw te bezichtigen en ruimtes in te meten en dergelijke zal de aannemer een aantal bouwbezoeken (ook wel koperskijkdagen genoemd) organiseren. U wordt hierover nader op de hoogte gesteld.

Buiten deze vastgestelde bezoeken mag u het bouwterrein en de bouwplaats, om wat voor reden dan ook, niet betreden. Het betreden van het bouwterrein geschiedt te allen tijde geheel op eigen risico.

## 4 Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaars (VvE)

### 4.1 Wettelijke bepalingen

Als u een appartement koopt, gelden daar specifieke wettelijke bepalingen voor, zoals vastgelegd in titel 9 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (appartementsrechten en VvE's). Het bijzondere van een appartementengebouw is dat het meerdere eigenaars heeft. Dat vraagt om een aparte regeling voor zaken van gemeenschappelijke aard, zoals onder andere de fundering, de buitenmuren, het dak, de gemeenschappelijke ruimtes en de trappenhuizen.

In het hiervoor genoemde deel van het Burgerlijk Wetboek is een regeling opgenomen over de verdeling van deze gemeenschappelijke kosten voor het beheer en onderhoud. Om deze en andere zaken met elkaar te organiseren en afspraken te maken en vast te leggen, wordt een Vereniging van Eigenaars opgericht. Daarnaast is een reglement van splitsing van toepassing, waarin de gebruiks- en onderhoudsregels voor het appartementsrecht zijn vastgelegd. Een appartementsrecht heeft betrekking hebben op een appartement, een berging en/of een parkeerplaats. Een appartementseigenaar is voor een bepaald gedeelte eigenaar van een gebouw. Een appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van een gebouw, vaak een appartement (privégedeelte) en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, bijvoorbeeld een trappenhuis of lift. Een appartementseigenaar is van rechtswege automatisch lid van de VvE van het gebouw. Deze vereniging heeft tot wettelijke taak het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars in het appartementengebouw.

### 4.2 Splitsing

#### 4.2.1 Splitsingsakte en de splitsingstekening

De verdeling van een gebouw ligt vast in de notariële splitsingsakte. De akte is bij het Kadaster ingeschreven, waardoor iedereen de inhoud van die akte kan lezen. In die akte staan de appartementen nauwkeurig omschreven. Verder staan daar de kadastrale gegevens van het hele gebouw vermeld. Bij de akte hoort de splitsingstekening waarop alle appartementen, algemene ruimten, parkeerplaatsen en bergingen staan ingetekend. Daarop kan men ook zien welke ruimten in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik zijn. Juridisch is het gehele gebouw gezamenlijk eigendom van alle appartementseigenaars, die daarnaast ieder afzonderlijk een uitsluitend gebruiksrecht hebben van het eigen appartement en berging en/of een uitsluitend gebruiksrecht van een parkeerplaats. Iedere koper zal dus één of meerdere appartementsrechten in eigendom verkrijgen.

#### 4.2.2 Reglement van splitsing

In de akte van splitsing is het splitsingsreglement opgenomen. Hierin worden de regels vastgesteld, waaraan alle eigenaars zich moeten houden. Deze regels betreffen het gebruik van zowel de gemeenschappelijke als de privégedeelten van het gebouw en welke zaken privé of gemeenschappelijk zijn. Daarnaast wordt hierin het aandeel in de gemeenschappelijke kosten voor het onderhoud van het gebouw geregeld. Het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017" en het "Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten 2018", uitgegeven door de Koninklijke Notariële Broederschap, is van toepassing. In de splitsingsakte wordt naar deze algemene regels verwezen en op sommige punten zijn aanvullingen en / of wijzigingen aangebracht. De bepalingen van het splitsingsreglement blijven altijd van kracht, ook voor latere eigenaars van de appartementen, na doorverkoop. Ze zijn dus verbonden aan het appartementsrecht.

#### 4.2.3 Kosten voor onderhoud van het gebouw

De kosten van het onderhoud van uw appartement komen voor uw eigen rekening. Maar er zijn ook kosten voor onderhoud aan het gebouw, bijvoorbeeld het dak, de buitengevel, het trappenhuis, de riolering, de gemeenschappelijke ruimten en de installaties. Deze gezamenlijke kosten zijn voor rekening van de Vereniging van Eigenaars. Het aandeel (breukdeel) dat iedere eigenaar daaraan bijdraagt staat vast in de splitsingsakte. Soms is dat voor alle eigenaars gelijk, maar meestal is het verschillend al naar gelang de grootte van het appartementsrecht.

Tenminste eenmaal per jaar is de Vereniging van Eigenaars verplicht te vergaderen. Daarin worden gemeenschappelijke zaken met betrekking tot het gebouw, zoals beheer en onderhoud van het gebouw of gedeelten daarvan, besproken. In die vergadering worden tevens de kosten van het afgelopen boekjaar definitief vastgesteld middels het goedkeuren van de jaarrekening. Tevens wordt in de vergadering de

begroting voor het lopende en/of komende boekjaar vastgesteld. Aan de hand van de goedgekeurde begroting worden de individuele bijdragen aan de VvE berekend. De VvE-bijdrage dient elke maand te worden voldaan. De financiële stukken dienen elk jaar voor 1 juli in een algemene ledenvergadering besproken te worden. De eerste vergadering wordt op initiatief van de VvE-beheerder georganiseerd, vóór de oplevering.

#### **4.2.4 Huishoudelijk reglement**

Naast het splitsingsreglement kan er door de VvE een huishoudelijk reglement worden vastgesteld. Daarin staan de bijzondere afspraken over het gebruik van het appartement en de gemeenschappelijke ruimten en dergelijke.

