



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

WOOD

15 APPARTEMENTEN IN LEIDSCHENDAM VOORBURG

d.d. 6 september 2024

### **Inleiding**

De 15 appartementen worden gerealiseerd achter de in 2023/2024 gerealiseerde nieuwbouw aan de Leidsekade in Leidschendam Voorburg. Onder de appartementen wordt een stallingsgarage voor de bewoners gerealiseerd, tevens komen in de garage en het gebied ca. 53 openbare parkeerplaatsen. Op de begane grond van het appartementencomplex is de hoofdentree van de appartementen, stallingsgarage en de fietsenberging gesitueerd. Voor 11 appartementen is er één privéparkeerplaats in de stallingsgarage.

### **Vereniging van Eigenaren**

Wonen in een complex met appartementen betekent dat gemeenschappelijke zaken collectief worden geregeld, in de vorm van een Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE voert het beheer over het gemeenschappelijke gebouw. Dat wil zeggen: de Vereniging van Eigenaren onderhoudt de gemeenschappelijke ruimtes, de buitenkant van het gebouw, de gedeelde schachtruimte t.b.v. de woninginstallaties, de parkeergelegenheid (stallingsgarage) en de bestrating en/ of groenvoorzieningen naar de entrees. Voor het complex wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht.

### **Aannemer Upcycle Bouw BV**

Wood wordt door Upcycle Bouw uit Laren voor u gerealiseerd. Upcycle Bouw is een bedrijf dat niet uitsluitend de focus heeft op het bouwen, maar ook begrijpt welke waarde het appartement heeft voor u als eindgebruiker. Om u te informeren wat u mag verwachten, is deze *'Technische omschrijving'* opgesteld. In dit document staat omschreven op welke wijze het appartementencomplex voor u wordt gebouwd, welke materialen worden toegepast en op welk niveau het appartement in basis wordt afgewerkt.

Deze technische omschrijving vormt een geheel met de (losse) verkooptekening(en). In werkelijkheid kunnen, vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven, (geringe) afwijkingen ten opzichte van de verkooptekening of technische omschrijving mogelijk zijn. Hoewel we proberen de informatie zo duidelijk mogelijk te beschrijven, ontkomen we – op onderdelen - niet aan technische termen. Mocht u hierover vragen hebben, dan beantwoorden wij die uiteraard graag.

### **Woningborg**

De appartementen worden gebouwd onder Woningborg 2024 garantie. Het project is reeds aangemeld bij Woningborg. Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn of nadeliger mocht zijn voor u als koper, prevaleren steeds de bovenliggende bepalingen van Woningborg.

## Inhoud

|  |    |
|--|----|
| Inhoud   | 3  |
| 0. OPENBARE RUIMTE   | 5  |
| 1. PEIL VAN HET GEBOUW                                     | 5  |
| 2. GRONDWERK   | 5  |
| 3. RIOLERINGSWERKEN  | 5  |
| 3.1 BUITENRIOLERING  | 5  |
| 3.2 BINNENRIOLERING  | 5  |
| 4. TERREININRICHTING                                       | 5  |
| 4.1 ERFAFSCHIEDING – GROENVOORZIENINGEN – KEERWANDEN       | 6  |
| 5. FUNDERING   | 6  |
| 6. VLOEREN   | 6  |
| 7. MUREN   | 6  |
| 7.1 BUITENMUREN  | 6  |
| 7.2 BINNENMUREN/ KOLOMMEN IN STALLINGSGARAGE               | 7  |
| 7.3 MUUR- EN DAKAFDEKKERS                                  | 7  |
| 8. DAKCONSTRUCTIES/BEDEKKING                               | 7  |
| 9. DAK-/ HEMELWATERAFVOEREN                                | 7  |
| 10. METAALCONSTRUCTIEWERK                                  | 7  |
| 11. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN                              | 7  |
| 11.1 BUITENKOZIJN, BUITENDEUREN EN DEUREN ALGEMENE RUIMTES | 7  |
| 11.2 BINNENDEURKOZIJNEN EN BINNENDEUREN                    | 8  |
| 11.3 BEGLAZING   | 8  |
| 11.4 VENSTERBANKEN   | 8  |
| 11.5 DORPELS   | 8  |
| 11.6 HANG- EN SLUITWERK                                    | 8  |
| 12. TRAPPEN EN HEKWERKEN                                   | 8  |
| 13. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING                      | 9  |
| 13.1 VLOERAFWERKING  | 9  |
| 13.2 WANDAFWERKING   | 9  |
| 13.3 PLAFONDAFWERKING                                      | 9  |
| 14. TEGELWERK  | 9  |
| 14.1 ALGEMEEN  | 9  |
| 14.2 WANDPANELEN EN VLOERTEGELS                            | 10 |
| 14.3 KITWERK   | 10 |
| 15. AFBOUWTIMMERWERK                                       | 10 |
| 16. SCHILDERWERK   | 11 |
| 17. KEUKENINRICHTING                                       | 11 |
| 18. SANITAIR   | 11 |
| 19. WATERINSTALLATIE                                       | 12 |
| 20. VERWARMINGSINSTALLATIE                                 | 13 |
| 21. VENTILATIE   | 14 |
| 22. ELEKTRISCHE INSTALLATIE                                | 14 |
| 22.1 APPARTEMENTEN   | 15 |
| 22.2 COMMUNICATIEVOORZIENINGEN                             | 15 |
| 22.3 METERKAST   | 16 |
| 22.4 VIDEO INTERKOM, BELINSTALLATIE                        | 16 |
| 22.5 LIFTINSTALLATIE                                       | 16 |
| 22.6 ELEKTRISCH OPLADEN VOERTUIGEN                         | 16 |

