

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

50 koopappartementen

Broekerpoort, Velsbroek



 BROEKERPOORT

# Dorps wonen aan de rand van de stad

Wonen in een gezellig dorp, aan de rand van een grote stad. Met volop water en groen en met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Je vindt het in Velsbroek. Hier verrijst Broekerpoort. Een appartementencomplex met 72 appartementen in verschillende groottes en types.

Broekerpoort. Een statig appartementencomplex aan de rand van Velsbroek, dat wordt ontwikkeld door T&G Ontwikkeling bv. Het gebouw bestaat straks uit vijf woonlagen met in totaal 72 appartementen waarvan 22 huurappartementen (bouwnummer 25 t/m 46) aan de noordwestzijde en 50 koopappartementen.

De appartementen hebben allen een eigen buitenruimte en een individuele berging in de plint van het gebouw.

## DEZE TECHNISCHE OMSCHRIJVING OMVAT DE VOLGENDE BOUWNUMMERS, BERGINGEN, PARKEERPLAATSEN EN APPARTEMENTSRECHTNUMMERS

Type I	Bouwnummer			Appartementsrecht nummer
	Appartement	Berging	Parkeerplaats	
Beg.gr.	23	B29	x	74
„	24	B30	x	75
„	25	B31	x	76
„	26	B32	x	77
1 <sup>e</sup> verd.	27	B23	x	78
„	28	B24	x	79
„	29	B25	x	80
„	30	B26	x	81
2 <sup>e</sup> verd.	35	B27	x	86
„	36	B33	x	87
„	37	B34	x	88
„	38	B35	x	89
3 <sup>e</sup> verd.	43	B36	x	94
„	44	B37	x	95
„	45	B38	x	96
„	46	B39	x	97

Type II	Bouwnummer			Appartementsrecht nummer
	Appartement	Berging	Parkeerplaats	
1 <sup>e</sup> verd.	31	B40	x	82
„	32	B41	x	83
„	33	B42	x	84
„	34	B43	x	85
2 <sup>e</sup> verd.	39	B44	x	90
„	40	B45	x	91
„	41	B46	x	92

„	42	B47	x	93
3 <sup>e</sup> verd.	47	B48	x	98
„	48	B49	x	99
„	49	B50	x	100
„	50	B51	x	101

Type III	Bouwnummer			Appartements- recht nummer
	Appartement	Berging	Parkeerplaats	
Beg.gr.	53	B52	4	149
„	54	B53	5	150
„	55	B54	6	151
„	56	B55	13	152
1 <sup>e</sup> verd.	57	B56	7	153
„	58	B57	8	154
„	59	B58	9	155
„	60	B59	10	156
2 <sup>e</sup> verd.	61	B60	11	157
„	62	B61	12	158
„	63	B62	14	159
„	64	B63	15	160
3 <sup>e</sup> verd.	65	B64	16	161
„	66	B65	17	162
„	67	B66	18	163
„	68	B67	19	164
4 <sup>e</sup> verd.	69	B68	20	165
„	70	B69	21	166
„	71	B70	22	167
„	72	B71	23	168

Type IV	Bouwnummer			Appartements- recht nummer
	Appartement	Berging	Parkeerplaats	
4 <sup>e</sup> verd.	51	B28	3	102

Type V	Bouwnummer			Appartements- recht nummer
	Appartement	Berging	Parkeerplaats	
4 <sup>e</sup> verd.	52	B72	24	103

Genoemde bouwnummers zijn géén huisnummers en / of appartementsrecht nummers.

Bij deze technische omschrijving behoren tevens de verkooptekeningen zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst. Deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekeningen.

## INHOUD

Dorps wonen aan de rand van de stad .....	2
<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
BOUWBESLUIT .....	6
ENERGIE PRESTATIE NORM .....	6
GELUID.....	6
VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN .....	7
ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD.....	7
<b>2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN .....</b>	<b>8</b>
ALGEMEEN ISOLATIEWAARDEN.....	8
PEIL .....	8
GRONDWERK .....	8
BESCHOEIING EN TERREININRICHTING .....	8
BUITENRIOLERING .....	9
BESTRATING .....	9
ERFAFSCHIEDINGEN.....	9
FUNDERING .....	9
BEGANE GRONDVLOER.....	9
VERDIEPINGSVLOEREN .....	10
WONINGSCHIEDENDE WANDEN.....	10
GEVELS.....	10
(LICHTE) SCHEIDINGSWANDEN .....	11
DAKEN.....	11
GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN .....	11
METALEN DRAAGCONSTRUCTIES .....	11
GEVELKOZIJNEN -RAMEN EN -DEUREN .....	11
KOZIJNAANSLUITINGEN.....	12
BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN.....	12
BINNENDORPELS.....	13
BEGLAZING .....	13
TRAPPEN.....	13
BALKON, HEKKEN EN BALUSTRADEN.....	13
METAALWERKEN .....	13
TEGELWERK.....	13
PLAFONDS EN WANDEN .....	14
LEIDINGKOKERS.....	14
BINNENBETIMMERING EN BINNENINRICHTING .....	14
KEUKENINRICHTING.....	14
SCHILDERWERK .....	14
BINNENRIOLERING.....	15
WATERINSTALLATIE .....	15
DOUCHEWATER-WTW.....	15
SANITAIR.....	15
GASINSTALLATIE.....	17
VERWARMINGSINSTALLATIE .....	17
VENTILATIEVOORZIENING .....	18
ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	19
VEILIGHEIDSINSTALLATIE.....	19
TELECOMMUNICATIE .....	20
LIFTINSTALLATIE.....	20
ONDERHOUDINSTALLATIES.....	20
<b>2. MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA.....</b>	<b>21</b>
EXTERIEUR.....	21

INTERIEUR .....	22
<b>3. WIJZIGINGEN &amp; MEER- EN MINDERWERK.....</b>	<b>23</b>
ALGEMEEN .....	23
MEER- en MINDERWERKLIJST .....	23
WONINGINSTALLATIE EN -ISOLATIE .....	24
<b>4. ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD.....</b>	<b>25</b>
SITUATIE EN KAVEL .....	25
ALGEMEEN .....	25
AFBEELDINGEN EN MONSTERS.....	25
VLOERAFWERKINGEN .....	26
WANDAFWERKINGEN .....	26
INSTALLATIES.....	27
CLAUSULE EXTERNE LEVERING .....	27
VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING / TOEGANG TOT HET BOUWTERREIN .....	27
VEILIGHEID NA OPLEVERING .....	28
<b>5. OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING .....</b>	<b>29</b>
ALGEMEEN .....	29
OPLEVERING VIA VERENIGING EIGEN HUIS.....	29
ONDERHOUDSPERIODE .....	29
<b>6. KOPERSINFORMATIE.....</b>	<b>30</b>
ALGEMEEN .....	30
KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST .....	30
VRIJ OP NAAM (VON).....	30
WANNEER MOET U GAAN BETALEN .....	31
EIGENDOMSOVERDRACHT .....	31
DE 5%-REGELING .....	31
BUDGET EN FINANCIERING .....	32
<b>7. EEN HUIS MET WONINGBORGCERTIFICAAT.....</b>	<b>33</b>
<b>8. SERVICE EN GARANTIE.....</b>	<b>34</b>
<b>9. APPARTEMENTSRECHTEN / VERENIGING VAN EIGENAARS .....</b>	<b>35</b>
<b>10. VERZEKERING.....</b>	<b>36</b>
<b>11. TOT SLOT.....</b>	<b>36</b>
<b>14. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS .....</b>	<b>37</b>

## 1. INLEIDING

### BOUWBESLUIT

In het Bouwbesluit, dat steeds periodiek wordt aangepast, worden woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. In het bouwbesluit wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten, naar het gebruik van de betreffende ruimte.

Deze technische omschrijving, alsmede uw garantieregeling, is in grote lijnen aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit.

De (omgevings-)vergunningaanvraag voor deze woningen is in 2020 ingediend. De woningen zijn dan ook ontworpen en ontwikkeld volgens de op dat moment geldende voorschriften.

Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw appartement wordt gebouwd.

### ENERGIE PRESTATIE NORM

In grote lijnen komt de EPN er op neer, dat er bij het aanvragen van de omgevingsvergunning een berekening moet worden overlegd van het berekend jaarlijks energieverbruik (bij meerdere gebouwfuncties het berekende energieverbruik van het totale bouwblok) per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte voor verwarming, ventilatie, bereiding van (warm)tapwater, verlichting enz. te delen door een genormeerd energiegebruik. De uitkomst van deze berekening is het zogenaamde verhoudingsgetal. Dit getal moet gelijk zijn aan, of lager zijn dan de geëiste grenswaarde in het Bouwbesluit.

Het aantal en de soorten energiebesparende maatregelen bepalen tezamen met het architectonische ontwerp het verhoudingsgetal. Bij berekening wordt uitgegaan van een standaard gebruiksgedrag voor bijvoorbeeld binnentemperatuur, gebruikstijden en verlichtingsniveaus. Voor energieverbruik van allerlei losse apparatuur zoals computers en koelkasten enz. wordt een genormeerde waarde per m<sup>2</sup> aangehouden.

Voor de berekening van het verhoudingsgetal zijn onder meer de volgende gebouwgegevens benodigd:

- aantal m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak
- aantal m<sup>2</sup> buitenoppervlak, isolatiewaarden en luchtdichtheid
- indeling appartementen in verwarmde en onverwarmde zones
- oppervlak, oriëntatie en materialen van ramen, deuren en dichte constructies
- beschaduwing bij ramen door belemmering binnen het perceel
- type ventilatiesysteem
- rendement van de ruimteverwarming en tapwaterverwarming

### GELUID

Op de gevels is, als gevolg van de ligging van het bouwblok aan de Velsbroekse Dreef en de De Kamp, een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer aanwezig welke de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Door de Omgevingsdienst IJmond, als gemandateerd bevoegd gezag namens de gemeente Velsen, zijn hiervoor zogenaamde “hogere waarden vastgesteld”. De opbouw van de gevels is, bij gesloten ramen en deuren, echter zodanig dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie voldoet aan de eis uit het bouwbesluit.

Voor meer informatie over het geluidsbeleid kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin het bouwblok wordt gebouwd.