Bijvoorbeeld: Door wie en hoe vaak worden de algemene ruimten schoongehouden, hoe gaan we om met de binnentuin, waar meld je overlast, etcetera.

#### **4.3 Het bestuur**

Iedere VvE heeft een bestuur. Het beheer en onderhoud van het gebouw valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuur. Het bestuur neemt hiermee binnen de VvE een sleutelpositie in en beheert de gelden van de vereniging (gevormd uit de maandelijkse bijdragen van de eigenaars). Het bestuur roept daarnaast de VvE bijeen, stelt de agenda op en is het aanspreekpunt voor eigenaars. Bijvoorbeeld als toestemming nodig heeft van de VvE bij een verbouwing in uw appartement.

Bij de oprichtingsvergadering van de VvE zal het bestuur worden benoemd. De VvE-vergaderingen worden geleid door de voorzitter van de vereniging.

Het bestuur van de VvE wordt doorgaans gevormd door eigenaars. Het administratief en technisch beheer voor het gebouw wordt in beginsel, in ieder geval de eerste jaren, bij REBO VVE Management ondergebracht. De ondernemer heeft REBO VVE Management hiervoor aangesteld. Als de VvE later van beheerder wil veranderen, dan is dat mogelijk.

REBO VVE Management heeft een eerste conceptbegroting gemaakt en een indicatieve VvE-bijdrage berekend. Deze begroting kan na oprichting van de VvE worden herberekend als de uitgangspunten concreter worden of veranderen.

#### **4.4 Verzekeringen**

Het splitsingsreglement schrijft voor dat een opstal- en een aansprakelijkheidsverzekering voor het gehele gebouw waartoe het appartementsrecht behoort gezamenlijk door de eigenaren dient te worden afgesloten. De eigenaars kunnen via de VvE besluiten om dit en andere noodzakelijke verzekeringen door de beheerder te laten afsluiten. Het verzekeren blijft echter primair een verplichting van de eigenaars zelf. Daarnaast worden vaak andere verzekeringen afgesloten, bijvoorbeeld voor glasschade. Een inboedelverzekering dient u zelf af te sluiten.

#### **4.5 Veranderingen in het eigen appartement of in het gebouw**

Voor elke wijziging in de op-, aan- of onderbouw van het gebouw en bouwkundige wijzigingen in het appartement is toestemming nodig van de VvE en / of de hypotheekhouders.

In de splitsingsakte staat vast voor welke wijzigingen in uw appartement u toestemming nodig heeft van de VvE.

## 5 Algemene Technische Informatie

### 5.1 Voor het project geldende voorwaarden

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende verkooptekeningen is rekening gehouden met de eisen die zijn vastgesteld in de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door het “Woningborg” gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden.

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee in strijd is ofwel nadeliger voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het “Woningborg”.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- Standaard en alternatieve sfeerplattegronden (met en zonder meubels)
- Artist impressions en interieurschetsen
- Promotiemiddelen, zoals brochures, magazines, folders en advertenties
- Informatie over de omgeving, zoals geschetste situatietekeningen, luchtfoto's en vogelvluchtimpresies
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keuken, wasmachine, privacyschermen e.d. in doorsneden en plattegronden
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers en wasmachines

### 5.2 Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is van kracht. In de kleuren- en materialenstaat is van elk vertrek de omschrijving (verblijfsruimte, verkeersruimte, etc.) zoals die in het bouwbesluit wordt aangegeven. Voor elke ruimte zijn verschillende eisen van toepassing.

Voor verblijfsruimten (of verblijfsgebieden) is er een bepaalde hoeveelheid effectieve daglichttoetreding nodig of anders gezegd een bepaalde hoeveelheid raamoppervlak, afhankelijk van de oppervlakte van deze ruimte. Door overstekken in de gevel of andere belemmeringen kan het zijn, dat de theoretisch benodigde hoeveelheid daglicht niet toereikend is voor het gehele vertrek. In een dergelijke situatie wordt de zogenaamde “krijtstreep” methode toegepast. Daarbij wordt een theoretische grens bepaald in de verblijfsruimten (of verblijfsgebieden). Op deze wijze wordt wel voldaan aan het Bouwbesluit.

### 5.3 Verkooptekeningen en technische omschrijving

Indien de verkooptekeningen en de technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

### 5.4 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te gebruiken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer of te laat leverbaar zijn.

De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, die tijdens de uitvoering noodzakelijk blijken, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van het appartement. Relevante wijzigingen worden vermeld in een erratum op de verkoopcontractstukken.

Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten circamaten zijn en de werkelijke maten dus af kunnen wijken. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Het aantal m<sup>2</sup> woonoppervlakte zoals op de prijslijst staat vermeld, is gemeten conform NEN 2580 (meetcertificaat B).

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de meest recente gegevens van de gemeente. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer

## 5.5 Ruimtebenamingen

In onderstaand overzicht staan de ruimtebenamingen, zoals deze zijn verwerkt in de verkooptekeningen en omschreven in andere stukken, met daarachter de formele benamingen volgens het Bouwbesluit.

### **Benaming Benaming volgens Bouwbesluit**

Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, galerij	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meter-/Flatkast	Technische ruimte
Berging/Installatieruimte	Berg-/Installatieruimte
Terras, balkon	Buitenruimte
Werkkast/Hydrofooruimte	Hydrofooruimte

Voor onbenoemde ruimten gelden geen voorschriften ten aanzien van daglicht, ventilatie en brandveiligheid en dergelijke.

