



## **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

### **Polverpark “Bastion Hertell” te Maastricht**

**19 Appartementen**

**(A.01 t/m A.19)**

## Inhoud

Algemene projectgegevens.....	4
SWK.....	4
Bouwbesluit.....	4
Nuts.....	4
Benaming ruimten.....	4
Parkeergarage.....	5
Toegang tot Parkeergarage.....	5
Bergingen in parkeergarage.....	6
Openbare ruimte.....	6
Peil van het woongebouw.....	6
Grondwerk.....	6
Buitenriolering.....	6
Fundering.....	6
Vloeren.....	7
Casco en wanden.....	7
Gevelafwerking en metselwerk.....	7
Loggia plafonds en plafond algemene ruimten.....	8
Daken.....	8
Buitenkozijnen, -ramen en -deuren.....	9
Binnen kozijnen en -deuren in het appartement.....	9
Hang- en sluitwerk.....	10
Stukadoorwerk & Spuitwerk.....	10
Afwerking algemene ruimten.....	11
Tegelwerk en kunststeen.....	12
Metaal- en kunststofwerken.....	12
Binnen timmerwerk.....	13
Keuken.....	13
Beglazing.....	13
Schilderwerk.....	13
Waterinstallatie.....	14
Sanitair.....	14
Elektrotechnische installatie.....	14
Video intercom, belinstallatie.....	16
ICT installatie.....	16
PV installatie.....	16

WKO installatie.....	17
Centrale verwarming.....	17
Ventilatievoorzieningen .....	18
Schoonmaken en oplevering.....	18
Bouwbesluit.....	18
Veiligheidsbeglazing in gebouwen.....	18
Vorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2020.....	19
Uitsluitingen van garantie .....	19
Afwerkstaat (afwerkstaat architect is leidend).....	19
Ruimtestaat appartementen .....	20
De kleine lettertjes .....	21
Beperkingen .....	21
Afwerkvloeren.....	21
Sanitair en tegelwerk.....	22
Tenslotte .....	22
De koop- en aannemingsovereenkomst.....	22
Wat en wanneer u moet gaan betalen .....	22
Financiering.....	23
Meerwerk.....	23
Koopsom Vrij Op Naam (VON).....	23
Verzekering.....	23
Prijswijzigingen .....	24
Opleveringsprocedure .....	24
Eigendomsoverdracht.....	24
Standaard en individuele wijzigingen .....	24
Krimpscheuren .....	25
Algemeen.....	25
Gebruikskosten.....	25
Glasbewassing .....	25
Algemene ruimten en vereniging van eigenaars (VvE).....	26
Levering elektriciteit: .....	26
Wijzigingen tijdens de bouw. ....	26
Inhoud consumentendossier. ....	26

## Algemene projectgegevens

Het project "Polverpark Bastion Hertell" te Maastricht bestaat uit:

- 19 APPARTEMENTEN EN 2 PENTHOUSES
- 9 STADSWONINGEN, 2 STADSVILLA'S,
- 11 APPARTEMENTEN OP DE BEGANE GROND

Het appartementen complex wordt middels het nieuwe trappenhuis gekoppeld op niveau -1 aan de reeds gerealiseerde ondergrondse parkeergarage met ca. 320 parkeerplaatsen.

Deze technische omschrijving is van toepassing op: **De 19 appartementen welke gelegen zijn op de 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping**

## SWK

De woningen worden gebouwd onder SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) garantie en zijn ingeschreven via SWK. Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK. Ingeval enige bepaling in deze verkoopomschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

## Bouwbesluit

Van toepassing is het Bouwbesluit met de bijbehorende ministeriële besluiten, welke gelden op het moment van aanvragen omgevingsvergunning alsmede de geldende bouwverordening en de plaatselijke aanvullingen.

## Nuts

Alle installaties worden geheel volgens voorschriften en ten genoegen van de plaatselijke nutsbedrijven uitgevoerd.

## Benaming ruimten

Een appartement bestaat uit diverse ruimten. Conform het geldende Bouwbesluit zijn wij verplicht deze ruimten te omschrijven en van een titel te voorzien. Graag verwijzen wij hiervoor ook naar de verkooptekeningen.

Woonkamer	verblijfsruimte
Keuken	verblijfsruimte
Slaapkamer	verblijfsruimte
W.I.C. (walk in closet)	onbenoemde ruimte
Hal / entree / overloop gang	verkeersruimte
Meterkast	meterruimte
Toilet / WC	toiletruimte
Badkamer	badruimte
Berging / bergkast / techniek	onbenoemde ruimte
Terras / balkon	onbenoemde ruimte

## **Parkeergarage**

In de reeds gerealiseerde parkeergarage onder blok B ( Bastion Waldeck) en blok C ( Bastion Brandenburg) bevinden zich ca. 320 parkeerplaatsen, die worden gebruikt door de bewoners van Brandenburg, Waldeck en Hertell. Deze plekken bevinden zich op niveau -1 van de garage. Daarnaast zullen bewoners van de Polvertoren, medewerkers en bezoekers van Envida en toekomstige bewoners van het Calvarie Klooster gebruik maken van deze parkeergarage. De plekken voor deze gebruikers bevinden zich op niveau -2 van de garage. Verkoop en verhuur van parkeerplaatsen aan derden wordt niet uitgesloten.

In de garage bevinden zich ook bergingen voor de appartementen van Brandenburg, Waldeck en Hertel. Deze bergingen liggen in een van de parkeerplekken afgeschermd gebied, welke enkel toegankelijk is voor de eigenaren van een berging in dit gebied.

De vloeren van de parkeergarage zijn uitgevoerd in betonvloeren welke monolithisch zijn afgewerkt. Op deze vloeren zijn de parkeerplaatsen en bewegwijzering middels belijning en nummering aangegeven. De wanden zijn uitgevoerd middels in het werk gestorte onafgewerkte betonwanden en gemetselde betonblokken. De plafonds zijn van onafgewerkt beton. Tegen het plafond zijn leidingen & kanalen gemonteerd, evenals een tracé voor de aansluitingen van de NUTS bedrijven voor "Waldeck" & "Brandenburg". Deze leidingen zijn grotendeels als opbouw uitgevoerd. De parkeergarage wordt verlicht middels ledverlichting welke is voorzien van aanwezigheidsdetectie.

De gehele parkeergarage is uitgerust met een sprinklerinstallatie.

De hellingbaan is in het bovenste deel voorzien van een warmtelint zodat deze vorstvrij blijft.

