

Inhoudsopgave

1. Algemene Verkoopinformatie

1.1	De koop- en aannemingsovereenkomst	4
1.2	De koopprijs	4
1.3	Betaling	4
1.4	Eigendomsoverdracht	4
1.5	Vereniging van Eigenaars (VVE)	5
1.6	Woningborg Garantie- en waarborgregeling	6
1.7	Kopersbegeleiding en Koperskeuzen	7
1.8	De bouw van uw woning / Verzekering	8
1.9	Oplevering en sleuteloverdracht	8

2. Projectinformatie

2.1	Verkoop-/projectdocumentatie	9
2.2	Bouwnummers	10
2.3	Bouwbesluit	10
2.4	Energieprestatie / Energielabel	10
2.5	Wijk in ontwikkeling	11

3. Technische Omschrijving

3.1	Peil van in de appartementen/het gebouw / Opstap	12
3.2	Fundering	12
3.3	Grondwerk	12
3.4	Riolering	12
3.5	Vloeren / galerijen / daken / (dak)terrassen	12
3.6	Wanden / kolommen / liggers	13
3.7	Trappen / balustrades	13
3.8	Gevels	13
3.9	Daken	14
3.10	Gevelkozijnen, -ramen en – deuren	14
3.11	Binnendeuren en -kozijnen	15
3.12	Hang- en sluitwerk	15
3.13	Beglazing	15
3.14	Aftimmerwerk	16
3.15	Schilderwerk	16
3.16	Keukeninrichting	16
3.17	Wandafwerking	16
3.18	Vloerafwerking	16
3.19	Plafondafwerking	17
3.20	Sanitair	17

3.21	Installaties	18
3.22	Parkeren / Bestrating / Terreininrichting	22
3.23	Opleveren en schoonmaken	22
3.24	Huisvuil	22
3.25	Ruimte afwerkstaat	22
3.26	Materialen- en kleurenstaat	22

1. Algemene Verkoopinformatie

Voor u ligt de Technische Omschrijving (TO) die bestaat uit een algemeen inleidend deel en de technische beschrijving van uw appartement (hierna ook te noemen: 'woning'). Het doel van de Technische Omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning en het project als geheel er uit gaat zien. Daarnaast hebben zowel de Technische Omschrijving als de Verkooptekening(en) een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

Het project is ontwikkeld door SD PROJECTEN XI B.V. uit Emmen. De woningen (20 koopappartementen) worden gebouwd door Bouwbedrijf De Lange- Van der Plas B.V. uit Katwijk. Bij de aankoop van een woning sluit u met SD PROJECTEN XI B.V. een koopovereenkomst voor de grond (in de koopovereenkomst wordt u aangeduid als 'koper') en sluit u met Bouwbedrijf De Lange- Van der Plas B.V. (de ondernemer) een aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw woning (in de aannemingsovereenkomst wordt u aangeduid als 'verkrijger'). De ondernemer zal tevens garantieverstrekker zijn en na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst uw aanspreekpunt zijn tijdens en na de bouw van uw woning.

In deze Technische Omschrijving leest u soms 'woning' en soms 'appartement(srecht)'. Onder het appartementsrecht vallen ook de berging en de privé-buitenruimte(n). De kantooruimte op de begane grond en de parkeerplaatsen op het niet openbare binnenterrein vormen eigen appartementsrechten.

1.1 De koop- en aannemingsovereenkomst

De aankoop van een woning wordt zoals eerder aangegeven aangegaan door middel van een separate koop- en aannemingsovereenkomst. Met het tekenen van de koopovereenkomst verplicht SD PROJECTEN XI B.V. zich tot de levering van de grond en verplicht de afzonderlijke ondernemer zich met het tekenen van de aannemingsovereenkomst tot de bouw van de woning met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling, terwijl u zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- en aanneemsom. Na ondertekening gaan de overeenkomsten naar de notaris, die de aktes ten behoeve van de juridische levering zal opstellen.

1.2 De koopprijs

Uw woning wordt 'vrij op naam' aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van uw woning gemoeid zijn, in de koop- en/of aanneemsom zijn opgenomen:

- de notariskosten in verband met de transportakte en de kadastrale kosten;
- de verschuldigde belasting(en), te weten: overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting (BTW).

Tevens zijn in de koop- en/of aanneemsom onder andere de volgende kosten opgenomen:

- de grondkosten;
- de bouwkosten;
- voorbereidings- en advieskosten;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aanleg- en aansluitkosten van de riolering en voor levering van water en elektra;
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (Woningborg).

Kosten die onder andere niet in de koop- en/of aanneemsom opgenomen zijn:

- de kosten verbonden aan het eventueel afsluiten van een hypothecaire lening zoals: hypotheekadvies, afsluitkosten, taxatiekosten, notariskosten voor de hypotheekakte en kadastragegevens;
- renteverlies c.q. - vergoeding over de grondkosten en de eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- hypotheekbereidstellingskosten en hypotheek- en depotrente tijdens de bouwperiode;
- de kosten voor onder meer eventueel gewenst meerwerk, de VVE-bijdrage en nadere inrichting.

1.3 Betaling

U ontvangt na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vier typen facturen:

- De grondfactuur: dit is de factuur voor de koopsom zoals vermeld in de koopovereenkomst. Deze factuur dient de koper voor de eigendomsoverdracht bij de notaris (notarieel transport) te betalen;
- De termijnfacturen: in de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen. Het termijnschema volgt het verloop van de bouw en een termijn wordt verschuldigd zodra een bepaald bouwdeel gereed is. Zodra een termijn verschuldigd is ontvangt de verkrijger van de ondernemer een termijnfactuur. Deze factuur dient de verkrijger binnen twee weken na dagtekening aan de ondernemer te betalen;
- de rentefactuur (indien van toepassing);
- meer- en minderwerfactuur (indien van toepassing).

1.4 Eigendomsoverdracht

De overdracht van het appartementsrecht vindt plaats via de notaris met de zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw appartementsrecht vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers. Hierdoor komt het appartementsrecht, met de eventueel aanwezige bebouwing, op uw naam te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is

geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd.

In de koop- en aannemingsovereenkomst staat de uiterste datum van het notarieel transport van het appartementsrecht. Dat is de datum waarop de koper uiterlijk eigenaar van het appartementsrecht wordt. Voor die datum stuurt de notaris de koper een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven, zoals:

- grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen;
- grondrente;
- de rente over de vervallen, maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;

en eventueel:

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte; • de afsluitkosten van de hypotheek.

1.5 Vereniging van Eigenaars (VVE)

Wanneer u tot koop van de woning overgaat, wordt u eigenaar van een appartementsrecht. Het appartement dat u koopt maakt deel uit van een complex van woningen (het gebouw) met een gemeenschappelijk binnenterrein en overige voorzieningen. Het gebouw wordt door middel van een akte van splitsing juridisch gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. U koopt in dit geval dus niet een woning maar een appartementsrecht in het gebouw. U verkrijgt een aandeel in het gebouw met de daarbij horende berging en de privégebruiksruimte(n). Daarnaast heeft u het medegebruiksrecht van de diverse gemeenschappelijke ruimten, zoals onder andere de entree, het trappenhuis, de lift en het gemeenschappelijke binnenterrein. Dit houdt in dat u behalve voor uw eigen woning ook medeverantwoordelijk bent voor onder meer de constructie van het gebouw, de gevels, de fundering, de gemeenschappelijke ruimten, etc.. Dit wordt allemaal vastgelegd in de akte van splitsing.