#### **VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN**

Tezamen met hetgeen in deze technische omschrijving en het Bouwbesluit is bepaald, gelden tevens de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Voor meer informatie hieromtrent verwijzen wij u naar het hoofdstuk 8 'EEN HUIS MET WONINGBORG CERTIFICAAT' verderop in deze technische omschrijving.

#### **ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD**

Voor meer algemene informatie en voorbehouden verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD' verderop in deze technische omschrijving.

## 2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN

### ALGEMEEN ISOLATIEWAARDEN

De isolatie en de technische installaties van het bouwblok waarin de appartementen zijn gelegen is dusdanig dat het verhoudingsgetal conform ontwerpberekening van 0,26 wordt bereikt.

Hiertoe worden voor de voorkomende constructies van het gebouw de volgende isolatiewaarden aangehouden:

- Begane grondvloer,  $R_c=3,5$  ( $m^2.K$ )/W.
- Gevels,  $R_c=4,6$  ( $m^2.K$ )/W.
- Plat dak,  $R_c=6,0$  ( $m^2.K$ )/W.
- Plafonds bergingen,  $R_c=4,5$  ( $m^2.K$ )/W.
- Kozijn met glas  $U=1,0$  ( $W/m^2.K$ ),  $gg[-]=0,60$ .
- Kozijn met deur  $U=1,35$  ( $W/m^2.K$ ),  $gg[-]=0,10$ .
- Panelen,  $R_c=4,5$  ( $m^2.K$ )/W.
- Infiltratie  $Q_{v10}=0,25$   $dm^3/s$  per  $m^2$  (verbeterde kier en naadafdichting)

### PEIL

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de niet afgewerkte begane grondvloer. De hoogte van dit peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Conform de eisen in het bouwbesluit bedraagt de maximale opstaphoogte 20 mm ter plaatse van één woningingang. Deze 20 mm geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking. Voor de vloerafwerking is een extra hoogte van ca. 10 mm opgenomen in de detailleringen.

### GRONDWERK

Als bodemafwerking van de ruimte onder de begane grondvloer wordt zand toegepast met een laagdikte van ca. 100mm.

De levering van het terrein maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze levering en werkzaamheden aan of ten behoeve van het terrein vallen derhalve buiten de verantwoordelijkheid van de bouwondernemer T&G Bouwcombinatie B.V..

### BESCHOEIING EN TERREININRICHTING

De levering en de inrichting van het terrein maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze levering en werkzaamheden aan of ten behoeve van het terrein vallen derhalve buiten de verantwoordelijkheid van de bouwondernemer T&G Bouwcombinatie en buiten de garantienormen van Woningborg.

Op het aan het gebouw grenzende oppervlaktewater zijn de onderhoudsbepalingen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van toepassing.

Het terrein, grenzend aan het oppervlaktewater, is een talud aflopend naar de waterkant. Aan de waterkanten wordt, door derden, aan de voet van het talud, een beschoeiing bestaande uit palen met schotten tot ca. 150mm boven de waterlijn aangebracht.



## **BUITENRIOLERING**

De riolering wordt uitgevoerd in kunststof buis en voorzien van beluchting en ontstoppingsmogelijkheid. Vanaf een flexibele koppeling (ca. 500mm uit de gevel) wordt de riolering aangesloten op het hoofdriool.

Er wordt een gescheiden rioolsysteem toegepast; één voor vuilwater (huishoudwater, vwa) van wc, douche en dergelijke, door derden aangesloten op het gemeenteriool en één voor het schone water (hemelwater, hwa) dat in de vorm van neerslag op het dak belandt en rechtstreeks op het oppervlaktewater loost.

In de ruimte onder de begane grondvloer kan zich zogenaamd bovenwater verzamelen. Gezien de strenge eisen die worden gesteld aan de luchtdichtheid van de begane grondvloer heeft dit water echter geen nadelige invloed op het binnenmilieu van de begane grond appartementen.

De buitenriolering buiten de gebouwcontour wordt door derden aangebracht en aangesloten en maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

## **BESTRATING**

De paden, wegen en parkeervakken op het terrein worden verhard met (beton)klinkers, in nog nader te bepalen kleur(en). De parkeerhaven op het middenterrein (schuin parkeren) wordt voorzien van grasstenen met open structuur.

De bestratingen worden namens ontwikkelaar T&G Ontwikkeling B.V. door derden aangelegd en maken geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. De bestrating valt derhalve buiten de verantwoordelijkheid van de bouwondernemer T&G Bouwcombinatie B.V. en buiten de garantienormen van Woningborg.

## **ERFAFSCHEIDINGEN**

Tussen het parkeerterrein en het belendende perceel zal het bestaande hekwerk gehandhaafd blijven.

## **FUNDERING**

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt gefundeerd volgens goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructeur en de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Het bouwblok wordt gefundeerd op betonnen heipalen, waarover gewapend betonnen funderingsbalken. In de funderingsbalken worden leidingdoorvoeren ten behoeve van de NUTS-aansluitingen opgenomen.

## **BEGANE GRONDVLOER** (uitwendige scheidingsconstructie)

De begane grondvloer wordt samengesteld uit voorgespannen plaatvloer-elementen van beton, ter plaatse van de appartementen aan de onderzijde voorzien van een isolatiemateriaal en aan de bovenzijde afgewerkt met een ongewapende dekvloer dik ca. 70mm.

De plaatvloerelementen worden geleverd met KOMO-keur en voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot luchtdichtheid.

Voor toegang van de ruimte onder de vloer wordt op de op verkooptekening indicatief aangegeven plaats een sparing gemaakt. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht vloerluik, voorzien van een luikring, isolatie en een vloerluikomranding van thermisch verzinkt hoekstaal.

Voor het aanbrengen van vloerafwerkingen na oplevering gelden verschillende randvoorwaarden. Zie hiervoor 'VERWARMINGSINSTALLATIE', hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' en hoofdstuk 12 'TOT SLOT' verderop in deze technische omschrijving.

#### **VERDIEPINGSVLOEREN** (inwendige scheidingsconstructie)

De verdiepingvloeren worden samengesteld uit voorgespannen breedplaatvloerelementen van beton, welke aan de onderzijde vlak zijn met ter plaatse van de langsnaden vellingkanten. Over deze breedplaatvloerelementen wordt een gewapende druklaag van beton aangebracht, met daarin opgenomen de nodige kanalen en leidingen.

Aan de bovenzijde wordt de vloer afgewerkt met een ongewapende dekvloer dik ca. 70mm op een isolatielaag van ca. 20mm, ter plaatse van douchehoek in de badruimten een dekvloer zonder isolatielaag. De breedplaatvloerelementen worden geleverd met KOMO-keur.

De vloeren van de overige verkeersruimten en buitenruimten op de verdiepingen (galerijen) en de balkons van bnr. 53 t/m 72 worden samengesteld uit geprefabriceerd gewapend beton. Aan de gevelzijden ondersteuning door de nodige stalen oplegplaten en verankeringen. Aan de vrije zijden ondersteund door stalen kolommen en liggers. Voor galerij- (dak)terrashekwerk en -afscheidings zie 'HEKKEN EN BALUSTRADEN'.

#### **WONINGSCHIEDENDE WANDEN** (inwendige scheidingsconstructie)

De woning scheidende wanden worden uitgevoerd als massieve wanden van beton, dik ca. 250mm, volgens het gietbouwsysteem.

De scheidingswanden tussen de trappenhuisen en de appartementen worden uitgevoerd als houten gevelelementen, opgebouwd uit vurenhouten regelwerk waartussen isolatie, aan de binnenzijde een dampremmende folie en afgewerkt met gipsvezelbeplating en met aan de trappenhuiszijde een, akoestisch losgekoppelde, voorzetwand bestaande uit regelwerken met isolatie en houten geveldelen.

#### **GEVELS** (uitwendige scheidingsconstructie)

De dragende binnenspouwbladen van de kopgevels zijn van gewapend beton, dik ca. 200mm.

De overige gevels zijn van houten gevelelementen, opgebouwd uit vurenhouten regelwerk waartussen isolatie, aan de binnenzijde een dampremmende folie en afgewerkt met een gipsbeplating, aan de spouwzijde een waterkerende folie en een luchtspouw.

Aan de buitenzijde een gemetseld buitenspouwblad van schoonmetselwerk in nader te bepalen metselverband. Gevelstenen volgens monster en ca. 5mm verdiept doorgestreeken voegwerk in nader te bepalen grijs tint. In het buitenspouwblad worden waar nodig dilatatievoegen opgenomen en de nodige open stootvoegen voor ventilatie van de luchtspouw en / of afvoer van vocht.

Ter plaatse van de 'binnengevels' wordt het houten gevelelementen bekleed met verduurzaamde houten geveldelen in kleur tegen regelwerk.

Ter plaatse van de beëindiging van opgaande gemetselde muren bij de dakranden worden corrosiebestendige (niet uitlogende) metalen afdekkappen (met anti dreun folie) aangebracht.

Alle gevelafwerkingen en detailleringen volgens hoofdstuk 3 'MATERIALEN EN KLEURENSHEMA' en ter goedkeuring van de architect.

### **(LICHTE) SCHEIDINGSWANDEN**

De niet dragende scheidingswanden in de appartementen zijn van gipsblokken in uitvoering normaal en zwaar (tussen de verblijfsruimten). De onderste delen van de wanden ter plaatse van de douche in de badkamer zijn van waterafstotende gipsblokken.

De scheidingswanden van de bergingen bij de gemeenschappelijke ruimten op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken, waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Deze wanden worden, voor het creëren van ventilatie, niet doorgezet tot aan het plafond.

De wanden van de liftschacht zijn van beton.

### **DAKEN (uitwendige scheidingsconstructie)**

Het platte dak van het bouwblok wordt samengesteld uit voorgespannen plaatvloerelementen van beton, aan de onderzijde vlak met ter plaatse van de langsnaden vellingkanten. Over deze breedplaatvloerelementen wordt een gewapende druklaag van beton aangebracht, met daarin opgenomen de nodige kanalen en leidingen.