## 6 Technische omschrijving woongebouw en algemene ruimten

### 6.1 Grondwerk

Voor de fundering van het gebouw, de liftschacht, poeren, rioleringsleidingen en de nutsinvoeren/ leidingen worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht.

### 6.2 Riolering

Het toegepaste rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Dit houdt in dat het huishoudelijke afvalwater volgens de plaatselijke voorschriften op afzonderlijke gemeentelijke rioleringen worden aangesloten.

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot de riolering van de appartementen zijn bij de aanneemsom inbegrepen.

Het hemelwater van het dak van het appartementengebouw, wordt in het zicht afgevoerd door middel van een zinken hemelwaterafvoeren. Afvoeren van de balkons komen gedeeltelijk in het zicht. Het regenwater wordt geloosd op het gemeentelijk rioolstelsel.

### 6.3 Terreininrichting

Rondom de appartementengebouwen worden semi-openbare groenvoorzieningen, bestratingen, riolering, opstelplaats afvalcontainers etc. door ondernemer aangelegd. Het concept ontwerp is opgenomen op de situatietekening.

De oplevering van het 'binnenterrein' zal geschieden na de oplevering van de gebouwen c.q. appartementen. Het beheer van de terreininrichting is vanaf oplevering voor de rekening en verantwoordelijkheid van de gezamenlijke VvE.

De groenvoorzieningen, bestrating, (half) verharding en terrasafscheidings vallen niet onder de regeling van "WONINGBORG".

Op openbaar gebied wordt in overleg met gemeente en/of provincie een fietsenstalling gecreëerd ter plaatse van de nabijgelegen bushalte 'Centrum' aan de zuidkant. Deze blijft eigendom van gemeente of provincie, dus het beheer en onderhoud valt buiten de verantwoordelijkheid van VvE.

### 6.4 Parkeerplaatsen

Voor ieder koopappartement is op het binnenterrein een eigen parkeerplaats gereserveerd, de overige zijn voor bezoekers en/of de gebruikers van het woonzorgcomplex.

Voor elektrische auto's is geen voorziening opgenomen. Uiteraard kunnen deze op uw verzoek wel worden meegenomen, u kunt dit bespreken met de kopersbegeleider.

De parkeervoorzieningen vallen niet onder de regeling van 'WONINGBORG'.

### 6.5 Buitenbergingen

Op het binnenterrein wordt voor ieder koopappartement een ongeïsoleerde geschakelde houten berging geplaatst. De berging bestaat uit een houten wand- en dakconstructie met hardhouten deurkozijn met stompe buitendeur voorzien van enkele beglazing en wordt geplaatst op een prefab betonvloer. De elektrische voorzieningen in de berging op de meterkast van het appartement gekoppeld. Op de deur van de berging wordt het huisnummer geplaatst. Het dak van de berging is afgewerkt met een 1 laagse bitumineuze dakbedekking en stalen afdekkap op kleur. Voor het afvoeren van regenwater worden PVC hemelwaterafvoeren op de gevel geplaatst.

### 6.6 Funderingen

Het woongebouw wordt gefundeerd op betonnen funderingsbalken en -poeren aangelegd op in de grond gevormde betonpalen. De lengte van de palen wordt bepaald aan de hand van sonderingen en berekeningen van de constructeur. De buitenbergingen staan op een prefab betonplaat met daaronder een verdicht zandbed. Voor de liften zal een liftput worden gemaakt, eveneens ondersteund door betonpalen.

## 6.7 Vloerconstructies

De begane grondvloer van het woongebouw wordt uitgevoerd in geïsoleerde kanaalplaatvloeren. Voor de toegang tot de kruipruimte onder appartement 1 t/m 4 wordt bij de voordeur in de entreehal een kruipluik geplaatst.

Voor de bodem van de liftput worden een gewapende betonvloer in het werk gestort.

De verdiepingvloeren en deels de dakvloeren worden uitgevoerd als een zogenoemde breedplaatvloer (schilvloer) waarop in het werk een laag beton wordt gestort. De V-naden tussen de breedplaten blijven in het zicht. De verdiepingvloeren van de appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer die is opgebouwd uit isolatie en een vezel versterkte cementdekvloer.

Voor een veilige daktoetreding vanuit de lifthal komt in de dakvloer een afsluitbaar luik.

## 6.8 Dragende constructies; wanden en staalconstructie

De binnenspouwbladen worden in kalkzandsteen uitgevoerd. De kalkzandsteenwanden en betonvloeren zijn onderdeel van de hoofddragconstructie van het gebouw. De woningscheidende wanden (tussen de appartementen), alsmede de stabiliteitswanden in het appartement, worden in kalkzandsteen uitgevoerd. De liftschachten worden opgebouwd in kalkzandsteen.

De galerijplaten worden ondersteund door een op kleur gemoffelde staalconstructie geplaatst op betonpoeren en verankerd aan de breedplaatvloeren.

Alle constructieve onderdelen worden vastgesteld aan de hand van de berekeningen en tekeningen van de hoofdconstructeur.

## 6.9 Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd in spouwmuren. De buitenzijde van de spouwmuren zal voor een groot gedeelte bestaan uit schoon gevelmetselwerk met licht verdiepte voegen volgens opgave van de architect. Ter plekke van appartement 1, 5 en 9 is zal het gevelmetselwerk volledig platvol geborsteld worden gevoegd, waarna de gevels met keimwerk worden afgewerkt. De plint onder het keimwerk en de gevel van de liftschacht zal in een donkere steen met bijpassende platvol geborstelde voeg worden geleverd.

