

Technische omschrijving

Bouw van 29 appartementen aan de Hoofdstraat te Kerkrade



Artist impression: mogelijk straatbeeld

Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

De Artist impression is enkel ter illustratie en betreft géén contractstuk.

Initiatiefnemer/ontwikkeling: HVG Real Estate B.V.
Looskade 15
6041 LE Roermond
Tel: 0475-794010
E-mail: info@hvgrealestate.nl

Aannemer: Vlassak Annemingsmij B.V.
't Inne 14 Postbus 2013
6021 DA Budel 6020 AA Budel
Tel: 0495-491229
E-mail: info@vlassak.nl
Website: www.vlassak.nl

Architect: Janssen Wuts Architecten B.V.
Napoleonsbaan Zuid 28
5991 ND Baarlo
Tel: 077-4771529
E-mail: info@janssenwuts.nl

Inhoud

01. Inleiding.	4
02. Algemene kopersinformatie.	4
03. Garantie en verzekering.	6
04. BENG.	8
05. Bouwproces en wijzigingen.	9
06. Opstook- en afkoelprotocol verwarmingsinstallatie.	11
07. Vereniging van Eigenaars.	13
08. Peil.	13
09. Grondwerken.	14
10. Buitenriolering en infiltratie.	14
11. Terreinverhardingen.	15
12. Terreininrichting.	15
13. Betonwerken.	15
14. Metselwerken.	16
15. Ruwbouw timmerwerken.	17
16. Prefab betonelementen.	17
17. Staalconstructie.	17
18. Kozijnen, ramen en deuren.	17
19. Trappen en balustraden.	18
20. Dakbedekkingen.	19
21. Beglazing.	19
22. Dorpels, waterslagen en vensterbanken.	19
23. Stukadoorswerken.	19
24. Tegelwerken.	20
25. Dekvloeren.	21
26. Afbouw timmerwerken.	21
27. Schilderwerken.	21
28. Keukeninrichting.	22
29. Loodgieterswerken.	22
30. Metaal- en kunststofwerken.	22
31. Wand- en plafondsysteem.	23
32. Verwarmingsinstallatie.	23
33. Mechanische ventilatie.	25
34. Elektrische installatie.	25

35. Kleur- en materiaalstaat.	26
36. Afwerkstaat.....	27
37. Uitrustingsstaat appartementen.....	27
38. Uitrustingsstaat algemene ruimte	30
39. Liftinstallatie	30
40. Sanitairlijst.	31
41. Waarmeking.	31

CONCEPT

01. Inleiding.

Voor u ligt de Technische Omschrijving die behoort bij uw nieuwe woning. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe woning.

Wij adviseren u deze Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Mocht u na het lezen van deze Technische Omschrijving nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de makelaar of met de kopersbegeleider van Vlassak Aannemingsmij B.V.

02. Algemene kopersinformatie.

Verkoopdocumentatie en illustratie

Deze omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, welke onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan alsmede gemeentelijke instanties. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes.

Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt Vlassak Aannemingsmij B.V. zich daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is Vlassak Aannemingsmij B.V. ten allen tijde gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels nieuwsbrieven of een erratum.

De situatietekeningen die in de brochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Eventuele artist-impression(s) van de woning zijn bedoeld om zo natuurgetrouw mogelijk weer te geven hoe de woning er uit komt te zien. Op een aantal punten kunnen deze artist impressions afwijken van de verkooptekeningen. Aan de artist impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend.

Brochures, webpagina's, e.d. zijn geen contractstukken.

Bij tegenstellingen tussen de verkooptekening(en), brochure, technische omschrijving, e.d. heeft deze technische omschrijving altijd voorrang.

De op de tekeningen aangeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om de woning te kopen, worden de koop- en aannemingsovereenkomst conform het model van Woningborg opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper worden vastgelegd. Met andere woorden; in de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de ondernemer aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Na ondertekening van deze koop- en aannemingsovereenkomst wordt een exemplaar van elk van deze overeenkomsten naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte.

Opschortende en/of ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen andere verplichting (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen welke staan genoemd in de aannemingsovereenkomst. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

De overdracht van de woning geschiedt door middel van oplevering.

Hypotheek en de daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger.

Dit zijn onder andere:

- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Bemiddelingsvergoeding;
- Premie voor risicolevensverzekering;
- Eventuele taxatiekosten.

Betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koopovereenkomst (de valutadatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert, e.e.a. als omschreven in de aannemingsovereenkomst. De ondernemer zendt u facturen. U hebt echter

recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamd debetrente. Indien u beschikt over "eigen geld" kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen aan de ondernemer betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van debetrente. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de ondernemer. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldverstrekker zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, danwel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.

Vrij op naam

De verkoopprijs van de woning is vrij op naam. Dit houdt in dat de onderstaande kosten in deze verkoopprijs zijn opgenomen:

- Koopsom aandeel in de grond;
- Bouwkosten;
- Honoraria architect en constructeur;
- Notariskosten leveringsakte;
- Makelaarscourtage;
- Leges bouwvergunning;
- Kosten Woningborg
- Kosten WKB indien noodzakelijk;
- De eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de (eventuele) financiering van uw woning zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Eveneens zijn niet inbegrepen de entreekosten van het centrale antennesysteem en van het telecommunicatiesysteem.

Het energieverbruik tot aan de oplevering is voor rekening van de ondernemer.

Prijsstijgingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen aanneemsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

03. Garantie en verzekering.

De beslissing tot de aankoop van een woning is gevallen. Over de kwaliteit hiervan hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en de controle daarop is in goede handen. Want tegelijk met uw woning koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. De ondernemer bouwt uw woning namelijk met toepassing van de Garantie- en waarborgregeling van

Woningborg, hierna te noemen Woningborg. Bovendien wordt daarbij alle kennis van zaken, ervaring en organisatie van de ondernemer ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in de door u gekozen woning.

Woningborg garantie- en waarborgregeling.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Daarnaast worden in de aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg bepalingen

Onderstaande bepaling geldt voor woningen waarop de regeling Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024 van toepassing is.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg

Informatieplicht verzekering

Op basis van artikel 7:765a BW is de Ondernemer verplicht om de Verkrijger te informeren op welke wijze de nakoming van de verplichtingen door de Ondernemer zijn gedekt door een verzekering of een andere financiële zekerheid. Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van een Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg certificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de Ondernemer. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

04. BENG.

Bijna Energie Neutrale Gebouwen

Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Deze eisen vervangen de EPC, de voorgaande eis voor nieuwbouw.

De energieprestatie voor BENG bestaat uit 3 eisen:

- BENG 1. De maximale energiebehoefte per jaar,
- BENG 2. Het maximale primair fossiel energiegebruik per jaar,
- BENG 3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

De woningen zijn voorzien van duurzame, slimme energieconcepten, gericht op het voorkomen en verduurzamen van energieverbruik en het afstemmen van vraag en aanbod van energie.