|   |    |
|---|----|
| 22.6 VERLICHTING ALGEMENE RUIMTES                     | 16 |
| 22.7 VP PANELEN OP HET DAK                            | 16 |
| 23. KLEUR- EN MATERIAALSHEMA                          | 17 |
| 23.1 Exterieur:                                       | 17 |
| 23.2 Interieur:                                       | 17 |
| BIJLAGEN  | 18 |
| 1 Algemene kopersinformatie                           | 18 |
| 1.1 Woningborg-bepalingen                             | 18 |
| 1.2 Uitvoeringsduur                                   | 18 |
| 1.3 Tekeningen  | 18 |
| 1.4 Maatvoering                                       | 18 |
| 1.5 Situatietekening                                  | 18 |
| 1.6 BENG berekeningen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) | 19 |
| 2. Aankoopprocedure                                   | 19 |
| 2.1 Koop- en aannemingsovereenkomst                   | 19 |
| 2.2 Hypothecaire lening                               | 19 |
| 2.3 Vereniging van Eigenaars (VvE)                    | 20 |
| 2.4 Verzekering                                       | 20 |
| 2.5 Prijswijzigingen                                  | 20 |
| 2.6 Vrij-op-naam (V.O.N.)                             | 20 |
| 2.7 Betalingsvoorwaarden                              | 21 |
| 2.8 Schoonmaken                                       | 21 |
| 2.9 Oplevering  | 21 |
| 3. Appartement op maat                                | 21 |
| 3.1 Optielijst – ‘Appartement op maat’                | 21 |
| 3.2 Sanitair  | 21 |
| 3.3 Tegelwerk   | 22 |
| 3.4 Keuken  | 22 |
| 3.5 Algemeen  | 22 |
| 3.6 Overige wensen                                    | 22 |
| 3.7 Bezichtigingen                                    | 23 |
| 4. Bijzonderheden                                     | 23 |
| 4.1 Bouwbesluit                                       | 23 |
| 5. Slotbepalingen                                     | 24 |

## 0. OPENBARE RUIMTE

- De openbare ruimte rondom het appartementengebouw wordt in opdracht van Upcycle Bouw gerealiseerd. De planning van de definitieve inrichting van de wegen en het groen is afhankelijk van de bouw werkzaamheden en plantseizoenen. Uiteraard wordt ervoor gezorgd dat het gebouw op een goede manier bereikbaar en toegankelijk is.
- Na oplevering van het openbaar gebied wordt dit (juridisch) overgedragen aan de gemeente (m.u.v. de privé parkeerplaatsen voor het gebouw en de bestrating bij de entrees). Vanaf dat moment is de gemeente verantwoordelijk.
- De inrichting van de openbare ruimte is conform de bij ons bekende gegevens verwerkt op de situatietekening. De inrichting dient echter nog goedgekeurd te worden door de gemeente Leidschendam Voorburg waardoor er geen rechten aan ontleend kunnen worden.

## 1. PEIL VAN HET GEBOUW

- Het peil -P- waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de hoofdentree t.p.v. de begane grond van het appartementengebouw. Met afgewerkte vloer wordt bedoeld de afwerkvloer (cementdekvloer).
- De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Leidschendam Voorburg.
- Aan de binnenzijde van het appartement is standaard ca. 15 mm ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering.

## 2. GRONDWERK

- Ten behoeve van eventuele werkzaamheden voor fundering(en), riolering, kabels en leidingen en bestrating wordt het nodige grondwerk verricht.

## 3. RIOLERINGSWERKEN

### 3.1 BUITENRIOLERING

- Het afvalwater en het hemelwater wordt via een gescheiden rioleringsstelsel aangesloten op het gemeenteriool.
- Het rioleringsstelsel, bestaat uit kunststof leidingen en wordt, waar nodig, voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.
- De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de vrij op naam-prijs inbegrepen.

### 3.2 BINNENRIOLERING

- De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn van kunststof. De aansluitpunten worden gerealiseerd ten behoeve van de standaard sanitaire voorzieningen in het appartement, alsmede de opstelplaats van de wasmachine en de spoelbak en vaatwasmachine in de keuken.

## 4. TERREININRICHTING

- Ter plaatse van de stallingsgarage worden op de rijbaan straatbakstenen (roodbruin) toegepast, in de parkeervakken betonstraatstenen (zwart).
- Ter plaatse van de hoofdentree van het appartementencomplex, de fietsenstalling worden betegels 30x30 cm (grijs) toegepast.
- Ter plaatse van de privé parkeerplaatsen aan de voorzijde van het complex worden als bestrating grasbetontegels toegepast.

- Het eigendom en het onderhoud van de stallingsgarage, de fietsenberging, de gezamenlijke entree en de hellingbaan wordt ondergebracht in een Vereniging Van Eigenaren (VvE) waar u automatisch lid van wordt.

#### 4.1 ERFAFSCHIEDING – GROENVOORZIENINGEN – KEERWANDEN

- Ter plaatse van de stallingsgarage is een deel van de gevel open ten behoeve van de ventilatie. Deze open delen worden voorzien van een groene beukenhaag.
- Ter plaatse van de balkons op de 1e verdieping wordt op het betonnen dak boven de stallingsgarage wordt sedum aangebracht volgens verkooptekening.
- Het hoogteverschil in het omliggende terrein wordt opgevangen via keerwanden welke onderdeel uitmaken van het gebouw.

### 5. FUNDERING

- Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt een funderingssysteem met palen toegepast, volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van de gemeente Leidschendam.

### 6. VLOEREN

- Ter plaatse van de begane grondvloer van de stallingsgarage worden betonstraatstenen toegepast,
  - Kleur: antraciet, kleur belijning: wit.
  - De parkeerplaatsen worden voorzien van een nummering middels een tegel.
- Ter plaatse van de 1<sup>e</sup> verdieping en ter plaatse van de lift en trappenhuis wordt een ongeïsoleerde in het werk gestorte betonvloer toegepast.
- Ter plaatse van de verdiepingvloeren worden hout skelet bouw (HSB) vloeren toegepast.
- De afwerking van de balkons en de galerijen wordt uitgevoerd met een kunststof brandvertragende plank, hierop mogen geen andere materialen worden aangebracht.

### 7. MUREN

#### 7.1 BUITENMUREN

*Gevels: trappenhuis en lift.*

- De wanden van het trappenhuis en de liftschacht worden gemaakt van (prefab) beton, deze wanden zijn ongeïsoleerd.
- Aan de buitenzijde worden deze betonnen wanden bekleed met een houten gevelafwerking in diverse afmetingen, kleur naturel/vergrijsd.
- Definitieve gevelafwerking incl. kleur wordt nog ter definitieve goedkeuring voorgelegd aan de architect

*Gevels: 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping.*

- De gevel wordt voorzien van een houten gevelafwerking, kleur: naturel/ vergrijsd.
- Definitieve gevelafwerking incl. kleur wordt nog ter definitieve goedkeuring voorgelegd aan de architect.
- De gevelafwerking wordt met een nader te bepalen gevelsysteem gemonteerd op de binnenmuren.
- Het hout skelet bouw (HSB) gevelsysteem wordt geïsoleerd (RC-waarde isolatie volgens de BENG-berekening).

