

# Verkoopinformatie & Technische Omschrijving

---

Duinpoort 4

EPC = 0,39

21-2-2018

# Inhoudsopgave

<b>I. Verkoopinformatie</b>	<b>4</b>
1. Kosten	4
2. Garantie	4
3. Oplevering/sleuteloverdracht	5
4. Meerwerk	5
5. Opleveringsplanning	5
6. Bezoek aan de bouwplaats	5
7. Algemeen	5
8. Maatvoering en materiaalkeuze	6
<b>II. Technische Omschrijving</b>	<b>7</b>
1. Algemeen	7
2. Voorschriften	7
3. Bouwkundige beschrijving	7
3.1. Peil van de woningen	7
3.2. Grondwerk	7
3.3. Bestratingen	8
3.4. Terreininventaris	8
4. De constructie van het woongebouw en bijgebouwen	8
4.1. Funderingen	8
4.2. Gevels en wanden	8
4.3. Dilataties	9
4.4. Vloeren	9
4.5. Daken	9
4.6. Kozijnen, timmerwerken	10
4.7. Beglazing	10
4.8. Schilderwerk	10
5. Toegang	10
5.1. Trappen	11
5.2. Liftinstallatie	11
6. Overige installaties en ventilatie	11
6.1. Riolering	11
6.2. Goten en hemelwaterafvoeren	11
6.3. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen	11
6.4. Elektra-installatie	11
6.5. Waterleidinginstallatie	11
6.6. Gasleidingen	12
6.7. Branddetectie-installatie	12
6.8. Droge blusleidingen of dergelijke	12
7. Gemeenschappelijke gedeelten	12
8. De privé-gedeelten	12
8.1. Indeling verblijfsgebied	12
8.2. Buitenruimte	12
8.3. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving	13
8.4. Vloer-, wand- en plafondafwerking	13
8.5. Overige voorzieningen	14
8.6. Ventilatievoorzieningen	14

8.7.	<i>Aanrecht en opstelplaats kooktoestel</i>	14
8.8.	<i>Binnenschilderwerk / -beglazing</i>	14
8.9.	<i>Sanitair</i>	14
8.10.	<i>Keuken</i>	15
8.11.	<i>Elektra-, gas- en wateraansluitpunten</i>	15
8.12.	<i>Telecommunicatievoorzieningen</i>	15
8.13.	<i>Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening</i>	16
9.	<i>Schoonmaak en oplevering</i>	16
10.	<i>Enkele aandachtspunten Woningborg</i>	16
10.1.	<i>Stelposten</i>	16
10.2.	<i>Meer- en minderwerk</i>	16
10.3.	<i>Oplevering</i>	17
10.4.	<i>Onderhoud algemeen</i>	17
11.	<i>Enkele aandachtspunten aannemer, ontwikkelaar en verkoopbegeleiding</i>	17
11.1.	<i>Digitale communicatie en correspondentie</i>	17
11.2.	<i>Bezoek aan bouwterrein en/of bouwwerk</i>	17
11.3.	<i>Procedure optielijsten, afbouw en garantie</i>	18
12.	<i>Waarmerking</i>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
13.	<i>Bijlagen</i>	18
13.1.	<i>Afwerkstaat woningen</i>	19

# I. Verkoopinformatie

Het project "Duinpoort 4" omvat de realisatie van 10 appartementen in Almere Poort. KVB Architecten is de architect van het gebouw.

## 1. Kosten

In de aannemingsovereenkomst zijn de volgende kosten bij de prijs zijn inbegrepen:

- Bouwkosten;
- Honorarium adviseurs, zoals architect, constructeur e.d.;
- BTW (eventuele wijzigingen worden doorberekend);
- Kosten voor gebruik van water, warmte, elektra tot aan de dag van oplevering.
- Gemeenteleges i.v.m. omgevingsvergunning;
- Aansluitkosten op het leiding- en kabelnet voor gas, water, riool, elektra;

Aansluitkosten voor CAI en telefoon zijn niet inclusief. Deze komen voor de rekening van koper.

Kosten die verband houden met de financiering van de woning en abonnementen zijn niet bij de aanneemsom inbegrepen, zoals:

- Notarishonorarium inzake de hypotheekakte;
- Afsluitprovisie hypotheek;
- Abonneekosten en aansluitkosten gemoeid met het leveren van water, licht CAI en telefoon;
- Bouwrente.

## 2. Garantie

Voor het project is een bouwgarantie verzekering aangevraagd bij de stichting Woningborg te Gouda. Hiermee verbindt de ondernemer zich tegenover de koper om de verplichtingen voortvloeiende uit de regelgevingen van Woningborg na te zullen komen. Woningborg stelt bij de door haar goedgekeurde bouwplannen de volgende zekerheden en garanties aan de koper:

- beoordeling van de ondernemer door Woningborg op vakbekwaamheid en financieel gebied;
- juridische zekerheid door middel van controle door Woningborg op de tussen verkoper en koper te sluiten aannemingsovereenkomst;
- toetsing van Woningborg van de technische omschrijving en de tekeningen van uw woning aan de garantienormen;
- controle op de uitvoering van het werk, alsmede een waarborg voor de afbouw;
- zekerheid dat de ondernemer zijn garantieverplichtingen nakomt.