Aan de bovenzijde PS isolatieplaten met dakbedekking (niet uitlogende APP) op afschot op een eenzijdig gebitumineerde polyestermat, met langs de dakranden een aluminium dakrandprofiel (daktrim) en zichtbare overstorten van voldoende capaciteit in de dakranden. Op de dakbedekking een ballast laag van grof grind.

Ter plaatse van de dakterrassen van bnr. 51 en 52 in plaats van de ballast laag dakterrastegels op tegel dragers en een waterkering van opgezette dakbedekking langs de randen waardoor een opstap naar dit dakterras ontstaat.

Op het dak worden veiligheidsvoorzieningen opgenomen in de vorm van aanlijnmogelijkheden. Verder zullen er in de daken verschillende benodigde dakdoorvoeren worden aangebracht en worden over de dakbedekking / ballast laag toe- en afvoerkanalen versleept / geïnstalleerd.

### **GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN**

In het platte dak worden diverse dakdoorvoeren opgenomen welke zijn aangesloten op hemelwaterafvoeren in de gevels. De hemelwaterafvoeren lozen op het nabij gelegen oppervlakte water.

### **METALEN DRAAGCONSTRUCTIES**

Ter ondersteuning van de verdiepingsvloeren en dakvloeren worden ter plaatse van de terrassen, aan de binnenzijde tegen de houten gevelelementen, stalen kolommen aangebracht met de benodigde kop- en voetplaten. Waar nodig worden deze kolommen brandwerend bekleed en op dezelfde wijze afgewerkt als de wanden ter plaatse.

Ter ondersteuning van het gevelmetselwerk en ter plaatse van grote sparingen in het metselwerk worden voldoende corrosiebestendige stalen lateien, gevel dragers of liggers aangebracht. Overige stalen draagconstructies zoals onder andere omschreven bij 'KOZIJNAANSLUITINGEN' en 'BALKON, HEKKEN EN BALUSTRADEN' enz..

### **GEVELKOZIJNEN -RAMEN EN -DEUREN**

De gevelkozijnen en -ramen worden vervaardigd van kunststof. De onderdorpels van de kozijnen naar de dakterrassen (bnr. 51 en 52) en balkons (bnr. 53 t/m 72) zijn verhoogd aangebracht om de nodige waterkeringen te kunnen realiseren. Hierdoor ontstaat een opstap naar de balkons en dakterrassen. De balkon en dakterrasdeuren zijn voorzien van een insteek dag en nachtslot met

driepuntssluiting met knopcilinders en van schilden met een krukstel. De ramen worden voorzien van draaikiepbeslag met een meerpuntssluiting en een kruk met cilinderslotje.

De entreeurkozijnen van de appartementen en de deurkozijnen van de verkeersruimten worden vervaardigd van (FSC of PEFC) hardhout, de onderdorpels zijn van kunststeen of glasvezel versterkt kunststof. In de aanslagspanningen van de buitenkozijnen van de appartementen komen tochtweringsprofielen. De detaillering is conform KVT, gefabriceerd onder KOMO-keur en volgens de garantienorm van de 'Stichting Garantiefonds voor Timmerwerk'.

De hoofdentrees op de begane grond zijn voorzien van twee corrosiebestendige metalen schuifdeuren met glasopeningen en een noodontgrendeling. De schuifdeur is aan de buitenzijde te openen middels een sleutelschakelaar met centraalcilinder, vanuit de binnenzijde middels een drukknop. Tevens is de schuifdeur vanuit de appartementen bedienbaar.

Kleur binnen- en buitenzijde van de kozijnen, ramen en deuren volgens hoofdstuk 3 'MATERIALEN EN KLEURENSCHEMA'.

De entreeur van de appartementen wordt uitgevoerd als deur van hardhout met glasopeningen en is voorzien van een weldorpel en een insteek dag en nachtslot met driepuntssluiting met cilinder, schilden en een kruk, aan de buitenzijde een greep. De draairamen worden voorzien van draaikiepbeslag met een meerpuntssluiting en een kruk met cilinderslotje, de uitzetramen worden voorzien van een raamuitzetter en raamboompjes.

De deuren van de bergingsgangen bij de gemeenschappelijke ruimten worden uitgevoerd als zelfsluitende deur van triplex met vulling en stabilisatiekoker, voorzien van glasopening een dagslot met cilinder en flipperbeveiliging. Aan de buitenzijde een greep, aan de binnenzijde een kruk.

Alle deurmodellen zoals op verkooptekening aangegeven. Op de houten buitendeuren is een garantie van de stichting Garantiefonds Nederlandse Deuren van toepassing. De deuren en -ramen worden voorzien van inbraak werend hang- en sluitwerk volgens het politiekeurmerk Veilig Wonen® Nieuwbouw.

Daar waar aangegeven of waar noodzakelijk zijn de deuren brandvertragend en / of zelfsluitend.

### **KOZIJNAANSLUITINGEN**

Boven de kozijnen worden aan de buitenzijde, daar waar nodig en waar eventueel aangegeven, stalen lateien of geveldragers aangebracht met de benodigde waterdichte aansluitingen.

Onder de kozijnen welke aansluiten op de begane grondvloer wordt aan de buitenzijde een cementgebonden kantplank met isolatie aangebracht.

Onder de kozijnen worden aan de buitenzijde, ter plaatse van gevelmetselwerk en ter plaatse van gevelbekledingsplanken, corrosiebestendige metalen onderprofielen aangebracht. Onder de kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen aangebracht.

### **BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN**

De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn van verzinkt plaatstaal met een afwerklaag, voorzien van bovenlicht. De deuren zijn vlakke kleurlak-deuren met opdekspanning. De binnendeurkozijnen van de bergingen zijn van hardhout. De bergingsdeuren zijn van HPL. Daar waar aangegeven of waar noodzakelijk zijn de deuren brandvertragend en/of zelfsluitend.

## **BINNENDORPELS**

Onder de deur van het toilet en de badkamer wordt een zo laag mogelijke dorpel toegepast van kunststeen, geplaatst tussen de kozijnstijlen.

## **BEGLAZING**

Blank isolerend dubbel glas met ongelijke glasdikten wordt aangebracht in de buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren van de woning.

Door de goede isolerende eigenschappen van de beglazing kan er bij bepaalde weeromstandigheden condensatie optreden op de buitenste glasruit.

Tevens kan het gedeeltelijk afplakken van het glas, het plaatsen van een object tegen het glas of het aanbrengen van zonwering dicht tegen het glas, leiden tot temperatuurverschillen in de glasplaat waardoor een verhoogde kans ontstaat op zogenaamde thermische breuk.

Blank glas wordt aangebracht in de glasopeningen van de bovenlichten van de binnendeurkozijnen. In het bovenlicht van het kozijn van de technische ruimte komt een gelakt paneel. Ter plaatse van de meterkast een paneel met ventilatievoorziening.

## **TRAPPEN**

De trappen en bordessen in het trappenhuis worden samengesteld uit geprefabriceerd gewapend beton. De bovenzijde is voorzien van antislipprofiel en een schrobrand, de onderzijde is gerold.

Langs de trappen worden stalen leuning met spijltjes aangebracht.

De noodtrappen zijn van verzinkt staal met leuning en anti-slip treden.

## **BALKON, HEKKEN EN BALUSTRADEN**

Langs de randen van de galerijen een hekwerk van corrosiebestendige metalen balusters met spijlen en aan de bovenzijde een buisleuning. De buisleuning is aan de bovenzijde afgewerkt met een hardhouten profiel.

Ter plaatse van de balkons van bouwnummer 53 t/m 72 wordt, zoals op verkooptekening weergegeven, een hekwerk geplaatst bestaande uit een corrosiebestendige balusters en randprofielen met panelen van blank (veiligheids)glas.

Langs de terrassen van de bouwnummers 23, 27, 31, 35, 39, 43 en 47 een privacy scherm aan de vrije zijden.

## **METAALWERKEN**

Naast de entreedeur een huisnummerbordje volgens voorschriften van de gemeente.

Naast de entreedeur van het trappenhuis worden op de aangegeven plaatsen postkasten met een brievenleuf met klep, een huisnummer aanduiding en ruimte voor een naamplaatje aangebracht. Tevens zijn hier de voorzieningen voor het deurvideo systeem aangebracht. Aan de binnenzijde zijn de postkasten voorzien van een deurtje met een cilinderslotje.

## **TEGELWERK**

In de appartementen worden vloer- en wandtegels aangebracht.

Vloertegels antraciet met grijze voeg in toilet en badkamer, afmeting ca. 300x300mm, ter plaatse douchehoek tegels ca. 150x150mm onder afschot en ca. 1 tegeldikte verdiept. Uitgevoerd met grijze voeg. In de douchehoek een vloerafvoerput met RVS rooster.

Wandtegels glanswit met witte voeg, afmeting ca. 200x400mm, liggend blokpatroon en met witte voeg. Wandtegelhoogte toilet tot ca. 1.200mm, badkamer tot plafond.

De voegen van vloer- en wandtegels zijn niet strokend.

### **PLAFONDS EN WANDEN**

De plafonds van de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden tussen vloerplaten blijven hierbij in het zicht.

De niet betegelde wanden worden behangklaar opgeleverd. Dit betekent dat de wanden zijn afgewerkt geschikt voor bepaalde soorten behang, zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving. De wanden van de technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

De plafonds van de entreehallen en de centrale trappenhuizen (begane grond en verdiepingen) en de zijn van akoestische en esthetisch afgewerkte plafondplaten.

Het plafond van de bergingen bij de algemene ruimten bestaat uit geïsoleerde platen, aangebracht tegen de verdiepingsvloer.

### **LEIDINGKOKERS**

Daar waar nodig en / of op de op verkooptekeningen aangegeven plaatsen worden tegen de wanden en / of plafonds leidingkokers aangebracht ten behoeve van de afwerking van leidingen of kanalen. De leidingkokers, welke bestaan uit gipsblokken of regelwerk bekleed met beplating, worden op dezelfde wijze afgewerkt als de wanden of plafond ter plaatse.

### **BINNENBETIMMERING EN BINNENINRICHTING**

In de appartementen worden de tot een complete oplevering behorende kleine timmerwerken, zoals hoeklatten, krimplatten, aftimmerlatten, montageschroten en dergelijke, uitgevoerd. Er worden géén vloerplinten aangebracht.