## **Toegang tot Parkeergarage**

Het parkeerdek is voor alle gebruikers middels de auto bereikbaar via een hellingbaan gesitueerd op de hoek van het complex Brandenburg, gelegen aan de Polvertorenstraat. De in-en uitgang is voorzien van een zogenaamde speedgate. Door middel van kentekenherkenning hebben de juiste bezoekers / bewoners toegang tot de parkeergarage. De speedgate gaat alleen open als een toegestaan kenteken gescand wordt of een toegewezen druppel wordt aangeboden. De druppel is enkel noodzakelijk indien u de garage wilt betreden met een voertuig waarvan het kenteken niet geregisterd is. De speedgate is in alle andere gevallen gesloten en men kan dus niet zonder toegang de garage betreden.

De bewoners van de appartementsgebouwen Waldeck, Brandenburg en Hertell hebben allen toegang tot de garage middels de in het eigen gebouw gelegen trappenhuis en/of lift.

Alle andere gebruikers hebben via het trappenhuis rechts naast de entree van appartementencomplex Hertell toegang tot de garage. Deze ingang is voorzien van toegangscontrole middels druppel of toegangscode.

## **Bergingen in parkeergarage**

Op niveau -1 van de parkeergarage zijn ook de bergingen voor de volgende appartementen van Bastion Hertell voorzien: A01, A02, A06, A07, A08, A09, A13, A14, A15, A16, A19.

De wanden van de bergingen zijn uitgevoerd in gemetselde betonblokken welke verder niet zijn afgewerkt (Schoonwerk). Deze wanden zijn vrij gehouden van de plafonds om ventilatie te garanderen. De vloeren zijn net als de rest van de garage uitgevoerd middels een monolithisch afgewerkte betonvloer waarop verder geen afwerking is aangebracht. Het plafond van de bergingen blijft verder onafgewerkt en de bestaande betonconstructie zal zichtbaar zijn. Het aanwezige leidingwerk is als opbouw uitgevoerd. De bergingen zijn afsluitbaar middels een cilinderslot, gelijksluitend met de overige cilinders van bijbehorend appartement.

## **Openbare ruimte**

De openbare ruimte rondom de appartementengebouwen wordt gerealiseerd door Van Wijnen. Deze kan pas ingericht worden na oplevering van de appartementen & woningen van blok A (Hertell). De appartementen zullen bij oplevering wel bereikbaar zijn en klaar voor het aanbrengen van de individuele afwerking en verhuizing.

Na oplevering van het gehele plan (Brandenburg, Waldeck en Hertell), wordt dit gehele terrein (m.u.v. het gedeelte tussen het woongebouw Brandenburg en Waldeck) overgedragen aan de gemeente. Zij verzorgen het verdere onderhoud van het openbaar gebied, na oplevering.

## **Peil van het woongebouw**

Het Peil -P-, van waaruit alle hoogtes worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Met afgewerkt wordt bedoeld de cementdek/anhidrietvloer. Vanaf dit Peil worden de hoogte- en dieptematen gemeten en uitgezet.

## **Grondwerk**

Het terrein wordt waar nodig ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen en bestrating.

## **Buitenriolering**

De aanleg- en aansluitkosten en de kosten voor de ingebruikstelling van de riolering zijn in de koopsom inbegrepen. Het rioolstelsel is uitgevoerd als een gescheiden systeem. Het vuilwater van het appartement wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. Het hemelwater afkomstig van de daken en de balkons zal worden geïnfiltreerd in de daarvoor beschikbare infiltratiekoffers welke zich in de openbare ruimte bevinden met eveneens een aansluiting op het gemeente lijk infiltratieriool. Deze zitten onder maaiveld niveau en zijn niet zichtbaar.

Alle rioleringsleidingen en hulpstukken worden uitgevoerd in kunststof en zijn voorzien van KOMO keur. De rioleringsleidingen worden voorzien van alle noodzakelijke onderdelen zoals onder andere ontstoppings- en beluchtingsvoorzieningen.

## **Fundering**

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt er een gewapende betonfundering toegepast in combinatie met in de grond gevormde betonpalen (zogenaamde mortelschroefpalen).

De afmetingen, wapening en uitvoering van de funderingen worden bepaald door de constructeur en zijn ter goedkeuring van de gemeentelijke dienst Bouw- en Woningtoezicht. Daar waar nodig worden in de betonconstructies de nodige doorvoerbuizen voor de nuts en overig leidingwerk aangebracht.

## **Vloeren**

De begane grondvloeren worden middels geïsoleerde kanaalplaatvloeren uitgevoerd. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in prefab betonnen plaatvloeren (breedplaatvloeren). Op de constructieve vloeren wordt in alle appartementen een zwevende dekvloer met vloerverwarming aangebracht. Deze vloerafwerking wordt geheel los van de bouwkundige constructie aangebracht en is geschikt is voor ieder type vloerafwerking met een juiste geleidingscoëfficiënt voor de geleiding van de warmte en koeling van de vloerverwarming/koeling . Deze dekvloer wordt in alle ruimtes behoudens toilet, badkamer en berging uitgevoerd in een Calciumsulfaatgebonden (anhydriet) gietdekvloer. In het toilet, badkamer en berging zal een cementdekvloer worden aangebracht.

U dient rekening te houden met het feit, dat indien u, de vloerafwerking lijmt op de anhydrietvloer u de geschikte lijm kiest welke geschikt is voor een anhydrietvloer. Verder dient u voorafgaand aan het aanbrengen van uw vloerafwerking de gietvloer "constructief" te schuren en dient u aanwezig restvocht te meten om te bepalen of de gietvloer voldoende droog is, om problemen te voorkomen. Van Wijnen zal de vloeren op en af stoken volgens het voorgeschreven opstookprotocol van de vloerleverancier. Zodat de werking (uitzetten en krimpen) van de vloer er grotendeels uit is voordat u met de vloerafwerking begint.

Verder dient u t.a.v. de gewenste vloerafwerking tevens rekening te houden met de eisen zoals deze worden gesteld in het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren. E.e.a. ter voorkoming van (contact)geluid overlast naar naast en / of onderliggende woning.

## **Casco en wanden**

De woning scheidende en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De dikte van de wanden is conform opgave constructeur.

Daar waar technisch noodzakelijk, worden in de wanden dilatatievoegen aangebracht.

### *Niet dragende Binnenwanden*

De als zodanig op tekening aangegeven lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in cellenbeton.