## 7.2 BINNENMUREN/ KOLOMMEN IN STALLINGSGARAGE

- De constructieve wanden ter plaatse van de gevels worden uitgevoerd als HSB (Hout Skelet Bouw) wanden.
- Constructieve binnenwanden in het appartementen worden uitgevoerd als HSB (Hout Skelet Bouw) wanden.
- De woning scheidende wanden worden uitgevoerd als woning scheidende HSB (Hout Skelet Bouw) wanden, afmetingen afhankelijk van de constructieve berekeningen en tekeningen.
- De niet constructieve binnenwanden (lichte scheidingswanden) worden uitgevoerd als gipsmontage wanden.
- De wanden en kolommen in de stallingsgarage worden uitgevoerd in beton.

## 7.3 MUUR- EN DAKAFDEKKERS

- De daktrim ter plaatse van de daken worden uitgevoerd in aluminium.

## 8. DAKCONSTRUCTIES/BEDEKKING

- De daken van de woningen op de 3e verdieping worden uitgevoerd als HSB (Hout Skelet Bouw) daken( RC-waarde isolatie volgens BENG berekening).
- Het dak van de liftschacht/trappenhuis wordt uitgevoerd in (prefab) beton.
- Alle daken worden aan de bovenzijde voorzien van afschotisolatieplaten met een bitumineuze dakbedekking. (RC-waarde isolatie volgens BENG berekening).
- Op het dakvlak worden voorzieningen aangebracht t.b.v. ventilatie, rioolbeluchting en valbeveiliging.
- Het dak wordt voorzien van een toegangsluik (enkel te gebruiken voor onderhoud). Dit dakluik bevindt zich in de algemene gang nabij de trappen.

## 9. DAK-/ HEMELWATERAFVOEREN

- De hemelwaterafvoeren van het appartementencomplex aan de gevels (ten behoeve van de afwatering van de balkons) worden uitgevoerd in zink of aluminium.
- De hemelwaterafvoeren van de daken worden via de gevels afgevoerd middels zinken of aluminium hemelwaterafvoeren.
- Daken worden voorzien van nood overstorten conform opgave van de constructeur.

## 10. METAALCONSTRUCTIEWERK

- Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen, spanten, liggers, lateien en overige benodigde verankeringen aangebracht, volgens opgave van de constructeur.

## 11. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

### 11.1 BUITENKOZIJN, BUITENDEUREN EN DEUREN ALGEMENE RUIMTES

- De buitenkozijnen, - deuren en -ramen worden uitgevoerd in hout
  - De draaiende raamdelen worden uitgevoerd als draai- en/of kiepramen.
  - Ter plaatse van de balkons wordt een schuifpui toegepast.
  - De kleuren zijn vastgesteld in de kleur- en materialenstaat.
- De voordeur van het appartement, gelegen aan de binnengang en de galerijen, wordt uitgevoerd als een houten deur voorzien van glasopening, in een houten voordeurkozijn.
- De pui van de algemene entree worden uitgevoerd in hout.

- De deuren in de algemene ruimte en de meterkasten worden uitgevoerd als een dichte vlakke houten deur in houten kozijnen.

#### 11.2 BINNENDEURKOZIJNEN EN BINNENDEUREN

- Appartementen gelegen op de 1e, 2e en 3e verdieping (bouwnummer 1 t/m 15):
  - De binnendeurkozijnen van het appartement worden standaard uitgevoerd als houten binnen kozijnen zonder bovenlicht.
  - De binnendeuren in het appartement worden uitgevoerd als stompe deuren zonder glasopening.

*Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er een ruimte van minimaal ca. 1,5 á 2 cm onder de deur gehandhaafd dient te blijven in verband met het goed functioneren van het ventilatiesysteem. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer u de deuren zelf moet (laten) inkorten.*

#### 11.3 BEGLAZING

- De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de appartementen worden voorzien van blank isolatieglas (isolatiewaarde glas conform de BENG berekeningen).
- De toe te passen beglazing voldoet aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit.

#### 11.4 VENSTERBANKEN

- De vensterbanken in het appartement ter plaatse van de borstweringen zijn van composiet (kunststeen), kleur wit genuanceerd.
- De oversteek van de vensterbanken is ca. 30 mm.

#### 11.5 DORPELS

- De binnendeurkozijnen van de woningen worden ter plaatse van de badkamer en toilet voorzien van een kunststeen dorpel, kleur antraciet.
- Dorpels: begane grond onder de kozijnen aan de buitenzijde, worden prefab kunststeen onderdorpels toegepast, kleur conform kleur- en materialenschema.
- Dorpels: 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3e verdieping. Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde, worden aluminium waterslagen toegepast, kleur conform kleur- en materialenschema.

#### 11.6 HANG- EN SLUITWERK

- Het hang- en sluitwerk van het appartementengebouw en het appartement voldoen aan het Bouwbesluit, betreffende inbraakveiligheid en bereikbaarheid.
- De buitenkozijnen van het appartementengebouw en het appartement worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG\*\*).
- Sloten van de binnendeuren in het appartement worden als volgt uitgevoerd:
  - toilet: vrij- en bezetslot;
  - badkamer: vrij- en bezetslot;
  - meterkast: kastslot
  - overige deuren: loopslot.

### 12. TRAPPEN EN HEKWERKEN

- De verdiepingstrappen in het inpandige trappenhuis worden uitgevoerd in onafgewerkte prefab betontrappen, volgens advies fabrikant/constructeur.



- aan de muurzijde(n) voorzien van een stalen leuning kleur en uitvoering volgens keuze architect.
- De vluchttrappen aan de buitenzijde van de galerijen worden uitgevoerd in open stalen rooster treden en bordessen, kleur als de hekwerken.
- De balustraden en hekwerken van de balkons en de galerijen op de 1e, 2e en 3e verdieping worden voorzien van een stripstalen hekwerk, kleur en uitvoering volgens keuze architect.