Energiebesparing

Als energiebesparende maatregelen kunnen onder andere worden toegepast:

- Uitstekende gevel-, vloer- en dakisolatie en isolerende HR+++ beglazing;
- Gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning;
- Een lucht/water warmtepomp voor de opwekking van warm tapwater en centrale verwarming;
- Lage temperatuur vloerverwarming;

05. Bouwproces en wijzigingen.

Koperwijzigingen

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde koperskeuzes. De woning die u heeft gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering.

Voor eventuele door u als koper gewenste wijzigingen ten opzichte van de standaardwoning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. Het is goed voor te stellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien. Daarom zijn er een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Zo zijn er een aantal standaard kopersopties uitgewerkt.

De volledige omschrijving van alle mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de koperskeuzelijst opgenomen. Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen organisatorische, (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn.

De ondernemer bespreekt graag de mogelijkheden met u. Hij beoordeelt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw wensen, en gaat na of er geen organisatorische, (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. De woning moet bij oplevering voldoen aan de garantienormen en aan het besluit bouwwerken leefomgeving. Alle wijzigingen moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle koperskeuzes met de ondernemer overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.).

Bezichtiging

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdag of op afspraak met uitvoerder of kopersbegeleider. Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) 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 zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook 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.

Opleveringsprognose

De uiterste datum van levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen welke in de aannemingsovereenkomst staan vermeld. Naarmate de bouw vordert, kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden aangegeven. De definitieve opleveringsdatum wordt u uiterlijk twee weken

van tevoren schriftelijk kenbaar gemaakt.

Aan uitspraken betreffende de opleverdatum, behoudens het hiervoor genoemd schrijven, kunnen geen rechten worden ontleend.

Opruimen en schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De sanitaire ruimten worden eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om de woning nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken.

Oplevering en sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering. Deze uitnodiging ontvangt u minimaal 2 weken voordat de oplevering plaatsvindt. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden vastgelegd. De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij oplevering is voldaan, adviseren wij u om uw hypotheekverstrekker opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan een dag voor de oplevering via een zogenaamde telefonische boeking over te maken. U bent dan zeker van tijdige betaling.

Door de ondernemer zal de woning alleen dan aan u worden opgeleverd, wanneer u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan.

Als de akte van levering van de woning is getekend en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. De oplevering wordt schriftelijk aan Woningborg gemeld door de ondernemer.

Herstel opleveringsklachten

De gebreken die bij de oplevering worden vastgesteld en op het opleveringsrapport worden vermeld dienen zo spoedig mogelijk verholpen te worden, doch uiterlijk binnen drie maanden na oplevering. De klachten en gebreken die worden geconstateerd gedurende een periode van drie maanden na oplevering dienen eveneens zo spoedig mogelijk verholpen te worden.

Om de zekerheid te bieden dat de opleveringspunten en de zaken die geconstateerd zijn in de drie maanden na de oplevering ook daadwerkelijk correct worden afgehandeld, heeft u het recht om bij de oplevering van uw woning 5% van de aanneemsom in depot te storten bij de notaris. In plaats hiervan kan de ondernemer een vervangende zekerheid stellen door afgifte van een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom, dit ter keuze van de aannemer. Het aannemersbedrijf heeft gekozen voor afgifte van een bankgarantie bij de notaris. Na de drie maanden valt de bankgarantie vrij indien alle (opleverings)punten zijn afgehandeld. Mocht dit niet het geval zijn dan heeft u de mogelijkheid om een gedeelte van de bankgarantie aan te houden totdat alle (opleverings)punten zijn afgehandeld. Dit dient u schriftelijk te doen richting de notaris en de ondernemer.

Er zullen tevens bindende afspraken gemaakt dienen te worden over de nog af te handelen (opleverings)punten tussen u en de ondernemer.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen-/termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024.

Enkele aandachtspunten:

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg zenden;
- Er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt;
- U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van (meer dan normale) verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. Met name dampdichte en/of verlijmdede luchtdichte vloerafwerkingen worden afgeraden.

U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas geruime tijd na oplevering uitgevoerd te worden. Indien vroegtijdig uitgevoerd, raadpleeg uw leverancier voor eventuele extra/preventieve maatregelen.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Opleverdossier

Bij oplevering wordt digitaal een opleverdossier (ook wel "consumentendossier") verstrekt met minimaal onderstaande inhoud:

- Meterkastlijst;
- Koperstekeningen;
- Revisietekeningen installaties;
- Kleur- en materiaalstaat;
- Overzicht onderaannemers;
- Onderhoudsadviezen;
- Energielabel;
- Constructietekening (betreft: vormtekening bijvoegen).

06. Opstook- en afkoelprotocol verwarmingsinstallatie.

Als gevolg van temperatuurinvloeden, krimp- en zettingsverschillen kunnen scheuren in een

afwerkvloer cq. dekvloer ontstaan. Scheuren en voegen in de ondergrond, vaak een calciumsulfaat dekvloer of een cementgebonden dekvloer, kunnen zich bij zetting in de vloerafwerking doorzetten. Voordat de vloerafwerking wordt aangebracht, is het daarom belangrijk om eerst de vloerverwarming in de ondervloer rustig in en uit te schakelen en de procestemperatuur zo laag mogelijk te houden. Hanteer hiervoor het opstook- en afkoelprotocol.

U als koper bent verantwoordelijk om ná oplevering van uw woning het opstook- en afkoelprotocol te doorlopen. Dit is niet voor oplevering uitgevoerd!

Bij de opleveringsdocumenten is tevens een handleiding toegevoegd van uw warmtepomp met een verwijzing hoe het protocol in werking gezet kan worden.

Mocht u hulp nodig hebben bij het doorlopen van het opstookprotocol kunt u de installateur hieromtrent raadplegen. Let wel; de installateur kan hier kosten voor in rekening brengen.

Toepassen van een opstook- en afkoelprotocol

Belangrijk is dat u zich realiseert dat het doorlopen van een opstook- en afkoelprotocol primair is bedoeld om een dekvloer gecontroleerd te laten scheuren. Het doorlopen van een opstook- en afkoelprotocol om een dekvloer sneller te laten drogen om een afwerking te kunnen aanbrengen wordt ook als reden genoemd. Helaas is het gecontroleerd laten ontstaan van fijne scheurtjes, die niet of nauwelijks belemmerend zijn voor de meeste vloerafwerkingen, wel het doel maar niet altijd de realiteit. Met name op uitwendige hoeken van bouwdeelen als wanden en deurposten wil nog wel eens een grovere scheur ontstaan. Zo'n grovere scheur kan vervelende gevolgen hebben voor de te realiseren vloerafwerking. Door de aanwezigheid van vloerverwarming zal een scheur een dynamisch karakter hebben en al vlot kunnen leiden tot zichtbare adervorming of zelfs scheuren in de vloerafwerking zelf. Herstel van dergelijke scheuren kan dat probleem natuurlijk oplossen. Het doorlopen van een opstook- en afkoelprotocol ná het aanbrengen van een vloerafwerking moet zonder meer worden afgeraden.