### **KEUKENINRICHTING**

In het appartement is standaard géén keuken opgenomen. Wel is er een basis keuken-installatie (aansluitpunten) meegenomen. De op de verkooptekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van een keukenopstelling en met name bedoeld voor de standaard installatievoorzieningen, waaronder, omdat er geen gasaansluiting aanwezig is, een aansluitpunt voor elektrisch koken, zie 'ELEKTRISCHE INSTALLATIE', een vaatwasser, loze leiding voor een eventuele close-in boiler of quooker, aansluitpunten spoelbak en verschillende wandcontactdozen (koelkast, recirculatiewasemkap en werkblad). Er is géén aansluitpunt voor afzuiglucht van een wasemkap aanwezig. Er kan een recirculatiekap toegepast worden.

### **SCHILDERWERK**

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem in meerdere lagen volgens het door de architect te bepalen kleurenschema. Zie hoofdstuk 3 'MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA'.

Alle houten deurkozijnen en deuren worden zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde met dezelfde kleur behandeld.

De kunststof kozijnen, ramen en deuren zijn fabrieksmatig behandeld.

Al het overige houtwerk en plaatmateriaal binnen en buiten, wordt behandeld met een dekkende verf, met uitzondering van de reeds afgelakte / geschilderde onderdelen.

In de meterkast en de technische ruimte wordt geen schilderwerk uitgevoerd. De in het zicht blijvende leidingen (mechanische ventilatie, waterleiding, riool, e.d.) worden niet geschilderd.

### **BINNENRIOLERING**

De binnenriolering wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de diverse sanitaire toestellen of benodigde afgedopte aansluitpunten. Een en ander zoals op verkooptekeningen aangegeven en bij 'SANITAIR' omschreven. De hiervoor te gebruiken kunststof buizen en afvoeren zijn tot 90°C hittebestendig. De riolering komt ter plaatse van de bergingen onder het plafond in het zicht.

De binnenriolering eindigt ca. 500mm uit de gevel waar een flexibele koppeling wordt aangebracht voor verdere aansluiting op de buitenriolering. Het rioolsysteem wordt belucht uitkomend in de gecombineerde dakdoorvoer.

### **WATERINSTALLATIE**

Voor de berekening van de capaciteit van de drinkwaterinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgaven van de NEN 1006 die op dit werk van toepassing zijn.

De koud- en warmwaterinstallatie worden legionellabestendig ontworpen conform "Integraal ontwerpen van legionella veilige woningen".

De waterleiding wordt, via een hoofdwatmeter in de algemene meterkast (ter plaatse van het centrale trappenhuis), aangelegd vanaf de tussenwatmeter in de meterkast van het appartement. Van hieruit wordt de waterleiding eventueel via het warmwatervoorraadvat (150ltr) aangesloten op de benodigde tappunten of eventueel afgedopte aansluitpunten.

Teneinde op de hogere verdiepingen een goede gebruiksdruk van het tapwater in de leidingen te verkrijgen wordt in de technische ruimte op de begane grond (ter plaatse van het centrale trappenhuis) een drukverhogingsinstallatie (een zogenaamde hydrofoor) geplaatst.

### **DOUCHEWATER-WTW**

De appartementen type II, III, IV en V worden uitgerust met een douchewater warmte terugwinning welke onderdeel is van de afvoer van de douche.

Deze douchewater-wtw bestaat uit een warmtewisselaar die door het langsstromende warme douchewater het koude water naar de thermostatische douchemengkraan of het warmwatervoorraadvat voorverwarmd.

Voor een goede werking dient de douchewater wtw jaarlijks gereinigd te worden.

### **SANITAIR**

De appartementen worden, op de op tekening aangegeven plaatsen, voorzien van de volgende sanitaire toestellen:

Keuken opstelplaats opstelling:

- Ter plaatse van de positie van de spoelbak; koud- en warm waterleidingen

- Rioolaansluiting.

### **Woningtype I**

Technische ruimte:

- Een condensafvoer met sifon tbv het warmwatervoorraadvat en wtw.
- Doorstroombegrenzer in waterleiding naar warmwatervoorraadvat.
- Vulkraan.

Badkamer

- Een closetpot van verglaasd wit porselein, een laaghangend kunststof reservoir met spoelstop en een zitting met deksel.
- Wastafel van verglaasd wit porselein Villeroy & Boch O. Novo, met wastafelmengkraan Grohe Eurosmart en kunststof bekersiston en muurbuis vloerbuis / met chroom bekersiston en muurbuis vloerbuis, ketting en stop.
- Kunststof planchet Draad planchet met glazen plaat Spiegelplanchet Salosan helderglas.
- Spiegel Silkline 600x400mm.
- Vloerafvoerputje 150x150mm met RVS rooster in de douchehoek
- Grohe Tempesta trio doucheset met glijstang en thermostatische douchemengkraan Grohe Grotherm 1000.
- Tapkraan met beluchter Salosan voor een wasmachine.
- Een afvoer met sifon voor een wasmachine ca. 700mm + vloer.

### **Woningtypes II, III, IV en V:**

Technische ruimte:

- Een condensafvoer met sifon tbv het warmwatervoorraadvat en wtw.
- Doorstroombegrenzer in waterleiding naar warmwatervoorraadvat.
- Vulkraan.
- Tapkraan met beluchter Salosan voor een wasmachine.
- Een afvoer met sifon voor een wasmachine ca. 700mm + vloer.

Toilet:

- Een wandcloset van verglaasd wit porselein Villeroy & Boch O.novo met Geberit inbouw reservoir met witte bedieningsplaat met spoelstop en een witte zitting met deksel Villeroy & Boch met rvs scharnieren.
- Een fonteintje van verglaasd wit porselein Villeroy & Boch O. Novo, met fonteinkraan Grohe Costa L en kunststof bekersiston en muurbuis met chroom bekersiston.

Badkamer

- Wastafel van verglaasd wit porselein Villeroy & Boch O. Novo, met wastafelmengkraan Grohe Eurosmart en kunststof bekersiston en muurbuis vloerbuis / met chroom bekersiston en muurbuis vloerbuis, ketting en stop.
- Kunststof planchet Draad planchet met glazen plaat Spiegelplanchet Salosan helderglas.
- Spiegel Silkline 600x400mm.
- Vloerafvoerputje 150x150mm met RVS rooster in de douchehoek
- Grohe Tempesta trio doucheset met glijstang en thermostatische douchemengkraan Grohe Grotherm 1000.

Aanvullend bij woningtype III, IV en V in de badkamer nog een wandcloset van verglaasd wit porselein Villeroy & Boch O.novo met Geberit inbouw reservoir met witte bedieningsplaat met spoelstop en een witte zitting met deksel Villeroy & Boch met rvs scharnieren.



## **GASINSTALLATIE**

Er zal in het hele bouwplan, dus ook in de woning, geen gasleiding worden aangebracht.

## **VERWARMINGSINSTALLATIE**

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de NEN 5066 / ISSO-publicatie 51.

De appartementen worden voorzien van een individuele warmtepomp. De warmtepomp onttrekt via de warmtewisselaar warmte aan grondwater uit een collectieve bron. Het water in de warmtewisselaar wordt afgekoeld van ca. 11°C naar 6°C. De warmte die hierdoor vrijkomt is dermate hoog dat deze de vloerverwarming en het warmwatervoorraadvat (150ltr) kan voeden. Het afgekoelde water gaat terug de bodemwarmtewisselaar in, alwaar de temperatuur weer oploopt tot ca. 11°C, waarna de cyclus zich herhaalt. Dit proces vergt een minimale toevoeging van elektriciteit.

De warmtepompinstallatie wordt ook als koelinstallatie gebruikt. Dezelfde temperatuur die 's winters wordt gebruikt om te verwarmen, helpt in de zomer met het verkoelen van de woning. Deze manier van koeling is effectief maar kan niet vergeleken worden met airconditioning. De effectiviteit is van vele factoren afhankelijk, waardoor er geen prestatie-eis kan worden gegeven.

Bij een relatief hoge luchtvochtigheidsgraad kan anders condensatie op de vloer optreden. Om deze reden zal in de badkamer de koeling worden uitgeschakeld. Houd hier ook rekening mee met de keuze van uw afwerkvloer en volg de instructie van uw warmteleverancier.

De warmtepompinstallatie wordt geleverd en geïnstalleerd door derden en valt derhalve buiten onze garantie. De garantiebepalingen van de betreffende leverancier / installateur zijn wel van toepassing.

De verwarming wordt uitgevoerd als vloerverwarming. Doordat vloerverwarming een langere opwarmtijd heeft dan bijvoorbeeld een radiatoren verwarming dient men anders om te gaan met nachtverlaging. Vloerverwarming biedt meer comfort maar heeft ook een langere opwarmtijd nodig. In de praktijk is dit geen probleem, omdat vloerverwarming gelijkmatig, dus zonder nachtverlaging gebruikt dient te worden. De juiste wijze van gebruik zal in de 'WOONWIJZER' worden beschreven. Door een andere opwarmtijd gelden ook andere garantievoorwaarden m.b.t. de reactiesnelheid van het verwarmingssysteem.

In verband met legionella preventie worden koele vloerstroken aangebracht. Ter plaatse van deze koele vloerstroken wordt geen vloerverwarming aangebracht waardoor er ruimte ontstaat voor de waterleiding.

Gezien het geringe vloeroppervlak in de badkamer wordt, indien nodig om voldoende warmteafgiftecapaciteit te verkrijgen, een elektrische bijverwarming een designradiator op de op verkooptekening aangegeven plaats aangebracht.

De berekeningen en instellingen van de vloerverwarming zijn gebaseerd op het appartement zoals deze wordt opgeleverd, waarbij rekening wordt gehouden met een vloerafwerking tot een Rc waarde van max. 0,07 (m<sup>2</sup>.K)/W. De keuze van isolerende vloerbedekking heeft invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming, en kan leiden tot verlaging van het vermogen (met mogelijk klachten tot gevolg).

