

# Verkoopinformatie & Technische Omschrijving

---

25 Lofts – Fabrick

04-09-2017

## Inhoudsopgave

<b>I. Verkoopinformatie</b>	<b>3</b>
1. Koopsom v.o.n. (vrij op naam)	3
2. Woningborg: Gegarandeerd Zeker / Garanties	3
3. Oplevering/sleuteloverdracht	3
4. Verzekering	4
5. Mogelijkheden voor meer- en/of minderwerk (opties)	4
6. Opleveringsplanning	5
<b>II. Technische Omschrijving</b>	<b>9</b>
1. Algemeen	9
2. Voorschriften	9
3. Bouwkundige beschrijving	9
3.1. Peil van de woningen	9
3.2. Grondwerk	9
3.3. Rioleringswerken en afvalinzameling	9
3.4. Bestrating en bewassing ramen	9
3.5. Funderingen	10
3.6. Vloeren	10
3.7. Metselwerk / binnenwanden	10
3.8. Metalen draagconstructies	10
3.9. Dak en dakbedekking / terrassen / balkons	10
3.10. Kozijnen, ramen en deuren	10
3.11. Hang- en sluitwerk	11
3.12. Trappen	11
3.13. Stucadoors- en behangwerk	11
3.14. Tegelwerk	11
3.15. Dekvloeren	12
3.16. Vensterbanken en houten plateau	12
3.17. Ventilatievoorzieningen	12
3.18. Keukenopstelling	12
3.19. Beglazing – schilderwerk – behangwerk	12
3.20. Binnenriolering / Hemelwaterafvoeren	13
3.21. Waterinstallatie	13
3.22. Sanitair	13
3.23. Gasinstallatie	14
3.24. Elektrische installatie	14
3.25. Verwarmingsinstallatie	14
3.26. Liftinstallatie	15
3.27. Algemene voorzieningen	15
3.28. Aanleg- en aansluitkosten	15
3.29. Schoonmaak en oplevering	15
3.30. Waarmeding	15
4. Afwerkstaat woningen	15
5. Bijlagen	17

## I. Verkoopinformatie

Het project "Fabrick" omvat de realisatie van 25 luxe loft appartementen in Almere Poort. In opdracht van Casa23 Ontwikkeling is Marc Koehler Architects uit Amsterdam erin geslaagd een ontwerp te maken met stoere uitstraling.

Het kopen van een woning is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor u niet de eerste keer is dat u een woning koopt, vinden wij het raadzaam nog enige aspecten onder uw aandacht te brengen. In deze technische omschrijving is allereerst een algemene toelichting gegeven vervolgens wordt inhoudelijk ingegaan op welke wijze uw woning technisch wordt gerealiseerd.

### 1. Koopsom v.o.n. (vrij op naam)

De koopsom van de door u gekochte woning staat vermeld in de ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst. Deze som betreft een vaste prijs. Eventuele stijgingen in bijvoorbeeld loon- en materiaalkosten worden derhalve niet aan u doorberekend. In de koopsom v.o.n. zijn voorts begrepen onder meer de kosten verbonden aan de werkzaamheden van de architect, de constructeur, de planontwikkelaar, de makelaar, de notaris en de aansluitkosten voor gas, water en elektra. Kosten welke vooral afhankelijk zijn van uw persoonlijke omstandigheden zijn niet begrepen in de 'vrij-op-naam-koopsom', zoals afsluitprovisie hypotheek, notariskosten hypotheekakte en -voor zover van toepassing- (bouw)rente over reeds vervallen termijnen. Eventuele wijzigingen in het BTW-tarief (thans 21 %) worden wel met u verrekend.

### 2. Woningborg: Gegarandeerd Zeker / Garanties

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. Verzekering**

Alle woningen zijn tijdens de bouwperiode verzekerd via de ondernemer. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning aan de koper(s) per oplevering wordt overgedragen, danwel aan de koper ter beschikking wordt gesteld. Het is dus zaak dat de koper tijdig de noodzakelijke verzekeringen aangaat.