Het is met name van belang om onderscheid te maken in "losliggende" vloerafwerkingen zoals o.a. tapijt en laminaat (niet limitatieve opsomming) en aan ondergrond "verlijmde" vloerafwerkingen zoals o.a. gietvloeren, terazzo, pvc en marmoleum (niet limitatieve opsomming).

Wij adviseren u om uw applicateur te vragen naar het gewenste opstook- en afkoelprotocol behorende bij de door u gekozen vloerafwerking en dit schriftelijk vast te leggen.

Met name verlijmde vloerafwerkingen verdient de aandacht voor wat betreft scheurvorming in de dekvloer. Alvorens dit type vloerafwerking wordt aangebracht is het van belang dat deze scheuren over de volle hoogte worden hersteld, dit om te voorkomen dat bij (beperkte) thermische wisselingen deze scheuren leiden tot grove aders en uiteindelijk mogelijk ook tot scheuren in de vloerafwerking.

Aandachtspunten

De meeste warmtepompen zijn voorzien van een standaard "opstook- afkoel programma" (zie hiervoor de handleiding van uw warmtepompinstallatie of raadpleeg installateur). Dit standaard programma zorgt voor een erg hoge watertemperatuur in de vloerverwarming. Let op dat bij de vloerverwarmingsgroepen van betegelde ruimtes zoals o.a. de badkamer tijdelijk worden dichtgezet. Door de hoge temperaturen kunnen tegels los komen te liggen.

Tijdens het doorlopen van een “opstook- afkoel programma” heeft u geen beschikking over warm-tapwater.

De standaard programma's duren afhankelijk van het fabricaat/type warmtepomp tussen de 10 en 18 dagen. Let hierbij op dat bij tussentijdse stroomuitval de automatische programma's weer van voor af aan beginnen.

De warmtepomp draait tijdens deze procedure op maximaal vermogen, en zal dus een fors stroomverbruik tot gevolg hebben.

Opstoken middels een handmatig programma is ook mogelijk, maar kan alleen door een installateur worden ingesteld. Voordeel daarvan is dat de watertemperatuur minder hoog hoeft op te lopen. Of een handmatig programma ook voor uw gekozen vloerafwerking geschikt is dient uw applicatuur aan te geven.

07. Vereniging van Eigenaars.

Het appartementengebouw wordt door middel van een zogenaamde 'akte van splitsing' door de notaris verdeeld in appartementsrechten. In de splitsingsakte, met de bijbehorende tekening, wordt onder meer de eigendomsverhouding in het woongebouw geregeld. Als koper van een appartement met bijbehorende parkeerplaats(en) en berging wordt u eigenaar van zo'n appartementsrecht. De eigendom van het gehele woongebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het exclusieve gebruiksrecht van een privégedeelte (appartement) en het medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke algemene ruimten, zoals de hoofdentree, het trappenhuis, lift, de gangen en de buitenruimte.

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het woongebouw. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een vereniging van eigenaren opgericht, waarvan iedere eigenaar automatisch lid wordt.

In de wet zijn regels gegeven waaraan een vereniging van eigenaren moet voldoen. Zo moet de vereniging van eigenaren ten minste eenmaal per jaar een ledenvergadering houden. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage (servicekosten) aan de hand van de begrote gezamenlijke kosten voor onderhoud, verzekeringen, en dergelijke per appartement vastgesteld. Tevens wordt het bestuur en eventueel een administrateur door de ledenvergadering benoemd. In het splitsingsreglement zijn bepalingen opgenomen waarin de gang van zaken in het woongebouw grotendeels is geregeld.

08. Peil.

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree.

De juiste maat wordt bepaald door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Aan de binnenzijde van de woning is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte van ongeveer 15mm.

Volgens het Bouwbesluit mag de opstaphoogte van de drempel van de toegangsdeuren van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. U dient hier zowel bij het aanleggen van de bestrating naar uw toegangsdeuren als bij het aanbrengen van vloerafwerking rekening mee

te houden. Wij hebben gerekend met het aanbrengen van een vloerafwerking van ca. 15 mm achter de voordeur. Wilt u een dikkere vloer toepassen, plaats dan achter de toegangsdeuren een schoonloopmat.

09. Grondwerken.

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen bij appartementen 1 t/m 6 worden afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, e.d. zijn slechts schematisch weergegeven en worden in het werk bepaald.

Alle op de situatietekening aangegeven overige verkavelingen zijn indicatief weergegeven. Daar waar nog geen bebouwing is gerealiseerd kunnen plannen worden ontwikkeld, anders dan nu indicatief ingetekend. Hiervoor gelden de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Eventuele hoogteverschillen met openbare ruimte of aangrenzende percelen worden uitgevoerd als talud en indien mogelijk op tekening aangegeven. Niet op tekening aangegeven taluds zijn niet uitgesloten. De koper dient het aanlegniveau ter plaatse van de erfgronden te respecteren en in stand te houden. Eventuele tuinaarde en/ of compost dient de koper zelf aan te brengen.

Na oplevering van de woning zal er veelal gedurende een lange termijn nog steeds sprake kunnen zijn van restzettingen van de grond. Ook eventuele wisselingen in de grond-/bovenwaterspiegel en zettingsgevoelige onderlagen en de waterdoorlaatbaarheid van de grondlagen in de ondergrond spelen hierin een rol. Wij adviseren u om niet direct na oplevering uw tuin of het niet-bebouwde deel te voorzien van zware bestratingen. De kans is groot dat door grondverzakkingen dit kan leiden tot gevolgschade aan uw bestrating en kan leiden tot wateroverlast door plasvorming.

Wij raden u aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering, bemesting en soorten beplanting die geschikt zijn voor uw tuin. Laat daar waar beplanting of hagen wilt toepassen zowel de voor- als achtertuin omspitten (diepspitten) om de tijdens de bouw vastgereden grond losser te maken en de doorlaatbaarheid van de bodem voor wortels en water te verbeteren. Denk bij de aanleg van de tuin ook goed na over de waterhuishouding op uw kavel. Het toepassen van gesloten verharding verlaagt de mogelijkheid van de tuin om water op te nemen. Dit kan bij hevige of langdurige regenval tot overlast leiden. Laat indien nodig drainage of infiltratievoorzieningen aanleggen voordat u de tuin aanlegt. Zie het VvE huishoudelijke reglement i.v.m. beperkingen die zijn opgelegd bij de aanleg van uw tuin.