Tussen het buiten- en binnenspouwblad wordt isolatie toegepast. Voor voldoende spouwventilatie worden kunststof open stootvoegroosters aangebracht. Iets boven maaiveld zullen zwarte kunststof kruipruimteventilatie-roosters zichtbaar zijn in het metselwerk. Boven de gevelopeningen worden op kleur gemoffelde stalen latei of geveldraggers aangebracht. In overleg met constructeur en baksteenleveranciers zullen open dilatatievoegen in het metselwerk worden voorzien.

## 6.10 Gevelkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in kunststof, aan buitenzijde afgewerkt met een houtnerffolie, de binnenzijde heeft een wit gekleurd en glad oppervlak. In deze gevelkozijnen worden conform de verkoop-/contracttekening draaikiepramen, openslaande deuren of (horizontale) hefschuifdeuren opgenomen. De woningtoegangsdeur van het appartement heeft een rondlopend kader met daartussen een sandwichpaneel met verticale glasopening. De vlakken tussen de gevelkozijnen zullen worden afwerkt met een onderhoudsarm plaatmateriaal of colorbel sandwichpanelen. Als valbeveiliging is bij de draaikiepramen op 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping een zgn. frans balkon van geharde beglazing ingeklemd in metalen profielen voorzien.

De hoofdentreedeur en de deur naar de parkeerplaatsen is voorzien van een elektrische deurdranger. Van binnen naar buiten open je de deur middels een drukknop en van buiten naar binnen open je de deur met een sleutel of keytag. Verder is de hoofdentreedeur met behulp van de videofooninstallatie op afstand te openen voor bijv. bezoekers.

Aan de buitenzijde worden onder de gevelkozijnen op kleur gemoffelde aluminium waterslagen geplaatst, tenzij de onderzijde zich op maaiveldniveau bevindt dan wordt hieronder een cementgrijs kleurige kantplank geplaatst.

## 6.11 Isolatie

De thermische schil loopt rondom het appartementengebouw, inclusief de gemeenschappelijke verkeersruimten (trappenhuizen, liften en liftportalen). De individuele buitenbergingen op het binnenterrein vallen dus buiten deze thermische schil. De appartementen voldoen aan de gestelde BENG. Door het toepassen van een optimale mix van gevel-, vloer- en dakisolatie en door gebruik te maken van een beglazing met een hoog rendement, een goede naad- en kierdichting, gecombineerd met vloerverwarming en warm tapwater

opgewekt middels luchtwarmtepomp wordt aan deze normstelling voldaan. Hierdoor zijn geen PV panelen op het dak nodig, deze worden optioneel aangeboden.

### **6.12 Beglazing**

De gevelkozijnen van de appartementen en algemene lift-/trappenhuizen worden voorzien van isolerende HR++ beglazing, daar waar nodig is heeft de beglazing ook een extra geluidsisolerende waarde.

Deuren en kozijnen/puien in de buitengevel worden voorzien van veiligheidsbeglazing en / of brandvertragend glas als dit volgens de eisen van het bouwbesluit wordt verlangd.

Alle draaikiepramen en schuifdeuren van de appartementen kunnen van binnenuit worden gewassen of vanaf het balkon c.q. dakterras.

Het gebouw is niet voorzien van een collectief bewassingssysteem.

### **6.13 Binnenkozijnen en -deuren algemene ruimten**

De binnendeurkozijnen van de werkkast, de CVZ kast en meterkast A op de begane grond in de entreehal worden uitgevoerd in hardhout met vlakke stompe afsluitbare binnendeur.

De woningtoegangsdeuren van appartement 1,5 en 9, grenzend aan de gemeenschappelijke verkeersruimte, worden vanwege brandwerendheidseisen in hardhout uitgevoerd en geplaatst in een hardhouten kozijn met kunststof onderdorpel en voorzien van vrijloopdrangers en deurspion.

### **6.14 Hang- en sluitwerk**

De voordeuren van de appartementen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk SKG\*\* te weten een meerpuntssluiting incl. gelijksluitende cilinder en aluminium beslag in kleur F1.

De buitendeuren en de ramen van de appartementen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, SKG\*\*. De cilindersloten worden gelijksluitend uitgevoerd, wat wil zeggen dat u de deuren van uw appartement en buitenberging met dezelfde kunt openen.

### **6.15 Balkons, terrassen en galerijen**

De appartementen 1,2,3 en 4 op de begane grond hebben terras uitgevoerd met betontegel 60\*60cm.

De balkons van appartement 9, 10, 11 en 12 worden uitgevoerd in prefab beton in naturel kleur, terwijl de balkons van appartement 5,6,7 en 8 worden afgewerkt met een geïsoleerde dakbedekkingsconstructie waarop betontegels naturel kleur worden geplaatst. De balustraden worden uitgevoerd in op kleur gemoffelde stalen spijlenhekken. De hoogte van de balustrade voldoet aan de geldende regelgeving.

### **6.16 Trappen en hekken**

Aan de betonnen galerijen wordt een op kleur gemoffelde stalen vluchttrap met spijlenhekken en een kooi rondom de trap op maaiveld niveau gemonteerd. De nooddeur in de kooi is slechts vanuit de binnenzijde te openen, deze is niet bedoeld voor dagelijks gebruik.

Rond het trapgat en op de betontrappen in de algemene binnenruimten komen op kleur gemoffelde stalen spijlen hekwerken. De trapleuningen in het trappenhuis worden uitgevoerd in op kleur gemoffeld staal.