## **Gevelafwerking en metselwerk**

### *Gevelmetselwerk*

De gevels worden uitgevoerd conform de kleur- en afwerkstaat met gebakken gevelstenen. In de spouw wordt isolatie aangebracht conform de geldende eisen van het bouwbesluit. In de spouw komen RVS spouwankers. Waar dilatatievoegen nodig zijn, worden deze conform de opgave van de constructeur en/of fabrikant aangebracht en niet nader afgewerkt. De gevels worden gemetseld en afgewerkt met doorstrijkmortel welke op kleur wordt aangebracht. Na het metselen worden de voegen netjes schoon gemaakt en nagewerkt met een borstel.

### *Waterslagen*

Onder de gevelkozijnen en onder de gevelbeplating worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht in een kleur conform kleur en afwerkstaat.

Ter plaatse van de loggia's worden aluminium afdekkappen toegepast in een gelijke uitvoering.

### *Gevel beplating*

Naast de gevelkozijnen wordt gevelbeplating aangebracht. De achter constructie wordt uitgevoerd middels een houten frame waartussen isolatie inclusief noodzakelijke waterkerende- en dampdoorlatende folies. Tegen dit frame wordt een vlakke beplating aangebracht conform kleur- en afwerkstaat.

## **Loggia plafonds en plafond algemene ruimten**

Aan de onderzijde van de bovenliggende vloer zal een verlaagd en geïsoleerd plafond worden aangebracht. Dit zal worden uitgevoerd middels hiervoor geschikte systeemprofielen waar tegen een vlakke plaatafwerking zal worden aangebracht welke nog zal worden afgewerkt met een voor toepassing geëigende structuur latex. In een kleur conform kleur- en afwerkstaat.

## **Daken**

### *Platte daken*

De daken worden uitgevoerd met isolatie conform de geldende eisen van het bouwbesluit. Bovenop de isolatie wordt bitumineuze dakbedekking met ballast laag aangebracht. De dakranden van de platte daken worden voorzien van aluminium daklijsten conform de geveltekening en in kleur conform de kleur- en afwerkstaat.

### *Dak van de binnenplaats*

Het dak van de binnenplaats wordt voorzien bitumineuze dakbedekking en in plaats van ballast laag in de vorm van dakgrind aangeplant met sedum. Naast de sedum begroeiing en daktegels ten behoeve van vluchtwegen en toegangswegen bevinden zich op dit dak ook installatie componenten ten behoeve van de Warmte Koude Opslag (WKO) installatie en centrale ventilatie- en verwarmingsinstallatie voor de appartementen op de begane grond.

### *Loggia*

De loggia's van de appartementen worden uitgevoerd met isolatie conform de geldende eisen van het bouwbesluit. Bovenop de isolatie wordt de bitumineuze dakbedekking aangebracht. De dakbedekking wordt voorzien van beton-daktegels (afmeting 50x50x6 cm) op zogenaamde plaktegels die met het afschot van de dakisolatie meelopen. De daktegels zullen niet gelijk liggen met de balkondeur / schuifpui en eventuele voetjes van de bevestiging van het hekwerk. Wilt u dit wel dan kan er optioneel gekozen voor een zogeheten DNS-systeem. Met dit systeem is het mogelijk de tegels nagenoeg waterpas aan te brengen en op iedere gewenste hoogte te stellen. DNS kunt u kiezen bij de opties.

### *Toegang dak*

Dak niveau 4 wordt voorzien van een toegangsluik. Dit dakluik bevindt zich in de algemene gang op de bovenste etage (naast het algemene trappenhuis). Dak niveau 1 is bereikbaar vanaf de galerij op de 1<sup>e</sup> verdieping. Dak niveau 3 is vanuit het gebouw niet bereikbaar.

### *Dak veiligheidsvoorzieningen*

Op de daken wordt aanlijnbeveiliging voorzien conform de geldende normen.



## **Buitenkozijnen, -ramen en -deuren**

### *Kunststof kozijnen*

De hoogwaardig isolerende gevelkozijnen, ramen, deuren en schuifdeuren van het appartement worden uitgevoerd in kunststof. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen, goede kierdichting en deugdelijk raam of deurbeslag. De kleur van kozijnen en ramen is vastgelegd in kleur- en afwerkstaat.

### *Aluminium kozijnen*

De toegangen welke in de buitengevel gesitueerd zijn, zijn uitgevoerd in aluminium. Dit is de dubbele deur in de algemene hoofdentree. De achterdeur welke uitkomt onder de vluchtrap en de buitendeur van de algemene fietsenstalling/ scootmobiel ruimte. Via de achterdeur en de buitendeur van de fietsenstalling komt u uit in een brandgang. Deze brandgang welke u deelt met alle bewoners van de appartementen en de woningen van Bastion Hertell komt rechts naast de hoofdentree uit. Zo hoeft u niet met de fiets door de hoofdentree. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen, goede kierdichting en een deugdelijk deurbeslag. De kleur van kozijnen en ramen is vastgelegd in kleur- en afwerkstaat.

### *Voordeurkozijn en woningtoegangsdeur*

Het voordeurkozijn wordt uitgevoerd in hardhout en wordt voorzien van een kunststeen onderdorpel. De woningtoegangsdeur van het appartement betreft een dichte vlakke houten schilderdeur welke wordt v.z.v. een zogenaamde deurspion. Waar nodig wordt het geheel 30min brandwerend uitgevoerd. De brandwerende voordeuren worden zelfsluitend uitgevoerd middels een deurdranger. De kleur van de deur en het kozijn is vastgelegd in kleur- en afwerkstaat.

### *Bergingskozijnen en -deuren in de parkeerkelder:*

De bergingskozijnen in de reeds gerealiseerde parkeerkelder, voor appartement A01, A02, A06, A07, A08, A09, A13, A14, A15, A16 en A19 zijn eveneens uitgevoerd in hardhout. De bergingsdeuren zijn als een dichte stompe deuren met een HPL toplaag uitgevoerd. Kleur van deze kozijnen en deuren is wit.

### *Kozijnen en deuren algemene techniekruimte, algemene meterkast, fietsenstalling, bergkasten, trappenhuis, entreeportaal, kelderportaal:*

Deze kozijnen worden allen uitgevoerd in hardhout. Ook deze deuren worden uitgevoerd als stompe HPL deuren, welke waar nodig 30 minuten of 60 minuten brandwerend worden uitgevoerd en worden voorzien van een deurdranger. Wederom is de kleur volgens kleur- en afwerkstaat.

De deuren van het algemene trappenhuis, het entreeportaal en Kelderportaal, worden uitgevoerd met een glasopening en voorzien van blank glas (het glas zal waar nodig brandwerend worden uitgevoerd).