De verdeelunit en een wandcontactdoos voor de vloerverwarming wordt in de techniekruimte geplaatst. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer, badkamer en slaapkamers, op ca. 1.500mm + vloer.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten (tot een buitentemperatuur van -10°C):

- Verblijfsruimten zoals woonkamer, keuken en slaapkamers .....22 °C
- Verkeersruimten zoals entree.....20 °C
- Badruimte zoals de badkamer .....22 °C
- Onbenoemde ruimten zoals de techniekruimte .....20 °C

Ondanks de goed geïsoleerde buitenbeglazing is koudestraling bij ramen niet geheel uitgesloten.

Teneinde de ruimte voor de nutsbedrijven vorstvrij te houden zal er in deze ruimte, indien nodig, een elektrisch verwarmingselement worden aangebracht voorzien van een vorstbeveiligingsthermostaat.

### **VENTILATIEVOORZIENING**

De appartementen worden voorzien van een mechanisch balansventilatiesysteem met warmteterugwinning.

Balansventilatie houdt in dat er (bij gesloten ramen en deuren) evenveel verse buitenlucht wordt toegevoerd in bijvoorbeeld de woonkamer en slaapkamers als er binnenlucht wordt afgevoerd uit bijvoorbeeld de keuken en de badkamer. De verse lucht verplaatst zich tussen de verschillende vertrekken via de ruimte onder binnendeuren welke open moeten blijven.

Warmteterugwinning betekent dat de warmte uit de af te voeren binnenlucht middels een tegenstroom warmtewisselaar wordt overgedragen aan de aan te voeren buitenlucht.

Het balansventilatiesysteem bestaat uit een balansventilatie-unit met onder andere een digitale display, tegenstroom warmtewisselaar, toe- en afvoerventilatoren met drie regelstanden en eenvoudig uit te nemen en te reinigen luchtfilters. De unit is opgesteld op de op verkooptekening aangegeven plaats. De ventilatiekanalen bestaan uit voornamelijk in de constructievloer ingestorte flexibele slang en / of spiraal gefelste verzinkte plaatstalen buizen met hulpstukken. Bij de opstelplaats van de unit zijn de kanalen in het zicht.

De locatie van de toe- en afvoerventielen en het verloop van de kanalen is schematisch op tekening weergegeven. De juiste plaats kan bij verdere uitwerking echter afwijken. Daarnaast zullen de kanalen, door hun afmetingen, de nodige ruimte in beslag nemen.

Voor de toe- en afvoer van de ventilatielucht worden in het dakvlak de benodigde collectieve dakdoorvoeren aangebracht.

De overige ruimten worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- Voor toe- en afvoer van ventilatielucht wordt onder de binnendeuren een opening gehouden van ca. 18mm + 10mm t.b.v. vloerafwerking. Voor een goede werking van de ventilatie mogen deze openingen niet kleiner worden.
- De meterkast wordt geventileerd aan de onder- en bovenzijde in de entree.

De overige constructieonderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- In de gevels worden de nodige ventilatievoorzieningen opgenomen ten behoeve van de luchtpouw door middel van open (stoot)voegen.
- In de gevels worden Z-vormige kunststof ventilatiekokers met muisdichte roosters aangebracht voor ventilatie van de eventuele ruimte onder de begane grondvloer welke kan ontstaan na inklinking van de aangebrachte grond.

- De bergingen en de bergingsgangen worden geventileerd met buitenlucht middels diverse roosters in de gevel. Om een goede ventilatie mogelijk te maken worden de niet dragende binnenwanden bij de bergingen aan de bovenzijde ca. 50 á 100mm vrij gehouden van het plafond.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

### **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De elektrische installatie voldoet aan de garantienormen conform de uitgaven van de NEN 1010 en NPR 5310 eenvoudig welke op dit werk van toepassing zijn.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanaf de elektrameter (levering en montage nutsbedrijf) in de meterkast en verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse inbouwdozen met aansluitpunten. Deels geïnstalleerd volgens het centraaldozensysteem, deels worden de inbouwdozen onderling aangesloten.

De schakelaars worden uitgevoerd in kunststof, wandinbouwmodel, plaatsing op ca. 1.050mm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld.

De wandcontactdozen worden uitgevoerd in kunststof, inbouw, plaatsing in verblijfsruimten op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer, ter plaatse van de keuken opstelplaats en in de badkamer op ca. 1.250mm boven de afgewerkte vloer en in overige ruimten op ca. 1.050mm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld.

Aangezien het appartement niet over een gasaansluiting beschikt is deze voorzien van een aansluitpunt voor elektrisch koken (2 fasen, 2x230volt op aparte groep, max. 7,2kW).

Verder zijn in het appartement op diverse plaatsen loze (niet bedrade) leidingen aangebracht. Deze leidingen komen vanuit de meterkast en eindigen in een inbouwdoos op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer. Eventuele loze leidingen ter plaatse van de keuken opstelplaats keukenopstelling op ca. 100mm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld.

Ter plaatse van het balkon, het terras of de loggia wordt een van binnen te schakelen buitenverlichtings-armatuur aangebracht. Voor het aantal en positie van lichte aansluitpunten, schakelaars, wandcontactdozen en eventuele loze leidingen per ruimte, zie verder verkooptekeningen.

De gemeenschappelijke elektra voorzieningen (buitenlampen, lift, verlichting entree op bewegingsmelder, trappenhuisen bergingsgangen op bewegingsmelder en bergingen, enz.) worden bemeterd door een gemeenschappelijke elektra meter in de centrale meterkast.

Bekabeling, (LED) armaturen en schakelaars in de bergingen zijn opbouw.

De verlichting en wandcontactdoos in de berging is aangesloten op de installatie van de woning.

### **VEILIGHEIDSINSTALLATIE**

In de appartementen worden op de op verkooptekening aangegeven plaatsen rookmelders geïnstalleerd. Deze rookmelders zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie, zijn voorzien van een back-up accu en voldoen aan de geldende voorschriften.

In de gemeenschappelijke ruimten zullen, indien door de brandweer geëist, noodverlichtingsarmaturen worden geïnstalleerd.

Indien door de hulpdiensten of nutsbedrijven geëist worden ter plaatse van de centrale entree sleutelbuizen aangebracht.

### **TELECOMMUNICATIE**

De woonkamer is voorzien van twee loze leidingen met een inbouwdoos voor eventuele aanleg van een telefoon-, t.v.- of internetkabel, in slaapkamers één loze leiding met inbouwdoos. Plaatsing inbouwdozen op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer.

De appartementen zijn voorzien van een deurvideo systeem bestaande uit een camera-spreek-luister paneel en een beldrucker naast de entree deur naar het trappenhuis en een beldrucker naast de entree deur van het appartement.

In het appartement bevindt zich een bel of zoemer en op de aangegeven plaats een kleuren monitor en spreek-luister hoorn, met een bediening voor de deur-ontgrendeling

### **LIFTINSTALLATIE**

In de trappenhuisen wordt in de daartoe aangebrachte liftschacht een liftinstallatie gemonteerd met stopplaatsen zoals aangegeven op de tekeningen. De liftkooi en liftschacht zijn voorzien van een automatische schuifdeuren. De lift voldoet geheel aan de nieuwste Europese richtlijnen en het Besluit liften. Mede daarom is de lift onder andere voorzien van een telefonische spreek-luisterverbinding welke, via een telefoonaansluiting in de algemene meterkast, direct communiceert met het servicecentrum van de lift leverancier.

Verder worden alle geëiste en bijbehorende voorzieningen aangebracht zoals verlichting en ventilatie in de liftschacht, een wandcontactdoos in de liftput, veiligheidsschakelaars, enz..

### **ONDERHOUDINSTALLATIES**

Voor het onderhoud en bewassing van de kozijnen van het gebouw zijn, behoudens de naar binnen draaiende delen (ramen en / of deuren) in de gevels, geen nadere voorzieningen meegenomen. Zie ook hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD'.

## 2. MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA

### EXTERIEUR

Omschrijving	Materiaal	Kleur
<b>Gevelmetselwerk</b>		
Gevelsteen noordkant zuidwest (kopgevel t.p.v. motorhuis)	Baksteen waalformaat	Geel met rode nuances (9-24)
Gevelsteen noordkant noord (gevel woonblok langs 'De Kamp')	Baksteen waalformaat	Geel met rode nuances (9-24)
Gevelsteen noordkant noordoost (deel van de gevel langs 'Velserbroekse Dreef')	Baksteen waalformaat	Geel met rode nuances (9-24)
Gevelsteen noordkant noordoost gevel (langs Velserbroekse Dreef)	Baksteen waalformaat	Rood met blauwgrijze nuances (2-51)
Gevelsteen zuidkant noordoostgevel (langs Velserbroekse Dreef)	Baksteen waalformaat	Oranjebruin met blauwgrijze nuances (51-13)
Detailering zuidkant noordoostgevel	Baksteen dikformaat met Frok in zicht	Rheingold (E34)
Gevelsteen plint noordoostgevel	Baksteen waalformaat	Donkerbruin met nuance blauw-zwart (9-85)
Gevelsteen zuidoost- en zuidwestgevel (langs Ambachstraat en entree)	Baksteen waalformaat	Rood-bruin met donkere nuance (11-01)
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Antraciet, 5 mm verdiept
<b>Overige gevelelementen</b>		
Binnengevels	Verticale en horizontale houten geveldelen	'Cape Cod Plastica' Sandalwood (CCS 70001)
Kaders in voorgevel	Aluminium beplating	Donkergrijs (RAL 7024)
Raamdorpels kozijnen	Aluminium waterslagen	Donkergrijs (RAL 7024)
Gevellateien	Staal, thermisch verz. en gepoedercoat	Koperbruin (RAL 8004) of roodbruin (RAL 8012)
Beplating tussen kozijnen in metselwerk	Aluminium beplating	Donkergrijs (RAL 7024)
Beplating topverdieping	Aluminium beplating	Donkergrijs (RAL 7012)
Zetwerk om balcon, kolommen en handregels	Aluminium beplating	Basaltgrijs (RAL 7012)
Balkons en galerijen	Beton	Naturel
Kolommen, balustrades, hekwerken	Staal	Basaltgrijs (RAL 7012)
Entreebord	Staal	Basaltgrijs (RAL 7012)
<b>Trappenhuizen</b>		
Kozijnen buitenzijde bouwblok	Aluminium	Basaltgrijs (RAL 7012)
Kozijnen binnenzijde bouwblok	Aluminium	Antraciet (RAL 7024)
Stroken tussen kozijnen	Aluminium	Basaltgrijs (RAL 7012)
Dichte panelen	Colourbel	Basaltgrijs (RAL 7012)
Glas	Isolerend glas	Helder
Noodtrappenhuizen	Staal	Basaltgrijs (RAL 7012)