In de akte van splitsing wordt elk appartementsrecht aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door een complexnummer van het gebouw. Dit complexnummer wordt vastgesteld door het Kadaster. In de akte van splitsing wordt het aandeel van de verschillende eigenaars in het gebouw alsmede de stemverhouding voor de vergadering van de VVE vastgelegd. Tevens wordt in de akte een reglement opgenomen waarin onder meer wordt vastgelegd wat de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het gebouw zijn, welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen, hoe het gebruik, beheer en onderhoud van zowel de gemeenschappelijke als de privé-gedeelten worden geregeld en welke taken en bevoegdheden de VVE heeft. Een concept van de splitsingsakte met het reglement ontvangt u van de makelaar voorafgaand aan de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u straks periodiek (per maand of kwartaal) een bijdrage aan de VVE. Uw bijdrage is afhankelijk van uw aandeel in het gebouw. Uit de VVE-bijdragen worden de gemeenschappelijke schulden en kosten voor het gebouw bekostigd. Daarbij kunt u denken aan de schoonmaakkosten voor de hal en trappen, de glasbewassing, kosten van verzekering (opstellen aansprakelijkheidsverzekering) en energiekosten van de gemeenschappelijke ruimten. Daarnaast wordt er uit de VVE-bijdragen geld gereserveerd voor onderhoud: schilderwerk, vernieuwing van het dak, onderhoud van de lift, etc..

Omdat bij het passeren van de splitsingsakte in appartementsrechten (vaak geruime tijd voor de oplevering van het project) feitelijk de VVE ontstaat, bestaat er vanaf dat moment bij de VVE behoefte aan een administrateur.

Tijdens de eerste kopersinformatiebijeenkomst stelt het door SD PROJECTEN XI B.V. aangestelde beheerkantoor zich aan de toekomstige eigenaren voor. Het beheerkantoor neemt de volgende werkzaamheden op zich:

- het bijeenroepen van de eerste ledenvergadering op een moment dat het grootste deel van de woningen is verkocht;
- het voor de eerste ledenvergadering doen van een begrotingsvoorstel, opdat in de eerste ledenvergadering de begroting conform het Huishoudelijk Reglement kan worden vastgesteld en daarmee de jaarlijkse bijdrage van de individuele leden;

- het tijdens de eerste ledenvergadering installeren van het bestuur en de verschillende commissies, waaronder in elk geval verplicht een kascommissie, om het goed functioneren van de VVE te waarborgen.

De opdracht van SD PROJECTEN XI B.V. aan het beheerkantoor strekt zich gebruikelijk uit tot en met het goedkeuren van het financiële verslag over het eerste boekjaar. In de meeste gevallen is dat in de ledenvergadering die gehouden zal worden ongeveer een jaar na oplevering van de gemeenschappelijke ruimten.

De koper van een appartementsrecht wordt van rechtswege lid van de VVE. Bij de eigendomsoverdracht bij de notaris, dient door de koper een eenmalige bijdrage te worden gedaan in de aanloopkosten van de VVE.

Het beheerkantoor heeft vooruitlopend op realisatie van het project een ontwerp begroting opgesteld, met een indicatief voorstel voor de hoogte van de voorschotbijdrage aan de VVE. In haar eerste ledenvergadering zal de VVE de definitieve begroting en maandelijkse bijdragen, moeten vaststellen.

1.6 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

1.7 Kopersbegeleiding en Koperskeuzen

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst bij de makelaar verloopt het contact met de ondernemer via de kopersadviseur van het project.

De voorbereidingen voor de bouw:

Om daadwerkelijk met de bouw te kunnen starten, gaat er een geruime werkvoorbereidingstijd bij de ondernemer op kantoor aan vooraf. De toegepaste materialen worden veelal op bestelling geproduceerd en de ondernemer heeft hierdoor te maken met levertijden. In deze periode worden de opdrachten verstrekt aan onderaannemers en leveranciers, zodat ook zij kunnen starten met hun voorbereidende werkzaamheden om te kunnen produceren en tijdig af te leveren op de bouwplaats.

U heeft de mogelijkheid om uw woning af te laten werken met ander sanitair, tegelwerk, binnendeuren, etc.. De voornaamste keuzemogelijkheden zullen worden verzameld in een Koperskeuzelijst die u voorafgaand aan het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst van de makelaar ontvangt.

Behalve keuzes uit de Koperskeuzelijst kunt u uiteraard individuele wensen kenbaar maken. Voor zover de aannemer aan uw wensen mee kan/wil werken, zal de afwikkeling hiervan plaats vinden na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Het opgeven van door u gewenste opties/koperskeuzen in 2 stappen:

Het opgeven van de gewenste opties/koperskeuzen is mogelijk tot een vooraf bepaalde sluitingsdatum. In de Koperskeuzelijst staan de procedures vermeld aangaande het meer- en minderwerk. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening gehouden wordt met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, wordt deze datum voor de diverse onderdelen door de ondernemer bepaald. De ondernemer zal u hierover tijdig informeren. Globaal gezien geeft u de door u gewenste opties/koperskeuzen in twee stappen door.

In stap 1 bepaalt u bij de makelaar de bouwkundige aanpassingen van uw woning, bijvoorbeeld door te kiezen voor (een) mogelijke indelingswijziging(en) uit de Koperskeuzelijst. Deze opties dient u bij de makelaar aan te geven en zullen vervolgens in de aanneemsom worden opgenomen. Op deze manier is in een vroeg stadium de bouwkundige uitvoering van uw woning bekend en kunnen de materialen op tijd worden besteld, geproduceerd en geleverd.

In stap 2 bepaalt u na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst de afwerking van uw woning, waaronder het sanitair en het tegelwerk. Voor deze stap wordt u bij de ondernemer of diens projectleverancier(s) in de showroom uitgenodigd. U kunt daar het standaard sanitair en tegelwerk bekijken, evenals de mogelijkheden voor wat betreft de binnendeuren.

- Het is niet mogelijk om de woning zonder sanitair en tegelwerk te laten opleveren.
- Uw woning is niet voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn aanwezig, volgens de 0-tekening van de keuken. Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij de projectshowroom of een door u gekozen keukenleverancier. Omdat de plaatsing van de keuken na oplevering van de woning plaatsvindt, valt deze buiten de Woningborg-garantie.

1.8 De bouw van uw woning / Verzekering

Zodra binnen een bepaalde tijd aan bepaalde voorwaarden (zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst) zijn voldaan, maakt de ondernemer een aanvang met (de voorbereidingen voor) de realisatie van het project. U moet dan onder andere denken aan voldoende verkochte woningen in het project. Uiteraard worden alle verkrijgers daar tijdig over geïnformeerd.