## **Binnen kozijnen en -deuren in het appartement**

Er worden fabrieksmatig afgelakte stalen nastel kozijnen zonder bovenlicht toegepast. (merk Svedex o.g.). De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte dichte opdek deuren met honingraatvulling (merk Svedex superlak o.g.). Zowel de nastelkozijnen als ook de binnendeuren worden standaard uitgevoerd in de kleur alpine wit (dit is bij benadering Ral 9010). Onder de deur van het toilet en onder de deur van de badkamer worden smalle kunststenen of hardstenen dorpels geplaatst.

## **Hang- en sluitwerk**

Alle beweegbare delen van de houten, aluminium en kunststof buitenkozijnen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen is waar nodig inbraakwerend uitgevoerd in SKG\*\*. De ramen worden voorzien van draai-/kiepbeslag.

De brandwerende deuren dienen vanwege de brandveiligheid zelfsluitend te worden uitgevoerd en worden derhalve voorzien van een mechanische deurdranger.

De binnendeuren van de appartementen worden voorzien van:

- vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet;
- kastslot in de meterkastdeur van de meterkastruimte;
- loopslot in de overige deuren.

De deurkrukken en schilden of rozetten van de binnendeuren worden standaard in RVS uitgevoerd.

De stompe HPL binnendeuren van de bergingen in de bestaande kelder voor appartement A01, A02, A06, A07, A08, A09, A13, A14, A15, A16 en A19 zijn reeds voorzien van inbraakwerend aluminium deurbeslag en SKG\*\* sloten. De algemene deuren naar de bergingsgangen zijn voorzien van een cilinderloopslot en waar nodig i.c.m. een deurdranger.

## **Stukadoorwerk & Spuitwerk**

De wanden van het appartement worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van tegelwerk of spuitwerk. Behangklaar betekent dat de wanden volgens de norm (groep 3 volgens de "oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorwerk binnen") voldoende vlak en glad zijn om zonder extra bouwkundige inspanningen over te gaan tot het behangen van de wand. Hierbij geldt als kanttekening dat de meeste gangbare behangsoorten voldoende dik zijn en kunnen worden toegepast, maar zeker niet alle behangsoorten hiervoor geschikt zijn. Als vuistregel kan worden aangehouden dat hoe dunner het behang is, hoe vlakker de ondergrond dient te zijn en de behangklare wand wellicht nader dient te worden afgewerkt. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk en luchtbellen, dienen door de koper te worden verwijderd. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden afgewerkt met wit spuitwerk.

Alle horizontale plafonds in het appartement worden voorzien van wit spuitwerk, de zogenaamde V-naden blijven hierbij in het zicht.

## **Afwerking algemene ruimten**

### *Trappenhuis*

De wanden van het trappenhuis worden uitgevoerd in kalkzandsteen met aan weerszijden een trapleuning. De traptreden van de prefab betonnen trappen en bordessen zullen antislip worden uitgevoerd. De wanden en het plafond in het trappenhuis worden voorzien van wit spuitwerk. De prefab betontrappen en bordessen blijven onafgewerkt schoonwerk beton (onderzijde gerold).

### *Algemene galerijen 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping*

De galerijen voor de woningen op de eerste verdieping zullen uitgevoerd worden op drainage tegels.

De galerijen voorlangs de woningen op de 2<sup>e</sup> 3<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd middels prefab beton platen welke zijn vzw een antislip motief / structuur. Onderzijde van deze prefab betonplaten blijft onafgewerkt (gerold).

### *Hoofdentreehal / sluis*

Aluminium dubbele buitendeur voorzien van een sleutelschakelaar. Naast de dubbele deur zijn de postkasten gesitueerd welke van buiten de entreehal bereikbaar is. De vloer is gedeeltelijk voorzien van een schoonlooptapijt en gedeelte voorzien van vloertegelwerk conform de kleur- en materiaalstaat van de architect. In de hoofdentree bevindt zich toegang middels een dubbele deur naar de begane grond waar de appartementen op de begane grond gesitueerd zijn evenals de algemene fietsenstalling. Via de hoofdentreehal kunt u het trappenhuis betreden en gebruik maken van de lift.

De wanden van de algemene gangzone op de begane grond worden glad, saus klaar afgewerkt en worden voorzien van texwerk. Conform de kleur- en afwerkstaat. Het entreeportaal zal worden afgewerkt in een nog door de architect nader te bepalen afwerking.

### *4<sup>de</sup> verdieping*

De wanden in algemene gang op de 4<sup>e</sup> verdieping (voor appartement 20 & 21) worden glad, saus klaar afgewerkt (groep 1 volgens de "oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen") en worden voorzien van texwerk. Conform de kleur- en afwerkstaat.

De plafonds in deze algemene gang op de 4<sup>e</sup> verdieping wordt voorzien van standaard wit spuitwerk.

### *Fietsenstalling/scootmobiel ruimte*

De wanden van de algemene fietsenstalling / scootmobiel ruimte worden deels uitgevoerd als schoon metselwerk betonblokken en deels als kalkzandsteen lijmelementen.

De plafond in de algemene fietsenstalling / scootmobiel ruimte wordt voorzien van wit spuitwerk.

De vloer is een cementdekvloer welke wordt voorzien van een vloercoating in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

### *Liftinstallatie*

De gebouwen worden voorzien van algemene liftinstallaties. Deze bevinden zich in de nabijheid van het trappenhuis. De lift wordt uitgevoerd met automatische schuifdeuren. De liftinstallaties worden geheel gemonteerd en uitgevoerd volgens de voorschriften van het liftinstituut. De liftcabine wordt voorzien van een standaard wand-, plafond- en vloerafwerking.

### *Parkeergarage en trappenhuis parkeergarage*

Wanden & plafonds voorruimte en gang niveau -1 worden niet nader afgewerkt. Hier blijft het beton in het zicht.

Het trappenhuis wordt voorzien van spuitwerk op wanden en plafond. (excl. onderzijde trappen en bordessen)

### *Meterkasten*

De meterkast voor de algemene voorzieningen en installaties bevindt zich op de begane grond ter plaatse van de entree-sluis. Alle appartementen hebben een eigen individuele meterkast binnen het appartement.

## **Tegelwerk en kunststeen**

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels. De vloertegels worden standaard uitgevoerd in de kleur grijs of antraciet, afmeting 450 x 450 mm en uitgevoerd in blokverband. De douchehoek is uitgevoerd met tegels in de afmeting 150x150mm en op afschot naar de afvoer. De douchehoek is standaard 90x90cm. Buiten de douche liggen de tegels waterpas en het kan zijn dat hier water blijft staan.