<b>Buiten kozijnen</b> Kozijnen noordwestzijde Ramen noordwestzijde Kozijnen galerijzijde Ramen galerijzijde Entreedeuken Bergingsdeuren Raam- en deurbeslag Panelen Glas	Kunststof Kunststof Kunststof Kunststof HDF met vulling Hardhout Aluminium Geëmailleerd glas Isolerend glas	Donkergrijs (RAL 7024) Donkergrijs (RAL 7024) Donkergrijs (RAL 7024) Donkergrijs (RAL 7024) Als Cape Cod geveldelen Donkergrijs (RAL 7024)  Helder
<b>Dakbedekking</b> Dakafwerking Dakdoorvoeren  Hemelwaterafvoer	Bitumen met balastlaag Aluminium in kleur gemoffeld Zink	Zwart met gemengd grind Aluminium  Zink

**INTERIEUR**

<b>Gemeenschappelijke verkeersruimten</b> Entreemat en rand Wanden Plafonds  Vloer Kozijnen Deuren meterkasten Deuren Trappenhuis Liftdeur incl. kader Liftcabine  Hoofdtrap en bordessen Leuning en traphek	Schoonloopmat en rvs Structuurspuitwerk Akoestische beplating of spuitwerk Tegels 500x500mm Hardhout Hout Hout RVS geborsteld Vloer Wanden Plafond Prefab beton Staal en stalen spijlenhek	Donker grijs en naturel Standaard wit Standaard wit  Antraciet Donkergrijs (RAL 7024) Donkergrijs (RAL 7024) Donkergrijs (RAL 7024) Naturel n.t.b. n.t.b. n.t.b. Naturel Antraciet (RAL 7016)
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3. WIJZIGINGEN & MEER- EN MINDERWERK

#### ALGEMEEN

De keuze van opties dient in een vroeg stadium kenbaar gemaakt te worden en is slechts mogelijk voor zover naar oordeel van de bouwondernemer de stand van het werk dit toelaat en / of de voortgang van de bouw van andere woningen in het project hierdoor niet stagneert.

Bij de bouw van uw appartement worden veel geprefabriceerde onderdelen gebruikt. Deze geprefabriceerde onderdelen kennen een lange bestel-, voorbereiding- en productietijd. Om deze reden dienen veel opties vroegtijdig bekend te zijn. Dit vindt zijn weerslag in de sluitingsdata op de meer- en minderwerklijst. Wij zijn genooddakt deze sluitingsdata strak aan te houden.

Tijdens een gesprek met de kopersbegeleiding zult u uitgebreid ingelicht worden over de verschillende opties.

Alle eventuele wijzigingen in opdracht van de projectontwikkelaar / opdrachtgever, bouwondernemer en / of in opdracht van de verkrijger verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de aannemingsovereenkomst.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie-plichtige bouwondernemer, T&G Bouwcombinatie B.V., te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze bouwondernemer geregeld te worden.

#### MEER- en MINDERWERKLIJST

Door de bouwondernemer wordt u een standaardlijst meer- en minderwerk ter beschikking gesteld. Op deze lijst kunt u standaard meer- en minderwerkzaamheden aangeven die u wilt laten uitvoeren dan wel wilt laten vervallen.

Wijzigingen buiten de standaardlijst om zijn bespreekbaar. In een persoonlijk gesprek kunt u uw wensen kenbaar maken, waarna beoordeeld zal worden of de wijzigingen mogelijk zijn; ze mogen onder andere niet in strijd zijn met de normen en eisen van het Bouwbesluit, Gemeentelijke voorwaarden en Woningborg en moeten technisch (en financieel) haalbaar zijn. Daarnaast zijn individuele opties, welke invloed hebben op het uiterlijk van het complex niet mogelijk.

Van alle overeengekomen meer- en minderwerken ontvangt u van de bouwondernemer een opdrachtbevestiging. Deze opdrachtbevestiging is een totaaloverzicht en zal tijdens de bouw als opdracht dienen. Het is dus zowel voor de bouwondernemer als voor u zaak om goed na te gaan of alle overeengekomen meer- en minderwerken eenduidig op de opdrachtbevestiging zijn vermeld. Van het totale saldo meer- en minderwerk moet 25% bij opdracht betaald worden. U ontvangt hiervan een factuur. Het overige deel betaald u bij het gereed komen van het (onderdeel van het) meer- en minderwerk, uiterlijk bij de opleveringstermijn.

Het is **niet** mogelijk een keuken, sanitair of andere onderdelen tijdens de bouw door een andere firma dan de leverancier / installateur van de bouwondernemer te laten leveren c.q. monteren. Een andere leverancier / installateur zal pas in het appartement worden toegelaten na oplevering door de bouwondernemer aan de verkrijger.

Het leidingwerk en eventueel andere voorzieningen zullen in deze gevallen worden afgedopt op die plaatsen, zoals bestemd voor de standaard inrichting (zie verkooptekening).

In verband met garanties kunnen wij geen medewerking verlenen aan het laten vervallen van tegelwerk, sanitair en dekvloeren.

Voor enkele meer- en minderwerken geldt dat die onderdelen en eventueel hiermee samenhangende gevolgen niet meer gegarandeerd worden door Woningborg.

Dit houdt in dat er een Woningborg waarborgcertificaat wordt verstrekt met daarop vermelding van een bijzondere bepaling. In deze bijzondere bepaling of clause wordt het bewuste meer- of minderwerk onderdeel en eventuele gevolgen uitgesloten van de van toepassing zijnde garantie- en waarborgregeling.

#### **WONINGINSTALLATIE EN -ISOLATIE**

De capaciteit van de warmtepompinstallatie en de in het appartement aangebrachte installaties is afgestemd op de warmtevraag van de woning. Een aantal opties kunnen daarom niet aangeboden worden (bijvoorbeeld extra kanalen voor openhaard of afzuigkap).



## 4. ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD

### SITUATIE EN KAVEL

De situatietekening geldt alleen voor de ligging van het project. De inrichting van het openbaar gebied (paden, groenstroken, openbare verlichting, parkeerplaatsen e.d.) is gebaseerd op de meest recente bij ons bekende gegevens. Afwijkingen hiervan vallen buiten de invloedssfeer en de verantwoordelijkheid van de bouwondernemer.

Voor afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) en perceelvorm kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste zorg is vervaardigd.

De levering van de kavel maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze levering van de kavel valt derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer T&G Bouwcombinatie B.V..

### ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen van constructieve eisen en van eisen van overheid, nutsbedrijven en waterschap.

Het is de verkrijger niet toegestaan voor de oplevering werkzaamheden in het appartement uit te voeren of te doen laten uitvoeren door derden.

Indien de bouwondernemer de voor de bouw benodigde materialen niet tijdig geleverd krijgt, bijvoorbeeld door stakingen of andere oorzaken, waardoor de voortgang van het werk in gevaar komt, heeft hij het recht, indien die mogelijkheid bestaat, hiervoor vervangende materialen toe te passen.

Tijdens de bouw is het mogelijk dat op bouwonderdelen incidenteel wordt afgeweken van de in deze stukken opgenomen omschrijving. Deze wijzigingen hebben minimaal de gelijke kwaliteit als het omschreven en doen geen afbreuk aan de waarde van het appartement / het bouwblok.

Van eventuele door te voeren wijzigingen of toepassing van vervangende materialen worden u schriftelijk kenbaar gemaakt.

### AFBEELDINGEN EN MONSTERS

De eventueel opgenomen perspectief-, omslagtekeningen of foto's geven een art-impressie weer. Aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten ontleend worden. De reële kleuren van onder andere de gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken.

Getoonde monsters van onder andere gevelstenen zijn een selectie uit grote geproduceerde hoeveelheden. De uiteindelijk toegepaste gevelstenen enz. kunnen hier enigszins van afwijken. Het getoonde metselwerkverband kan afwijken van het daadwerkelijk toegepaste metselverband. Het getoonde metsel- en voegwerk is onder fabrieksomstandigheden samengesteld, het op de bouw gerealiseerde metselwerk zal hier qua afwerking iets van afwijken.

Grote gekleurde (prefab) betonvlakken zullen niet egaal gekleurd zijn. Er kunnen wazige vlekken en / of kleurverschillen in het oppervlak zichtbaar zijn.

Alle eventueel getekende meubilering zoals bedden, tafels, stoelen, kasten, keukeninrichtingen, kooktoestellen, koelkasten, wasmachines en dergelijke behoren niet tot de levering.

### **VLOERAFWERKINGEN**

De vloerafwerkingen van de privé gedeelten in de appartementen dienen van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden worden voorkomen. Teneinde het wonen in het gebouw zo comfortabel mogelijk te maken is het, met uitzondering van de sanitaire ruimten, niet toegestaan om in de privé gedeelten "harde" vloerafwerkingen aan te brengen, tenzij aangetoond wordt dat de contactgeluidsisolatieindex van de kale vloer inclusief vloerafwerking een waarde bereikt van  $l_{co} = +10\text{dB}$  of meer (beoordeeld op basis van de Nederlandse normen zoals onder andere NEN-EN-ISO 7172 en NPR 5079:1999). Zie ook het splitsingsreglement.

Vloerafwerkingen, zoals onder andere tapijt, parketvloeren, tegelvloeren, (kunststof) laminaat enz. kunnen niet zonder meer op de dekvloer(en) worden aangebracht. Daarbij zijn veelal extra voorzieningen ter voorkoming van contactgeluid en scheurvorming noodzakelijk. Deze voorzieningen moeten volgens de geldende voorschriften (voor rekening verkrijger) worden aangebracht. Ook dient er rekening te worden gehouden met kleine hoogteverschillen die kunnen ontstaan als gevolg van krimp van (verschillende) materialen en spanningen als gevolg van kruip- en doorbuigingsverschijnselen van de betonnen vloeren, bijvoorbeeld bij de aansluiting van de vloer ter plaatse van gevelkozijnen. Het kan bij bepaalde vloerafwerkingen nodig zijn om de dekvloer van (voor de beoogde vloerafwerking geschikte) wapening te voorzien.