Het bouwplan wordt, alvorens zij door Woningborg wordt geaccepteerd, door Woningborg op haar technische en juridische kwaliteit beoordeeld. Tevens wordt de financiële positie van de ondernemer getoetst. In het geval de ondernemer wegens financiële omstandigheden toch niet meer in staat is om de woning af te bouwen, zorgt de Stichting Woningborg hetzij voor de afbouw, hetzij voor de toekenning van een schadevergoeding aan de koper. De bouwgaranties zijn bepaald overeenkomstig de Algemene Voorwaarden van de Stichting Woningborg, welke voorwaarden onderdeel uitmaken van de door Woningborg goedgekeurde aannemingsovereenkomst. Meer informatie omtrent zekerheden en garanties treft u aan in de brochure "Een woning met zekerheid", welke u per tijdstip van ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt uitgereikt. Pas als aan alle vereisten wordt voldaan, mag een woning onder Woningborg-garantie worden verkocht en ontvangt u -enige tijd- na ondertekening van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat zoals deze wordt uitgegeven door Stichting Woningborg.

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

### **3. Oplevering/sleuteloverdracht**

Nadat de ondernemer zijn werkzaamheden heeft afgerond, is de woning gereed voor oplevering, inhoudende de overdracht van de sleutel aan u. Onderstaand wordt kort uiteengezet op welke wijze inhoud zal worden gegeven aan de oplevering.

Tenminste twee weken voor het definitieve tijdstip van oplevering ontvangt u van de ondernemer een kennisgeving met daarop vermeld de opleveringsdatum en het tijdstip. Op dat tijdstip neemt u samen met de ondernemer uw woning op om gezamenlijk te constateren of er wel of geen gebreken en/of tekortkomingen aan de bouwkundige staat zijn waar te nemen. Eventuele manco's worden genoteerd op de (standaard) opleveringsverklaring, welke na akkoordbevinding door beide partijen wordt ondertekend. Deze manco's worden door de ondernemer zo spoedig mogelijk verholpen. Alvorens de oplevering kan plaatsvinden, dient door u aan alle financiële verplichtingen jegens de ondernemer te zijn voldaan.

### **4. Meerwerk**

Als koper zult u door de ondernemer in de gelegenheid worden gesteld om uw woning eventueel nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. De mogelijkheden hiertoe zijn echter begrensd. Van de ondernemer ontvangt u hieromtrent nadere informatie, onder meer op het gebied van keukens, sanitair en tegelwerk. Een kleine waarschuwing is hier op zijn plaats. Alhoewel het de intentie van de ondernemer is om zoveel mogelijk met uw wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Enerzijds omdat uw woning deel uitmaakt van een (seriematig) bouwproces en anderzijds omdat de ondernemer -als eindverantwoordelijke voor het bouwkundig product- steeds rekening moet houden met de technische mogelijkheden, de uitvoerbaarheid en de wettelijke vereisten, geldende normen en regelingen. Zo zijn bijvoorbeeld wijzigingen in/aan de bouwkundige hoofdconstructies niet mogelijk. De mogelijkheden zullen voorts afhankelijk zijn van de voortgang van het werk.

### **5. Opleveringsplanning**

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Hierbij dienen de nodige reserves in acht genomen te worden, omdat het bouwen enerzijds nog steeds veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en anderzijds afhankelijk is van de weersomstandigheden. In een later stadium zullen de prognoses steeds nauwkeuriger kunnen worden bepaald. Om bovenstaande redenen kunnen aan afgegeven prognoses geen rechten worden ontleend.

### **6. Bezoek aan de bouwplaats**

Uit veiligheidsoverwegingen is het bezoeken van de bouwplaats door kopers niet toegestaan. Om u toch de gelegenheid te bieden de vorderingen van het werk enigszins te bezien, zal door de ondernemer een regeling worden opgesteld, waarbij bezoek onder begeleiding op vastgestelde tijdstippen mogelijk zal zijn. U ontvangt hierover te zijner tijd nader bericht.

### **7. Algemeen**

De brochure is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van mogelijke alsnog door te voeren wijzigingen van architectonische of bouwtechnische en/of constructieve aard, alsmede voor eventuele afwijkingen die voort kunnen vloeien uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De opgenomen gevelbeelden zijn artist-impressions, welke enkel dienen als illustratie van de woningen. Ook de overige perspectieftekeningen in de brochure betreffen impressies. De definitieve kleurstellingen van de woningen en het gebouw worden bepaald door de architect. Aan de impressies kunnen geen rechten worden ontleend.