Vanaf het moment dat gestart is met de werkzaamheden tot aan de oplevering van uw woning moet u rekening houden met de werkbare dagen zoals deze in de aannemingsovereenkomst zijn opgenomen. Externe factoren zoals weersomstandigheden, oplopende levertijden maar ook de huisaansluiting voor water en elektriciteit hebben hier invloed op. Tijdens deze periode wordt u uitgenodigd op de bouwplaats om een kijkje te nemen. Zodra de binnenwanden zijn geplaatst kan er worden ingemeten, zodat u tijdig de nodige bestellingen kunt regelen om de woning in te richten. Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tot aan de oplevering. Bij een appartement heeft de VVE vanaf de dag van oplevering van het appartementencomplex zelf een opstalverzekering nodig. De VVE is zelf verantwoordelijk voor het tijdig afsluiten van haar opstalverzekering.

1.9 Oplevering en sleuteloverdracht

De woning maakt deel uit van een appartementengebouw met meerdere woningtypen. Hierbij kan het voorkomen dat de voortgang van de bouw van de door u gekochte woning niet continu zal verlopen door intervallen in de planning. De oplevering van de buitenberging en de parkeerplaats(en) op het binnenterrein vindt gelijktijdig plaats met de oplevering van de woning. Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met de uitvoerder uw woning te inspecteren. Bij deze inspectie worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Nadien zullen eventueel geconstateerde onvolkomenheden door de ondernemer worden verholpen. Inmiddels heeft u dan een eindafrekening ontvangen. Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw woning. Dit noemen wij de feitelijke oplevering van uw woning. Bij de oplevering ontvangt u onder andere het (de) garantiebewij(s)(zen) en gebruiksinstructie(s) van de technische installatie alsmede onderhoudsadvie(s)(zen) en een kleur- en materiaalstaat met kleurnummers.

2. Projectinformatie

2.1 Verkoop-/projectdocumentatie

Voor het project is de navolgende verkoop-/projectdocumentatie beschikbaar:

- de Technische Omschrijving;
- de Verkooptekening(en);
- de Ontwerpakte van splitsing met de daarbij behorende (ontwerp) splitsingstekening(en) en het in de Ontwerpakte van splitsing aangeduid reglement alsmede een indicatieve ontwerpbegroting van de maandelijkse bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars per bouw-c.q. indexnummer;
- de Optieovereenkomst;
- de concept-Koopovereenkomst;
- de concept-Aannemingsovereenkomst;
- de concept Procedures Meer- en Minderwerk & Koperkeuzelijst';
- de Prijslijst.

Voor genoemde stukken worden verstrekt door de makelaar en met u besproken tijdens het verkoopgesprek. In de koop- en aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoop-/projectdocumentatie tot de koop- en/of aannemingsovereenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de koop- en/of aannemings-overeenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend.

Bij tegenstellingen gaan de Technische Omschrijving en de Verkooptekening(en) altijd voor op de overige documenten uit de verkoop-/projectdocumentatie. Bij tegenstellingen tussen de Verkooptekening(en) en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang.

Voorbehouden verkoop- / projectdocumentatie:

Het ontwikkelen van een nieuwbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en nadere uitwerking van het ontwerp plaatsvindt. In verband met onder meer de nadere uitwerking van details, installaties, nadere eisen van nutsbedrijven/overheid, de keuze van leveranciers van bouwelementen en nadere keuzes inzake de wijze van uitvoering en de (daaruit voortvloeiende) definitieve maatvoering kunnen er afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling en/of afmetingen van onder meer meterkasten, deurkozijnen, wanden, mechanische ventilatie en de elektra (wandcontactdozen, lichtaansluitpunten, schakelaars, e.d.).

SD PROJECTEN XI B.V. en/of de ondernemer zijn gerechtigd die wijzigingen in het project aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de voorbereiding dan wel uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning, één en ander voor zover in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling ter zake geen beperkingen zijn opgenomen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten. Eventuele wijzigingen zullen middels een 'staat van wijzigingen/aanvullingen' aan u kenbaar worden gemaakt en geldt als wijziging van c.q. aanvulling op de overeengekomen contractstukken.

De verkoop-/projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede de eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven.

De genoemde maten zijn 'circa' maten. Deze maten zijn niet geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld een keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Tenzij anders is aangegeven, zijn de maten op de tekeningen in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met maattoleranties en een wandafwerking, zoals bijvoorbeeld stucwerk en tegelwerk. Werkzaamheden door derden (anderen dan de ondernemer c.q. het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

De situatietekening die in de verkoop-/projectdocumentatie is opgenomen, betreft een momentopname en is indicatief en enkel bedoeld om u een indruk te geven van de ligging en situatie van het project. De situatietekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Wijzigingen van en in de openbare ruimte zoals de situering, het aantal en/of de maatvoering van: groenvoorzieningen, voet- en/of fietspaden, parkeervoorzieningen, fietsbeugels, bovengrondse nutsvoorzieningen (waaronder ook begrepen openbare verlichting al dan niet aangebracht aan gevels), huisvuil(opstel)plaatsen, straatmeubilair en dergelijke, kunnen zich dan ook voordoen. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen van de bebouwde en of onbebouwde omgeving van het project en/of voor bouwplannen van derden die eventueel in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan foto's en/of 'artist impressies' van het project. Deze indicatieve weergaven dienen enkel ter illustratie; om u een zo goed mogelijk idee/beeld te geven van het uiterlijk van het project en/of de woningen. De impressies zijn door illustratoren vervaardigd waarbij mogelijk enkele meer- en/of minderwerkopties worden gesuggereerd dan wel nadere inrichting door koper/bewoners zelf.

2.2 Bouwnummers

Huisnummers zijn reeds door de gemeente vastgesteld.

Tijdens het bouwproces tot aan de oplevering krijgen de woningen een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering is niet bepalend voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

2.3 Bouwbesluit

Bouwbesluit:

De woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit zoals deze luiden op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Benamingen volgens het Bouwbesluit:

In het Bouwbesluit worden de begrippen: woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke niet gehanteerd. Er wordt onder andere gesproken over verblijfsgebieden, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten. Voorbeeld:

Gewoonlijk bekend als:

Woon-/werk-/slaapkamer, keuken

Hal, entree(hal), overloop, gang

Toilet

Badkamer

Meterkast

Berging, techniekruimte

Balkon, (dak)terras, tuin

Benaming volgens Bouwbesluit:

verblijfsruimte (samen verblijfsgebied)

verkeersruimte

toiletruimte

badruimte

meterruimte

onbenoemde ruimte

buitenruimte

In het plan is bij diverse woningen de krijtstreepmethode toegepast. De grootte van de verblijfsruimte (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) wordt mogelijk mede bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding.

In een aantal gevallen is het mogelijk dat de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding van een gedeelte van de verblijfsruimte niet voldoet aan de berekeningen.

Naast de grote afmetingen in de woningen kan het zijn dat, bijvoorbeeld door grote overstekken en/of andere belemmeringen, de hoeveelheid effectieve daglichttoetreding in verblijfsruimten (woonkamer, slaapkamer, etc.) niet voldoende is voor de gehele ruimte. Dit is op een theoretische en juridisch correcte wijze opgelost door het zogenaamde verblijfsgebied in de betreffende ruimten kunstmatig te verkleinen. Een en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de ruimte. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de "krijtstreepmethode" genoemd.