Onder de deur van het toilet en de badkamer wordt een kunststeen of hardsteen dorpel aangebracht.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels. De wandtegels worden standaard uitgevoerd in mat wit of glans wit, afmeting 250 x 450 mm en horizontaal verwerkt. Het toilet wordt tot een hoogte van ca. 1,5 meter betegeld en in de badkamer tot het plafond. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een tegelprofiel.

De bovenzijde van het inbouwreservoir van het toilet wordt ook met wandtegels afgewerkt.

De vloeren van de hoofdentree, (m.u.v. het gedeelte achter de hoofdentreedeur), de algemene gangzone op de begane grond en de algemene gang op de 4<sup>e</sup> verdieping worden voorzien van keramische tegels. Afmeting en kleur conform de kleur- en afwerkstaat.

De betonvloer van het kelder portaal niveau -1 is monolithisch glad afgewerkt en verder onafgewerkt.

## **Vloerbedekking**

in de hoofdentree wordt het eerste gedeelte achter de entree pui voorzien van een zogenaamde schoonloop vloerbedekking. Ter plaatse van deze vloerbedekking worden geen vloertegels gelijmd.

## **Metaal- en kunststofwerken**

Bij de galerijen en bij de balkonafscheidings worden aluminium spijlen hekwerken aangebracht t.b.v. valbeveiliging. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Ook in het algemene trappenhuis worden ter plaatse van het schalmgat aluminium spijlen hekken aangebracht. Aan de muurzijde van de trappen worden aluminium trapleuning aangebracht. (kleur conform kleur en afwerkstaat)

### **Bewegwijzering**

Navolgende bewegwijzering wordt voorzien;

- Huisnummerbordjes naast de voordeuren,
- algemene aanduiding ligging appartementen in centrale ruimten (huisnummer verzamelbord),
- aanduiding bergingsnummers en algemene ruimten,
- verdiepingsaanduiding.

### **Binnen timmerwerk**

In de meterkast komt een houten meterbord waarop de nuts en installatie componenten worden gemonteerd. Overig in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout en wordt in het werk afgelakt.

Er worden in de woning geen vloerplinten geleverd.

### **Keuken**

De appartementen worden niet voorzien van keukeninrichting. De aansluitpunten voor water/afvoer en elektra worden conform de standaard opsteltekening gebruiksklaar afgedopt opgeleverd. Indien u tijdig een gewijzigde keuken met daarbij horende installatietekening voorziet kunnen de aansluitingen worden verplaatst naar de nieuwe gewenste indeling. Zie kopersmeerwerk.

### **Beglazing**

In de glasopeningen van de buitenkozijnen en deuren komt standaard isolerende HR++ beglazing. Het glas in de binnendeuren van de algemene ruimtes betreft blank floatglas.

De beglazing is waar nodig brandwerend, doorvalveilig en/of letsel werend.

### **Schilderwerk**

De voordeur (incl. kozijn) van de appartementen, en de niet fabrieksmatig afgewerkte, aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf conform de kleur- en afwerkstaat. Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van duurzaam bouwen met een oplosmiddelarme verf.

Dit geldt tevens voor alle overige houten kozijnen in de algemene gangen, trappenhuis, entreeportaal en kelderportaal van het appartementencomplex.

De onderzijde van de plafonds van de algemene ruimten (voor buitenzijde hoofd entree) wordt afgewerkt met een voor buitentoepassing geëigende structuur latex. In een kleur conform afwerkstaat.

De saus klaar gestukadoorde wanden in het hoofdentreepoortaal, de algemene gang op de begane grond, en de algemene gang op de 4<sup>e</sup> verdiepingen worden getext Conform de kleur- en afwerkstaat.

De vloer van de algemene fietsenstalling / scootmobiel ruimte op de begane grond wordt voorzien van een vloercoating. Conform de kleur- en afwerkstaat.

## **Waterinstallatie**

Vanaf de centrale watermeter in de gezamenlijke technische ruimte wordt een koud waterleiding aangelegd naar de meterkast van het appartement. In uw meterkast zit uw eigen watermeter van WML. Vanuit dit punt worden waterleidingen naar onderstaande tappunten aangelegd:

- stopkranen in de keuken;
- vaatwasser kraan nabij koudwater aansluiting voor de keukenmengkraan;
- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie(s);
- de douchemengkraan;
- bad mengkraan waar van toepassing;
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening;

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de keukenmengkraan;
- de douchemengkraan;
- bad mengkraan waar van toepassing;
- de wastafelmengkraan.

De waterleidingen in de keuken, het toilet en in de badkamer zijn weggewerkt in de wanden en vloeren. Leidingwerk in de technische berging van het appartement zal opbouw (in het zicht) worden uitgevoerd

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten voor gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

## **Sanitair**

Zie bijlage Breman

## **Elektrotechnische installatie**

De elektrische installatie in de meterkast van het appartement is als volgt opgebouwd.

- 3x25A huisaansluiting met slimme verbruiksmeter door Enexis
- Groepenkast met hoofdschakelaar, bestaande uit de volgende verdeling:
  - 2 stuks aardlekschakelaars 16A / 30 mA
  - 1 Fornoisgroep 400V, 2fase voor elektrisch kooktoestel
  - 1 Groep voor oven / magnetron
  - 1 Groep voor vaatwasser
  - 1 Groep voor wasmachine

- 1 Groep voor wasdroger
- 2 stuks groepen t.b.v. verlichting en wandcontactdozen / Koelkast / afzuigkap / WTW unit
- 1 Groep voor warmtepomp 400 V, 3 fase

Vanuit de groepenkast / meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagekasten opgenomen in de wanden en plafonds.

Aansluitpunten en lichtpunten zoals weergegeven op verkooptekeningen.

Indicatieve hoogten van wandaansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- de schakelaars 1,05 m
- de schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m;
- de wandcontactdozen 0,3m;
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad
- wandcontactdoos in de keuken op ca. 1,80 m t.p.v. recirculatiekap;
- wandcontactdoos t.b.v. wasmachine en wasdroger 1,05m
- de buitenlichtpunt(en) 2,2 m of tegen plafond balkon
- de (loze) leidingen 0,3m;
- de (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,10 m;
- de thermostaat wordt op een hoogte van 1,5 m aangebracht in de woonkamer;
- de video intercom wordt op een hoogte van 1,5 m aangebracht in de woonkamer.

De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het merk Busch Jaeger in de kleur glanzend helder wit. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op de verkooptekening aangegeven. Dubbele wandcontactdozen worden horizontaal naast elkaar geplaatst. (uitgevoerd als 2 enkele stopcontacten in een 2voudig afdekraam)

Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht volgens tekening.