De in deze brochure opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de directe omgeving van de woongebouwen liggen buiten de invloedssfeer van de ondernemer. Dientengevolge kunnen aan het gepresenteerde in deze brochure geen rechten worden ontleend inzake de (directe) omgeving.

De plattegronden van de woningen zijn door onze binnenhuisarchitect voorzien van inrichtingsattributen. Zo verkrijgt u inzicht in de ruimte en eventuele indelingsmogelijkheden van een woning. Volledigheidshalve wordt gemeld dat de opgenomen inrichtingsattributen, zoals kasten en meubilair niet behoren tot de levering. Het aangeven van tegelwerk, zoals in de badkamers, is gedaan middels eenvoudige arcering. Het legpatroon, -richting en afmetingen van de tegels kunnen hieraan niet worden ontleend.

## **8. Maatvoering en materiaalkeuze**

Alle afmetingen zijn circa maten en in millimeters gemaatvoerd, tenzij anders is aangegeven. Indien, op tekening, deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ook tijdens het bouwen kunnen geringe maatafwijkingen tot stand komen. Wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze, die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of wenselijk blijken, zijn voorbehouden, mits deze geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woningen.

De plattegronden van de woningen zijn zo goed mogelijk op schaal opgenomen. Mede doordat bij drukwerk het optreden van enige vervorming niet geheel is uit te sluiten, kunnen de op tekening aangegeven maataanduidingen afwijken van uw eigen meetwerk in uw woning. Ook bij de bouwuitvoering kunnen (relatief) geringe maatafwijkingen ontstaan. Als zodanig moet u de maataanduidingen op de tekeningen dan ook bezien als 'circa-maten', veelal uitgedrukt in millimeters.

## II. Technische Omschrijving

### 1. Algemeen

Met de invoering van het Bouwbesluit zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de benaming van de diverse vertrekken. Zo wordt niet meer gesproken over een woon-, slaapkamer, keuken of hal maar over bijvoorbeeld verblijfs-, onbenoemde- en verkeersruimten.

Deze technische omschrijving is aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. Ook uw garantieregeling is hierop aangepast.

Benamingen volgens bouwbesluit

Woonkamer	=	verblijfsruimte
Keuken	=	verblijfsruimte
Kast	=	bergingsruimte
Hal	=	verkeersruimte
Toilet	=	toiletruimte
Meterkast	=	meterruimte
Slaapkamer	=	verblijfsruimte
Badkamer	=	badruimte
Overloop	=	verkeersruimte
Zolderruimte	=	onbenoemde ruimte
Uitpandige berging	=	bergingsruimte

### 2. Voorschriften

Van toepassing zijn het bouwbesluit 2012 met de bijbehorende NEN-normen, zoals deze door bouwtoezicht van de gemeente Almere worden gehanteerd, de geldende voorschriften van de diverse nutsbedrijven en de Algemene Voorwaarden behorende bij de koop- en de aannemingsovereenkomst.

Ongeacht hetgeen in deze brochure is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, zoals deze worden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze beschrijving onverenigbaar mocht blijken, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg.

### 3. Bouwkundige beschrijving

#### 3.1. Peil van de woningen

Het Peil – P – is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woningen. Vanuit dit peil worden de hoogte maten gemeten; het peil ligt ongeveer 10 cm boven de kruin van de weg. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

#### 3.2. Grondwerk

Voor de aanleg van de fundering e.d. en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. Het terrein zal zoveel mogelijk worden aangevuld met uit de ontgravingen verkregen grond. Waar nodig zal in overleg met de constructeur grondverbetering ten behoeve van de buitenbergingen en heipalen worden toegepast.

Onder paden en parkeerplaatsen een aanvulling van:

- Puin en 10 cm zand

De (gemeenschappelijke) tuinen worden afgewerkt met:

- Schone grond

### 3.3. Bestratingen

De voorzieningen voor infrastructuur vallen buiten de waarborgregeling.

De toegang van het woongebouw wordt bestraat met:

- Greenbrick (of gelijkwaardig), betonkleurig (alleen steen) maat afstemmen op maatvoering Square

De parkeerplaatsen met:

- Greenbrick (of gelijkwaardig), Square halfsteensverband, betonkleuring (ingevuld met gras)

### 3.4. Terreininventaris

- De erfafscheiding wordt voorzien door middel van:
- Hagen van Prunus Lusitanica (Portugese laurier)
- Losse beplanting van Salvia nem 'Ost Friesland', Salvia officinalis en Calamagrostis 'Karl Foerster' en Santolina chamaecyparissus
- Tuinen ingezaaid met gras met aan de randen Prunus Lusitanica (Portugese laurier)
- Terrassen in tuinen voorzien van Bamboe x-treme, strakke afwerking plank boven
- 3 bomen, type Magnolia Soulangeana (Tulpenboom/Beverboom)

## 4. De constructie van het woongebouw en bijgebouwen

### 4.1. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen/het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

- Fundering op palen.