2.4 Energieprestatie / Energielabel

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde EPC-eisen ingevoerd. De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie gebouwen (EPG). De EPC van het appartementengebouw is kleiner of gelijk aan 0,4 (al dan niet door toepassing van

gelijkwaardige oplossingen/maatregelen). De EPC-berekening is niet geldig als energielabel. De appartementen in TREILERSTAETE voldoen volgens de huidige normen (lees: per de datum van dit document) aan (voorlopig) energielabel A++.

3. Technische Omschrijving

Deze omschrijving geeft aan op welke wijze uw woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt.

Op het project zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- het Bouwbesluit; • de Bouwverordening gemeente Den Haag;
- voorschriften en bepalingen (voor zover van toepassing) van gemeentelijke instellingen, diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
 - Gemeentelijk bouwtoezicht;
 - Nutsbedrijven; Brandweer;
- de bepalingen van Woningborg - Basisregeling; één en ander zoals deze luiden op het moment van indienen van de desbetreffende stukken.

Bij tegenstrijdigheden tussen deze Technische Omschrijving (TO) en de Verkooptekening(en), prevaleert de Technische Omschrijving.

3.1 Peil van in de appartementen/het gebouw / opstap

'Peil' (P=O) is het punt van waaruit alle hoogtematen worden aangegeven. De peilhoogte ten opzichte van N.A.P. wordt in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente bij aanvang van het werk vastgesteld.

Opstap:

In de huidige regelgeving wordt vermeld dat ter plaatse van één woningingang een maximale opstaphoogte geldt van 20 mm, dit geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking welke na oplevering door de verkrijger wordt aangebracht. Doordat de uiteindelijke dikte van deze vloerafwerking ons onbekend is, wordt in de planuitwerking hiervoor in de detaillering rekening gehouden met een ruimte van 15 mm. Deze extra hoogte dient dus door de verkrijger minimaal te worden gebruikt om aan de huidige eisen te voldoen. Wij attenderen u erop om hiermee rekening te houden met de definitieve keuze van uw vloerafwerking.

3.2 Fundering

De woning wordt gefundeerd op een betonnen begane grondvloer welke voorzien wordt van balken. Op de aanwezige zandlaag worden de betonnen balken en vloeren aangebracht, voorzien van de nodige wapening. Een en ander volgens berekeningen van de constructeur en ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

3.3 Grondwerk

Voor het realiseren van het project/de woning worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd tot een diepte zoals deze voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden nodig zijn, zoals onder andere voor het maken van de fundering, liftputten, riolering en nutsvoorzieningen.

3.4 Riolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters en belucht middels meerdere ontspanningsleidingen die bovendaks eindigen. In de keukenruimte bevindt zich een (afgedopte) rioleringsleiding.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in een kunststof buizenstelsel welke in zijn geheel vorstvrij wordt aangelegd en voorzien van de benodigde onstoppingsmogelijkheden en flexibele huisaansluitingen. Het rioolstelsel wordt in een gescheiden systeem (vuilwater en hemelwater) aangelegd tot aan de perceelsgrens en aangesloten op de gemeentelijke riolering(en) en/of oppervlaktewater, in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente. Het binnenterrein wordt voorzien van een afwateringsstelsel dat wordt aangesloten op de buitenriolering.

3.5 Vloeren / galerijen / daken / (dak)terrassen

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer.

De verdiepingvloeren en de dakvloeren worden uitgevoerd als prefab betonnen (breed-)plaatvloeren met een in het werk gestorte druklaag van beton. Dit type vloer hierna ook te noemen: 'massief beton vloer'. De begane grondvloer en verdiepingvloeren worden voorzien van zwevende dekvloeren.

De balkons van de woningen worden uitgevoerd als prefab beton voorzien van wafelmotief (niet nader afgewerkt). De woningen aan de straatzijde worden naast de balkons voorzien van prefab betonnen plantenbakken verwerkt in de gevel. De balkons van de 2 woningen aan de voorgevel op de 1^e verdieping worden afgewerkt met beton tegels 500x500mm

De ondernemer behoudt zich het recht voor om het casco/de vloeren uit te voeren in een gelijkwaardig alternatief bouwsysteem. In dat geval kunnen (geringe) afwijkingen ontstaan in de maatvoering(en) zoals deze nu zijn vermeld op de Verkooptekening(en).

3.6 Wanden / kolommen / liggers

De dragende bouwmuren/gevels van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De gevels welke geen dragende functie hebben, worden als een houtskeletbouw gevelelement uitgevoerd. De dragende kolommen ter plaatse van bijvoorbeeld de balkons/terrassen en de voorziening ter plaatse van doorbrekingen van de constructieve wanden, worden waar nodig uitgevoerd in staal of (prefab) beton. Ten behoeve van vloer-overspanningen komen waar nodig stalen liggers. Daar waar gemeenschappelijke (onverwarmde binnen-) ruimten rechtstreeks naast de woningen liggen worden geïsoleerde voorzetwanden aangebracht zoals aangegeven op de Verkooptekening(en). Niet-dragende binnenwanden in de woning worden als lichte scheidingswand (gibo) uitgevoerd. De leidingschachten worden uitgevoerd in gibo 100 mm en waar nodig (akoestisch) geïsoleerd.

Niet dragende binnenwanden van bergingen en de gemeenschappelijke ruimtes en techniekruimte in het complex worden als kalkzandsteen uitgevoerd.

De ondernemer behoudt zich het recht voor om het casco/de wanden uit te voeren in een gelijkwaardig alternatief bouwsysteem (beton). In dat geval kunnen (geringe) afwijkingen ontstaan in de maatvoering(en) zoals deze nu zijn vermeld op de Verkooptekening(en).

3.7 Trappen / balustrades

De balkons en/of terrassen worden conform geveltekening voorzien van een in kleur gecoat stalen/aluminium hekwerk. Enkele buitenkozijnen worden, indien nodig, conform geveltekening voorzien van een in kleur gecoate stalen/aluminium doorvalbeveiliging welke bevestigd wordt in de negge.

De trappen en tussenbordessen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab betonelementen (niet nader afgewerkt). Langs de vrije zijden van de trappen en bordessen worden in kleur gecoate stalen hekwerken aangebracht. Langs de muurzijde van de trappen worden in kleur gecoate stalen leuningen aangebracht.

De vluchttrap wordt uitgevoerd als een in kleur gecoate stalen spiltrap met thermisch verzinkte treden.

3.8 Gevels

De (buiten)gevels worden traditioneel uitgevoerd in schoonmetselwerk in een gebakken gevelsteen in de kleuren zoals aangegeven op de geveltekening en in de materialen- en kleurenstaat. De banden in de gevels worden uitgevoerd in prefab beton (niet nader afgewerkt). De plantenbakken aan de voorgevel worden uitgevoerd in prefab beton met daarop een afwerking van steenstrips. Gedeeltes van de binnengevel op de balkons worden afgewerkt met een gevelafwerking van gemodificeerd hout zoals aangegeven op de geveltekening.