De loze leidingen zijn voorzien van een controle- / trekdraad en worden met een blindplaat afgemonteerd.

De levering van apparaten en armaturen in de appartementen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de aanneemsom begrepen.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra van het appartement zijn in de koopsom inbegrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

In de in de reeds gerealiseerde parkeerkelder gelegen bergingen, behorend bij de appartementen A01, A02, A06, A07, A08, A09, A13, A14, A15, A16 en A19 zijn uitgevoerd met een LED-armatuur voorzien van een bewegingssensor voor het automatisch aan- en uitschakelen van de verlichting in desbetreffende berging.

#### *Buitenlichtpunten appartementen*

De balkons van de woningen worden voorzien van een decoratief opbouw waterdicht energiezuinig LED armatuur dat geschakeld kan worden via een schakelaar in de woning.

### *Verlichting algemene ruimtes*

De openbare ruimten als ook de lichtpunten naast de voordeuren worden verlicht met automatisch geschakelde energiezuinige LED-armaturen aangesloten op de algemene meter van het gebouw.

### *Oplaadpunten algemene fietsenstalling*

In de algemene fietsenstalling op de begane grond worden 230 volt wandcontactdozen geplaatst -aangesloten op algemene voorzieningen- voor het opladen van elektrische fietsen en/of een scootmobiel.

## **Video intercom, belinstallatie**

Het appartement is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- Een deurbelknop naast de voordeur;
- Video intercom in de postkast/bellentableau ter plaatse van de hoofdentree
- Videofoonsysteem met kleurenscherm, zoemer, drukknop ten behoeve van deuropener van de gezamenlijke entree deur (voor de indicatieve positie van het videosysteem in het appartement verwijzen wij naar de verkooptekening).
- Elektrische deuropeningsinstallatie op hoofdentree deur;

## **ICT installatie**

De meterkast wordt voorzien van een aansluiting voor de centrale antenne inrichting (C.A.I) en het glasvezelnet. Ziggo en KPN. De toegang en/of kosten van een provider voor data, telefonie en/of CAI zijn niet in de koopsom opgenomen en dienen derhalve door u zelf te worden verzorgd.

Voor de verdeling van data, telefoon of centrale antenne inrichting (C.A.I.) zijn er verschillende loze leidingen in de woning aangebracht, deze leidingen kunt u in eigen beheer voorzien van de voor u noodzakelijke bedrading. Alle loze leidingen komen uit in de meterkast. Plaats en positie zijn conform de verkooptekening.

## **PV installatie**

Het appartementengebouw wordt voorzien van een PV-cellen installatie (in de volksmond: zonnepanelen). De capaciteit is conform de verleende omgevingsvergunning, Positie van de PV-cellen is conform nadere opgave van de installateur. De Panelen zullen worden aangebracht op het hoogst gelegen dak van het gebouw.

Weergave, positie en aantal PV-panelen zoals aangegeven op de tekening zijn ter beeldvorming en worden definitief vastgesteld door de installateur voor start uitvoering van betreffend onderdeel. De PV-panelen worden op de dakbedekking en ballastlaag geplaatst. De PV-cellen zullen een paneel zijn met rasterstructuur in een standaard kleur inclusief kaders.

De PV-installatie op het appartementengebouw wordt ingezet om te voldoen aan de wettelijke kaders voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementen. Deze wettelijke kaders zijn opgebouwd uit een combinatie van toe te passen isolatiewaardes van gebouwonderdelen en installaties in en om het appartement. De PV-installatie zal worden aangesloten de meterkast voor de algemene voorzieningen van het gebouw. Daarnaast worden ook nog enkele panelen toegewezen aan de 2 penthouses (A20 & A21). Deze panelen zullen worden aangesloten op de meterkast van betreffend appartement.



Daarnaast zullen de 11 stadswoningen ook worden voorzien van eigen PV panelen welke ook hier op het hoogstgelegen dak van betreffende woningen worden geplaatst. Deze panelen zullen per woning op betreffende meterkast worden aangesloten.

## **WKO installatie**

De appartementen worden voorzien van een warmte & koude opslag systeem, een zogenaamde WKO installatie, die wordt gebruikt om woning te verwarmen en te koelen. Nadere informatie over deze installatie is in een separate folder in de verkoopmap toegelicht. Deze folder is uitsluitend informatief.

## **Centrale verwarming**

De appartementen worden voorzien van vloerverwarming/-koeling als hoofdverwarming/koeling. De warmwatervoorziening voldoet tenminste aan CW-klasse 5. Indien er sprake is van 2 badkamers voldoet e.e.a. tenminste aan CW-klasse 6.

### *Regeling*

De woonkamer en de slaapkamers zijn voorzien van een eigen temperatuurregelaar. In de woonkamer is tevens een automatische omschakeling verwarmen/koelen aangebracht. De temperatuurregelaars en omschakelaar zijn bedraad aangesloten op de regel-unit bij iedere verdeler/verzamelaar.

In de badkamers wordt de vloerverwarming niet (na-)geregeld (koelen in badkamer dan ook niet mogelijk ivm condensvorming). In iedere badkamer wordt een elektrisch gevoede designradiator aangebracht met eigen thermostatische regeling.

Voor de volgende ruimten wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van

-10° C, tenminste gegarandeerd:

- |   |       |
|---|-------|
| • verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)    | 21° C |
| • verkeersruimten (hal, gang)                         | 15° C |
| • toiletruimte  | 15° C |
| • badruimte   | 22° C |
| • inpanidige bergruimte in woning (onbenoemde ruimte) | 15° C |

In de buiten de woning gelegen berging van het appartement is geen verwarming aanwezig.

De door het SWK gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

### *Vloerafwerking bij hoofdvloerverwarming*

Alle verblijfsruimten worden verwarmd door middel van vloerverwarming. Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele afwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) ook mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,09m<sup>2</sup>K/W.

## **Ventilatievoorzieningen**

### *Ventilatie met warmteterugwinning (WTW)*

Met ventilatie met warmteterugwinning (WTW ventilatie) wordt evenveel verse lucht toegevoerd als gebruikte lucht afgevoerd. Verse lucht wordt toegevoerd in woon- en slaapkamers en gebruikte lucht wordt afgezogen in de keuken, de badkamer, berging en het toilet. Doordat de luchtstromen mechanisch worden geregeld, wordt een continue luchtverversing gegarandeerd. De toevoeging van warmteterugwinning maakt het bovendien erg energiezuinig. De WTW-unit (welke in de berging van uw woning is gemonteerd) zorgt ervoor dat de temperatuur van de uitgaande lucht wordt gebruikt om de temperatuur van de binnenkomende lucht voor te verwarmen. Dit gebeurt in de warmtewisselaar. Een groot gedeelte van de warme lucht kan hiermee worden gebruikt om de koelere buitenlucht voor te verwarmen en zo energie te besparen.