Korte omschrijving met toegepaste materialen, één en ander conform het advies van de constructeur en/of overleg met bouw- en woningtoezicht:

- Betonnen funderingsbalken conform opgave constructeur

### 4.2. Gevels en wanden

Voor de diverse constructie-onderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Metselwerk fundering:

- Niet van toepassing

De buitengevels / of onderdelen daarvan worden voorzien van:

- Buitengevelisolatiesysteem begane grond voorzien van steenstrips in lichtgrijze kleurstelling
- Buitengevelisolatiesysteem 1e en 2e verdieping voorzien van wit (RAL9010) stucwerk
- Buitengevelbekleding 3e verdieping hout naturel geïmpregneerd

Binnenspouwbladen:

- Kalkzandsteen 175/214mm

Dragend binnenmetselwerk:

- Kalkzandsteen 250mm

Woningscheidende wanden:

- Kalkzandsteen 250mm

Liftschacht:

- Kalkzandsteen 300/214mm



De navolgende muren/wanden worden uitgevoerd als schoonmetselwerk:

- Niet van toepassing

Voor de isolatie van de gevels ( $R_c \geq 4.5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) wordt toegepast: EPS, dik 140 mm.o.g.

Aan de buitenzijde worden waterslagen toegepast.

Materiaalomschrijving:

- Aluminium;
- Kleurstelling begane grond antraciet (RAL 9011)
- Kleurstelling eerste en tweede verdieping wit (RAL 9010)
- Kleurstelling derde verdieping antraciet (RAL 9011)

### 4.3. Dilataties

De volgende binnenmuren worden gedilateerd:

- volgens opgave leverancier kalkzandsteen

Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt met een zogenaamd stucstopprofiel; het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

### 4.4. Vloeren

De begane grondvloer ( $R_c \geq 5.0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) is als volgt samengesteld:

- Geïsoleerde prefab betonvloer

De woningscheidende vloeren:

- Breedplaatvloer

De dakvloer:

- Staalframe voorzien van gipsbeplating

Vloer bergruimte / stallingsruimte:

- Prefab betonvloer

Voor de toegang van de kruipruimte wordt, indien van toepassing, in de entreeruimte een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

- Balkons opgebouwd uit stalen frame met gevelstuc bekleding en vloerafwerking (aparte kop; buitenruimtes incl. balkonhekken e.d.)
- afwerking vloer dakterras penthouse: zachtgele betontegels 50x50cm.
- afwerking vloer balkons betontegels grijs 40x40cm

### 4.5. Daken

De dakconstructie van het woongebouw heeft een isolatiewaarde van  $R_c \geq 6.0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

Ten behoeve van de platdakconstructie worden de volgende materialen toegepast:

- Dakbeschot plat dak 2e verdieping: betonvloer
- Dakbeschot plat dak 3e verdieping: staalframe
- Isolatie plat dak: Afschotisolatie
- Dakbedekking plat dak: 2-laagse bitumineuze dakbedekking

Daktrim / boeiboord:

- Aluminium

Overstek:

- Niet van toepassing

Omschrijving van eventueel toe te passen geïsoleerde dakkapellen, dakramen en / of lichtkoepel;

- dakraam in entreehal penthouse

#### 4.6. Kozijnen, timmerwerken

Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

De kozijnen van het woongebouw worden uitgevoerd in:

- Aluminium in antraciet structuurlak (RAL 9011)

Buitenkozijnen:

- Aluminium in antraciet structuurlak (RAL 9011)

Buitendeuren:

- Aluminium in antraciet structuurlak (RAL 9011)

Woningentree deuren

- Hout mat gelakt in meloengeel (RAL 1028)

Ramen:

- Aluminium in antraciet structuurlak (RAL 9011)

Bergings- / (garage)deuren:

- Aluminium in antraciet structuurlak (RAL 9011)

Toegang woongebouw

- De toegang van het woongebouw vindt plaats door middel van een zelfsluitende deur, welke van buitenaf slechts met een sleutel te openen is. Deze deur is ook vanuit de privé gedeelten te openen.

Hang- en sluitwerk:

- Aluminium in antraciet structuurlak (RAL 9011)

Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.

#### 4.7. Beglazing

De isolerende beglazing (HR++ glas) is niet gasgevuld.

Er wordt een droog beglazingsstelsel toegepast.

Ter plaatse van de voorgevel en rechterzijgevel: geluidsisolerende HR++ beglazing

#### 4.8. Schilderwerk

Het buitenschilderwerk van enkele houten aftimmeringen wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.