### 13. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

#### 13.1 VLOERAFWERKING

- De vloeren van de algemene binnen ruimten worden voorzien van een antislip tapijt.
  - Ter plaatse van de hoefdentree op de begane grond wordt een schoonloopmat aangebracht.
  - De vloeren van het appartement, uitgezonderd daar waar vloertegels in natte ruimtes worden aangebracht, worden voorzien van een zandcement dekvloer.
  - In de dekvloer worden de leidingen voor vloerverwarming opgenomen, met uitzondering van toilet, badkamer, bergruimte en meterkast.
  - De vlakheid van de dekvloer is conform klasse 4. Afhankelijk van de definitieve vloerafwerking is het mogelijk dat de vloer een voorbereiding nodig heeft. Dit dient u af te stemmen met de leverancier van uw vloerafwerking.
- 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 appartementen.

#### 13.2 WANDAFWERKING

- De betonwanden van de algemene ruimten worden niet afgewerkt echter in kleur geschilderd, de HSB wanden worden afgewerkt met de houtafwerking van de gevel.
  - De wanden van het appartement worden, voor zover niet betegeld, behangklaar\* opgeleverd.
- \* *'behangklaar' wil zeggen dat voor het behangen toch nog enige voorbereidingen nodig zijn zoals het licht schuren van de wand en eventueel voorlijmen. Kleine gaatjes waar overheen behangen kan worden blijven aanwezig. Hierdoor zijn de wanden bij oplevering niet geschikt om zonder voorbehandeling af te werken met tex, structuurverf of dergelijke.*

#### 13.3 PLAFONDAFWERKING

- Alle plafonds in het appartement worden sausklaar afgewerkt, met uitzondering van het plafond in de bergruimte en meterkast.
- De plafonds in de algemene ruimten worden waar nodig afgewerkt met spuitpleisterwerk kleur wit, met uitzondering van de plafonds in de meterkasten.
- Het plafond in de stallingsgarage en fietsenberging wordt niet afgewerkt.

### 14. TEGELWERK

#### 14.1 ALGEMEEN

- In het appartement wordt wandpanelen en vloertegels aangebracht zoals omschreven in deze technische omschrijving.

- De leverancier van de prefab badkamer zal een vrachtwagen showroom bij het project plaatsen ten behoeve van de badkamers en toiletten, hier kunt u de hieronder vermelde collecties bekijken en een keuze maken. Mochten de standaard tegels niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kunt u bij deze showroom ook kiezen voor ander tegelwerk. Het hieronder vermeld tegelwerk wordt dan verrekend.

#### 14.2 WANDPANELEN EN VLOERTEGELS

##### WANDPANELEN

- Stalen wandpanelen worden toegepast in de volgende ruimten:
  - Toilet, over de volle hoogte tot onderzijde plafond.
  - Badkamer, over de volle hoogte tot onderzijde plafond.
- De wandpanelen worden symmetrisch geplaatst ten opzichte van het midden van de ruimtes. Op maat gemaakte panelen worden, voor zover mogelijk, niet smaller verwerkt dan een halve plaat. De uitwendige hoeken van de panelen worden uitgevoerd met kunststof tegelhoekprofielen.
- Kleur: basis kleur met 3 accentkleuren (keuze).
- Een Masq accentwand achter het toilet kleur ntb.

##### VLOERTEGELS

- Vloertegelwerk toepassen in de onderstaande ruimten:
  - Toilet
  - Badkamer
- Kwaliteit: eerste sortering.
- Formaat: 60 x 60 cm.
- Kleur (keuze): grijs, antraciet, wit, ivoor of beige.
- Patroon: tegel-/blokverband.
- Voegbreedte: ca. 3mm.
- Kleur voeg (keuze): afhankelijk van de gekozen tegel.

#### 14.3 KITWERK

- Bij alle inwendige hoeken en aansluitingen van het tegelwerk aan aangrenzende materialen wordt een kitvoeg opgenomen.
- Bij alle uitwendige hoeken van het tegelwerk worden tegelhoekprofielen toegepast.
- De kleur van het kitwerk wordt afgestemd op de omgeving/materialen.

#### 15. AFBOUWTIMMERWERK

- Daar waar geen houten gevelbekleding ter plaatse van de algemene binnen ruimten wordt aangebracht, een houten plint (afmeting circa 13x 90 mm).
- In het appartement worden geen vloerplinten aangebracht. De aansluiting van wandafwerking op de vloerafwerking dient door de verkrijger na oplevering met de desbetreffende onderdelen te worden meegenomen.
- Indien de verdeler van de vloerverwarming zich in een verblijfsruimte bevindt dan wordt deze voorzien van een houten omtimmering van beplating. De verdeler in de berging wordt niet omkast.
- Alle, niet met name genoemde, maar noodzakelijke betimmeringen aan de binnenzijde van het appartement worden aangebracht.

## 16. SCHILDERWERK

- Binnendeurkozijnen en -deuren van het appartement worden fabrieksmatig afgewerkt.
- Er vindt geen binnenschilderwerk plaats.

## 17. KEUKENINRICHTING

- Het appartement wordt standaard niet voorzien van een keuken. In het appartement zijn er, conform de aansluitpunten aangegeven op de 0-tekening van de keukeninstallatie, installatievoorzieningen opgenomen voor:
  - Elektrisch koken (2-fase aansluiting).
  - Afzuigkap (recirculatie).
  - Vaatwasser.
  - Oven/magnetron.
  - Koelvriescombinatie.
  - Spoelbak en keukenkraan.
- Indien u bovenstaande aansluitpunten wenst te verplaatsen dan dient u een keukentekening aan te leveren conform de volgende spelregels:
  - Koper levert een keukentekening conform onderstaande specificaties aan:
    - Een digitaal geproduceerde PDF tekening op schaal;
    - Voorzien van de juiste maatvoering;
    - Voor de afzuigkap dient u uit te gaan van een recirculatie afzuigkap;
    - Wanduitslagen en plattegronden t.b.v. (het verplaatsen) de installaties.
    - Hoogte maatvoering vanaf bovenzijde zandcement dekvloer.
    - Breedte maatvoering vanaf linker en/ of rechter wand.
    - De keukentekening wordt tijdig voor de sluitingsdatum aangeleverd.
- Voor het wijzigen van de aansluitpunten worden er kosten in rekening gebracht worden voor de eventuele extra werkzaamheden en de coördinatiewerkzaamheden.