### **6.17 Daken en Goten**

De platte daken worden voorzien van bitumineuze dakbedekking aangebracht op PIR afschotisolatie. Over de dakbedekking komt een ballastlaag van grind. De vrije dakranden en kopgevels worden voorzien van op kleur gemoffelde aluminium afdekkappen. Voor veilige uitvoering van werkzaamheden op het platte dak is een valbeveiliging conform wet- en regelgeving opgenomen. De zgn. Persoonlijke Beschermings Middelen (PBM) en hulpmiddelen, zoals aanlijnharnas, ladders e.d. behoren niet tot de levering.

De geïsoleerde prefab houtskeletbouw hellende daken worden afgewerkt met keramische gegolfde pannen met een getimmerde goot van onderhoudsarm plaatmateriaal en zinken gootbekleding of een zinken bakgoot gelegd in zichtbare zinken beugels.

In de hellende daken worden verschillende handbediende tuimelvensters geplaatst. De dakkappen bij appartement 11 en 12 bestaan uit onderhoudsarm plaatmateriaal met bitumineuze dakbedekking met op kleur gemoffelde aluminium dakrandafwerking.



Op de balkons van appartement 5, 6, 7 en 8 wordt een isolatiepakket afgewerkt met bitumineuze dakbedekking en draintegels van 50x50 cm aangebracht.

### **6.18 Wandafwerking**

De wanden in de gemeenschappelijke verkeersruimten worden afgewerkt met spuitpleisterwerk in de kleur wit. De wanden van de meterkasten/installatieruimten en de hydrofooruimte/werkkast worden niet afgewerkt.

### **6.19 Vloerafwerking**

De vloeren van de entreehal en de werkkast zijn voorzien van vloertegels 60\*60cm met tegelplint in antraciet kleur. De algemene verkeersruimtes op de verdiepingen uitgevoerd in naaldvilt in de kleur grijs. De trappen en bordessen in de trappenhuizen zijn van prefab beton in naturel kleur. Achter de entrepui wordt een droogloopmat gelegd.

### **6.20 Plafondafwerking**

Het plafond van de entreehallen en gemeenschappelijke verkeersruimten is akoestisch spuitwerk in de kleur wit. De onderzijde van de betontrappen en -bordessen worden voorzien van wit spuitpleisterwerk.

### **6.21 Schilderwerk**

De houten kozijnen en deuren van de werkkast, de CVZ kast en de flatkast, de buitenbergingen, de woningtoegangsdeuren van appartement 1,5 en 9 worden dekkend geschilderd. Datzelfde geldt ook voor betimmeringen in de algemene verkeersruimten.

### **6.22 Waterinstallatie**

De waterinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterbedrijf. Om voldoende waterdruk in de appartementen te kunnen garanderen wordt er in de werkkast onder de betontrap in de entreehal een hydrofoorinstallatie aangebracht. Dit is een installatie die de waterdruk naar de appartementen verhoogt.

### **6.23 Verwarmingsinstallatie**

De buitenbergingen, gemeenschappelijke ruimten, entreehallen, liften en trappenhuizen worden niet voorzien van een verwarmingsinstallatie. De liftschacht en de hydrofooruimte worden vorstvrij uitgevoerd.

### **6.24 Ventilatie**

De gemeenschappelijke binnenruimten, liftschachten en buitenbergingen worden natuurlijk geventileerd middels roosters.

### **6.25 Elektrische installatie**

De entreehal, de trappenhuizen, de lifthallen en de galerijen worden voorzien van energiezuinige verlichting (armaturen). De armaturen in de gemeenschappelijke verkeersruimten worden aan de wand of plafond aangebracht, volgens opgave van de architect. Indien aan de wand is de hoogte circa 2100 mm +vloer. In de trappenhuizen worden wandarmaturen toegepast. De verlichting in de gemeenschappelijke verkeersruimten staat continu aan.

De verlichting in de installatieruimte, de werkkast en de hydrofooruimte zijn met een schakelaar te bedienen. In de algemene ruimten van het woongebouw worden wandcontactdozen en schakelaars uitgevoerd in wit kunststof. De schakelaars worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm +vloer en de wandcontactdozen op circa 300 mm +vloer. Wandcontactdozen, schakelaars en leidingwerk in de bergingsgangen en technische ruimten, zoals de hydrofooruimte en een installatieruimte, worden als opbouw uitgevoerd. Overige wandcontactdozen, schakelaars en het leidingwerk in de gemeenschappelijke ruimten worden als inbouw uitgevoerd.

De centrale entree is voorzien van een bellentableau (met camera voor de videofooninstallatie) en postkasten die zijn voorzien van een huisnummer. De postkasten zijn alleen vanuit de entreehal te openen. In elk appartement wordt een videofooninstallatie geïnstalleerd waarmee u ziet wie er aanbelt en u de hoofdentreedeur kunt openen.

## **6.26 Liftinstallatie**

Het gebouw heeft één personenlift, uitgevoerd als een 'brandweerlift'. De liftcabine wordt afgewerkt met:

- Een spreek-/luisterverbinding met een automatische doormelding
  - Een leuning
  - Een spiegel
  - Verdieping aanduiding
  - Inbouwverlichting (standaard LED-verlichting) en noodverlichting volgens de geldende voorschriften
- De liftdeuren zijn voorzien van een deurbewakingssysteem, te weten een sensorlijst op de cabinedeur.

## 7 Technische omschrijving privégedeelte

### Koperswensen

Voor gewenste wijzigingen in het privégedeelte van uw appartement wordt verwezen naar de Procedure Kopersbegeleiding. De makelaar kan deze procedure aan u verstrekken.

### 7.1 De meterkast

De meterkast wordt in het appartement geplaatst, dichtbij de voordeur. De meterkast zal conform de eisen van de nutsbedrijven worden uitgevoerd en ingericht.