- Niet van toepassing

Korte omschrijving systeem (inclusief toe te passen materialen en typeaanduiding verven en kisten):

- 2-laags watergedragen verfsysteem

Het kleurenschema van het buitenschilderwerk:

- Volgens opgave architect

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgescreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

### 5. Toegang

De toegang van het woongebouw vindt plaats door middel van zelfsluitende deuren, welke van buitenaf slechts met een sleutel te openen zijn. Eén van deze deuren is ook vanuit de privé-gedeelten te openen. Bij de bedoelde deur wordt een bel- en spreekinstallatie geïnstalleerd.

Korte omschrijving installatie:

- Video Intercominstallatie met deurbediening van toegangsdeur woongebouw merk Openr.

### **5.1. Trappen**

Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden er in de gemeenschappelijke verkeersruimte betonnen trappen geplaatst.

### **5.2. Liftinstallatie**

Er wordt een door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallatie aangebracht.

- maatvoering cabine ca. 1.10 meter breed x 2.10 meter diep

## **6. Overige installaties en ventilatie**

### **6.1. Riolering**

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis.

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast.

Er wordt wel polderkoppeling gemonteerd en het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden.

Eventuele in het zicht gemonteerde afvoerleidingen in de stallingsruimte dienen vorstvrij en brandwerend te zijn uitgevoerd.

### **6.2. Goten en hemelwaterafvoeren**

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de gescheiden riolering.

Materiaalomschrijving van hemelwaterafvoeren:

- Centrale hemelwaterafvoeren;
- Hemelwaterafvoeren worden weggewerkt in de gevel/kolommen.

### **6.3. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen**

Ten behoeve van de ventilatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer en afvoer.

Ten behoeve van de ventilatie van de bergruimten is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer en een natuurlijke afvoer.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van roosters in de voor-, achter- en zijgevels. Indien er zich in de kruipruimte afgesloten ruimten bevinden, worden er sparingen o.d. in de funderingsbalken gemaakt.

### **6.4. Elektra-installatie**

De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte is gelegen in CVZ-kast.

In de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt noodverlichting geïnstalleerd.

### **6.5. Waterleidinginstallatie**

De privé-gedeelten worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net.

De waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Er wordt een hydrofoorinstallatie toegepast.

## 6.6. Gasleidingen

Het woongebouw wordt niet aangesloten op het openbare gasnet.

## 6.7. Branddetectie-installatie

Niet van toepassing.

## 6.8. Droge blusleidingen of dergelijke

Niet van toepassing.

## 7. Gemeenschappelijke gedeelten

Korte omschrijving van de afwerking van de diverse (besloten) gemeenschappelijke verkeersruimten:

Vloerafwerking:

- Vloertegels, licht grijs betonlook

Wandafwerking:

- Scandoek + sauswerk, kleur wit (RAL 9010)/meloengeel matte afwerking (RAL 1028)

Plafondafwerking:

- Acosorb, kleur wit

De vloer- en wandafwerking worden waar nodig voorzien van dilataties.

Ter beperking van galm in de besloten gemeenschappelijke verkeersruimten worden, indien noodzakelijk, de volgende voorzieningen getroffen:

- Acosorb

Omschrijving van de verlichting van de (besloten) verkeersruimten:

- 6 stuks verlichtingsarmaturen per verdieping

Omschrijving verlichting bergruimte:

- 1 stuk aansluitpunt voor verlichting per berging

In de gemeenschappelijke gedeelten wordt in CVZ- kast een aansluiting gemaakt op de koudwaterleiding.

Omschrijving van de uitvoering van de gemeenschappelijke meterruimte:

- CVK-ruimte af te werken volgend opgave Nuts-leverancier

Omschrijving toe te passen postkasten / bellentableau:

- worden in een kozijn opgenomen conform kleurstelling kozijn

Woningentree deuren

- Hout met spion in de kleur meloengeel (RAL1028)

## 8. De privé-gedeelten

### 8.1. Indeling verblijfsgebied

Het verblijfsgebied van het privé-gedeelte bestaat uit 2, 3 of 4 verblijfsruimten.

### 8.2. Buitenruimte

De privé-gedeelten zijn voorzien:

- Appartementen op begane grond zijn voorzien van een tuin
- Appartementen op de 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een balkon
- Appartement op de 3e verdieping is voorzien van een dakterras

De balkons worden uitgevoerd in staal en gestuct conform kleurstelling stucwerk gevel.

De balkonhekken zijn van gehard glas zonder balusters met een aluminium handgreep.