De WTW-unit werkt volledig automatisch en zal zorgen voor een goede luchtkwaliteit. Wanneer u bijvoorbeeld gaat douchen kunt de WTW unit handmatig schakelen naar de hoogste ventilatie stand. Dit wilt u doen omdat er met douchen veel vocht in de ruimte komt en dit zo snel mogelijk wilt afvoeren. Dit kunt u doen met de bediening, welke draadloos is en op batterijen werkt.

In de WTW unit zitten filters. Deze filters filteren de lucht en zijn onderhevig aan onderhoud. Belangrijk is dat u de filters goed schoon houdt en tijdig vervangt minimaal conform de opgave van de leverancier.

## **Schoonmaken en oplevering**

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

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

## **Bouwbesluit**

Van toepassing is het Bouwbesluit zoals geldend op de dag van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Tevens is van toepassing de geldende bouwverordening en de plaatselijke aanvullingen. Alle installaties worden geheel volgens voorschriften en ten genoegen van de plaatselijke nutsbedrijven uitgevoerd.

## **Veiligheidsbeglazing in gebouwen**

De NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen" is van toepassing op het project. Er wordt veiligheidsbeglazing toegepast bij alle kozijnen, ramen en deuren, waarin beglazing lager dan 850 mm vanaf de vloerafwerking, is opgenomen.

## Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2020

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving en het welke u contractueel met ons bent overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepalingen de technische omschrijving of hetwelk u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen het SWK.

## Uitsluitingen van garantie

Indien de woning zonder keukeninrichting wordt verkocht, wordt de betreffende inrichting uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

## Afwerkstaat (afwerkstaat architect is leidend)

### Gevels

Metselwerk	baksteen	terra
------------	----------	-------

### Kozijnen

Buitenkozijnen	kunststof	bu. RAL 7016 / bi. wit
Buitenkozijnen, 30 min brandwerend	kunststof	bu. RAL 7016 / bi. Wit
Hoofd entree pui	aluminium	RAL 7016
Buitenkozijn fietsenstalling & achterdeur	aluminium	RAL 7016
Kozijnen trappenhuis	hardhout	RAL 7016
Alg. meterkasten Entreesluis	hardhout	N.T.B.
Voordeurkozijn appartementen	hardhout	RAL 7016
Binnendeurkozijnen appartementen	plaatstaal	kristalwit
Bergingskozijnen parkeergarage	hardhout	RAL 9010
Overige kozijnen algemene gangen	hardhout	N.T.B.
Beglazing buitenkozijnen	HR++	transparant
Beglazing (brandw.)		
Algemene Kozijnen	blanke enkele (brandwerende ) beglazing	transparant

### Deuren

Voordeur appartementen	hout vlak dik 54mm	RAL 7016
Binnendeuren appartementen	hout (opdek) met Honingraat vulling	kristalwit
Bergingsdeuren parkeerkelder	HPL-deur, dik 40mm	wit
Algemene deuren	HPL-deur, dik 40mm	N.T.B.

### Dak en loggia's

Dakrand	gezet aluminium	terra
Hemelwaterafvoeren	pvc, rond	naturel, grijs
Dakbedekking	bitumineus, 2-laags APP met grind ballast	zwart
Bestrating loggia's & galerij 1 <sup>e</sup> verdieping	draintegels 50x50x6cm	betongrijs
dak 1 <sup>e</sup> verdieping	sedum (plantjes) begroeiing	groen

## Overig

Balkons	breedplaatvloer doorgezet	
Galerijen 2 <sup>e</sup> & 3 <sup>e</sup> verdieping	prefab beton	grijs beton
Prefab trappen	prefab beton	grijs beton
Prefab trapbordessen	prefab beton	grijs beton
Galerijhekken	aluminium hekwerk, gemoffeld	RAL 7016
Balkonhekken loggia's	aluminium hekwerk, gemoffeld	RAL 7016
Vide en traphekken	alu aluminium hekwerk, gemoffeld	RAL 7016
Trapleuningen	aluminium Ø40mm, gemoffeld	RAL 7016
Geveldragers, hoeklijnen	thermisch verzinkt	terra, gepoedercoat
Dorpels toilet en badkamer	kunststeen of hardsteen	antraciet
Onderdorpels voordeur	kunststeen of hardsteen	antraciet
Vloeren badkamer en toilet	vloertegels afm. 45x45 cm	grijs of antraciet
Wanden badkamer en toilet	wandtegels afm. 25x45 cm	mat wit of glans wit
Plafond appartementen	sputwerk	standaard wit

## Ruimtestaat appartementen

### Gang

Vloer	(anhydriet) gietdekvloer
Plafond	sputwerk, kleur wit
Wand	behangklaar afgewerkt (groep3)

### Slaapkamer(s)

Vloer	(anhydriet) gietdekvloer
Plafond	sputwerk, kleur wit
Wand	behangklaar afgewerkt (groep 3)

### Berging(en)

Vloer	Cementdekvloer
Plafond	sputwerk, kleur wit
Wand	behangklaar afgewerkt (groep 3)

### Badkamer(s)

Vloer	vloertegels afm. 45 x 45 cm vloertegels grijs inwassen
Plafond	sputwerk, kleur wit
Wanden	wandtegels tot plafond, afm. 25x45 cm wandtegels wit inwassen

### Toilet

Vloer	vloertegels afm. 45 x 45 cm vloertegels grijs inwassen
Plafond	sputwerk, kleur wit
Wanden	wandtegels tot 150cm, afm. 25x45 cm wandtegels wit inwassen boven wandtegels sputwerk, kleur wit

### Woonkamer/keuken

Vloer	(anhydriet) gietdekvloer
Plafond	sputwerk, kleur wit
Wand	behangklaar afgewerkt (groep 3)

### Meterkast

Vloer	(anhydriet) gietdekvloer
Plafond	onafgewerkt
Wand	onafgewerkt

## De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de nutsbedrijven.
- De perspectieftekening geeft een impressie, hieraan kunnen daardoor geen rechten worden ontleend.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.
- Krachtens het Bouwbesluit moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in de woning anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd.
- In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en andere ruimten.