### 7.2 De berging

In de binnenberging van het appartement worden de warmtepomp met geïntegreerde 180liter warmwaterboiler, de WarmteTerugWin unit (WTW) en vloerverwarmingsverdeler geplaatst.

### 7.3 Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton met een dikte van 70 mm of 100 mm, een en ander volgens tekening. Daar waar hogere geluidseisen worden gesteld worden verzwaarde cellenbeton- of gliblokken toegepast.

### 7.4 Binnendeuren en kozijnen

De appartementen worden uitgevoerd met profielstalen binnendeurkozijnen zonder bovenlicht met een vlakke, opdek binnendeur. De kozijnen en deuren worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit RAL9010. De binnendeuren hebben een hoogte van 2315 mm.

In het deurkozijn van het toilet en de badkamer wordt kunststeen dorpel geplaatst. Ter plaatse van de overige deuren worden geen dorpels toegepast.

De meterkastdeur is voorzien van een kunststof ventilatierooster(s).

Alle binnendeuren zijn voorzien van aluminium deurkrukken met schilden in kleur F1. De deuren worden afgehangen aan verzinkte paumelles en voorzien van een deurslot.

### 7.5 Vloer-, wand- en plafondafwerking

#### 7.5.1 Vloerafwerking

De appartementen worden voorzien van een vezelversterkte zwevende cementdekvloer met vloerverwarming. In de inpandig berging, de badkamer en de meterkast wordt geen vloerverwarming toegepast. De badkamer wordt verwarmd met een elektrische radiator.

In de dekvloer liggen onder andere leidingen ten behoeve van de vloerverwarming. Daarom is het niet toegestaan om in de dekvloer te spijkeren, te boren of te frezen en dergelijke. Verder raden wij vloercoatings, gietvloeren e.d. af in verband met de kunststof vezels in de dekvloer.

#### 7.5.2 Vloer- en wandtegels

In de badkamer wordt wandtegels tot plafond en vloertegels gelegd en voorzien van een grijze voeg en kitvoegen. De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt.

In de badkamer:

- Wandtegels 15\*20cm keuze uit 6 kleuren
- Vloertegels 15\*15cm keuze uit 6 kleuren

#### 7.5.3 Wandafwerking

De binnenwanden in de hal, woonkamer, keuken en slaapkamer(s) worden behangklaar afgewerkt. Bij de aansluiting van wanden en de aansluiting van wanden en plafonds kunnen haarscheuren t.g.v. krimp ontstaan. Dit is niet te voorkomen.

De wanden in de meterkast en de berging worden niet afgewerkt.

De vensterbanken in de appartementen worden voorzien van composiet in witte kleur Bianco C, ter plaatse van een borstwering in de gevel.

#### **7.5.4 Plafondafwerking**

Alle plafonds in het appartement, met uitzondering van de meterkast, worden afgewerkt met een structuurspuitwerk, in de kleur wit.

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in het appartement gebracht en dat moet het appartement nog uit na de oplevering. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van plafond- en vloerafwerkingen in uw appartement. In de beginperiode dat u er woont is het droogproces nog gaande. Door het droogproces en het verwarmen van de ruimte kan er spanning komen te staan op materialen en onderlinge aansluitingen, waardoor er scheurvorming kan ontstaan.

#### **7.6 Keukeninrichting**

In de koopprijs van het appartement is geen keukeninrichting inbegrepen.

Enkele aandachtspunten voor de koop van uw keuken:

- Vanwege de gebalanceerde ventilatie in het appartement is een recirculatiekap of kooktoestel met recirculatieafzuiging een must. Andere oplossingen gaan ten koste van de balansventilatie en kunnen wij niet voor u uitvoeren.
- De aansluitpunten in de keuken worden standaard aangebracht conform de verkoopcontracttekening c.q. de nultekening (installatie-tekening) van de keuken. Eventuele wijzigingen kunnen wij tegen extra vergoeding uitvoeren. Bespreekt u dit met de kopersbegeleider.
- Uw keuken kan pas geplaatst worden na oplevering.
- Uw keuken valt niet onder de Waarborg- en Garantieregeling van Woningborg.

#### **7.7 Trappen**

In appartement 9 wordt een open vurenhouten trap met onder- en bovenkwart, spijlenhekwerk en muurleuning op aluminium kleurige houders geplaatst. Deze wordt wit gegrond opgeleverd, het afschilderen is voor de koper.

#### **7.8 Afbouw-timmerwerk**

Boven de gevelkozijnen zitten getimmerde bovenrekjes waarvan aan de binnenzijde het wit gegronde multiplex zichtbaar blijft. Verder zal waar nodig voor nette afwerking betimmeringen worden aangebracht, zoals bijv. trapgatbetimmering, koplatten t.p.v. binnenzijde buitenkozijnen e.d.

In de appartementen worden geen plinten aangebracht omdat in veel gevallen deze naar de definitieve vloerafwerking worden aangebracht. Wij adviseren om plinten toe te passen.

#### **7.9 Sanitair en kranen**

In het toilet en de badkamer wordt het volgende sanitair toegepast.

Vrijhangend wandcloset met inbouwreservoir, drukknoppen en softclose toiletbril

Fontein met koudwaterkraan

Wastafel met thermostatische mengkraan, spiegel 60\*60cm, wit kunststof planchet etc.

Douchecombinatie met thermostatische mengkraan, glijstang en handdouche

Easydrain 70cm

#### **7.10 Binnenriolering**

Vanaf de diverse aansluitpunten worden grijs kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering.

#### **7.11 Waterinstallatie**

In de hydrofooruimte onder de trap in entreehal wordt een drukverhogende installatie aangelegd. Vanaf dat punt lopen alle dienstleidingen naar de individuele meterkasten van de appartementen.