De keuze van (isolerende) vloerafwerking heeft invloed op de werking en de warmteafgifte van de vloerverwarming zoals omschreven bij 'VERWARMINGSINSTALLATIE'.

Ook moet er op gelet worden dat er geen bouwvocht in vloer wordt opgesloten. De constructie dient voldoende droog te zijn alvorens vloerafwerking wordt aangebracht. Wij gaan er vanuit dat de door u ingeschakelde applicatuur van de vloerafwerking juiste lijmsorten toepast en voorzieningen zoals dilataties meeneemt om scheurvorming tot een minimum te beperken.

### **WANDAFWERKINGEN**

Daar waar bij wandafwerking behangklaar is aangegeven wil dit zeggen dat de grote oneffenheden (groter dan 10mm.) in de (beton-, kalkzandsteen- en / of gips-) wanden zijn gedicht met gipsmortel. De wanden zijn daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Krimpscheuren kunnen na verloop van tijd eveneens ontstaan door krimp van materialen en doorbuigingsverschijnselen. Lichte scheidingswanden staan op de vloer. De aansluiting aan de bovenzijde wordt flexibel dichtgezet. Deze kan door een normaal optredend werkingsproces los scheuren of kapot drukken. Het afplakken met een gaasje en het insnijden beperkt de kans op een grillig schadebeeld. Dit moet gebeuren door degene die de wandafwerking aanbrengt.

Afhankelijk van de (dikte van de) behangkeuze (of ander afwerkingsmateriaal) kunnen er bepaalde nadere voorbereidende maatregelen nodig zijn. Dit zal na oplevering door derden uitgevoerd moeten worden.

Let er op dat wanden voldoende droog zijn alvorens wandafwerkingen worden aangebracht.

## **INSTALLATIES**

De op verkooptekening aangegeven schakelaars, lichtaansluitpunten, loze leidingen, overige aansluitpunten, verwarmingselementen, ventilatieventielen, vloerluik, dakdoorvoeren enz. zijn indicatief. De juiste plaats en afmeting kunnen bij verdere uitwerking enigszins afwijken. Kleine maatverschillen, veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaal keuze, kunnen mogelijk zijn.

Kanalen en leidingen worden, behoudens in technische ruimten en de bergingen, weggewerkt in wanden, vloeren en leidingkokers. De juiste plaats kan bij verdere uitwerking echter afwijken. Daarnaast zullen de kanalen, door hun afmetingen, de nodige ruimte in beslag nemen.

In verband met garantie op de (capaciteit van de) technische installaties, is het niet toegestaan na de bouw aanpassingen te doen aan de technische installaties en / of de gebouwschil.

Voor een goede werking van de installaties dient het voorgeschreven en benodigde onderhoud regelmatig uitgevoerd te worden.

## **CLAUSULE EXTERNE LEVERING**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water, warmtedistributie, glasvezelnet (in plaats van CAI en/of KPN) en riolering zijn in de koop-/aanneemsom koopsom van de grond / appartementsrecht begrepen.

Voor alle appartementen in dit project is een overeenkomst gesloten met ZON/theFCTRe om alle appartementen middels een individuele warmtepomp aan te sluiten op het Bronenergiedistributienet. Verkrijgers van de appartementen gaan een energieovereenkomst én een beheer en onderhoud overeenkomst aan met ZON/theFCTRe voor de levering en afname van warmte, welke ingaat op het moment dat het appartement wordt opgeleverd.

De verkrijger zorgt zelf voor de aanvraag van het leveringsabonnement voor water, elektra en desgewenst voor aanvragen van telefoon, kabel of internet abonnement. De levering van warmte, water en elektra geschiedt door derden en valt buiten onze garantie.

## **VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING / TOEGANG TOT HET BOUWTERREIN**

Binnen de huidige wetgeving (ARBO-wet) is de bouwondernemer tijdens de uitvoering (de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de bouwondernemer ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van zaakkundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van de bouwondernemer. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen e.d. zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Middels de informatiebulletins of nieuwsbrieven zullen de kopers van de data van deze kijkmomenten op de hoogte gesteld worden.

### **VEILIGHEID NA OPLEVERING**

Voor de bewassing van de gevelkozijnen gaan wij ervan uit dat dit door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Voor het onderhoud en bewassing van de kozijnen van het gebouw zijn, behoudens de naar binnen draaiende delen (ramen en / of deuren) in de gevels, geen nadere voorzieningen meegenomen. Indien dit door een professioneel erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd dienen er in het kader van de ARBO-wetgeving mogelijk aanvullende voorzieningen door de bewoner / eigenaar getroffen te worden (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser alsmede bevestiging en zekering van de ladder).

## 5. OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING

### ALGEMEEN

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, ofwel de datum waarop uw appartement voor bewoning gereed zal zijn. Ieder appartementsrecht wordt uiterlijk opgeleverd binnen het aantal werkbare werkdagen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat het bouwen nog veel ambachtelijk werk met zich mee brengt. Door vele factoren kunnen vertragingen (en soms ook vervroegingen) optreden. Als het vriest kan er niet gemetseld worden, als het regent niet geschilderd, etc.

Omdat dit project deel uitmaakt van een bouwplan met meerdere te bouwen appartementen, is er sprake van een niet aaneengesloten oplevering van de woningen.

Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve sanitair, tegels en glasruiten, deze worden schoon opgeleverd. Het bij het bouwblok behorend terrein wordt ontdaan van uit de bouw ontstaan bouwvuil en puinresten.

Minimaal twee weken voor oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Minimaal vijf werkbare dagen voor de oplevering krijgt u een uitnodiging om een opname te doen (een zgn. vooroplevering) voor het opstellen van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen. Na deze opname wordt er naar gestreefd de gebreken en tekortkomingen van de opnamelijst voor de oplevering te herstellen.

Wanneer het appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met de bouwondernemer uw appartement te inspecteren voor oplevering (sleuteloverdracht). Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vast gelegd in een proces-verbaal van oplevering. Na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering ontvangt u de sleutels van uw woning, indien de akte van transport van het appartement en de eventuele hypotheekakte heeft plaats gevonden en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan: de gehele koop- en aanneemsom, waaronder begrepen het saldo van meer- en minderwerk, is betaald.

Het is dus zaak voor tijdige betaling van de termijnen zorg te dragen.

### OPLEVERING VIA VERENIGING EIGEN HUIS

Indien u lid bent van de Vereniging Eigen Huis kan de opname van uw appartement, die tot de oplevering moet leiden, door hen worden begeleid.

### ONDERHOUDSPERIODE

Binnen zes maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, heeft u de gelegenheid om te berichten of er nieuwe onvolkomenheden, behoudens de gevolgen van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, na de oplevering zijn ontstaan. Bij kleine onvolkomenheden moet u met een belangrijk ding rekening houden: een appartement wordt gebouwd met 'levende' materialen. Materialen die nog kunnen gaan 'werken' zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent dat er in hoeken bij stucwerk / spuitwerk haarscheurtjes, zogenaamde krimpscheuren, ontstaan. Dat is niets ernstig: ze worden veroorzaakt door het uit uw appartement wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout eerst moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze zaken kunnen nooit worden voorkomen.

## 6. KOPERSINFORMATIE

### ALGEMEEN

De appartementen worden gebouwd en verkocht met het garantiecertificaat van Woningborg waarbij de bouwondernemer is aangesloten. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt voor ondernemingen die zijn ingeschreven. Nadat uw besluit tot aankoop van een appartement is genomen, ontvangt u van de makelaar het door de stichting uitgegeven boekje “Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020”. Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, enz..

Het garantiecertificaat wordt aangevraagd door de bouwondernemer.

### KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het appartement.

De overeenkomst wordt gesplitst in

- een koopovereenkomst met Share Invest II B.V. (100% dochter van T&G Ontwikkeling B.V.) voor de levering van het appartementsrecht, inclusief overige kosten
- en
- een aannemingsovereenkomst met bouwbedrijf T&G Bouwcombinatie B.V. voor de bouw van de woning.

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom. Share Invest II B.V. verplicht zich door medeondertekening tot de levering van het appartementsrecht en eventuele overige zaken en T&G Bouwcombinatie B.V. verplicht zich door medeondertekening van de aannemingsovereenkomst tot de bouw van uw appartement.

Nadat de overeenkomsten door de verkrijger, verkoper en bouwondernemer zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele overeenkomst wordt naar de notaris gestuurd, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

Nadat de overeenkomst is ondertekend heeft u één kalenderweek bedenktijd. In deze week kunt u, zonder opgaaf van reden, de overeenkomst ongedaan maken.

### VRIJ OP NAAM (VON)

De in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast. Eventuele prijsstijgingen tijdens de bouw, anders dan BTW, worden niet doorberekend.

De koop- en aanneemsom zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Niet in de koop- en aanneemsom zijn begrepen:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van het appartement.
- De rente over termijnen die op het tijdstip van ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst reeds zijn vervallen.
- De aansluitkosten van telefoon en centrale antenne-installatie.
- Eventueel meer- en minderwerk.
- Eventuele wijzigingen in het BTW-percentage.

## WANNEER MOET U GAAN BETALEN

Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot wij u een factuur sturen, waarop wij de (reeds) vervallen termijnen in rekening brengen:

- Indien u over 'eigen geld' beschikt, en de transportakte is gepasseerd, betaalt u de factuur.
- Wanneer u niet over 'eigen geld' beschikt en ook de hypotheekakte is nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop-en aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

De koopsom van de kavel wordt betaald bij de eigendomsoverdracht.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen conform artikel 4.1 van de aannemingsovereenkomst is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk – voorzien van uw handtekening – naar uw geldgever, die voor betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

De ondernemer heeft de mogelijkheid om bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst een zekerheid van maximaal 10% van de koop- en aanneemsom als zekerheid te verlangen. Deze zekerheid kan door u gesteld worden in de vorm van een waarborgsom, een bankgarantie of een verpanding van het bouwdepot.