Het metselwerk wordt met zorg uitgevoerd in een zogenaamd halfsteensverband volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect. In het metselwerk worden de benodigde ankers, open stootvoegen, roosters, vochtkeringen en dergelijke opgenomen. In de spouw van de buitengevels wordt de benodigde isolatie aangebracht. Voor het ondersteunen van het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt de benodigde metselwerkwapening aangebracht en/of metalen lateien/geveldraggers, welke zijn voorzien

van een fabrieksmatig aangebrachte coating. Waar nodig worden dilataties aangebracht in het metselwerk.

Het metselwerk wordt iets terugliggend gevoegd in kleur volgens de materialen- en kleurenstaat. De gevel wordt conform de geveltekening op verschillende plaatsen voorzien van prefab betonnen elementen.

Ter plaatse van de hoofdentree wordt de gevel op de begane grond voorzien van een betonnen gevelplaat zoals aangegeven op de geveltekening.

3.9 Daken

De platte daken van het complex worden voorzien van isolatie en dakbedekking. De platte daken worden voor zover nodig voorzien van grind en waar nodig van betonnen staptegels. De daken worden daar waar nodig conform de voorschriften, voorzien van valbeveiliging en/of dak-ankers als aanlijnbeveiliging voor toekomstig onderhoud. De daken van de buitenbergingen worden voorzien van dakbedekking maar niet voorzien van isolatie.

De verticale hemelwaterafvoeren worden aangebracht en waar nodig voorzien van antiklimvoorzieningen.

3.10 Gevelkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in een nader te bepalen hardhoutsoort conform detaillering architect. Het model evenals de draai(kiep)richting van de ramen en deuren worden uitgevoerd volgens de geveltekening.

Onder de kozijnen met een gemetselde borstwering worden aluminium waterslagen toegepast. De vensterbanken zijn van marmercomposiet. Ze worden geplaatst onder alle kozijnen met een borstwering, met uitzondering van de deurkozijnen.

De (buiten-)deuren van het appartementengebouw worden uitgevoerd als vlakke houten buitendeuren, inclusief het benodigde hang- en sluitwerk en waar nodig brandwerend uitgevoerd. Het model evenals de draairichting van de deuren worden uitgevoerd volgens de geveltekening. Onder de deurkozijnen worden waar nodig kunststenen onderdorpels aangebracht.

De (in pandige) deuren van:

- de entree van het trappenhuis;
- de entree de containerruimte
- de gemeenschappelijke techniekruimte;

worden geplaatst in hardhouten kozijnen en uitgevoerd als vlakke houten in pandige deuren, inclusief het benodigde hang- en sluitwerk. Deze deuren worden waar nodig zelfsluitend en/of brandwerend uitgevoerd. Het model evenals de draairichting van de deuren conform opgave van de architect.

De (in pandige) deuren van de bergingen en de meterkastdeuren in de hoofdentree worden geplaatst in hardhouten kozijnen en worden uitgevoerd als vlakke houten in pandige deuren, inclusief het benodigde hang- en sluitwerk. De deuren en kozijnen in kleur volgens materialen- en kleurenstaat van de architect. Het model evenals de draairichting van de deuren conform de Verkooptekening(en).

De poortdeur naar het binnenterrein wordt uitgevoerd als een stalen vouwdeur te openen met behulp van een zender of sleutelschakelaar.

Bij het ontwerp van de woning is er rekening mee gehouden dat het merendeel van de glasopeningen in de gevels in eigen beheer gereinigd kunnen worden. Er zijn geen voorzieningen getroffen voor hangladders of anderszins, eveneens wordt niet voorzien in een gevelonderhoudsinstallatie en/of andere technische voorzieningen. De reiniging van de beglazing van de geveldelen van de gemeenschappelijke ruimten, trappenhuis alsmede overige geveldelen welke gereinigd en/of onderhouden moeten worden, zal door de Vereniging van Eigenaars collectief geregeld moeten worden.

3.11 Binnendeuren en -kozijnen

In de woning worden alle binnendeurkozijnen uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte nastelkozijnen van hout geschikt voor stompe deuren, zonder bovenlicht. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stompe houten deuren. De kleur van de kozijnen en de deuren is wit. In de woning worden geen binnendeurdorpels aangebracht, met uitzondering van de binnendeur-kozijnen van de bad- en toiletruimte. Deze worden voorzien van een kunststenen (rolstoel-)dorpel in een donkere kleur.

3.12 Hang- en sluitwerk

Alle buitenramen en -deuren worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk; de deurkrukken met bijbehorende schilden en de raamkrukken worden uitgevoerd in lichtmetaal:

- de voordeur wordt voorzien van een cilinderslot met aan de buitenzijde een greep op schild en aan de binnenzijde een draaibare deurkruk op schild;
- de overige buitendeuren worden voorzien van een cilinderslot met aan de binnen- en buitenzijde een draaibare deurkruk op schild;
- de cilinders zijn per woning gelijksluitend;
- de beweegbare ramen volgens de geveltekening worden voorzien van een draai(kiep)beslag met aan de binnenzijde een raamkruk in het midden van het raam die afsluitbaar is met een los sleuteltje.

De binnendeuren worden afgehangen aan blank aluminium deurpaumelles en voorzien van blank aluminium deurkrukken met bijbehorende kortschilden:

- de deur van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezet slot;
- de deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot;
- de overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten.

De inpandige en buitenbergingsdeuren worden voorzien van het benodigde hang-en sluitwerk; de deurkrukken met bijbehorende schilden worden uitgevoerd in lichtmetaal. Het cilinderslot van de buitenberging is gelijksluitend met de cilindersloten van de woning.

De (buiten-)deuren die toegang bieden tot de gemeenschappelijke ruimten en de loopdeuren die toegang bieden tot het binnenterrein worden voorzien van gelijksluitende cilinders. Deze cilinders zijn niet gelijksluitend met de cilinders van uw woning. U heeft dus twee sleutels: één voor uw woning/buitenberging en één voor de deuren die toegang bieden voor de gemeenschappelijke ruimten en het binnenterrein.

Achter de pui van de hoofdentree wordt een ruimte voorzien voor de postkasten en een bellentableau welke is voorzien van een (kleuren-)camera, intercom, drukknoppen, naamplaathouders en briefplaten ten behoeve van de woningen. De 2^e buitendeur van de hoofdentree kan vanuit voornoemde woningen door middel van een elektrische dagschoot opener worden ontgrendeld.

Huisnummerbordjes zullen worden aangebracht bij de voordeur van de woningen, de parkeerplaats(en) en de bergingen op het binnenterrein.

In de gemeenschappelijke ruimten, -verkeersgebieden en lift zal de benodigde bewegwijzering worden aangebracht.

Alle buitenkozijnen, deuren en ramen inclusief het bijbehorende hang- en sluitwerk voldoen aan de 100% basiseisen zoals vermeld in het 'Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen' en voor de inbraakpreventie aan de bepalingen gesteld in de normen. Het hang en sluitwerk voldoet aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelelementen (SKG) afgegeven beschermde keurmerk. Dit houdt onder andere in dat sloten, cilinders en scharnieren voldoen aan SKG 2 sterren (klasse zwaar) volgens politiekeurmerk en bijbehorend veiligheidsgarnituur.