#### **5. Mogelijkheden voor meer- en/of minderwerk (opties)**

De ondernemer biedt de koper 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 kopersbegeleider namens de ondernemer uitgewerkt in een optielijst.

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.

##### **Communicatie en correspondentie**

De kopersbegeleider is het vaste aanspreekpunt voor u als koper. In het project wordt met de koper volledig op digitale wijze gecommuniceerd en gecorrespondeerd. Hiervoor wordt een zogenaamd digitaal "kopersportaal" in gebruik gesteld. De koper krijgt hier toegang toe middels het verstrekken van persoonlijke toegangsgegevens. Koper ontvangt, nadat de termijn van de ontbindende voorwaarden is verstreken, een uitnodiging voor overleg met de kopersbegeleider van/namens de ontwikkelaar/aannemer. Tijdens het kopersoverleg zal het kopersportaal "volgje woning" aan de koper worden toegelicht en eveneens de betreffende toegangsgegevens aan de koper worden verstrekt.

Het door koper verstrekte en aangemerkte "E-mailadres privé" zal door de kopersbegeleider voortaan als communicatie- en correspondentieadres gebruikt worden.

##### **Procedure meer- en/of minderwerk (opties)**

U kunt als koper één of meer opties van de optielijst in opdracht geven, door de betreffende opties op de optielijst aan te vinken en de ondertekende optielijst naar de kopersbegeleider te versturen, uiterlijk voor de door kopersbegeleider verstrekte of te verstrekken sluitingsdatum.

De koper kan slechts een eventueel in opdracht gegeven optie annuleren door deze annulering schriftelijk per volg je woning aan de kopersbegeleider te verzenden. Nadat de kopersbegeleider de betreffende annulering schriftelijk per volg je woning aan de koper heeft bevestigd zal voornoemde annulering door de kopersbegeleider binnen 14 dagen worden verwerkt.

De optietekeningen en -lijsten maken pas onderdeel uit van deze aannemingsovereenkomst wanneer koper voor de betreffende optie heeft gekozen en door de kopersbegeleider aan koper 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.

Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, niet zijnde de ondernemer, zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.

Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt de ondernemer zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de optielijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.

Alle meer- en minderwerken (optie) die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.

### **Sanitair en Tegels**

In de V.O.N. prijs van de woning is een complete afgebouwde badkamer en toilet opgenomen conform de bijlage behorende bij de verkoopstukken.

Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk, zoals deze standaard in de aankoopprijs van uw woning zijn opgenomen, ontvangt u na het definitief zijn van de aankoop van uw woning een uitnodiging van de sanitairadviseur uit de voorgeschreven project showroom.

In de showroom zal de adviseur u vervolgens uitgebreid verder helpen. Zij kunnen, indien u wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden en dit nader met u verwerken.

Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering e.d. worden direct opgenomen in de offerte, waardoor u gelijk een totaalbeeld ontvangt.

### **Keuken**

De woning wordt voorzien van een keukeninrichting. Standaard wateraansluitpunten, afvoer riolering, elektravoorzieningen en afzuigpunten t.b.v. de mechanische ventilatie zijn aangebracht conform aantal en positie zoals op de verkooptekening aangegeven.

### **Overige wensen**

Mocht u nog andere wijzigingen aan of in de door u gekochte woning wensen dan is dat (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk. Dit kunt u kenbaar maken tijdens het kopersgesprek bij uw kopersbegeleider. Indien u wensen bouwtechnisch mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen.

## **6. 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.

Het appartement wordt in twee fases opgeleverd. De eerste is de bouwkundige oplevering en de tweede fase omvat de Bulthaup keuken en de gietvloer.

### **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.

### **De 'Kleine lettertjes' in het groot**

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.

### **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.

De in de plattegronden aangegeven radiatoren en convectoren zijn qua afmetingen en plaatsbepalingen eveneens indicatief.