### 8.3. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving

Lichte scheidingswanden:

- Gipsblokken 100mm

Binnenkozijnen:

- Stalen fabrieksmatig afgelakte opdek binnenkozijnen met bovenlichten in de kleur wit (RAL 9010)

Binnendeuren:

- Fabrieksmatig afgelakte houten opdek binnendeuren in de kleur wit (RAL 9010)

Hang- en sluitwerk:

- Aluminium

Meterruimte:

- Onafgewerkt

Aftimmerwerk:

- 2 laags geschilderd

### 8.4. Vloer-, wand- en plafondafwerking

Omschrijving plafondafwerking:

- Spackspuitwerk

Omschrijving wandafwerking van de niet betegelde wanden:

- Behangklaar stucwerk

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

Toiletruimte(n) 1,20 meter + vloer met:

- Wandtegels 60x30cm (of gelijkwaardig) in nader te bepalen kleur

Badruimte(n) en douchegedeelte plafondhoogte, wanden met:

- Wandtegels 60x30cm (of gelijkwaardig) in nader te bepalen kleur

#### *Vloerafwerking*

Er worden cementgebonden afwerkvloeren, dikte 7 cm, toegepast.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

Toiletruimte(n):

- Vloertegels 60x60cm (of gelijkwaardig) in nader te bepalen kleur

Badruimte(n), inclusief douchehoek:

- Vloertegels 60x60cm (of gelijkwaardig) in nader te bepalen kleur

## 8.5. Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast.

Materiaalomschrijving:

- Kunststeen

Onder de deuren van de natte ruimte en eventueel buitendeuren worden dorpels toegepast.

Materiaalomschrijving:

- Hard-/kunststeen

## 8.6. Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van het prive gedeelte is gekozen voor een warmte terugwin installatie (WTW).

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht t.b.v.:

- Woonkamer
- Keuken
- Slaapkamers
- Badkamer
- Toilet
- Berging/wasmachineruimte

Ten behoeve van een wasdroger wordt geen afvoer gemaakt.

## 8.7. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Omschrijving van de inrichting, maatvoering en de te verwerken materialen:

- Voor opgave keuken, zie keukenspecificatie

## 8.8. Binnenschilderwerk / -beglazing

Korte omschrijving binnenschilderwerk, inclusief schilderwerk leidingwerk:

- In het zicht komende aftimmering 2x aflakken
- leidingwerk: niet van toepassing

### *Binnenbeglazing*

In de bovenlichten van de verblijfsruimten wordt enkelglas geplaatst.

## 8.9. Sanitair

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in een standaard kleur en uitvoering.

Toe te passen materialen in:

De toiletruimte(n):

- Toilet vrijhangend
- Sanitair
- Kraan

De badruimte(n):

- Wastafelmeubel
- Kraan
- Douche: thermostaatkraan met glijstang, regendouche en handdouche
- Douche draine
- Glazen douchewand
- Ligbad in appartement indien op tekening

## 8.10. Keuken

De woning wordt inclusief keuken opgeleverd. Zie keukenbrochure voor de specificaties.

Wanneer er geen keuken wordt afgenomen zullen de basisaansluitingen zoals aangegeven in de verkooptekeningen worden geplaatst.

## 8.11. Elektra-, gas- en wateraansluitpunten

De appartementen hebben een EPC van 0,39.

De elektrische installatie wordt, conform NEN1010, aangelegd vanuit de meterruimte.

- Aantal wandcontactdozen en licht aansluitpunten conform NPR 5310 tabel 1 Eenvoudig.
- Wandcontactdozen in de slaapkamers en woonkamer op 30 cm hoogte.
- Hoofd en verdeelinrichting vanaf de invoer in de meterkast, wandcontactdozen en licht aansluitpunten in de algemene ruimten.
- Badkamer elektra, met de volgende kenmerken:
  - Wandaansluiting lichtpunt boven wastafel uitkomend in doos achter spiegel
  - Centraaldoos met mogelijkheid voor plafondlichtpunt in de ruimte.
  - Wastafel / koperen waterleidingen aarden
- Keuken elektra met de volgende kenmerken:
  - 2 x dubbel gearde WCD boven werkblad.
  - Centraaldoos met mogelijkheid voor plafondlichtpunt in de ruimte
  - Gearde WCD aansluiting t.b.v. motorloze afzuigkap
  - Enkel gearde WCD aansluiting koelkast
  - Bedrade leiding kooktoestel
  - Vaatwasser
  - Er is een aparte groep in de keuken meegenomen voor de oven
- Voor de aansluiting van de wasmachine is een aparte groep aanwezig
- Exclusief balkon- en terreinverlichting; wel aansluitpunt t.b.v. balkonverlichting
- Wandcontactdoos en lichtpunt in de berging

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in:

- Verkeersruimte

De privé-gedeelten zijn voorzien van een bel- / spreekinstallatie in de woningentree.

Er wordt geen gasleiding aangelegd.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- Keuken
- Toilet
- Douche
- Wastafel
- Aansluiting tbv Wasmachine

Er wordt een warmwaterleiding aangelegd naar de tappunten van:

- Keuken
- Douche
- Wastafel

## 8.12. Telecommunicatievoorzieningen

De woningen zijn voorzien van één bedrade en met een inbouwdoos voor telefoon en Centraal Antenne Systeem in de navolgende ruimte(n):

- Woonkamer

De woningen zijn voorzien van één onbedrade buizen met een inbouwdoos voor telefoon en Centraal Antenne Systeem in de navolgende ruimte(n):

- Slaapkamer

### 8.13. Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

Voor de verwarming wordt er een stadsverwarmingsinstallatie geïnstalleerd in de meterkast. Als warmteafgiftesysteem wordt vloerverwarming toegepast. De verdeler wordt geplaatst in de techniekruimte. De temperatuurregeling zal in zones worden verdeeld.