3.13 Beglazing

De gevelramen, -kozijnen en -deuren worden voorzien van isolerend glas volgens de uitgangspunten van de EPC- berekening. Bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau) wordt gehard glas of gelaagd veiligheidsglas toegepast.

3.14 Aftimmerwerk

De meterkast wordt voorzien van een meterschot. Aftimmeringen en aftimmerlatten worden aangebracht daar waar een deugdelijke afwerking deze noodzakelijk maakt. Daar waar (een) verdeler(s) van de vloerverwarming eventueel buiten de technische ruimte van de woning in een verblijfsruimte en/of verkeersgebied geplaatst word(t)(en), zal/zullen deze worden omtimmerd c.q. omkast. Er worden in de woning geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

De hoofdentree, de bergingsgangen, de algemene ruimten alsmede de lifthallen worden afgetimmerd.

3.15 Schilderwerk

Buitenschilderwerk:

De gevelkozijnen met ramen, deuren en panelen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en indien nodig op het werk afgelakt in kleur volgens materialen- en kleurenstaat. De diverse betimmeringen worden voorzien van de benodigde grondlagen en op het werk afgelakt in kleur volgens materialen- en kleurenstaat.

Binnenschilderwerk:

De gevelkozijnen met ramen, deuren en panelen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en indien nodig op het werk afgelakt in kleur volgens materialen- en kleurenstaat. De diverse betimmeringen worden voorzien van de benodigde grondlagen en op het werk afgelakt in kleur volgens materialen- en kleurenstaat.

De eventueel in de woning in het zicht blijvende leidingen van water, riolering, verwarming en/of ventilatie worden niet geschilderd. Deze onderdelen blijven onafgewerkt.

In de gemeenschappelijke ruimten wordt al het houtwerk voorzien van de benodigde grondlagen en op het werk afgelakt in kleur volgens materialen- en kleurenstaat. De binnenkozijnen en deuren van de gemeenschappelijke ruimten en de bergingen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en indien nodig op het werk afgelakt in kleur volgens materialen- en kleurenstaat.

3.16 Keukeninrichting

Uw woning is niet voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn aanwezig, volgens de 0-tekening van de keuken. Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij de projectshowroom of een door u gekozen keukenleverancier. Omdat de plaatsing van de keuken na oplevering van de woning plaatsvindt, valt deze buiten de Woningborg-garantie.

3.17 Wandafwerking

De wanden in de woning worden conform de ruimte-afwerkstaat afgewerkt. De wanden die behangklaar worden afgewerkt zijn geschikt voor het aanbrengen van dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 2,5 mm. Indien u een andere wandafwerking overweegt (bijvoorbeeld dekverfsystemen, sauswerk, behangpapier, textiel of fijn gestructureerde afwerking) adviseren wij u de wanden door uw applicateur te laten beoordelen op geschiktheid alvorens de afwerking aan te brengen. De wanden die worden voorzien van tegelwerk zijn terug te vinden in de afwerkstaat.

3.18 Vloerafwerking

De vloeren in de woning worden conform de ruimte-afwerkstaat afgewerkt. De vloeren die zijn afgewerkt met een zwevende dekvloer voldoen aan vlakheidsklasse 4 volgens NEN 2747. Indien u een kritische vloerafwerking qua vlakheid en evenwijdigheid laat aanbrengen (bijvoorbeeld tegels, parket, epoxy, PVC, dun glad tapijt etc.) adviseren wij u de vloeren door uw applicateur te laten beoordelen op geschiktheid alvorens de vloerafwerking aan te brengen. Tevens mag de vloerafwerking in verband met de vloerverwarming, geen grotere warmteweerstand hebben dan omschreven bij het hoofdstuk Installaties onder Verwarming en warmwatervoorziening. Op advies van de installateur is het mogelijk dat er dilatatieprofielen in de dekvloer aangebracht worden om het uitzetten van de dekvloer door vloerverwarming op te vangen.

Er worden schoonloopmatten aangebracht ter plaatse van:

- de entreehal van de hoofdentree;

Het fabricaat, type en kleur zijn door de architect nader te bepalen.

De vloer van de hoofdentree wordt voorzien van tegelwerk 600x600mm. Fabricaat, type en kleur zijn door de architect nader te bepalen.

De vloeren van de lifthal worden voorzien van tegelwerk 600x600mm. Fabricaat, type en kleur door architect nader te bepalen. De tussenbordessen en trappen in het trappenhuis zijn van prefab beton, niet nader afgewerkt. De bergingen, de gemeenschappelijke techniekruimte en containerruimte worden niet nader afgewerkt.

De vloeren in de overige gemeenschappelijke ruimten worden niet nader afgewerkt.

3.19 Plafondafwerking

De plafonds in de woning worden conform de ruimteafwerkstaat afgewerkt. De V-naden van de betonplafonds blijven na afwerking zichtbaar.

De (binnen-)plafonds van gemeenschappelijke (onverwarmde binnen-)ruimten die rechtstreeks onder woningen liggen (m.u.v. de hoofdentree) worden bekleed met thermisch isolerende houtwolcementplaten in een natuurtint.

Het (binnen-)plafond van de hoofdentree wordt voorzien van thermisch isolerende en akoestische plafondafwerking. De plafonds van de lifthalen en het trappenhuis worden waar nodig, voorzien van een akoestische plafondafwerking. De tussenbordessen en de trappen in het trappenhuis zijn van prefab beton en worden niet nader afgewerkt.

De buitenplafonds worden waar nodig thermisch geïsoleerd en afgewerkt met een kunststof/volkernbeplating.

3.20 Sanitair

Het projectsanitair in de woningen wordt uitgevoerd zoals vermeld in de ruimteafwerkstaat en met voorbeelden geïllustreerd in het document "Projectsanitair". De toiletruimte en badkamer worden voorzien van vloertegels met een afmeting van 300x300 mm. Het vloertegelwerk wordt in een standaardkleur gevoegd en niet strokend gelegd met de wandtegels. Het douchegedeelte wordt op afschot aangebracht naar de doucheput.

De wanden van de toiletruimte en badkamer worden voorzien van wandtegels met een afmeting van 300x600mm. Het tegelwerk wordt in het toilet aangebracht tot ca. 1200 mm hoog en in de badruimte plafond. Het wandtegels wordt in een standaardkleur gevoegd, horizontaal aangebracht en niet strokend gelegd met de vloertegels.

Op de uitwendige hoeken van het wandtegels wordt een kunststof hoekbeschermingsprofiel aangebracht. Het tegelwerk wordt waar nodig gekit met een plastisch blijvende schimmelwerende siliconenkit in een standaard kleur passend bij het tegelwerk.

Voor dit project zal de ondernemer in samenwerking met haar projectleverancier projecttegels uitzoeken. De projectleverancier maakt gebruik van een showroom waar u het projectsanitair en/of -tegels kunt bekijken. Te zijner tijd wordt u door de projectleverancier uitgenodigd om de showroom te bezoeken.

3.21 Installaties

Verwarming en warmwatervoorziening

De woning wordt uitgerust met een warmtepomp van voldoende capaciteit. Voor het bereiden van warm tapwater wordt een warmtepomp met boilervat van ca. 150 liter inhoud aangebracht. De warmtepomp en boiler hebben geen gasaansluiting en verbruiken alleen elektriciteit.