### **Een appartementsrecht**

*Een appartement(srecht), wat is dat?*

U hebt een optie op een appartement, hebt reeds de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten getekend, of bent voornemens een appartement te kopen. Maar wat koopt u nu eigenlijk?

Anders dan bij woningen koopt u een appartementsrecht. In de wet artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek is het recht als volgt omschreven:

“onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.”

Anders gezegd:

elke eigenaar heeft een aandeel in het totale gebouw; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (de woning, parkeerplaats en berging) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw en het omliggende terrein die voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn (zoals hoofdingang, liften, trappenhuizen, tuin en dergelijke).

Appartementsrechten ontstaan door de splitsing in juridische zin van het gebouw en terrein. Om het totaal te splitsen moet de notaris een splitsingsakte opmaken. Deze akte wordt met de bijbehorende splitsingstekening, waarop de grenzen van de privé-gedeelten zijn aangegeven, in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gedaan, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

In de notariële akte worden een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

- een beschrijving van het gebouw als geheel
- een beschrijving van ieder afzonderlijk gedeelte
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw en terrein en het aandeel in de kosten
- het splitsingsreglement, waarin een groot aantal algemene zaken zijn geregeld, waaronder de stemverhoudingen van de eigenaren.

Een appartementsrecht kunt u vanzelfsprekend ook verkopen, verhuren of in gebruik geven. In de splitsingsakte zijn echter een aantal uitgangspunten opgenomen waaraan u zich bij vervreemding van uw appartementsrecht dient te houden. Ook kunt u een hypotheek vestigen op een appartementsrecht.

### **Vereniging van eigenaars**

Als eigenaar van een appartementsrecht wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars. Deze vereniging is in feite verantwoordelijk voor het beheer van het totale gebouw en terrein, waarbij zij gebonden is aan de bepalingen in de splitsingsakte. Deze vereniging van eigenaars wordt opgericht in de akte van splitsing. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging onder andere een ledenvergadering hebben; de vergadering van eigenaars. Deze vergadering wordt tenminste één maal per jaar bijeen geroepen om onder andere de financiële jaarstukken te bespreken alsmede de bijdrage in de servicekosten en algemene zaken. Verder kunnen allerlei zaken door eigenaars naar voren worden gebracht. De vereniging moet ook een bestuur hebben, wat gekozen wordt door de Vereniging van Eigenaars. Dit bestuur zorgt onder andere voor het opstellen van de jaarstukken; beheert de kas van de vereniging, heeft een machtiging tot het doen van (kleine) uitgaven en ziet vaak toe op onderhoud en reparaties.

### **De koop-/aannemingsovereenkomst**

Als u een appartementsrecht koopt zullen er verschillende overeenkomsten getekend moeten worden. Allereerst tekent u een koop-/aannemingsovereenkomst. Deze overeenkomst regelt de bouw en afbouw van het totale gebouw en uw privé-gedeelte(n). In deze overeenkomst zijn onder andere de navolgende zaken geregeld:

- wie zijn de verkoper en koper,
- wat koopt u,
- de bouwtijd,
- de totale koopsom,
- de waarborgsom,
- de betalingstermijnen, zoals het grondaandeel, begane grondvloer, uw privé-gedeelte, het dak, de afbouw en dergelijke,
- aansprakelijkheden en garanties.

Daarna gaat u, over het algemeen, naar de notaris om de akte voor de grond te tekenen en over te dragen.

U betaalt dan tevens uw grondaandeel. Bij deze akte wordt de koop-/aannemingsovereenkomst als aanhangsel opgenomen. Deze notariële akte wordt ingeschreven in de openbare registers. Vanaf dat moment bent u eigenaar van het appartementsrecht.