## Beperkingen

De woning dient bij oplevering te voldoen aan het bouwbesluit, de N.E.N.-normen en de eisen van Nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- verplaatsing van MV-punten in de keuken;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer- en minderwerklijst aangegeven;
- los te leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning);
- omleggen van C.V. leidingen en andere leidingen in vloeren;
- verplaatsen of wijzigen van de mechanische installatie;
- vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.

## Afwerkvloeren

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

## **Sanitair en tegelwerk**

Naast het standaard omschreven sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen hierop terecht bij Showroom Wijen Tegels te Nederweert (tegels) en Schonkeren (sanitair), waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meerwerk uitgevoerd, voor de oplevering van uw woning. De SWK Garantie- en Waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht.

## **Tenslotte**

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

De gepresenteerde perspectieven zijn "artist impressions", die een goede indruk geven van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen.

De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen.

## **De koop- en aannemingsovereenkomst**

Met het tekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl verkoper zich door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsrecht opmaakt.

## **Wat en wanneer u moet gaan betalen**

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnenregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een factuur krijgt toegestuurd.

Als bijvoorbeeld het dak is gelegd, kan dat als een termijn worden aangerekend; daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn opgebouwd. Hoe dit voor u is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald.

## Financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk en dergelijke) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

## Meerwerk

Iedere woning kan tegen verrekening van meerwerk met standaardopties worden uitgevoerd. Ook kunt u zelf de afwerking met betrekking tot bijvoorbeeld wand- en vloertegels en sanitair bepalen. Voor de standaardopties ontvangt u een meerwerklijst, waaruit u eenvoudig uw keuze kenbaar kunt maken. U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievooraarden, dus ook aan het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met onze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

## Koopsom Vrij Op Naam (VON)

De koop- en de aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- honoraria architect en overige adviseurs;
- verkoopkosten en overdrachtskosten;
- notariskosten verband houdende met de juridische levering;
- leges omgevingsvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- aanleg van de WKO installatie;
- BTW (thans 21%);
- SWK garantiecertificaat.

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop- of de aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening evenals overige financieringskosten;
- taxatiekosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- renteverlies tijdens de bouw;
- kosten voor levering/gebruik van telefoon, kabeltelevisie en internet;
- kosten eventuele aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- OZB-belasting.

## Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van de oplevering, zijn alle woningen door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering zal de Vereniging van Eigenaren dit voorzien.

## **Prijswijzigingen**

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast tot en met de oplevering van de woning, met uitzondering van wijzigingen in het Btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

## **Opleveringsprocedure**

De definitieve datum van oplevering wordt u twee weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Nadat de woning is gereedgekomen en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt de woning opgeleverd.

Bij de oplevering zijn aanwezig de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten proces-verbaal van oplevering. De hierop aangegeven opmerkingen worden normaliter binnen enkele dagen in overleg met de koper afgewikkeld.

Vorenstaande houdt in dat gebreken, die na de oplevering naar voren komen niet meer aanvaard kunnen worden.

Met name wijzen wij hier op beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overige vloer-, wand- en plafond afwerkingen.

Na de ondertekening van oplevering en volledige betaling van de aanneemsom inclusief meerwerken, worden de sleutels overhandigd en kan de woning in gebruik worden genomen.

## **Eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde transportakte. In de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste termijn van transport vermeld, hierbij moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van u of uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen die te allen tijde eerst zullen moeten worden aangesproken voordat gebruik gemaakt zal worden van het depot bedrag. In dat verband zal bij de transportakte zekerheid moeten worden gesteld voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen. Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de hypotheekakte;
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

## **Standaard en individuele wijzigingen**

De realisatie van de woningen zal worden verzorgd door Van Wijnen. De kopers worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard meerwerklijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van de woning.



Naast de standaard meerwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling kopers begeleiding van Van Wijnen. De verzoeken zullen zoveel mogelijk verwerkt worden en door middel van een vrijblijvende offerte onder uw aandacht worden gebracht.

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de seriematigheid van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand gemeld worden dat deze om architectonische en vergunning redenen niet te realiseren zijn.

### **Krimpscheuren**

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton, kalkzandsteen en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

### **Algemeen**

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering (via de VvE);
- uw inboedelverzekering.

### **Gebruikskosten**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten voor ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water, warmte en koude opslag en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.

Ook zal er een CAI en een glasvezel afname punt in de meterkast van uw woning worden gerealiseerd. De kosten hiervoor zijn ook in de koop/aanneemsom inbegrepen. Een abonnement bij een provider om gebruik te kunnen maken van deze aansluitingen zijn niet inbegrepen.

Hiervoor dient u zelf na oplevering zorg te dragen.

### **Glasbewassing**

De meeste gevelpuien van het appartement zijn v.z.v. naar binnen te openen raamvleugels en kunnen derhalve van binnenuit gewassen worden. De buitenkant van de gevelpuien rond de loggia kunnen vanaf de loggia worden gewassen. De kozijnen in de gevel aan de galerijzijde zijn vanaf de galerij te wassen. Er zijn echter ook ramen die niet open kunnen. En ook de aluminium beplating naast de gevelpuien kan niet van binnenuit worden schoongemaakt. Hiervoor zal een poetsbedrijf / ramenwasser moeten worden ingeschakeld. Wellicht dat dit collectief via de VvE kan worden geregeld.

## **Algemene ruimten en vereniging van eigenaars (VvE)**

De verkoper (V.O.F. Bastion Hertell) zal een Vereniging van Eigenaren opstarten voor het project, hiervoor is Ruijters Vastgoed bv aangetrokken. In deze Vereniging zal iedere koper van een appartementsrecht binnen het project automatisch deelnemen. Dit is bij wet zo geregeld. Wanneer u meer informatie wilt over de VvE is dit reeds opgenomen in de kopersmap.

## **Levering elektriciteit:**

Van Wijnen zal bij de eigenaar/beheerder van het elektra netwerk uit de regio vóór oplevering de aansluiting van elektriciteit aanvragen zodat levering van elektriciteit bij oplevering van het appartement verzekerd is. Na oplevering bent u vrij om zelf een leverancier voor elektriciteit en gas te kiezen. U bent daarom vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze. Het is verstandig dit spoedig te doen om eventuele onaangename verrassingen (hoge verrekeningen en afsluiting) te voorkomen.

## **Wijzigingen tijdens de bouw.**

Alle wijzigingen, die in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de koop-/aanneem-overeenkomst. Van Wijnen is daarnaast gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het project aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

## **Inhoud consumentendossier.**

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- SWK waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

#### Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + meterkastlijst

#### Gebruikshandleidingen

- Mv-box
- Rookmelders
- Opstookprotocol

#### Onderhoudsadviezen

- Beglazing
- Kozijnen