10. Buitenriolering en infiltratie.

Buitenriolering.

De aanleg en aansluitkosten op het gemeenteriool zijn in de aannemingsovereenkomst inbegrepen. Riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem in pvc-buizen inclusief de benodigde hulp- en ontstoppingsstukken.

Infiltratie van regenwater.

- De regenafvoeren worden aangesloten op een infiltratievoorziening in de weg waarbij het regenwater op openbaar terrein kan infiltreren; Dit zal door middel van een lavapakket onder de verharding plaats vinden.

11. Terreinverhardingen.

Bij de begane grond appartementen kavel 3 t/m 6 zullen de paadjes tot de voordeur gelegd worden. Daarnaast worden voor alle appartementen de parkeerplaatsen aangelegd en uitgevoerd in grasbeton.

Overige bestratingen, verhardingen, e.d. voor tuinen zijn niet opgenomen.

De definitieve afwerking van de straten, trottoirs, groenvoorzieningen, plaatsing van openbare verlichting etc. is afhankelijk van de bouwsnelheid van de diverse deelplannen. Het tijdstip en de fasering van de afwerking zal in overleg tussen ontwikkelaar en de gemeente worden bepaald, doch zal in principe niet worden uitgevoerd voordat de laatste woning in een straat gereed is voor bewoning. Direct na oplevering van de bouw is de woning bereikbaar via de bouwweg.

12. Terreininrichting.

Erfgrenzen.

De erfgronden worden aangegeven door middel van palen op de hoekpunten van het perceel. De hoekpunten worden bij oplevering van de woning aan de koper aangewezen. Koper is vervolgens verantwoordelijk voor het zichtbaar houden van de hoekpunten totdat de kadastrale aanwijzing heeft plaatsgevonden.

Erfafscheidingen en beplantingen.

Erfafscheidingen zijn niet opgenomen.

13. Betonwerken.

Funderingssysteem

Fundering wordt uitgevoerd:

- Volgens berekeningen en tekeningen constructeur;
- Als betonnen balken op mortelschroefpalen.

Kelderwanden

De kelderwand wordt uitgevoerd als:

- Gestorte betonwand.

Keldervloer

De keldervloer wordt uitgevoerd als:

- Gestorte betonvloer.

Begane grondvloeren.

Begane grondvloer woning wordt uitgevoerd als:

- Onder de vloeren komt isolatie met een minimale Rc-waarde van 3,7 m²K/W;

- Vrijdragende betonnen systeembloer met een minimale Rc-waarde van 3,7 m²K/W;
- De ruimte onder de begane grondvloer is gedeeltelijk niet bereikbaar;

Verdiepingsvloer.

- Als vrijdragende betonnen systeembloer;
- De V-naden van deze vloer blijven zichtbaar.

Dakvloer.

Dakvloer woning wordt uitgevoerd:

- Als vrijdragende betonnen systeembloer;
- De V-naden van deze vloer blijven zichtbaar.

Balkons.

Het balkon van de appartementen wordt uitgevoerd in breedplaat. De loopvlakken van deze balkons worden voorzien van een antislip motief. De onderzijde wordt fabrieksmatig gerold afgewerkt.

14. Metselwerken.

Binnenspouwbladen en dragende binnenwanden:

Deze wanden worden uitgevoerd:

- Als vuilwerk kalkzandsteen elementen.

Niet dragende binnenwanden begane grond.

Deze wanden worden uitgevoerd:

- Als vuilwerk gasbeton panelen in een dikte van 100mm.

Schachten.

Deze worden gemaakt om:

- Verticale leidingen en kanalen weg te werken;
- De op tekening vermelde schachten kunnen qua afmeting en positie wijzigen, nadat de detailengineering en alle daarbij behorende berekeningen van bijvoorbeeld de installaties is afgerond.

Gevels algemeen.

Bij het uitdrogen van nieuw metselwerk kan het voorkomen dat op het oppervlak van de stenen een (meestal witte) waas achterblijft, zogenaamde "zoutuitbloeiingen". Deze waas bestaat uit oplosbare zouten die samen met het vocht uit de stenen naar het oppervlak zijn gemigreerd en daar als poeder achterblijven nadat het vocht is verdampt. Meestal verdwijnt deze waas vanzelf onder invloed van regen en wind. Soms kan dit langer duren. Dit is geen gebrek maar een mogelijk gevolg van het toepassen van metselwerk.

Aan de onder- en bovenzijde van een gevelvlak worden open stootvoegen voorzien van kunststof stoot- voegroosters toegepast, h.o.h. afstand max. 125 cm. Onder en boven geveldoorbrekingen worden tevens, indien volgens detail vereist, kunststof stootvoegroosters aangebracht. Aan de onderzijde van het gevelmetselwerk op de fundering en boven gevelopeningen worden de nodige

open stootvoegen aan- gebracht voor de afvoer van eventueel zak water.

Gevels woning.

- Uitgevoerd in schoon metselwerk;
- Kleur volgens kleur- en materiaalstaat;
- Voorzien van zichtbare noodzakelijk dilataties uitgevoerd als knipvoeg zonder kitafdichting;
- Voorzien van open stootvoegen ten behoeve van ventilatie en/of afwatering;
- Voegwerk gevels volgens kleur- en materiaalstaat.

Lateien.

De benodigde lateien worden:

- Aangebracht volgens opgave constructeur;
- Stalen lateien in aanraking met de buitenlucht worden verzinkt.

Spouwisolatie

Gevels woning worden voorzien van:

- Spouwisolatie met een minimale Rc-waarde van 4,7 m²K/W.

15. Ruwbouw timmerwerken.

Buitenspouwbladen.

De buitenspouwbladen worden deels voorzien van:

- Spouwisolatie met een minimale Rc-waarde van 4,7 m²K/W.

16. Prefab betonelementen.

Trappen.

De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab (grijs) beton. De loopvlakken worden voorzien van een antislip motief, de onderzijde wordt fabrieksmatig gerold afgewerkt in grijs beton.

17. Staalconstructie.

De benodigde staalconstructies worden geleverd en aangebracht:

- Volgens berekeningen en tekening constructeur;
- Stalen delen in aanraking met de buitenlucht worden verzinkt in het werk aangebracht;
- Overige stalen delen worden gegrond.

Wij trachten stalen balken in de vloeren weg te werken. Ter plaatse van deze stalen balk is er een verhoogd risico op haarscheurtjes in de plafondaafwerking en is mogelijk kleurverschil zichtbaar in het spuitwerk. Dit geeft geen aanspraak op garantie.

18. Kozijnen, ramen en deuren.

Buitenkozijnen.

Buitenkozijnen worden uitgevoerd in:

- Zie materiaalstaat;
- Voorzien van ramen volgens de geveltekeningen;

- Kleur(en) volgens kleur- en materiaalstaat;
- Boven de kozijnen onder betonnen vloeren komen betonlateien.