Een warmtepomp is een apparaat dat energie uit de buitenlucht omzet naar warmte voor verwarming en tapwater. Omdat warmtepompsystemen geen fossiele brandstoffen gebruiken is hun milieubelasting erg laag. Tegelijkertijd is het rendement van het op deze manier verwarmen van uw huis hoog. Het is momenteel dan ook één van de meest duurzame manieren om uw woning te verwarmen en uw warm water te regelen. De warmtepomp kan in de zomer uw woning ook enkele graden koelen ten opzichte van de buitentemperatuur.

De warmtepomp bestaat uit een buitenunit en een binnenunit (met een boilervat) die in de technische ruimte van de woning wordt aangebracht.

De hieronder genoemde ontwerptemperaturen moeten minimaal per ruimte te behalen en te handhaven zijn (tot een buitentemperatuur van -10°C), bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten met gesloten ramen en deuren en met inschakeling van de minimaal vereiste ventilatie:

Verblijfsruimten:	20 °C
Verkeersruimten:	15 °C
Badruimte:	22 °C
Toiletruimte:	15 °C
Onbenoemde ruimte:	15 °C
De fietsberging begane grond:	onverwarmd

De woning wordt voorzien van vloerverwarming. De navolgende vertrekken/zones zijn afzonderlijk regelbaar:

- woonkamer i.c.m. keukenruimte (hoofdbediening);
- hoofdslaapkamer (01) i.c.m. garderobe (voor over aanwezig);
- de overige slaapkamers (ieder afzonderlijk);
- werkkamer (voor zover aanwezig).

In de badkamer wordt ook vloerverwarming aangebracht welke meeloopt met één van de zones zoals hierboven vermeld. Daarnaast wordt in de badkamer aanvullend een elektrische handdoekradiator geplaatst. De verdeler van de vloerverwarming wordt 'in het zicht' geplaatst in de techniekruimte van de woning. Vloerverwarming werkt met een lage temperatuur en zorgt voor een comfortabel binnenklimaat. Bij een warmtepomp is het overigens beter om dag en nacht dezelfde temperatuur te behouden, dus geen nachtverlaging toe te passen, daar het systeem traag reageert.

Voor het bepalen van de afgifte/capaciteit per ruimte zijn wij uitgegaan van de volgende maximale warmteweerstand van door de kopers/bewoners aan te brengen vloerafwerking: • woonkamer, keukenruimte en slaapkamers: R waarde 0,09 (m²K)/W • badkamer: R waarde 0,01 (m²K)/W (tegelaafwerking)

Deze maximale waarden zult u moeten communiceren naar uw applicateur van de vloerafwerking.

Mocht u vloerafwerking (laten) aanbrengen die een hogere waarde heeft, dan kan de ondernemer de minimaal te behalen en te handhaven temperaturen niet garanderen.

Bij de warmtepomp wordt gebruik gemaakt van een boilervat van ca. 150 liter voor het bereiden van warm tapwater. In tegenstelling tot een gasgestookte combiketel, waarmee eindeloos warm water getapt kan worden, is de hoeveelheid non-stop af te tappen warm water bij een boilervat beperkt. Met een douchekop met een gemiddeld verbruik van 10 liter per minuut, een douchetijd van gemiddeld 8 minuten en een douchewatertemperatuur van 38 °C, wordt per douchebeurt ca. 46 liter warm

boilerwater verbruikt. Tevens is er sprake van een bepaalde vultijd. Bij een boilervat van ca. 150 liter duurt het ca. 2 uur voordat het water in de boiler weer een temperatuur van >55 °c heeft bereikt. Het is uiteraard mogelijk om als meerwerkoptie te kiezen voor een systeem met een grotere boiler.

Onder andere vanwege de in de dekvloeren aangebrachte vloerverwarming, mag er niet in de vloeren geboord, gefreesd of gehakt worden.

Ventilatievoorzieningen

De appartementen worden voorzien van een CO2 gestuurd mechanisch ventilatiesysteem. Dit betekent dat er in de keuken, badkamer, toilet en berging roosters in het plafond worden geplaatst voor de afvoer van de ventilatielucht.

De luchttoevoer vindt plaats in de woonkamer en slaapkamer(s) via ventilatieroosters in de buitengevelkozijnen.

Door middel van het mechanisch ventilatiesysteem wordt 'vervuilde' binnenlucht afgezogen. Dit betekent o.a. dat er een doorgang van lucht ontstaat van de verblijfs- en verkeersruimte(n), naar de natte ruimten. Deze doorgang van lucht vindt plaats via naden onder de binnendeuren. De naden zijn bij oplevering circa 3,5 cm hoog. Als uitgangspunt is rekening gehouden met een door derden aan te brengen vloerafwerking van circa 15 mm dik. Ongeacht welke type vloerafwerking toegepast wordt dient er tenminste een blijvende naad van 20 mm te worden gewaarborgd. Indien de naden onder de deuren minder bedragen dan 20 mm, wordt de 'ventilatiebalans' verstoord en kan een goede werking niet meer worden gegarandeerd.

Ten behoeve van de afzuigkap in de keuken wordt er ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel een afzuigventiel geplaatst. Hier kan men alleen een motorloze afzuigkap op aansluiten. In de keuken wordt veelal gekozen voor het toepassen van een recirculatie afzuigkap.

De ventilatie van de bergingsruimten en de gemeenschappelijke techniekruimte in het complex zal volgens het principe van natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer worden uitgevoerd.

Waterleiding

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet. In de meterkast wordt een wateraansluiting met een watermeter gerealiseerd door het nutsbedrijf. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de meterkast naar alle sanitaire toestellen, de inlaatcombinatie van de warmtepomp, de opstelplaats van de wasmachine en een aansluitpunt in de keukenruimte. Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt de waterleiding voorzien van een wasmachinekraan.

De warmwaterleiding wordt vanaf de warmtepomp aangelegd naar de wastafel(s), de douche en een aansluitpunt in de keukenruimte.

De hydrofoor (algemeen drukverhogende installatie) wordt aangebracht in de gemeenschappelijke techniekruimte op de begane grond.

Gasleiding

Er wordt geen gasleiding en gasmeter aangebracht. Dit betekent dat in de keukenruimte een voorziening voor elektrisch koken wordt aangebracht.

Elektrische installatie

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door de nutspartijen. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraaldozensysteem, conform de vereisten van de NEN 1010,

Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt. De uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de techniekruimte en de berging in de kelder. Alle schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouw, in de kleur helder wit. In de meterkast, de techniekruimte en de berging in de begane grond, worden de schakelaars en wandcontactdozen, conform de Verkooptekening(en) uitgevoerd als opbouw.

In de gemeenschappelijke ruimtes, het 'bergingsblok' en de gemeenschappelijke techniek ruimte worden de schakelaars en wandcontactdozen (voor zover aanwezig) eveneens uitgevoerd als opbouw.