Indien er in een ruimte een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd, geldt er een ruimtetemperatuur van voor:

- verblijfsruimten 20 °C
- verkeersruimte 15 °C
- badruimte 22 °C

De vloerverwarming is apart regelbaar in de woonkamer, slaapkamers en badkamer.

Op de warmte- / warmwatertoelevering voor de CV en warmwatervoorziening door een derde (bijvoorbeeld stadsverwarming of een gemeenschappelijke warmtepomp) is de Woningborg-garantie niet van toepassing.

Bij warmtepompsystemen zijn de energieprestaties, warmtebronnen als grondwaterbronnen of dergelijke en een eventuele ruimtekoeling uitgesloten van de Woningborg-garantie.

Bij warmtepompsystemen zijn de energieprestaties, warmtebronnen als grondwaterbronnen of dergelijke en een eventuele ruimtekoeling uitgesloten van de Woningborg-garantie.

## 9. Schoonmaak en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van de woning. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan op een later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

## 10. Enkele aandachtspunten Woningborg

### 10.1. Stelposten

Indien er in deze technische omschrijving stelposten zijn opgenomen, is het volgende van belang:

- is het bedrag van de stelpost exclusief B.T.W.;
- hoogte bedrag van de maximale verrekening;
- hetgeen voor genoemd bedrag kan worden aangeschaft / wordt geleverd;
- is het bedrag inclusief / exclusief stel- / montagekosten;
- namen leveranciers.

N.B.:

Indien er geen gebruik gemaakt wordt van de betreffende stelpost is het mogelijk dat er een lager bedrag aan u wordt gerestitueerd (bijvoorbeeld met betrekking tot de aannemersprovisie en / of winst en risico en / of BTW, indien dit schriftelijk is vastgelegd).

### 10.2. Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het



Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

### **10.3. Oplevering**

Bij de oplevering van het privé-gedeelte, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering genoteerd te worden. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeeltes.

### **10.4. Onderhoud algemeen**

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaars te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening / rekening Vereniging van Eigenaars vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om, om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

## **11. Enkele aandachtspunten aannemer, ontwikkelaar en verkoopbegeleiding**

### **11.1. Digitale communicatie en correspondentie**

De Ondernemer zal na ondertekening van deze overeenkomst op volledig digitale wijze communiceren en corresponderen met de Verkrijger. De Ondernemer zal hiervoor een zogenaamd digitaal "kopersportaal" in gebruik stellen en zal de Verkrijger hiervoor toegang verlenen, middels het verstrekken van persoonlijke toegangsgegevens. Verkrijger ontvangt, nadat de termijn van de ontbindende voorwaarden is verstreken, een uitnodiging voor overleg met de kopersbegeleider van/namens de Ondernemer. Tijdens bedoeld overleg zal het kopersportaal "volgjewoning" aan de Verkrijger worden toegelicht en eveneens de betreffende toegangsgegevens aan de Verkrijger worden verstrekt. Het in deze overeenkomst voor de Verkrijger opgenomen en aangemerkte "E-mail adres privé" zal door de Ondernemer voortaan als communicatie- en correspondentieadres gebruikt worden. De Verkrijger verklaart door ondertekening van deze overeenkomst akkoord te gaan met voornoemde digitale wijze van communiceren en corresponderen. Eén en ander met inachtneming van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

### **11.2. Bezoek aan bouwterrein en/of bouwwerk**

Het totale bouwwerk valt tot de oplevering van het bouwwerk of gedeelte van het bouwwerk onder de verantwoording en risico van de Ondernemer. Het is de Verkrijger derhalve verboden zonder toestemming van de ter plaatse verantwoordelijke uitvoerder en/of van de directie van de Ondernemer het bouwterrein en/of bouwwerk te betreden. De Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk bekend te zijn met het feit dat het dragen van een veiligheidshelm en schoenen op de bouwplaats verplicht is.

Op regelmatige tijden zal de Verkrijger de gelegenheid krijgen het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken. Deze bezoeken zullen niet op zaterdag, zondag, nationale feestdagen of vakantie- c.q. ATV-dagen plaatsvinden.

De Verkrijger is op de hoogte van het feit dat het voor kinderen onder de 15 jaar niet is toegestaan het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken.