## 18. SANITAIR

- Bij de vrachtwagen showroom voor de badkamers en toiletten, waarover u tijdig wordt geïnformeerd door de kopersbegeleider wanneer deze bij het project staat opgesteld, kunt u de hieronder vermelde collecties bekijken en een keuze maken.
- Er zijn 2 niveaus waarop de badkamers kunnen worden uitgezocht, luxe en luxer. Het luxe niveau zit standaard in de koopsom inbegrepen, het niveau luxer valt onder kopersmeerwerk aan te geven bij de kopersbegeleider.
- Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in de kleur wit en bestaat uit:

### **Uitvoering Luxe**

#### **Toilet**

- Toiletcombinatie:
  - Geberit Icon design diepspoel wandcloset met soft closetzitting, kleur wit;
  - Argos bedieningsplaat, kleur wit;
  - Wisa XS inbouwreservoir.
  - Haceka Kosmos closetrolhouder zonder klep chroom
  - Haceka Kosmos closetborstelgarnituur chroom

#### Fonteincombinatie

- Geberit Renova Plan fontein, kleur wit met kraangat en overloop;
- Hansgrohe Logis 70 fonteinkraan, kleur chroom;
- Viega Plugbekersifon, kleur chroom.

## Badkamer

### Douchecombinatie:

- Douchebak Aloni Madison composite, kleur: grijs, zwart of wit.
- Douchescherm Aloni inloopdouchewand 8mm met vrije doorgang 800mm
- Hansgrohe Crometta S 240 showerpipe douchemengkraan incl. glijstang set, kleur chroom.

### Wastafelcombinatie:

- Creavit wastafel met kraangat en overloop, kleur wit;
- Creavit Sally onderkast 1200mm kleur ntb
- Hansgrohe Logis 70 Coolstart ééngreeps wastafelmengkraan met waste, kleur chroom;
- Viega plugbekersifon, kleur chroom;
- Spiegel Swallow standard Spiegel 600 x 1000mm
- Haceka Kosmos handdoekhaak dubbel chroom

### Badcombinatie (alleen toegepast bij de appartementen 5,10 en 15):

- Villeroy & Boch Onovo bad acryl 180x80 cm, kleur wit;
- Viega badwaste verlengd;
- Hansgrohe Ecostat Universal opbouw badthermostaat, kleur chroom;
- Hansgrohe Crometta 100 1Jet/Porter'S badset, kleur chroom.

### Electrische decorradiator combinatie

- DRL E-comfort Claudia Ecodesign Digi radiator, kleur wit, voorzien van thermostaatknop

## Uitvoering Luxer

### Wastafelcombinatie:

- Grohe Essence M-size wastafelmengkraan hard graphite geborsteld of sunrise geborsteld
- Grohe beker sifon, hard graphite geborsteld of sunrise geborsteld
- Grohe Essentials handdoekhaak, hard graphite geborsteld of sunrise geborsteld

### Douchecombinatie

- Grohe Euphoria System douchezuil/paneel hard graphite geborsteld of sunrise geborsteld

## 19. WATERINSTALLATIE

- De aanleg-, aansluit- en ingebruiknamekosten van de waterinstallatie zijn bij de vrij op naam-prijs inbegrepen. De kosten van gebruik van het water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De waterleidingen worden zoveel als mogelijk weggewerkt. Dat wil zeggen dat in de badkamer en toiletruimtes waterleidingen in de wand of vloer worden opgenomen.
- Ten behoeve van het appartement wordt de koud waterleiding aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast, en is afsluit-/aftapbaar.

- In het appartement wordt de koud waterleiding aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende tappunten:
  - de gootsteen in de keuken, voorzien van hoekstopkraan.
  - aansluitpunt t.b.v. vaatwasser in de keuken, voorzien van beluchterkraan.
  - het closet in de toiletruimte.
  - het fonteintje in de toiletruimte.
  - de wastafel in de badkamer.
  - de douche in de badkamer.
  - het bad in de badkamer (woning 5, 10 en 15)
  - aansluitpunt t.b.v. wasmachine, voorzien van beluchterkraan met keerklep.
  - aansluitpunt t.b.v. het warmwatertoestel, voorzien van inlaatcombinatie.
  
- In het appartement wordt de warmwaterleiding aangelegd vanaf het warmwatertoestel naar de volgende tappunten:
  - de gootsteen in de keuken, voorzien van hoekstopkraan.
  - de wastafels in de badkamer.
  - de douche in de badkamer.
  - het bad in de badkamer (woning 5, 10 en 15).

## 20. VERWARMINGSINSTALLATIE

- Het appartement wordt voorzien van een individueel verwarmingssysteem dat bestaat uit een water/water-warmtepomp en vloerverwarmingsafgiftesysteem. De water/water-warmtepomp haalt energie uit de bodem, waarmee warm tapwater en de verwarming en (beperkte) koeling wordt voorzien. Aan de hand van de definitieve transmissieberekening zal door de installateur de capaciteit van de water/water-warmtepomp bepaald. Het warmtapwater voor huishoudelijk gebruik wordt opgeslagen in een individueel voorraadvat.
- De warmteafgifte voor de verwarming en (beperkt) voor de koeling van het appartement vindt plaats doormiddel van vloerverwarming/vloerkoeling, die wordt uitgevoerd met slangen in de zwevende afwerkvloeren. In de meterkast, toilet, berging, de opstelplaats van het keukenblok en de badkamer wordt geen vloerverwarming aangebracht. In de badkamer wordt een elektrische badkamerradiator met thermostaat geplaatst. De horizontale verdeellicingen zijn van kunststof en worden opgenomen in de afwerkvloer, waardoor er geen boor-, hak-, spijker- en breekwerk in de vloer verricht mag worden. In het appartement wordt een verdeler geplaatst waar de verdeellicingen op worden aangesloten. De positie van deze verdeler staat op tekening aangegeven. In verband met regelgeving inzake legionella, kan deze positie alleen in overleg met de installateur worden gewijzigd.
- Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie geldt de berekeningsmethode conform de laatste versie van GIW/ISSO-publicatie, evenals de eisen zoals gesteld in de Woningborg garantie- en waarborgregeling.
- De vloerverwarmingsinstallatie in het appartement wordt standaard geregeld via een zg. "Master - Master" regeling. Dit houdt in dat in alle verblijfsruimten een ruimtethermostaat wordt geplaatst. Als de thermostaat in de woonkamer vraagt om warmte (bijvoorbeeld 21°C) zal deze de warmtebron aanzetten om de woonkamer te verwarmen. Is in een slaapkamer warmte gewenst, dan wordt de ruimtethermostaat van de betreffende slaapkamer naar bijvoorbeeld 22°C gedraaid. Door het omhoog draaien van de ruimtethermostaat van deze slaapkamer naar 22°C zal de warmtetoever naar deze kamer (middels het openen van een motorgestuurde afsluiter op de verdeler) op gang komen. Omdat de warmtebron al is aangezet door de thermostaat in de woonkamer/woonkeuken zal de slaapkamer nu ook