**De administrateur voor Vereniging van Eigenaren (VVE) eerste jaar**

Om vanaf het begin een goed beheer te kunnen voeren zal voor het eerste jaar na oplevering een administrateur aangesteld worden. De administrateur maakt een eerste opzet van de servicekosten, welke door de eigenaars per maand betaald dienen te worden; na oplevering. De servicekosten bestaan onder andere uit: onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en delen van het gebouw (dak, gevels en dergelijke), de technische installaties zoals (lift, pompen, videosysteem, deuropeners etc.), het algemeen verbruik van gas, water en elektriciteit, tuinonderhoud, reserveringen voor (groot) onderhoud, opstal- en overige verzekeringen.

De Vereniging van Eigenaars kan, na het eerste jaar, zelf het beheer ter hand nemen, indien zij dit wenst.



## 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	=	onbenoemde ruimte
Hal	=	verkeersruimte
Toilet	=	toiletruimte
Meterkast	=	meterruimte
Slaapkamer(s)	=	verblijfsruimte
Badkamer	=	badruimte
Overloop	=	verkeersruimte
Zolderruimte	=	onbenoemde ruimte
Uitpandige berging	=	overige gebruiksfunctie

### 2. Voorschriften

Van toepassing zijn het bouwbesluit 2012 met de bijbehorende NEN-normen, zoals deze door bouwtoezicht van de gemeente Overbetuwe 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. 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. In overleg met de constructeur worden heipalen en grondverbetering voor de bergingen toegepast.

#### 3.3. Rioleringswerken en afvalinzameling

De riolering wordt samengesteld uit p.v.c. leidingen. De afvoerleidingen voor vuilwater en hemelwater zijn voorzien van KOMO-keur en worden aangesloten op het gemeenteriool. In de appartementen worden afvoerleidingen gelegd naar de desbetreffende sanitairtoestellen, het aanrecht en de wasautomaat

#### 3.4. Bestrating en bewassing ramen

De elementen betreffende de tuin die op tekening staan aangegeven zijn uitsluitend illustratief. De voorzieningen voor infrastructuur vallen buiten de waarborgregeling.

De bewassing van enkele gevelramen zal daar waar nodig dienen te gebeuren door gebruikmaking van een hoogwerker en of met de telescoop/bezemsteelmethode, dit dient binnen de VVE nader te worden uitgewerkt.

### 3.5. Funderingen

De fundering bestaat uit een betonnen fundering op palen. Afmetingen/dikte conform opgave van de constructeur.

### 3.6. Vloeren

De beganegrondvloer van de appartementen wordt als een geïsoleerde kanaalplaatvloer uitgevoerd. De verdiepingsvloeren van de bovenliggende appartementen worden uitgevoerd met een prefab breedplaatvloer waar een aanvullende betonnen druklaag op wordt gestort. Na bouwkundige oplevering wordt het appartement voorzien van een motion gietvloer. De kleur keuze is door de koper nader te bepalen.

De vloer ter plaatse van de gezamenlijke entreehal is nader te bepalen. In de entreehal nabij de algemene toegangsdeur wordt deze vloer voorzien van een schoonloopmat afmeting 2,0 x 2,0 mtr.

### 3.7. Metselwerk / binnenwanden

#### Bouwmuren

De constructieve wanden en de binnenspouwbladen worden vervaardigd van kalkzandsteen-lijmelementen; dikte volgens opgave van de constructeur.

#### Gevels

De gevels worden deels uitgevoerd als spouwmuren met gevelsteen volgens monster en worden in de spouw geïsoleerd met isolatiemateriaal.

#### Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in Gibo of gasbeton, gestuct afgewerkt. Indien omwille van geluidsisolatie noodzakelijk kunnen een aantal wanden worden uitgevoerd als kalkzandsteen.

De binnenwanden in de bergingen worden uitgevoerd met gasbeton of Gibo.

#### Plinten

In de appartementen worden geen vloerplinten gerealiseerd.

In de algemene entreehal worden wel vloerplinten aangebracht.

### 3.8. Metalen draagconstructies

Daar waar constructieve staelementen in de vloeren worden vereist door de constructeur zullen deze gestraald en gemenied worden uitgevoerd.

Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht, e.e.a. volgens opgave constructeur.

### 3.9. Dak en dakbedekking / terrassen / balkons

De platte daken van de appartementen worden uitgevoerd in beton. De platte daken van de appartementen worden voorzien van bitumen dakbedekking met daaronder een isolatielaag. Ter plaatse van de dakranden worden betonnen muurafdekkers aangebracht.

### 3.10. Kozijnen, ramen en deuren

#### Buitenkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof, voorzien van de nodige deuren, draairamen en spijlen doorvalbeveiliging indien van toepassing (zie de geveltekeningen). De overige gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, alle kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing.

### **Binnenkozijnen en deuren**

De binnenkozijnen in de woningen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen zonder bovenlichten (kleur wit) en worden voorzien van vlakke fabrieksmatig gelakte stompe deuren (kleur wit). Alle binnendeuren in de woning zijn zonder glasopening. De mogelijkheid is aanwezig om de binnendeuren in een meerwerk optie te wijzigen. De kopersbegeleider zal u de mogelijkheden in het kopersgesprek aangeven.

De toegangsdeuren naar de appartementen worden uitgevoerd als vlakke, stompe HPL deuren en zijn voorzien van een deurspion, deurbeslag. Deurdrangers worden geplaatst in de trappenhuis en op de voordeuren appartementen.

De toegangsdeur naar de appartementen op de begane grond is voorzien van glas, invulling n.t.b.

De toegangsdeuren naar de bergingen worden uitgevoerd als vlakke, stompe HPL deuren.

De meterkast en toegangsdeur wordt uitgevoerd in multiplex (oukumé) blank gebeitst of geolied.

De deuren in de algemene (verkeers) ruimten worden eveneens uitgevoerd als stompe HPL deuren. Deze deuren worden voorzien van glasvlakken, deurbeslag en deurdrangers.

### **3.11. Hang- en sluitwerk**

De beweegbare delen, zoals bovenstaand omschreven, zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren en borgen van deze delen noodzakelijk is.

Het hang- en sluitwerk op houten buitendeuren en ramen van de woning wordt, daar waar nodig, uitgevoerd in veiligheidsklasse II. En daar waar nodig voorzien van cilinderslot op de daarvoor in aanmerking komende deuren.

Alle hang- en sluitwerk op de binnendeuren in de woningen wordt uitgevoerd in aluminium kleur.

### **3.12. Trappen**

De trappen in de trappenhuis zijn van prefab beton. Langs de trappen in het trappenhuis worden op kleur gemoffelde muurleuning en hekwerken aangebracht.

De vaste trappen in de woning worden samengesteld uit vurenhout en uitgevoerd als open trap. De trappen worden gegrond in lichte kleurstelling opgeleverd.

Balustraden ter plaatse van trappen en vides worden uitgevoerd in hout.

### **3.13. Stucadoors- en behangwerk**

Alle betonplafonds in de appartementen alsmede de wanden boven het tegelwerk in het toilet zijn standaard voorzien van spuitpleisterwerk. De overige steenachtige wanden van de appartementen worden gestuct opgeleverd.

De binnenwanden in de gang van de berging wordt gespoten met spack spuitpleisterwerk. De overige wanden in de algemene ruimten worden voorzien van spuitpleisterwerk. De plafonds van het trappenhuis en de onderzijden van de van de bordessen worden waar nodig voorzien van akoestisch spuitpleisterwerk.

### **3.14. Tegelwerk**

#### **Wandtegels**

De wanden van de toiletten worden standaard betegeld tot een hoogte van ca. 1200 mm boven vloerpeil. De wanden van de badkamers worden tot plafond betegeld. De wandtegels worden door de ondernemer in de showroom bemonsterd.

### **Vloertegels**

De vloeren van de badkamers en toiletten in de appartementen worden voorzien van vloertegelwerk. De vloertegels worden in de showroom door de ondernemer bemonsterd. Onder de binnendeuren van de badkamer en het toilet worden kunststenen dorpels toegepast.