Voor de montagehoogten (gerekend vanaf bovenkant dekvloer) wordt uitgegaan van:

- wandcontactdoos koelkast en loze buisleiding(en) ten behoeve van keukenapparatuur: 0,10 m;
- wandcontactdoos vaatwasser: 0,60 m;
- perilex-aansluiting elektrisch koken: 0,65 m;
- wandcontactdoos voor een afzuigkap: 2,25 m;
- lichtschakelaars (eventueel gecombineerd met enkele wandcontactdoos): 1,05 m;
- wandcontactdozen in keukenruimte boven de opstelplaats van het aanrecht, in de badkamer, in de berging en ter plaatse van de warmtepomp, wasmachine en wasdroger: 1,25 m;
- overige wandcontactdozen: 0,30 m;
- overige loze leidingen: 0,30 m;
- kamerthermostaat, ruimtesensor en videofoon: 1,55 m;
- wandlichtpunt in de badkamer boven de wastafel (achter spiegel): 1,75 m.

In de woning wordt een standaard keukeninstallatie aangebracht bestaande uit:

- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht (horizontaal geplaatst);
- wandcontactdoos voor een afzuigkap;
- perilex-aansluiting (2 fasen) voor elektrisch koken;
- enkele wandcontactdoos voor een vaatwasser;
- enkele wandcontactdoos voor een koelkast;
- enkele wandcontactdoos voor de combi oven.

De locaties van de wandcontactdozen, schakelmateriaal en plafondlichten zijn op de Verkooptekening(en) indicatief aangegeven. De definitieve locatie(s) kunnen hiervan enigszins afwijken. Daar waar de wandcontactdozen, schakelmateriaal en/of plafondlichtpunten vanwege praktisch uitvoerbaarheid en/of regelgeving niet op de op de Verkooptekening(en) aangegeven locaties en/of op de hiervoor vermelde montagehoogtes geplaatst kunnen worden, zullen deze zo gunstig mogelijk nabij de bedoelde locatie/montagehoogte geplaatst worden.

In de woning word(t)(en) (een) rookmelder(s) geplaatst zoals aangegeven op de Verkooptekening(en). De rookmelder(s) is/zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. Indien meerdere rookmelders in de woning aanwezig zijn zullen deze worden gekoppeld.

De berging wordt voorzien van een plafondlichtpunt met schakelaar en een wandcontactdoos deze worden gevoed vanuit de eigen meterkast in ieder appartement.

De verlichting van de gemeenschappelijke ruimten, -verkeersgebieden en het binnenterrein vindt plaats middels energiezuinige LED-verlichting. Het fabricaat, type en positie wordt door de architect in samenspraak met de installatieadviseur bepaald. De gemeenschappelijke verlichting wordt geschakeld middels een schemerschakeling met uitzondering van de parkeerkelder en de bergingsgang van het 'bergingsblok'. De verlichting van de bergingsgang van het 'bergingsblok' wordt geschakeld middels bewegingsmelder(s). In de gemeenschappelijke ruimten/-verkeersgebieden wordt waar nodig noodverlichting aangebracht.

Telecommunicatie-installatie

In de woning wordt een universele telecommunicatie installatie aangebracht middels loze buisleidingen vanaf de meterkast en eindigend in een inbouwdoos in de woonkamer en de hoofdslaapkamer zoals aangegeven op de Verkooptekening(en). De loze leidingen worden voorzien van een controledraad.

Door toepassing van nieuwe technieken (o.a. draadloos) en meerdere aanbieders op de markt van telefonie, televisie en internet wordt er door de aanbieders van deze diensten geen standaard bekabeling naar de woning aangelegd. De verkrijger dient voor deze diensten zelf een aanvraag in te dienen bij de telecomaandbieder(s) van diens keuze. De abonnementskosten voor het verkrijgen van een

(hoofd)aansluiting zijn niet in de koop- en/of aanneemsom opgenomen en zijn voor rekening van koper/verkrijger.

Videofoon- en Belinstallatie

Bij de 2^e toegangsdeur van de hoofdentree wordt een bel-, spreek- en video-installatie aangebracht. In het bellentableau is ook een (kleuren-)camera geplaatst. Op moment van aanbellen wordt de videofoon in de desbetreffende woning geactiveerd waardoor voor de bewoner, middels de kleurenmonitor, zichtbaar wordt wie zich voor de ingang bevindt. Met de videofoon kan ook de toegangsdeur worden bediend. Tevens is deze videofoon aangesloten op de beldrukker van de woning. Bij het aanbellen bij de voordeur werkt de videofoon dan als deurbel. De beldrukker wordt direct naast de entree deur van de woning op ca. 1200 mm vanaf de vloer aangebracht.

Zonnepanelen

Op het dak van het appartementengebouw worden PV-panelen (fotovoltaïsche panelen) aangebracht (waarvan de locaties indicatief zijn aangegeven op de daktekening). Deze panelen zetten zonne-energie om in elektriciteit. De PV-panelen worden via een omvormer verbonden met het elektriciteitsnet op de gemeenschappelijke installatie en meter. Wanneer er meer energie verbruikt wordt dan er door de PV-panelen geproduceerd wordt, wordt de overig benodigde energie gewoon van het elektriciteitsbedrijf betrokken. Op het moment dat er meer energie door de PV-panelen wordt geproduceerd dan er wordt verbruikt, wordt de stroom teruggeleverd aan het elektriciteitsbedrijf. Onderhoud en vervanging van de PV-panelen zal via de Vereniging van Eigenaars worden geregeld.

Liftinstallatie

Het appartementengebouw wordt voorzien van een elektrische lift van voldoende capaciteit en is geschikt voor brancardvervoer. De dagkanten en liftdeuren worden afgewerkt als staalplaat in kleur geschilderd en aftimmeringen in hout of staalplaat in kleur geschilderd conform de kleur- materiaalstaat.

3.22 Parkeren / Bestrating / Terreininrichting

De parkeerplekken op het gezamenlijke binnenterrein zijn niet inbegrepen in de koop- aanneemsom. De 16 parkeerplaatsen worden los per stuk te koop aangeboden. U kunt uw interesse bij de makelaar opgeven.

Bestrating

Het binnenterrein aan de achterzijde van het complex wordt bestraat met beton straatstenen en beton grastegels. Zoals aangegeven op de Verkooptekening(en).

Het straatwerk is inclusief betonnen kantplanken en opsluitbanden.

De voorzieningen en de infrastructuur in de openbare ruimte zoals de aanleg van de parkeergelegenheden, trottoirs, openbare verlichting, riolering en dergelijke worden in de woonrijpfase conform de door de gemeente vastgestelde eisen door de ondernemer aangebracht.

3.23 Opleveren en schoonmaken

De woning en de buitenberging worden 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazingen worden vrij van stickers en merktekens, helder en schoon opgeleverd. Het bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en - resten.

3.24 Huisvuil

Afvoer van huisvuil vindt vooralsnog plaats via rolcontainers in de containerruimte op de begane grondvloer.

3.25 Ruimteafwerkstaat

Zie bijlage.

3.26 Materialen- en kleurenstaat

Zie bijlage.

Tot slot

Mocht u na het lezen van de 'Algemene Verkoopinformatie, Projectinformatie & Technische Omschrijving' nog vragen hebben, schroomt u dan niet om contact op te nemen. De makelaar staat voor u klaar om uw vragen te beantwoorden!

Wijzigingen voorbehouden.