- worden verwarmd. Als de thermostaat in de woonkamer/woonkeuken registreert dat de ingestelde temperatuur (21°C) is bereikt, zal de aanvoer van warmte naar deze ruimte (middels één of meer motorgestuurde afsluiters op de verdeler) stoppen. Als de thermostaat in de slaapkamer nog steeds vragend staat (de ingestelde ruimtetemperatuur van 22°C is nog niet bereikt), zal de warmtebron in bedrijf blijven, ondanks dat de thermostaat in de woonkamer/woonkeuken uit staat. Pas als in de slaapkamer de ingestelde temperatuur is bereikt en ook de kamerthermostaat niet om warmte vraagt zal de warmtebron uitschakelen.
- Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, bij een buitentemperatuur van -10 °C, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en behouden.
    - Verblijfsruimten (slaapkamer, woonkamer, keuken etc.): minimaal 22°C
    - Verkeersruimten: minimaal 18°C
    - Toiletruimte: minimaal 18°C
    - Badruimte: minimaal 22°C
    - Berging/ inpandige berging: 15°C
  - Bij het maken van de transmissieberekeningen wordt standaard uitgegaan van de volgende vloerafwerkingen met bijbehorende R-waardes. Voor de verblijfsruimten (laminaat/tapijt) is er een Rc-waarde; 0,07 m<sup>2</sup>K/W aangehouden en voor de badkamer (tegelwerk) 0,02 m<sup>2</sup>K/W. Wanneer een andere vloerafwerking wordt gekozen met een hogere R-waarde dan hierboven vermeld, kan dit ertoe leiden dat de genoemde temperatuur niet kan worden behaald. Uw leverancier van de vloerafwerkingen kan u adviseren welke afwerkingen geschikt zijn voor vloerverwarming.

## 21. VENTILATIE

- Ten behoeve van de ventilatie wordt het appartement voorzien ventilatieroosters boven de kozijnen in elke verblijfsruimte een en ander volgens de ventilatieberekening in de BENG. Deze roosters zorgen voor de toevoer van verse lucht.
- Ten behoeve van de afvoer van de lucht worden in het toilet, badkamer, keuken en opstelplaats voor de wasmachine kunststof plafond -of wandventielen toegepast, positie conform verkooptekening.
- De afvoeren zijn aangesloten op een mechanische ventilatiebox welke wordt geplaatst in de berging, de bediening wordt geplaatst in de badkamer.
- De luchttoevoer in de badkamer en toiletruimte vindt plaats via de ruimte tussen de onderzijde van de deur en de onderdorpel.

## 22. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- De aanleg-, aansluit- en in gebruiknamekosten van de elektrisch installatie zijn bij de vrij op naam-prijs inbegrepen. De kosten voor het gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- Alle wijzigingen in het elektra levert meerwerk op, ook wijzigingen in posities WCD's en lichtpunten.

### 22.1 APPARTEMENTEN

- In het appartement wordt de installatie overeenkomstig NEN 1010 aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld in groepen naar diverse aansluitpunten zoals aangegeven op de verkooptekening van de woning.
- Het appartement worden aangesloten op een slimme elektriciteitsmeter van de betreffende netbeheerder.

- De installatie wordt uitgevoerd als centraaldoosysteem met kunststof inbouwdozen (met uitzondering van de meterkasten, berging en de berging in de stallingsgarage waar de leidingen en schakelaar/wandcontactdozen opbouw zijn).
- De appartementen worden opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen.
  
- Schakelaars worden, tenzij anders aangegeven, aangebracht op een hoogte van ca. 105 cm boven de afgewerkte vloer.
- Wandcontactdozen worden in verblijfsruimten, tenzij anders aangegeven, aangebracht op een hoogte van ca. 30 cm boven de afgewerkte vloer.
- De wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik boven het aanrecht worden aangebracht op een hoogte van ca. 110 cm boven de afgewerkte vloer.
- Een schakelaar wordt, eventueel gecombineerd met een wandcontactdoos aangebracht op een hoogte van ca. 105 cm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders aangegeven.
- Thermostaat/ temperatuurregelaars aangebracht op een hoogte van ca. 150 cm boven de vloer.
- Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit.
- Aantallen en positie thermostaat regelaar(s), wandcontactdozen, schakelaars, loze leidingen en lichte aansluitpunten zoals aangegeven op de verkooptekening van het appartement.
- Het appartement wordt voorzien van rookmelders conform bouwbesluit, aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij.

#### 22.2 COMMUNICATIEVOORZIENINGEN

- Er wordt een centraal aansluitpunt op het (glasvezel)netwerk in de meterkast van het appartement aangebracht voor de voorgeschreven NUTS partijen. Echter wordt deze pas bruikbaar als hiervoor een abonnement is afgesloten met een provider.
- Eventuele abonnementen en hieraan verbonden kosten voor telefoon, internet en televisie zijn voor rekening van de koper en dient koper zelf te verzorgen.
- Het appartement wordt voorzien van een data-aansluiting (bedraad) in de woonkamer en een loze leiding in de hoofdslaapkamer welke (optioneel) kan worden gebruikt voor telefoon-/ televisie- of internetaansluiting. Deze voorzieningen worden aangebracht op een hoogte van ca. 300 mm boven de vloer.

#### 22.3 METERKAST

- In de algemene verdeelkast(en) op de begane grond komen alle nutsvoorzieningen voor het appartementengebouw binnen. Vanaf hier worden deze verdeeld over de appartementen.
- In de meterkast van de appartementen worden de individuele aansluitingen gerealiseerd. U ontvangt van de betreffende leverancier (elektriciteit en water) een eigen factuur voor uw verbruik na oplevering.
- De aansluitwaarde van de huisaansluiting wordt door de installateur bepaald. De basis van de elektrische installatie bestaat uit maximaal 9 groepen. Eventuele wijzigingen op basis van uw persoonlijke wensen kunt u met de kopersbegeleiding bespreken en zullen separaat worden geoffereerd.