## **3.15. Dekvloeren**

De vloeren van de appartementen worden voorzien van een Anhydriet dekvloer. Ter plaatse van de badkamer wordt een cementgebonden dekvloer aangebracht. De koop van de woning is inclusief een Motion gietvloer, deze zal na oplevering van de aannemer in overleg met de koper worden gelegd.

## **3.16. Vensterbanken en houten plateau**

### **Woning type C**

Dit type woning heeft een houtenvensterbank over de hele breedte van de woning. In de vensterbank bevindt zich een trap naar het balkon. De vensterbanken worden afgewerkt met multiplex, blank gebeitst of geolied. Alternatieve afwerkingen zijn niet mogelijk.

### **Woning type E(1-2) en F**

Ter plaatse van de toegangsdeur van de woning E en F bevindt zich een houtenplateau dat dient om het hoogteverschil tussen het niveau van de buiten en de binnenvloer te overbruggen. Dit hoogteverschil betreft maximaal 1 trede (max 18cm).

## **3.17. Ventilatievoorzieningen**

Het appartement zal worden voorzien van een ventilatiesysteem CO2 gestuurd). De toe- en afvoer van lucht wordt mechanisch geregeld waarbij lucht wordt afgevoerd.

Via roosters in de gevel wordt de noodzakelijke frisse lucht toegevoerd. Ten behoeve van de bediening wordt een bedrade bediening in de woonkamer aangebracht en een onbedrade (IR) geleverd voor de badkamer.

## **3.18. Keukenopstelling**

De woningen worden standaard voorzien van een Bulthaup Keuken. De keuken zal na oplevering van de aannemer in overleg met de koper worden geplaatst. Zie de keukenbrochure voor de specificaties van de keukens, deze brochure is leidend.

Voor de keuken zijn onderstaande aansluitingen beschikbaar welke op de verkooptekening zijn weergegeven.

- Elektrisch koken (2 x 230V \* 16A) perilex wandcontactdoos;
- Vaatwasser (1 x 230V \* 16A) wandcontactdoos
- Combimagnetron (1 x 230V \* 16A) wandcontactdoos
- Koelvriescombinatie enkele wandcontactdoos
- Recirculatiekap enkele wandcontactdoos
- Algemeen 1 dubbele wandcontactdoos

Wanneer u een wens heeft om extra installatieaansluitingen in de keukenruimte te realiseren of installatieaansluitingen wenst te verplaatsen kunt u dit aangeven bij uw kopersbegeleider aangeven. Vervolgens ontvangt u hiervan een individuele offerte waarover u voor de optiedeadline een besluit kunt nemen.

## **3.19. Beglazing – schilderwerk – behangwerk**

### **Beglazing**

De vaste en draaiende delen in de buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van blanke dubbele beglazing type HR++. Alle overige niet genoemde glasopeningen worden voorzien van blank enkelbladig en waar nodig gelaagd glas. Beglazing voldoet hierbij aan de eisen van het bouwbesluit.

### **Schilderwerk**

Alle buiten houten kozijnen en deuren worden fabrieksmatig voorzien van een dekkende grondlaag. Deze zullen in het werk 1 maal worden afgelakt. Kleurstelling en wijze van behandeling hout ter keuze van de architect.

De binnendeuren worden –voor zover niet nader benoemd- fabrieksmatig afgelakt.

De trappen en balustraden in de woning worden gegrond in lichte kleurstelling opgeleverd.

### **Behangwerk**

In de appartementen wordt geen behang aangebracht.

## **3.20. Binnenriolering / Hemelwaterafvoeren**

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van:

- de wasmachine
- de closetcombinaties
- de fontein in het toilet
- de wastafel
- de gootsteen keuken

Ter plaatse van het platte dak en de balkons wordt het hemelwater afgevoerd via de schachten.