Buitendeuren.

Uitvoering buitendeuren:

- De voordeur wordt uitgevoerd zonder brievenbus;
- Overige buitendeuren van hardhout, hoogte stapeldorpels volgens tekening;
- Voorzien van standaard hang- en sluitwerk inbraakwerendheidsklasse 2.
- Kleur(en) volgens kleur- en materiaalstaat

Binnenkozijnen en deuren algemeen.

De woning wordt uitgevoerd met binnendeuren en binnendeurkozijnen van een nader te bepalen leverancier, e.e.a. zoals beschreven in deze technische omschrijving. Via de website van deze deurenleverancier kunt u online de standaarduitrusting van uw woning bekijken en een keuze maken. Mochten de deuren en/ of kozijnen niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kunt u online kiezen voor andere binnendeuren/ binnendeurkozijnen/ deurkrukken. Op de website kunt u zien wat de mogelijkheden zijn, hoe de wijzigingen er uit zien en worden ook de prijsconsequenties inzichtelijk gemaakt. U krijgt de gegevens van de website en inloggegevens via de aannemer.

Binnenkozijnen woning.

Binnenkozijnen in de woning worden uitgevoerd als:

- Stalen kozijn met bovenlicht, kleur wit;
- Bovenlichten worden voorzien van helder enkel glas;
- Met uitzondering van de meterkast en trapkast (indien aanwezig), hier komt een houten paneel in de kleur wit;

Binnendeuren woning.

Binnendeuren in de woning worden uitgevoerd als:

- Afgelakte opdekdeur, kleur wit;
- Voorzien van standaard aluminium deurbeslag.

Videofoon

De toegangsdeur naar de centrale hal kan vanaf de buitenzijde met een sleutelschakelaar en vanaf de binnenzijde met een knop bediening geopend worden. In het kozijn wordt een elektrische sluitplaat aangebracht die aangesloten wordt op een videofoon installatie van de appartementen. Voor ieder appartement worden van elk 3 sleutels beschikbaar gesteld.

19. Trappen en balustraden

Hekwerken

De balkons en rondom de gemetselde borstweringen van de terrassen worden voorzien van een stalen balustrade, gepoedercoat in kleur conform kleur- en materiaalstaat, maar ook in glas. Zie geveltekening welke waar aan te houden.

Trapleuning en balustraden

De muurleuning van de trappenhuizen uitvoeren als ronde stalen buis en de balustraden in platstaal, gepoedercoat in kleur conform kleur- en materiaalstaat.

20. Dakbedekkingen.

Plat dak appartementencomplex

Het dak van de woning wordt voorzien van:

- Een 2-laagse bitumineuze dakbedekking;
- Onder de dakbedekking isolatie met een Rc-waarde van 6,3 m²K/W;
- Op de dakbedekking een laag grof grind;
- Dakranden afgewerkt met aluminium daktrimmen volgens kleur- en materiaalstaat.

21. Beglazing.

Buitenbeglazing.

Buitenkozijnen woning inclusief de draaiende delen worden voorzien van:

- HR+++ (gedeeltelijk zonwerend)
- Eventueel veiligheidsglas volgens NEN 3569 zal niet worden aangebracht;
- Beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.
- De beglazing is niet geschikt voor het aanbrengen van plakfolie. Het gevaar bestaat dat de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt op het gedeelte van het glas waar de folie is aangebracht, dan op het gedeelte van het glas waar geen folie is aangebracht. Daardoor kan het glasblad met folie anders uitzetten en krimpen dan het andere glasblad waardoor de afdichting van de dubbele beglazing lek kan raken en er condens in de beglazing kan ontstaan. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks)garantie op de beglazing.

22. Dorpels, waterslagen en vensterbanken.

Binnen dorpels.

Achter de binnendeuren van toilet en badkamer komen:

- Kunststeen dorpels
- Kleur grijs

Waterslagen.

Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering komen aan de buitenzijde:

- Aluminium raamdorpelstenen;
- Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Vensterbanken.

Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering komen aan de binnenzijde:

- Vensterbanken van marmer composiet dik 20mm;
- Kleur wit met grijs gespikkeld;
- Eventueel raamkozijn van de badkamer wordt voorzien van wandtegels.

23 Stukadoorswerken

Binnenwanden.

De binnenwanden worden:

- Behangklaar afgewerkt;
- In de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat.

Binnenwanden (algemene ruimten).

De binnenwanden van het trappenhuis / verkeersruimten worden:

- Wit structuur spuitwerk;
- In de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat.

Wanden die als behangklaar worden aangemerkt, worden afgewerkt conform beoordelingsklasse groep 3. Dit wil zeggen dat de wanden bij oplevering een glad oppervlak kennen met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk en dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5 mm.

Kleurverschillen en plaatselijke onregelmatigheden zijn toegestaan. De wanden zijn dus vlak genoeg om ze te behangen. Er wordt geen bouwbehang aangebracht. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, fijne spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht. Verdere behandeling en/of een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

Plafonds (privegedeelte)

De plafonds worden voorzien van

- Wit structuur spuitwerk;
- In de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat;
- De V-naden van de plafonds blijven zichtbaar.
- Ook is het niet uitgesloten dat constructieve elementen in het zicht komen.

Plafonds (algemene ruimten)

De plafonds van het trappenhuis / verkeersruimten worden voorzien van:

- Wit akoestisch spuitwerk
- In de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat;

24. Tegelwerken.

Algemeen.

Bij de aangewezen showroom voor tegelwerk kunt u de hieronder vermelde tegels bekijken en eventueel kiezen uit andere tegels, mochten de basis tegels niet geheel aan uw wensen voldoen.

Onder vermeld tegelwerk zal dan worden verrekend.

Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

Tevens zullen er daar waar noodzakelijk dilatatievoegen aangebracht worden in het tegelwerk, welke voorzien worden van een kitvoeg.

Wandtegels.

Wandtegels worden aangebracht:

- In de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat;
- Afmetingen 300x600mm;
- Verrekenprijs aankoop wandtegels € 25,00/m²;
- Kleuren: wit mat

- Buitenhoeken worden afgewerkt met een kunststof profiel.

Vloertegels.

Vloertegels worden aangebracht:

- In de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat;
- Afmetingen 450x450mm;
- Verrekenprijs aankoop vloertegels € 30,00/m².
- Kleuren: Donkergrijs (antraciet)

25. Dekvloeren.

Algemeen.

Een standaard dekvloer in een woning is niet voorzien van eventuele extra krimpwapening of vezels en is niet gedilateerd. Een dekvloer kan gaan scheuren. Houdt hier rekening mee en overleg met uw vloerenlegger dat hij hier zijn maatregelen op neemt.