De koudwaterleidingen in het appartement worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De waterleiding wordt bij de watermeter afsluitbaar.

De warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf de warmtepomp naar de diverse tappunten, namelijk gootsteen, wastafel badkamer en douchemengkraan. De waterleidingen worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen worden in de badkamer, keuken en toilet voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. In de overige ruimten blijven de leidingen in het zicht of onder het keukenblok verwerkt. De aansluitkosten voor waterbedrijf zijn bij de koop-/aannemingsovereenkomst inbegrepen.

## 7.12 Verwarmingsinstallatie

Voor ieder appartement is een lucht-/water warmtepomp voorzien met een 180liter geïntegreerde boiler en een buitenunit die is geplaatst op het platte dak. Op de warmtepomp worden door middel van een vloerverwarmingsverdeler de hoofdvloerverwarming aangesloten welke wordt verwerkt in de dekvloeren.

Let op! De boiler heeft een laadtijd van minimaal 3 uur.. De hoeveelheid te leveren warmwater is gebaseerd op het afzonderlijk gebruik van één warmwatertappunt, dus niet op het gelijktijdig gebruik van diverse warmwatertappunten.

De appartementen worden voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming welke wordt opgenomen in de zwevende dekvloer. De badkamer wordt verwarmd door middel van een elektrische handdoekradiator.

De vloerverdeler bevindt in de berging en is voorzien van een demontabele omkasting.

De vloerverwarming kan per verblijfsruimte geregeld worden via een centrale thermostaat in de woonkamer.

In de andere verblijfsruimten worden thermostaten aangebracht, in de badkamer zit de thermostaat op de designradiator die gekoppeld zijn aan de centrale thermostaat. Het systeem kan de ruimten verwarmen en in beperkte mate koelen. Doordat het afgifte systeem een lage temperatuursysteem is, betekent dit dat er een vertraging zit in de reactie van het systeem op een warmte of koelvraag.

Wij adviseren daarom de temperatuur op de thermostaat vast te zetten op 1 niveau. Om voldoende opwarming te kunnen garanderen is de maximaal toegestane Rc-waarde voor de vloerafwerking 0,09. Wij adviseren u deze informatie te delen met uw vloerwerkingsleverancier.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren zullen minimaal de navolgende temperaturen kunnen worden bereikt:

- Woonkamer/keuken 20 °C
- Toilet 15 °C
- Bergruimte 15 °C
- Badkamer 22 °C
- Slaapkamer 20 °C
- Entree/gang 15 °C

## 7.13 Ventilatie

Per appartement wordt een mechanisch balansventilatiesysteem met warmteterugwinning aangebracht, een zogenaamde WTW-installatie. Deze unit wordt op een zgn. bok in de binnenberging van het appartementen geplaatst en wordt met een bediening in de keuken en badkamer.

Het wijzigen van de ventilatieventielen in de verblijfsruimten is **niet** mogelijk. De ventielen worden door de installateur ingeregeld.

Het is beslist **niet toegestaan** een afzuigkap met geïntegreerde motor aan te sluiten op het afzuigkanaal in de keuken. Er dient gebruik te worden gemaakt van een recirculatiekap.

## 7.14 Elektrische installatie

De installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamd centraaldozensysteem. Het geheel wordt getoetst aan de geldende voorschriften.

De leidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in kunststof inbouw in de kleur wit.

Het toegepaste materiaal heeft het KEMA-keurmerk.

Op de verkoop-/contracttekeningen zijn per ruimte de elektravoorzieningen aangegeven. Posities op tekening zijn indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken.

Alle appartementen worden voorzien van één of meer rookmelders (conform de geldende voorschriften) welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

Lichtschakelaars worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm +vloer en wandcontactdozen in de woonkamer en de slaapkamer(s) op circa 300 mm +vloer.

De aansluitkosten door het elektrabedrijf zijn bij de koop-/aannemingsovereenkomst inbegrepen.

### **7.15 Zwakstroominstallatie**

Alle appartementen worden voorzien van een huisbelinstallatie. Naast de deur van de centrale entree op de begane grond wordt een bellentableau aangebracht, inclusief camera ten behoeve van de videofooninstallatie. Deze staat in verbinding met de videofoon in de hal van elk appartement. Via de videofoon ziet u wie er aanbelt en kunt u de centrale toegangsdeur van het woongebouw ontgrendelen.

### **7.16 Telecommunicatievoorzieningen**

Voor de telefoon-/data-installatie wordt een overnamepunt aangelegd in de meterkast van het appartement. Voor alle appartementen geldt dat de aansluiting op het telefoon-/datanet door u zelf moet worden aangevraagd. De kosten hiervoor zijn niet bij de koop- /aanneemsom inbegrepen.

### **7.17 Kabelsignaal voorzieningen**

Voor de aansluiting op het kabelnetwerk wordt een overnamepunt aangelegd in de meterkast van ieder appartement. In de woonkamer wordt een bedrade CAI-leiding aangebracht en afgemonteerd. Het aansluiten op het kabelnet (het abonnement) dient u zelf te regelen en is niet bij de koop-/aannemingsom inbegrepen.