De afvoer van vuilwater en hemelwater is gescheiden.

## **3.21. Waterinstallatie**

Vanaf de watermeter worden koudwaterleidingen gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken
- de closetcombinatie in het toilet
- de fonteinmengkraan in het toilet
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer
- de wasmachinekraan

Vanaf het stadsverwarmingsunit wordt een warmwaterleiding gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten. De waterleidingen zijn weggewerkt in wanden, vloeren en leidingkokers.

## **3.22. Sanitair**

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd voor de benodigde toestellen zoals op de verkooptekeningen staan weergegeven zie tegels en sanitair bijlage van VKKB-Filippo behorende bij de verkoopstukken.

In de V.O.N. prijs van de woning is een complete afgebouwde badkamer en toilet opgenomen conform de bijlage behorende bij de verkoopstukken.

Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk, zoals deze standaard in de aankoopprijs van uw woning zijn opgenomen, ontvangt u na het definitief zijn van de aankoop van uw woning een uitnodiging van de sanitairadviseur uit de voorgeschreven project showroom.

In de showroom zal de adviseur u vervolgens uitgebreid verder helpen. Zij kunnen, indien u wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden en dit nader met u verwerken.

Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering e.d. worden direct opgenomen in de offerte, waardoor u gelijk een totaalbeeld ontvangt.

### 3.23. Gasinstallatie

In de appartementen is GEEN gas beschikbaar.

### 3.24. Elektrische installatie

De installatie wordt verdeeld en gerealiseerd in de benodigde groepen.

De elektrotechnische installatie in appartementen voldoet aan de aansluitvoorwaarde van het energieleverend bedrijf en aan de NEN 1010 / NPR 5310 blad 51 tabel 1 kolom eenvoudig.

De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraal-dozen systeem. Het aantal en de positie (is indicatief) van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de plattegrondtekeningen. De centraaldozen in het plafond kunnen niet gewijzigd en of verplaatst worden. De schakelaars worden aangebracht op een hoogte van ca. 1050 mm boven de vloer, de wandcontactdozen op ca. 300 mm, tenzij deze in combinatie worden uitgevoerd met een lichtschakelaar of de plattegronden anders aangeven.

De installaties staan indicatief aangegeven op de tekeningen en worden in overleg tussen koper en kopersbegeleider definitief gemaakt. Het uitgangspunt is dat elektra uitgevoerd wordt conform NPR5310 eenvoudig.

De buisleidingen zijn weggewerkt in de wanden en de vloeren, met uitzondering van de leidingen in de uitpandige berging, dit wordt uitgevoerd als zichtleidingen (opbouw).

Wandcontactdozen en schakelaars in de woningen worden uitgevoerd als inbouw, kleur standaard wit.

De appartementen worden voorzien van een spreek/luister installatie met een bedienpost in de appartementen.

Ten behoeve van telefoon- en televisie/radiosignaal wordt per woning vanaf de meterkast tot in de woonkamer bedrade buisleidingen gelegd. De aanvraag van de telefoonnummers zal de koper zelf dienen te regelen.

De aansluitkosten van telefonie en telekabel zijn voor rekening van de koper.

Het gebouw heeft een EPC waarde van 0,4.

Ter plaatse van de gezamenlijke entreehal, de gangen en het trappenhuis worden LED armaturen, LED vluchtwegarmaturen en de noodzakelijke rookmelders geplaatst. Daarnaast zal er per gang minimaal 1 stuks wandcontactdoos worden aangebracht.

In de eigen berging wordt een LED armatuur aangebracht die geschakeld worden door middel van een enkelpolige schakelaar. In de berging is geen wandcontactdoos aanwezig.

### 3.25. Verwarmingsinstallatie

De woningen worden verwarmd en voorzien van warmwater, door middel van stadsverwarming.