De dekvloer is geschikt voor een losliggende vloerafwerking, of een keramische afwerking aangebracht met een flexibele lijm.

Alle overige vloerafwerkingen dient uw vloerenlegger u te informeren en dient hij garantie te verstrekken. Vlassak Annemingsmij B.V. neemt hiervoor geen verantwoording.

Het is mogelijk dat de dekvloer geschuurd en/ of uitgevlakt moeten worden voor het aanbrengen van de definitieve vloerafwerking.

Afwerking vloeren.

Diverse vloeren worden afgewerkt:

- Met een zwevende dekvloer;
- In de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat;
- In deze vloeren lopen leidingen. Het is daarom niet mogelijk om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkieren etc.

26. Afbouw timmerwerken.

Buitenkozijnen.

Binnenzijde van de hardhouten kozijnen worden bij de stijlen en de bovendorpels voorzien van een standaard aftimmerlat.

Vloerplinten.

De woningen worden niet voorzien van vloerplinten.

27. Schilderwerken.

Schilderwerk buiten.

Aan de buitenzijde worden geschilderd:

- Kozijnen en ramen in de kleur volgens kleur- en materiaalstaat;
- Deuren in de kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Schilderwerken binnen.

Aan de binnenzijde worden geschilderd:

- Buitenkozijnen en ramen in de kleur volgens kleur en materiaalstaat;

- Buitendeuren in de kleur volgens kleur en materiaalstaat;

28. Keukeninrichting.

De woning wordt zonder keukenkasten en –apparatuur opgeleverd.

- Er wordt geen afvoer naar buiten aangebracht voor de afzuigkap
- Uitgangspunt is dat de keuken wordt voorzien van een recirculatie afzuigkap
- Aansluitingen en afvoeren worden op de standaard posities aangebracht
- Na goedkeuring van de verrekenprijs is het mogelijk om de aansluitingen en afvoeren aan te passen.

29. Loodgieterswerken.

In de woning wordt sanitair aangebracht zoals opgenomen in de sanitairlijst. Bij de aangewezen showroom kunt u het sanitair bekijken en eventueel kiezen uit ander sanitair mocht de basisuitvoering niet geheel aan uw wensen voldoen. Het basis sanitair zal dan worden verrekend.

Waterleidingen.

Koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- Gootsteen keuken (afgedopt);
- Mengkraan wastafel;
- Douchemengkraan;

Koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- Vaatwasser keuken (afgedopt);
- Closetcombinatie;
- Fonteintje toilet;
- Tappunt wasmachine;
- Vulkraan verwarming;
- Boiler warmtepomp;
- Uitstortgootsteen met boiler poetskast voor algemeen gebruik;

Gasleidingen.

Worden niet aangebracht, de woning wordt gasloos uitgevoerd.

Goten en regenafvoeren.

Regenafvoeren worden uitgevoerd in:

- PVC kleur grijs

30. Metaal- en kunststofwerken.

Huisnummerbordjes

Bij de toegangsdeuren van de appartementen en bergingsdeuren worden huisnummerbordjes aangebracht. Tevens worden er in het trappenhuis en in de lift bewegwijzeringsbordjes aangebracht.

Invoerleidingen meterkast.

Voor de invoer van water, elektra de algemene meterkast / verdeelkast aangebracht. De invoeren worden luchtdicht aangesloten.

Sleutelbuisje.

Voor de toegang nutsbedrijven tot de nuts meterkasten zal een sleutelbuisje in de buitengevel nabij entree ingemetseld te worden.

Postkasten.

In de buitengevel wordt een metalen postkast in het gevelmetselwerk aangebracht. Deze wordt voorzien van afsluitbare brievenbussen incl. brievenkleppen, bedrukkers / paneel, videocamera installatie en huisnummering.

De postkasten worden gepoedercoat in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

31. Wand- en plafondsyste men.

Akoestische plafond afwerking.

Ter voorkoming van galm worden de plafonds bij de hoofdentree, trappenhuis / verkeersruimten voorzien van akoestische Rockfon plafondpanelen en/of akoestische spuitwerk.

32. Verwarmingsinstallatie.

De transmissieberekening is uitgevoerd volgens:

- ISSO 51 gebaseerd op een laagste buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid van 5m/sec;
- Onderstaande temperaturen kunnen worden bereikt bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten bij gesloten ramen en deuren:

hal /gang	18°C	vloerverwarming
toilet	18°C	vloerverwarming
keuken	22°C	vloerverwarming
woon- en eetkamer	22°C	vloerverwarming
in pandige berging	15°C	vloerverwarming
slaapkamers	22°C	vloerverwarming
badkamer	22°C	vloerverwarming en radiator
Berging kelder	onverwarmd	geen voorzieningen

De woning wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp-installatie:

- Zet de buitenlucht om in warm water voor de verwarming en het warm water;
- Heeft een binnenunit en een buitenunit;
- De binnenunit is voorzien van een geïntegreerde warmwater boiler met een inhoud volgens minimale eisen Woningborg.
- Installatie is voorzien van een topkoeling. Dit betekent dat de woning +/- 3 graden in temperatuur kan dalen. Let op dit geeft niet dezelfde verkoeling als een airco.

Voor het regelen van de temperatuur:

- Wordt de woonkamer voorzien van een thermostaat voor de temperatuurregeling op de begane grond en de badkamer;
- Worden de slaapkamers voorzien van een eigen thermostaat zodat de temperatuur op een andere hoogte kan worden ingesteld.

Woning wordt voorzien van vloerverwarming:

- Deze wordt aangelegd vanaf de verdeler;
- De positie van de verdelers zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. De werkelijke plaats en afmeting kan hiervan afwijken als dat noodzakelijk is;
- De leidingen worden in de dekvloeren ingestort;
- Woningborg heeft ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit geen rekening is gehouden met een opwarmtijd bij een nachtverlaging;
- Is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld.

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt:

- Een steenachtige vloerafwerking garandeert de meest optimale warmteafgifte;
- Houten en textiele vloerafwerkingen zijn mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,07 m² K/W, vraag hiervoor advies bij u vloerenleverancier.

In de badkamer wordt:

- Een elektrische handdoekradiator kleur wit als bijverwarming geplaatst.

Om de maximale temperatuuroverschrijding volgens de BENG-berekening te voorkomen:

- Wordt de woning voorzien van een warmtepomp met topkoeling;
- De vloer wordt gekoeld via de vloerverwarming;
- Het gaat hier om 'topkoeling' (pieken worden afgevlakt), de ruimte wordt maximaal 3°C afgekoeld;
- Tijdens het koelen wordt de toevoer naar de badkamer afgesloten .