## 8 Kleur- en Materiaalstaat

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
<b>GEVELS</b>		
Metselwerk	Baksteen handvorm waalformaat halfsteensverband	Conform keuze architect
Metselwerk Keimwerk	Baksteen handvorm waalformaat halfsteensverband gekeimd	Gebroken wit
Metselwerk Plint	Baksteen handvorm waalformaat halfsteensverband	Antraciet
Voegwerk	Voegmortel, 2mm terugliggend	Antraciet
Gevelbekleding galerij	Vezelcement plankprofiel	Antraciet
Gevelkozijnen	Kunststof	Antraciet
Draaiende delen	Kunststof	Antraciet
Voordeuren appartementen	Kunststof	Antraciet
Waterslagen	Aluminium	Antraciet
Lateien /geveldraggers	Staal	Antraciet
Muurafdekker	Aluminium	Antraciet
Daktrimmen	Aluminium	Naturel
Goten	Rockpanel	Grijs, RAL 7043
Hemelwaterafvoeren (zichtbare)	Zinken	Naturel
Hekwerken, franse balkons	Metaal met hardglas	Helder glas
Hekwerken balkons en galerijen	Metaal, ronde spijlen	Antraciet, RAL 7021
Vluchtrappen	Staal	Antraciet, RAL 7021
Galerijen / Balkons / Terras	Beton(tegel)	Naturel
<b>DAKEN</b>		
Dakbedekking hellende daken	Keramisch Gegolfde Dakpan	Antraciet / Leikleur
Dakbedekking platte daken	Bitumineus	Antraciet / Zwart
Dakramen, incl. HR++ beglazing	Hout, glas en metaal	Helder glas
Wanden dakkapel	Vezelcement	Antraciet
<b>BUITENBERGINGEN</b>		
Gevelbekleding	Vezelcement plankprofiel	Antraciet
Kozijn incl. bergingsdeur	Hardhout	Grafietgrijs, RAL7024
Dakbedekking	Bitumineus	Antraciet / Zwart
<b>PLAFONDS</b>		
Plafondbekleding geïsoleerd	Vezelcement plaat	Beige
<b>TERREIN</b>		
Rijbanen en parkeerplaatsen	Betonklinker	n.t.b.
Hagen	Beukenhaag 60cm hoog	n.t.b.
Privé terrassen	Betontegel 60*60cm	Grijs
Vakvulling / afbakening parkeerplaatsen	Draadstaal met Hedera	Groen

Lantaarnpalen	n.t.b.	n.t.b.
---------------	--------	--------

<b>ENTREE/LIFTHAL/GALERIJ</b>		
Liftdeuren	RVS geborsteld	RVS geborsteld
Trappen / Galerijen	Beton	Naturel
Hekwerken en leuning trappen	Metaal, ronde spijlen	Grafietgrijs, RAL7024
Kozijnen en Deuren	Hardhout	Betongrijs, RAL7023

<b>APPARTEMENT</b>		
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit (RAL9010)
Binnendeuren	Opdek	Wit (RAL9010)
Deurkrukken en schilden	Aluminium	Aluminium
Schakelmateriaal elektra	Kunststof	Wit
Vensterbanken	Kunststeen	Wit

#### RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN

RUIMTE	VLOER	WAND	PLAFOND
Hal Verkeersruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Woonkamer / keuken Verblijfsruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer / Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk
Slaapkamer(s) Verblijfsruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Berging (binnen) Onbenoemde ruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Berging (buiten) Onbenoemde ruimte	Betonvloer	Beplating	Beplating

#### RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN

RUIMTE	VLOER	WAND	PLAFOND
Hoofdentree / Lifthal	Vloertegelwerk +schoonloopmat	Scan en sauswerk	Spuitwerk
Algemene Verkeersruimten binnen	Naaldvilt	Scan en sauswerk	Spuitwerk
Algemene Verkeersruimten buiten	Beton	-	-
Parkeren & Rijbaan	Betonklinkers	-	-

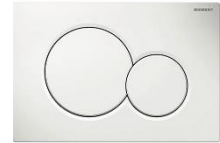


## 8 Sanitair & Tegelwerk

### TOILETCOMBINATIE

#### Bedieningspaneel closet / urinoir

Omschrijving: Geberit Duofix Sigma 20 wit met inbouwreservoir



#### Closet

Omschrijving: Geberit 300 Basic wit glazend met closetzitting en deksel



### FonteinCOMBINATIE

#### Fontein

Omschrijving: Geberit 300 Basis 36\*25cm glanzend wit  
Grohe Costa-S kraan verchromd



### WASTAFELCOMBINATIE

#### Wastafel

Omschrijving: Geberit 300 Basic 60\*48cm glanzend wit  
Grohe Costa-L mengkraan verchromd



#### Spiegel en Planchet

Omschrijving: Spiegel rond 60cm  
Geberit 300 Basic planchet 60\*12cm wit



### DOUCHECOMBINATIE

#### Douchemengkraan

Omschrijving: Grohetherm 800 thermostaatkraan met  
600mm glijstang verchromd



#### Doucheafvoer

Omschrijving: Easydrain 700mm RVS



## PROJECT TEGELPAKKET

### WANDTEGELS BADKAMER

De wandtegels hebben als basis een afmeting van 20\*25cm en zijn voorzien van een witte glanzende gladde oppervlaktestructuur. De wandtegels worden in liggend verband en gecentreerd op de wanden geplaatst. De voegen zijn niet strokend met de vloertegels.



### VLOERTEGELS BADKAMER

De vloertegels hebben een afmeting van 33\*33cm en zijn voorzien van een matte oppervlaktestructuur. De vloertegels worden in recht verband en gecentreerd op de vloer geplaatst. In de douchehoek zal het tegelwerk op afschot getegeld worden, dit is nodig om een goed afschot in de douchehoek te kunnen realiseren. De voegen zijn niet strokend met de wandtegels. Standaard kunt u kiezen uit 2 kleuren.



Tubadzin Magnetia Graphite



Tubadzin Magnetia Grey