## EIGENDOMSOVERDRACHT

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van transport' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Vóór die datum krijgt u van de notaris een afrekening toegestuurd, waarop het totale – op die datum verschuldigde – bedrag is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- De (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum.
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.
- De afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventuele ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

In het algemeen worden op de transportdatum twee akten ondertekend:

- De akte van eigendomsoverdracht.
- De hypotheekakte.

## DE 5%-REGELING

De zogenaamde 5%-regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw appartement snel verholpen te krijgen. Hoe gaat dat in zijn werk?

U dient bij de oplevering van uw appartement alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te hebben overgemaakt / voldaan. De bouwondernemer heeft ten gunste van de Verkrijger een 'collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht' onder berusting gesteld van notariskantoor Erkamp Boots Willemsen te Alkmaar. Het bedrag waarop Verkrijger in voorkomende gevallen recht zou hebben, bedraagt maximaal 5% van de in deze akte genoemde aanneemsom. De bankgarantie blijft onder beheer van de notaris tot de eventuele geconstateerde

gebreken zijn verholpen. Deze dienen in het algemeen binnen vijftien werkbare dagen, doch uiterlijk binnen drie maanden, te zijn opgelost. Pas dan valt de bankgarantie vrij. Gelijktijdig met het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de 5%-regeling van toepassing verklaard.

Het spreekt voor zich dat in een dergelijke regeling de werking precies verwoord is, zoals:

- De beoordeling van uw woning.
- De betaling.
- De bankgarantie bij de notaris.
- De oplevering.
- Herstel van gebreken en tekortkomingen.
- Geschillen.
- Het vrijvallen van de bankgarantie.

Een en ander is dan ook opgenomen in de 'ALGEMENE TOELICHTING' met bijbehorende geschillenregeling (het 'REGLEMENT BINDEND ADVIES'), die u bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ter hand wordt gesteld.

### **BUDGET EN FINANCIERING**

De keuze van een hypotheek zal sterk afhankelijk zijn van uw financiële positie op dit moment en uw financiële draagkracht in de toekomst.

Hoe meer keus des te meer twijfel. De juiste hypotheek vinden is geen gemakkelijke opgave. Financieringsspecialisten kunnen u terzijde staan met een goed advies over wat in uw geval verstandig is.

Let er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (o.a. renteverlies tijdens de bouw) worden opgenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd. Laat u ook op dit punt grondig door de financieringsspecialist informeren.



## 7. EEN HUIS MET WONINGBORGCERTIFICAAT



Om deze te kunnen geven heeft de bouwondernemer zich aangesloten bij Woningborg. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer kan worden ingeschreven. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteiten van de uitvoerders, kredietwaardigheid,

enz.. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het huis met Woningborg-certificaat worden verkocht en ontvangt de verkrijger na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat.

Als u een huis met Woningborg-certificaat koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het Woningborg certificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van de woning.  
Deze is zes jaar van kracht. Bij bepaalde technische gebreken zelfs 10 jaar. Op sommige onderdelen is dit korter (bijvoorbeeld 1 jaar op schilderwerk).
- De tekst van de koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg, vastgesteld door het Koninklijk Notarieel Broederschap, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen, de Consumentenbond, de Vereniging Eigen Huis en Woningborg. Dus u heeft altijd een veilig contract.
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg
- Bij het tekenen van de (koop- en) aannemingsovereenkomst ontvangt u het door Woningborg uitgegeven boekje Woningborg-Garantie en waarborgregeling, waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie kunt vinden (onder andere ook over oplevering en gereedmelding).
- U blijft nooit met een half afgebouwde appartement zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw appartement door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van het appartement kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor de verkrijger en de bouwondernemer.

Op de installaties is geen aanvullende garantie van Woningborg van toepassing. De installaties vallen uiteraard wel onder de reguliere garantie.

Niet tot de levering behorende onderdelen, zoals de keuken en plinten, in de technische omschrijving uitgesloten onderdelen, eventueel in minderwerk vervallen onderdelen en leveringen van derden zoals warmte, water en elektra vallen buiten onze garantie en de van toepassing zijnde garantie en waarborgregeling.

De Woningborg garantie beschermt kortom gedurende vele jaren tegen eventuele technische en financiële risico's, die aan de bouw en aankoop van het appartement verbonden kunnen zijn.

## 8. SERVICE EN GARANTIE

Bij het kopen van een appartement komt nogal wat kijken. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders, enz., kunnen een en ander onoverzichtelijk maken waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u echter tijdens het gehele proces om het spoor niet bijster te raken. Daarom leveren wij u goede, duidelijk geordende informatie. Deze technische omschrijving is er een voorbeeld van.

Bij de oplevering van uw appartement ontvangt u een boekwerk 'WOONWIJZER', met informatie die nodig is om uw appartement in een goede staat te houden, zoals; het onderhoudsschema, een opsomming van materialen en kleuren die voor uw appartement zijn gebruikt, plaatsen waar zich ontstoppingsstukken bevinden, kortom een naslagwerk met allerlei tips en suggesties.

Voor de Woningborg-garantieperiode hebben wij de afdeling nazorg in het leven geroepen, die speciaal is toegerust om eventuele klachten in dat tijdsbestek op te lossen.

In de garantieperiode draagt de bouwondernemer zorg voor het tijdig verhelpen van eventuele klachten.

U ziet een appartement van T&G Bouwcombinatie B.V. is meer dan een huis. Service en garantie zijn daarbij niet-te-vergeten aspecten.

## 9. APPARTEMENTSRECHTEN / VERENIGING VAN EIGENAARS

Het bouwblok wordt door middel van een Akte van Splitsing en onder splitsingen door de notaris verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten.

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de gebruiksrechten en anderzijds de eigendomsrechten:

- Een appartementsrecht is een aandeel in het complex dat de bevoegdheid geeft tot het alleen gebruik van een bepaald gedeelte van dat complex, namelijk uw privé gedeelte (woning) met de bijbehorende berging.
- Het eigendom van het gehele complex komt toe aan alle verkrijgers gezamenlijk, daarnaast heeft iedere verkrijger het gebruiksrecht van die gedeelten van het complex, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bedoeld (bijvoorbeeld het trappenhuis, de hal, de lift enz.).

De akte van splitsing regelt onder meer de eigendomsverhoudingen en stemverhoudingen binnen het complex.

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaars opgericht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht wordt automatisch en van rechtswege lid van deze vereniging.

Het bestuur van de vereniging berust bij één of meer bestuurders en wordt door de eigenaars van de appartementsrechten benoemd. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartementsrecht maar dit is niet noodzakelijk. In het geval dat er meerdere bestuurders zijn, wordt er een voorzitter benoemd, een secretaris en een penningmeester.

In het reglement van de vereniging worden zaken geregeld als het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en privé gedeelten van het complex. Alle kosten die hiermee samenhangen (verzekeringen, onderhoud, energiekosten van de gemeenschappelijke ruimten, reparaties, enz.) worden naar de leden omgeslagen in de servicekosten.

De wet eist dat de vereniging tenminste éénmaal per jaar een ledenvergadering belegt. Tijdens deze vergadering worden de financiële jaarstukken besproken en worden de servicekosten voor het komende jaar vastgesteld.

Om de vereniging een zorgeloze start te garanderen en de eigenaren zorgeloos te laten wonen, wordt het beheer in de eerste periode uitbesteed aan JVL administraties. Indien voortzetting van deze dienstverlening daarna door de bewoners op prijs wordt gesteld, kan het lopende contract gecontinueerd worden.

Een aantal zaken, zoals de verzekering van het complex na oplevering, moeten al snel door de vereniging geregeld worden. Om dit goed te kunnen doen en de daaraan verbonden financiële verplichtingen tijdig te kunnen voldoen, is er zeer tijdig een voorschot / eerste inleg nodig. De hoogte van dit voorschot is sterk afhankelijk van het aantal appartementsrechten en zal dus per complex verschillen.

## 10. VERZEKERING

Tijdens de bouw zijn alle woningen door de bouwondernemer verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering (sleuteloverdracht) van uw woning.

Controleer voor de opleveringsdatum:

- Uw opstalverzekering (via de vereniging van eigenaars).
- Uw inboedelverzekering.

## 11. TOT SLOT

Een nieuwbouwappartement bevat in de eerste periode van bewoning nog veel vocht (bouwvocht). Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te verwarmen / stoken. Hiermee wordt ook het verschijnsel van meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Nabij de ventielen van de ventilatie kan door luchtcirculatie extra stofafzetting plaatsvinden wat zichtbaar wordt als gekleurde vlekken.

Onbehandeld (hard)hout zal op termijn door weersinvloeden vergrijzen. Dit zal echter veelal niet gelijkmatig / egaal geschieden.

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

Het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na de oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht wordt opgesloten of doordat de verschillende materialen nog niet zijn "uitgewerkt".

Voor het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen gelden verschillende randvoorwaarden. Zie hiervoor hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

Wij adviseren u verder niet in de dekvloeren te spijkeren of te boren in verband met de aanwezigheid van leidingen in de dekvloeren.

## 14. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

### Planontwikkeling

T&G Ontwikkeling B.V.  
Mosselaan 124  
1934 RD Egmond aan den Hoef  
[www.tgbouwontwikkeling.nl](http://www.tgbouwontwikkeling.nl)



### Bouwondernemer

T&G Bouwcombinatie B.V.  
Mosselaan 124  
1934 RD Egmond aan den Hoef



### Kopersbegeleiding

T&G Bouwcombinatie B.V.  
Samsonweg 20  
1521RC Wormerveer

### Projectarchitect

MB Architecten  
Bloemendaalsestraatweg 120-A  
2082 GK Santpoort - Zuid



### Warmtepompinstallatie

ZON  
Gedempt Hamerkanaal 31 & 35  
1021 KL Amsterdam  
[info@bijzon.nl](mailto:info@bijzon.nl)



### Verkoop

Van der Schaaf en Kooijmans  
Oudeweg 8c  
2031 CC Haarlem  
023-525 1 525