### 11.3. Procedure optielijsten, afbouw en garantie

De Ondernemer biedt Verkrijger de mogelijkheid om door middel van opties de woning naar wens, d.w.z. anders dan in de verkoopdocumentatie is bepaald, af te (laten) werken en/of in te (laten) delen en/of uit te (laten) breiden. De opties zijn door de ondernemer uitgewerkt in de optielijst. Verkrijger geeft één of meer opties van de optielijst in opdracht, door de betreffende opties op de optielijst aan te vinken en de door hem/haar ondertekende optielijst naar de Ondernemer te versturen, uiterlijk voor de door Ondernemer verstrekte of te verstrekken sluitingsdatum.

Een door de Verkrijger in opdracht gegeven en door de Ondernemer bevestigde optie kan slechts schriftelijk worden geannuleerd.

Nadat de Ondernemer de betreffende annulering schriftelijk aan de Verkrijger heeft bevestigd zal voornoemde annulering door de Ondernemer binnen 14 dagen worden verwerkt. Eventuele na de verstuurde schriftelijke annuleringsbevestiging door of in opdracht van de Ondernemer gemaakte kosten zullen niet ten laste van de Verkrijger worden gebracht.

Tenzij een annulering het gevolg is van ontbinding van de overeenkomst op grond van artikel 7 en / of 9 dan wel het gevolg is vanwege het niet tijdig vervuld zijn van de opschortende voorwaarden, waardoor geacht wordt dat de overeenkomst nooit tot stand is gekomen, dan wel het gevolg is van een gewijzigde opzet van het bouwplan, gelden bij een annulering en / of wijziging van 1 of meerdere opties de volgende voorwaarden:

- De reeds gemaakte kosten voor de betreffende, alsdan geannuleerde, optie zijn, mits onderbouwd en aantoonbaar noodzakelijk gemaakt, verschuldigd tot een maximum van 10% van het bedrag van de geannuleerde optie:
- Een eventuele wijziging kan de eerder in opdracht gegeven optie vervangen:
- Wijzigingen op en annuleringen van de originele opdracht worden uitsluitend verwerkt bij schriftelijke bevestiging en ondertekening van de aangepaste opdracht.

De optietekeningen en –lijsten maken pas onderdeel uit van deze aannemingsovereenkomst wanneer Verkrijger voor de betreffende optie heeft gekozen en door de Ondernemer aan Verkrijger schriftelijk zijn bevestigd.

Wij wijzen u erop dat de woning, ongeacht wijzigingen, te allen tijde compleet opgeleverd wordt, dus voorzien van afwerkvloeren, verwarming, binnenwanden, kozijnen/deuren (zowel in de binnen- en buitenwanden), complete afgebouwde en functionerende badkamer en toilet voorzien van sanitair en wand- en vloertegels. Voorgenoemde onderdelen kunnen, in tegenstelling tot de 'algemene voorwaarden' behorende bij de aannemingsovereenkomst, derhalve niet vervallen.

## 12. Bijlagen

1. Afwerkstaat woningen
2. Sanitair brochure
3. Keuken brochure
4. Kleur- en materiaalstaat

## 12.1. Afwerkstaat woningen

### Entree hal

Vloer: vloertegels lichtgrijs (betonlook)  
Wanden: Scan- en sauswerk  
Plafond: plafondplaten Acosorb of gelijkwaardig.

### Algemene ruimten

Vloer: vloertegels lichtgrijs (betonlook)  
Wanden: Scan- en sauswerk  
Plafond: plafondplaten Acosorb of gelijkwaardig.

### Berging

Vloer: Cementgebonden dekvloer  
Wanden: kalkzandsteen schoon werk  
Plafond: Acosorb of gelijkwaardig

### Woonkamer/keuken

Vloer: Anhydriet dekvloer  
Wanden: Behangklaar  
Plafond: Spuitwerk

### Slaapkamer 1

Vloer: Anhydriet dekvloer  
Wanden: Behangklaar  
Plafond: Spuitwerk

### Slaapkamer 2

Vloer: Anhydriet dekvloer  
Wanden: Behangklaar  
Plafond: Spuitwerk

### Slaapkamer 3

Vloer: Anhydriet dekvloer  
Wanden: Behangklaar  
Plafond: Spuitwerk

### Slaapkamer 4

Vloer: Anhydriet dekvloer  
Wanden: Behangklaar  
Plafond: Spuitwerk

### Badkamer

Vloer: cementgebonden vloer voorzien van vloertegels antraciet 60 x 60 cm  
Wanden: wandtegels wit 60 x 30 cm tot plafondhoogte, op B.G tot 2650 mm hoog  
Plafond: Spuitwerk

### Toilet

Vloer: cementgebonden vloer voorzien van vloertegels antraciet 60 x 60 cm  
Wanden: wandtegels wit 60 x 30 cm tot ca 1200 mm hoogte daarboven spuitwerk  
Plafond: Spuitwerk

### Balkon

Vloer: betonnen terrastegels  
Wanden: nvt  
Plafond: stucwerk gelijk aan de gevelafwerking