#### 22.4 VIDEO INTERKOM, BELINSTALLATIE, POSTKASTEN

- Het appartement is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:
  - Een deurbelknop naast de voordeur;
  - Video intercom nabij het bellentableau ter plaatse van de hoofdentree;

- Videofoonsysteem met kleurenscherm, zoemer, drukknop ten behoeve van deuropener van de gezamenlijke entree deur (de indicatieve positie van het videofoonsysteem is weergegeven op de verkooptekening);
- De postkasten worden geplaatst in de entreehal bij de hoofdentree.

#### 22.5 LIFTINSTALLATIE

- De liftinstallatie van het gebouw bestaat uit één elektrische personenlift. De lift wordt ontsloten via de entreehal op de begane grond en geeft toegang tot de centrale entree ruimte van de appartementen op verdieping 1 t/m 3. De liftinstallatie wordt uitgevoerd volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut en aangesloten op de algemene elektriciteitsmeter van het gebouw.

#### 22.6 ELEKTRISCH OPLADEN VOERTUIGEN

- Voor het monteren van een laadpaal ten behoeve van het opladen van elektrische voertuigen, wordt een loze leiding voorzien bij de parkeerplaatsen die zijn gereserveerd voor de appartementen. Deze loze leiding komt uit in de CVZ kast. Koper dient de laadpaal in eigen beheer te plaatsen/ monteren, eventuele benodigde capaciteitsvergroting van de algemene elektriciteitsaansluiting is voor rekening en risico van koper.

#### 22.7 VERLICHTING EN WANDCONTACTDOZEN ALGEMENE RUIMTES

- De algemene ruimtes worden verlicht met automatisch geschakelde energiezuinige LED-armaturen aangesloten op de algemene elektriciteitsmeter van het gebouw.
- In de fietsenberging worden 6 wandcontactdozen aangebracht op een hoogte van ca. 100 cm boven de afgewerkte vloer. De wandcontactdozen en het leidingwerk wordt als opbouw uitgevoerd.

#### 22.8 PV PANELEN OP HET DAK (VOLGENS BENG RAPPORTAGE NIET BENODIGD)

- Voor het plaatsen van PV panelen op het dak zal er vanuit de CVZ meterkast een loze leiding worden voorzien naar het dak. De VVE kan er in de toekomst voor kiezen PV panelen te plaatsen/ monteren, eventuele benodigde capaciteitsvergroting van de algemene elektriciteitsaansluiting is voor rekening en risico van de VVE.



## 23. KLEUR- EN MATERIAALSHEMA

| Onderdeel  | Materiaal     | Kleur                  |
|--|---------------|------------------------|
| 23.1 Exterieur   |               |                        |
| Begane grond   |               |                        |
| Keerwanden   | beton         | grijs                  |
| Kolommen   | beton         | grijs                  |
| Straatwerk   | betonklinker  | grijs                  |
| Parkeervakken  | betonklinker  | zwart                  |
| Entreeportaal  | trespa        | wit                    |
|  | stalen kokers | wit                    |
| Liftkern gevelbekleding                                      | vuren hout    | natuurlijk             |
| Fietsenberging   | vuren hout    | grijs                  |
| 23.2 Exterieur   |               |                        |
| 1 <sup>e</sup> , 2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> verdieping |               |                        |
| Gevelbekleding   | vuren hout    | grijs, natuurlijk, wit |
| Kozijnen   | hout          | wit                    |
| Ramen en schuifpui   | hout          | wit                    |
| Algemene deuren  | hout          | wit                    |
| Voordeuren   | hout          | bruin                  |
| Raamdorpels  | aluminium     | wit                    |
| Hekwerken balkons/galerijen                                  | staal         | wit                    |
| Constructie balkons/galerijen                                | hout          | natuurlijk vergrijsd   |
| 23.3 Exterieur   |               |                        |
| Algemeen   |               |                        |
| Hemelwaterafvoeren   | zink/staal    | grijs                  |
| Dakbedekking   | bitumen       | antraciet              |
| Daktrim  | aluminium     | wit                    |

## BIJLAGEN

### 1 Algemene kopersinformatie

Het kopen van een eigen appartement is geen alledaagse bezigheid. Daarom brengen wij graag onderstaande zaken onder uw aandacht.

#### 1.1 Woningborg-bepalingen

Het appartementengebouw wordt met Woningborg garantie gebouwd en ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekening(en) en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekening(en).

#### 1.2 Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van uw appartement bedraagt maximaal het aantal werkbare werkdagen zoals aangegeven in de aannemingsovereenkomst, gerekend vanaf het tijdstip dat met de bouwkundige werkzaamheden wordt gestart. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en/of vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de *Algemene Voorwaarden* van de Woningborg.

#### 1.3 Tekeningen

De eventueel op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven.

#### 1.4 Maatvoering

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters met dien verstande dat maten zijn afgerond op gehele centimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, geringe maatafwijkingen worden voorbehouden, hier kunnen geen rechten aan worden ontleed.

#### 1.5 Situatietekening

De nummers bij de appartementen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter nog geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erfgrenzen, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

### 1.6 BENG berekeningen (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

Voor alle nieuwbouw geldt dat het vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

De energiestaat bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

De BENG-eisen houden rekening met het gebouwgebonden energieverbruik per m<sup>2</sup>. Er geldt een aparte eis voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken. Dit noemen we BENG 1. Ook moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2. De hoogte van de eisen verschilt per type woning of gebruiksfunctie en is terug te vinden in het Bouwbesluit. Ook is er een eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TO juli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli).

Bij oplevering van uw appartement ontvangt u een energielabel. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Voordat de bouw van het appartementengebouw kan starten, wordt er een BENG-berekening gemaakt. De berekening is gebaseerd op de standaard appartementen, zoals ondernemer deze in verkoop brengt. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw appartement. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw appartement. De keuze van sommige opties kan een nadelige invloed hebben op de BENG indicatoren van het appartement.

## 2. Aankoopprocedure

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

### 2.1 Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van het appartement.

Nadat de overeenkomsten door alle partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie.

Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

### 2.2 Hypothecaire lening

Voor de aankoop van het appartement kan een hypothecaire geldlening gewenst, dan wel noodzakelijk zijn. Hiervoor kunt u zich tot een bank of tussenpersoon wenden, die u informatie kan verstrekken over de diverse hypotheekvormen. De kosten voor (het aangaan van) een hypothecaire lening zijn voor uw rekening. Dit zijn onder andere: notariskosten van de hypotheekakte, bemiddelingsvergoeding, premie voor risicolevensverzekering en renteverlies over de grond en over de vervallen bouwtermijnen.