De capaciteitsberekening van de installatie is berekend conform de geldende voorschriften, gebaseerd op een werkingsbeperking of onderbreking van 8 uur en een opwarmtijd van ca. 2 uur en een nachtverlaging van 4°C. Bij een buitentemperatuur van -7°C en een windsnelheid van 5m/sec. en een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden de navolgende temperaturen gehaald:

- verblijfsruimten: 20°C
- bad- en doucheruimte: 22°C
- verkeersruimte: 15°C
- berging, toilet: onverwarmd

De installatie wordt uitgevoerd waarbij de leidingen in de afwerkvloer zijn opgenomen. Spijkeren in de vloer wordt dan ook ten zeerste afgeraden.

De woning is voorzien van vloerverwarming. Ten behoeve van de temperatuurregeling wordt in de woonkamer een kamerthermostaat aangebracht.

### **3.26. Liftinstallatie**

De personenlift brengt u vanaf de begane grond naar uw verdieping. Deze lift wordt uitgevoerd met een RVS muurkopomkleding, RVS schacht- en liftdeuren en is inwendig afgewerkt met een spiegel op de achterwand, een zitje en vloer- wand- en plafonddafwerking.

### **3.27. Algemene voorzieningen**

Om de waterdruk te kunnen garanderen in de appartementen wordt een hydrofoor geplaatst in een algemene ruimte.

In deze ruimte zullen eveneens de voorzieningen en regelingen geplaatst worden zoals een gootsteen, boiler voor algemeen gebruik (schoonmaak). Daarnaast zullen hier de regelingen gepositioneerd worden voor bediening en regeling van de ventilatie van lift en trappenhuis.

Brievenbus/postkast;

In de algemene entree wordt een postkast geplaatst met brievenbussen.

### **3.28. Aanleg- en aansluitkosten**

De aanleg- en aansluitkosten alsmede de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot stadverwarming, elektra, water, riolering zijn in de koopsom begrepen.

De kosten verbonden aan de aanleg en aansluiting voor telefonie (tel) en telekabel (CAI) zijn voor rekening van de koper.

### **3.29. 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 appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd het glas is schoon (bewassen).

### **3.30. Waarmmerking**

Waarmmerking van de technische omschrijving met de bijbehorende opgenomen tekeningen in de verkoopmap.

## **4. Afwerkstaat woningen**

### **Entree hal**

Vloer: Linoleum/marmoleum

Wanden: Spuitwerk

Plafond: Spuitwerk

Kozijnen: houten- of kunststof buiten kozijnen in algemene ruimten.

### **Algemene ruimten**

Vloer: Linoleum

Wanden: Spuitwerk

Plafond: Spuitwerk

### **Berging**

Vloer: Zandcement dekvloer gevulderd

Wanden: gasbeton / gibo

Plafond: Spuitwerk  
De bergingen op het binnenterrein worden uitgevoerd in hout.

#### **Woonkamer/keuken**

Vloer: Motion gietvloer – kleur nader te bepalen door koper  
Wanden: Gestuct  
Plafond: Spuitwerk

#### **Slaapkamer 1**

Vloer: Motion gietvloer – kleur nader te bepalen door koper  
Wanden: Gestuct  
Plafond: Spuitwerk

#### **Slaapkamer 2**

Vloer: Motion gietvloer – kleur nader te bepalen door koper  
Wanden: Gestuct  
Plafond: Spuitwerk

#### **Badkamer**

Vloer: zandcementvloer voorzien van vloertegels antraciet 30 x 30 cm  
Wanden: wandtegels wit 20 x 25 cm tot plafondhoogte, op B.G tot 2650 mm hoog  
Plafond: Spuitwerk

#### **Toilet**

Vloer: zandcementvloer voorzien van vloertegels antraciet 30 x 30 cm  
Wanden: wandtegels wit 20 x 25 cm tot ca 1200 mm hoogte daarboven spuitwerk  
Plafond: Spuitwerk

#### **Balkon**

Vloer: stalen frame met houten planken invulling (antislip)  
Wanden: nvt



## **5. Bijlagen**

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