33. Mechanische ventilatie.

De woning wordt voorzien van:

- Een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning;
- Dit systeem zorgt voor de toevoer van voorverwarmde lucht in de woonkamer en de slaapkamer(s);
- In de keuken, toiletruimte, badkamer en opstelplaats wasmachine wordt lucht afgezogen;
- De warmte van de afgevoerde lucht wordt afgegeven aan de nog verse, nog niet opgewarmde lucht;
- Positie en het aantal aan- en afvoerventielen in de plafonds worden bepaald door de installateur;
- Op tekening aangegeven aantallen en posities zijn ter indicatie;
- Afzuigroosters in de keukenruimte dienen enkel voor het afvoeren van binnenlucht, niet als afzuiging voor het kooktoestel;
- Op dit systeem dient geen afzuigkap aangesloten te worden;

Het ventilatiesysteem kan worden geregeld

- Middels een bediening in de woonkamer;

Opstelplaats van de ventilatie-unit is:

- Aangegeven op tekening;
- Deze wordt aangesloten volgens tekening;
- Toe te passen luchtkanalen zijn vervaardigd van plaatstaal.

34. Elektrische installatie.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd:

- Volgens de geldende voorschriften;
- Voorzien van standaard schakelmateriaal in de kleur wit;
- Leidingen en schakelaars worden ingebouwd;
- Met uitzondering van meterkast, binnen- en buitenberging en technische ruimte;
- Dubbele wandcontactdozen komen boven elkaar in compactdozen;
- De opgenomen aansluitpunten zijn verwerkt op de verkooptekening.

Hoogte schakelmateriaal

- Schakelaars 1,05 m + vloer;
- Wandcontactdozen in de woon-/ eetkamer, keuken en slaapkamers 0,30 m + vloer;
- Wandcontactdozen keuken boven het aanrecht 1,25 m + vloer;
- Met schakelaars gecombineerde wandcontactdozen, alsmede de wandcontactdozen in de overige ruimten worden op 1,05 m + vloer.

Telecommunicatievoorzieningen

Op de verkooptekening is aangegeven:

- In welke ruimte een loze leiding is opgenomen;
- Hierin wordt een controle draad opgenomen;
- De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet

bedoeld als trekdraad van bekabeling;

- De individuele kosten voor telefonie en kabel tv/ data voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper;
- Daarbij kan de aanbieder eenmalige aansluitkosten apart doorberekenen.

Rookmelders

- In verband met de brandveiligheid worden er in de woning rookmelders geplaatst (zijn indicatief weergegeven op verkooptekening);
- Deze zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra een van de melders wordt geactiveerd;
- Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd in geval van stroomuitval;
- De opgenomen rookmelders zijn verwerkt op de verkooptekening.

PV-panelen.

Er worden geen PV-panelen voorzien en vallen derhalve buiten de koop- / aannemingsovereenkomst.

35. Kleur- en materiaalstaat.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Gevelsteen WF wildverband	Antraciet en Rood-bruin
Voegwerk	Voegmortel	Lichtgrijs
Gevelbekleding	Stucwerk	Lichtgrijs RAL 7035
Gevelbeplating	Rockpanel	Lichtgrijs RAL 7035
Alle binnenkozijnen bergingen en algemene ruimtes	Hardhout	Antracietgrijs (RAL 7016) Antracietgrijs (RAL 7016)
Alle binnendeuren bergingen en algemene ruimtes	HPL	Antracietgrijs (RAL 7016) Antracietgrijs (RAL 7016)
Overige kozijnen ramen en deuren	Kunststof	Antracietgrijs (RAL 7016)
Voordeurkozijn	Hardhout	Antracietgrijs (RAL 7016)
Voordeur	HDF plaatmateriaal	Antracietgrijs (RAL 7016)
Raamvleugels	Kunststof	Antracietgrijs (RAL 7016)
Plafond overdekte entree	Metaal	Antracietgrijs (RAL 7016)
Kozijndorpel op peil	Kunststeen	Donker grijs
Balustrade, hekwerken, leuningen	Metaal	Gitzwart (RAL 9005)
Waterslag	Metaal	Antracietgrijs (RAL 7016)
Lateien en geveldraggers	Verzinkt staal	Naturel grijs
Daktrim	Aluminium	Gitzwart (RAL 9005)
Postkast	Metaal	Antracietgrijs (RAL 7016)
Bellentableau	RVS	Naturel grijs
Hemelwaterafvoer	PVC	naturel grijs
Vloeren tochtportaal hoofdentree	Droogloopmat	Zwartgrijs
Vloeren trappenhuis en gangen	Tapijttegels met houten plint	Warmgrijs

Bovenstaande kleur- en materiaalstaat is ter indicatie en kan tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. De aannemer zal bij oplevering een kleur- en materialenlijst verstrekken waarop de toegepaste RAL-kleuren zijn vermeld die u nodig heeft voor het onderhoud van de woning.

36. Afwerkstaat.

Ruimten	Vloer	Wanden	Plafond
<i>Gemeenschappelijke ruimten</i>			
Hoofdentree, trappenhuis en algemene gangen	Droogloopmat / Tapijttegels met houten plint	Structuur spuitwerk	Akoestisch spuitwerk
<i>Privé gedeelte</i>			
Hal / gang	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk
Meterkast	geen afwerking	geen afwerking	geen afwerking
Toilet	vloertegels	wandtegels hoog 1,20m, hierboven structuur spuitwerk	structuur spuitwerk
Keuken	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk
Woon-/ eetkamer	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk
Badkamer	vloertegels	wandtegels hoog 1,80m, hierboven structuur spuitwerk. Ter plaatse van douche wandtegels tot plafond	structuur spuitwerk
Slaapkamer(s)	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk
Berging	dekvloer	behangklaar waar mogelijk	structuur spuitwerk
Bergruimte in kelder	Dekvloer	Onafgewerkt	onafgewerkt

37. Uitrustingsstaat appartementen

Hal/entree:

- 1 Plafondlichtpunt
Schakelaar ten behoeve van lichtpunt buiten gecombineerd met enkele
- 1 wandcontactdoos
- 1 Schakelaar ten behoeve plafondlichtpunt
- 1 Optische rookmelder 230V, met back-up batterij
- 1 Beldrukker nabij voordeur (alleen bij entree)
- x Vloerverwarming

Meterkast:

- 1 Groepenkast met voldoende groepen
- 1 Dubbele wandcontactdoos
- 1 Aansluitpunt telefoon
- 1 Aansluitpunt CAI

Paraaf verkrijger:

Paraaf ondernemer:

27 van 31

Toilet:

- 1 Plafondlichtpunt
- 1 Schakelaar ten behoeve van plafondlichtpunt
- x Sanitair
- x Voerverwarming
- 1 Afzuigpunt mechanische ventilatie

Woonkamer:

- 2 Plafondlichtpunten
- 2 Schakelaars ten behoeve van plafondlichtpunten
- 4 Dubbele wandcontactdozen
- 1 Aansluitpunt ruimtethermostaat, incl. thermostaat
- 1 Deur videofoon
- 1 Onbedraadde leiding ten behoeve van telefoon, centraal antenne of data
- 1 Buitenlichtpunt balkon/terras, excl. armatuur
- 1 Schakelaar ten behoeve van buitenlichtpunt
- x Vloerverwarming
- x Lucht toevoerventielen mechanische ventilatie, minimaal 2 stuks

Keuken:

- 1 Plafond lichtpunt
- 1 Schakelaar ten behoeve van plafondlichtpunt
- 1 Dubbele wandcontactdoos
- 2 Dubbele wandcontactdozen boven aanrechtblad
- 1 Enkele wandcontactdoos ten behoeve van koelkast
- 1 Enkele wandcontactdoos ten behoeve van recirculatie afzuigkap
- 1 Perilex aansluiting op afzonderlijke groep t.b.v. elektrisch koken
- 1 Driestanden schakelaar ten behoeve van mechanische ventilatie
- 1 Enkel wandcontactdoos op afzonderlijke groep ten behoeve van vaatwasser
- x Vloerverwarming
- x Lucht afvoerventielen mechanische ventilatie, minimaal 2 stuks

Bergruimte (in pandig)

- 1 Plafond lichtpunt
- Schakelaar ten behoeve van lichtpunt gecombineerd met enkele
- 1 wandcontactdoos
- 1 Enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep ten behoeve van wasautomaat
- 1 Enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep ten behoeve van wasdroger
- 1 Afzuigpunt mechanische ventilatie
- 1 Enkele wandcontactdoos ten behoeve van verdeler vloerverwarming
- 1 Kraan wasautomaat
- 1 Afvoer set ten behoeve van wasautomaat en wasdroger

- x Elektra t.b.v. warmtepompinstallatie volgens opgave W-installateur
- 1 Warmtepomp volgens hoofdstuk 32
- 1 Vulkraan verwamingsinstallatie, eventueel gecombineerd met wasmachine kraan
- 1 Enkele perilex wandcontactdoos ten behoeve van WTW-ventilatie unit
- 1 WTW-unit volgens hoofdstuk 33

Badkamer:

- 1 Plafond lichtpunt
- 1 Schakelaar ten behoeve van plafondlichtpunt
- 1 Wandlichtpunt boven wastafel
- 1 Schakelaar ten behoeve van wandlichtpunt
- 1 Enkele wandcontactdoos nabij wastafel
- 1 Aansluitpunt elektrische radiator
- 1 Elektrische handdoek radiator
- x Sanitair
- x Afzuigpunt mechanische ventilatie
- x Vloerverwarming

Slaapkamer 1:

- 1 Plafond lichtpunt
- 1 Schakelaar ten behoeve van plafondlichtpunt
- 3 Dubbele wandcontactdoos
- 1 Ruimte thermostaat
- 1 Onbedraadde leiding ten behoeve van telefoon, centraal antenne of data
- x Lucht toevoerventiel(en) mechanische ventilatie
- x Vloerverwarming

Slaapkamer 2:

- 1 Plafond lichtpunt
- 1 Schakelaar ten behoeve van plafondlichtpunt
- 2 Dubbele wandcontactdoos
- 1 Ruimte thermostaat
- x Lucht toevoerventiel(en) mechanische ventilatie
- x Vloerverwarming

Externe berging (kelder):

- 1 Lichtpunt
- 1 Schakelaar ten behoeve van lichtpunt
- 1 Dubbele wandcontactdoos

38. Uitrustingsstaat algemene ruimte

Hoofdentree, trappenhuis en lift:
Plafondlichtpunten incl. armaturen
Vluchtwegaanduiding volgens advies brandadviseur
Noodverlichting volgens advies brandadviseur
Afsluitbare wandcontactdoos
Aansluiting bellentableau en videofoon installatie
Voeding t.b.v. elektrische sluitplaat hoofdentree
Elektra ten behoeve liftinstallatie

Trappenhuis verdiepingen:
Plafondlichtpunten incl. armaturen
Noodverlichting volgens advies brandadviseur
Afsluitbare wandcontactdoos

Bergingshok:
Lichtpunten bergingsgangen inclusief LED-armaturen aangesloten op bewegingsmelder
Afsluitbare enkele wandcontactdoos
Elektra ten behoeve van ventilatie unit / buisventilator
Ventilatie unit

Poetskasten:
Lichtpunten incl. armaturen op schakelaar
Voeding t.b.v. boiler uitstortgootsteen
Enkele wandcontactdoos
Uitstortgootsteen met boiler poetskast voor algemeen gebruik

Algemene meterkast / verdeelkast:
Elektra verdeelkast
Algemene elektra meter
Nuts aansluiting elektra / water

39. Liftinstallatie

De woonverdiepingen zijn te bereiken door gebruik te maken van de trappen en middels een liftinstallatie. In de lifthal van het appartementengebouw wordt een personen (brancard) lift installatie aangebracht met een stopplaats op elke bouwlaag.
De kooi van de lift wordt voorzien van een spiegel, leuning en bedieningstableau.

40. Sanitairlijst.

Per closetcombinatie:

- Porseleinen diepspoel wandcloset Geberit 300 basic wandcloset, kleur wit;
- Inbouwreservoir Geberit Duofix standaard;
- Frontbedieningspaneel Geberit type Sigma 01, kleur wit;
- Kunststof closetzitting Geberit 300 basic met deksel, kleur wit.

Per fonteincombinatie:

- Porseleinen fonteinbakje Geberit 300 basic, kleur wit;
- Verchroomde plug-sifoncombinatie;
- Verchroomde lage fonteinkraan Grohe Costa-S.

Per wastafelcombinatie:

- Porseleinen wastafel Geberit 300 basic 60cm, kleur wit;
- Verchroomde plug-bekersifoncombinatie met muurbuis en rozet;
- Verchroomde wastafelmengkraan Grohe Costa-L;
- Spiegel met klemmen 60 x 60cm;
- Porseleinen planchet Geberit 300 basic 60cm, kleur wit.

Per douchecombinatie:

- Doorlopende tegelvloer met rvs vloerput;
- Grohe Grohtherm 1000 thermostatische douchemengkraan;
- Relaxflex doucheslang lang 175 cm en een waterbesparende handdouche Tempesta;
- Cosmopolitan 100 Duo met verchroomde glijstang lang 60 cm, merk Grohe set nr. 27578;
- Douchecabine, douchegordijnen en/ of douchewanden zijn niet opgenomen.

Per aansluiting wasmachine:

- Wasmachinekraan met beluchter.

41. Waarmmerking.

Getekend te

Getekend te

d.d.

d.d.

De ondernemer:

De verkrijger van kavel :