### 2.3 Vereniging van Eigenaars (VvE)

In het appartementencomplex zijn ruimtes met meerdere eigenaren. Dit zijn algemene ruimtes, zoals de stallingsgarage (waar de parkeerplaatsen zijn gesitueerd). Een VvE is de rechtsvorm waarin gezamenlijke eigenaren zijn georganiseerd. Aangezien u deels eigenaar wordt van de stallingsgarage, treedt u toe tot deze VvE. Voor het beheer en het onderhoud van deze ruimtes worden door de VvE-beheerder servicekosten in rekening gebracht.

### 2.4 Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is het appartement door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld inboedelverzekering e.d.) te zorgen. De opstalverzekering wordt geregeld door de VvE

### 2.5 Prijswijzigingen

De met u in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

### 2.6 Vrij-op-naam (V.O.N.)

De koopsom en de aanneemsom van het appartement zijn vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen: dat de hieronder genoemde kosten (exclusief de koperskeuze/meer- en minderwerk), die met het verwerven van een eigen appartementsrecht gemoeid zijn, bij de koopsom of aanneemsom zijn inbegrepen:

- sloopkosten;
- kosten bouw- en woonrijp maken;
- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- constructeur-/adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht van het appartementsrecht (appartement, parkeerplaats en berging);
- indien van toepassing de makelaarscourtage;
- leges;
- indien van toepassing de kosten Woningborg;
- overdrachtsbelasting en B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier;
- de eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten;
- voor 11 appartementen één parkeerplaats (gelegen in de stallingsgarage).

### 2.7 Betalingsvoorwaarden

De aanneemsom wordt gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De koop- en de aannemingsovereenkomst geven aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u echter wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dient u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

### 2.8 Schoonmaken

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de binnen- en buitenbeglazing worden 1x nat gereinigd.

### 2.9 Oplevering

Minimaal twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld.

Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw appartement.

## 3. Appartement op maat

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. De wijzigingen c.q. aanpassingen zijn onderverdeeld in de volgende groepen.

### 3.1 Optielijst – 'Appartement op maat'

Om aan uw wensen tegemoet te komen bieden wij vele extra mogelijkheden om uw appartement op basis van uw specifieke woonwensen te wijzigen. Deze optionele mogelijkheden zijn voor u omschreven en uitgewerkt in de optielijst waarin uiteraard ook de prijzen zijn opgenomen.

Afhankelijk van de fase van uitvoering van uw appartement, zijn er nog vele andere aanpassingen mogelijk. De kopersbegeleider staat u persoonlijk bij tijdens het gehele verkooptraject en bouwproces en is dan ook uw aanspreekpunt gedurende de bouw.

### 3.2 Sanitair

De badkamers en toiletten worden als compleet afgewerkte prefab units in het project geplaatst. Voor het bezichtigen van het sanitair (zoals in deze omschrijving omschreven), kunt u een afspraak maken met de kopersbegeleider. In samenwerking met de leverancier van de badkamers en toiletten kan deze, indien u wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden.

### 3.3 Tegelwerk

U kunt het tegelwerk bezichtigen in de vrachtwagen showroom (zoals in deze omschrijving omschreven). U heeft de mogelijkheid om tegen verrekening af te wijken van het standaard aangeboden tegelwerk. Het aanbrenge van de standaardtegel is in de koopsom begrepen.

### 3.4 Keuken

Het appartement wordt standaard niet voorzien van een keuken. Het appartement wordt standaard voorzien van de basis aansluitpunten (zoals in deze technische omschrijving omschreven en volgens de 0-tekening van de keukeninstallatie). Indien u wijzigingen aan wenst te brengen, heeft u daar de mogelijkheid toe. Indien u een correct gemaatvoerde keukentekening aanlevert dan beoordeeld de kopersbegeleider of uw wensen mogelijk zijn. Tevens worden de consequenties (bouwkundig en financieel, inclusief coördinatie kosten) in kaart gebracht. Uitgangspunten hierbij zijn dat de aangepaste aansluitpunten tijdig worden opgegeven op een goed gemaatvoerde tekening. Voor de keukenafzuiging dient u uit te gaan van een recirculatiekap.

### 3.5 Overige wensen

Mocht u nog andere wijzigingen aan willen brengen aan het door u gekochte appartement, dan is dat (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk. Dit kunt u kenbaar maken aan de kopersbegeleider van Upcycle Bouw. Indien uw wensen bouwtechnisch en constructief mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen.

Door u gewenste wijzigingen kunnen om moverende redenen worden afgewezen.

Het verdient derhalve aanbeveling afwijkende woonwensen tijdig te bespreken. Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij het meer- en minderwerk van belang zijn:

- Werkzaamheden in en om het appartement door u en/of derden zijn vóór het opleveren van appartement niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels met uitzondering van wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, zijn niet mogelijk.
- Bij appartementen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt Upcycle Bouw zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de optielijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren. Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.

### 3.6 Bezichtigingen

Het bezichtigen van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdagen. Deze zullen door de kopersbegeleider gecommuniceerd worden via e-mail en nieuwsbrieven, waar u een uitnodiging voor zult ontvangen. De aannemer is tijdens de uitvoering (de daadwerkelijke bouw), onder de huidige ARBO wet, verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zakekundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zakekundige onderaannemers op het bouwterrein toe laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. De kopersbegeleider zal u regelmatig informeren over de voortgang van de bouw middels het versturen van nieuwsbrieven en uitnodiging voor kijkmiddagen op de bouw.

## 4. Bijzonderheden

### 4.1 Bouwbesluit

De bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van omgevingsvergunning van toepassing is, is van toepassing voor uw appartement. Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in uw appartement worden verwerkt. Om deze verkoopdocumentatie voor u, leesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar. Om u toch volledig te informeren geven wij u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

- Entree - verkeersruimte
- Toilet - toiletruimte
- Berging - berging
- Trapkast/berging - bergruimte
- Woonkamer/ keuken - verblijfsruimte
- Meterkast (mk) - meterruimte
- Slaapkamer - verblijfsruimte
- Badkamer - badruimte
- Berging - onbenoemde ruimte

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een appartement aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van het appartement. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van het appartement binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Wij attenderen u erop dat:

- Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- Tussen de voordeur en het trottoir kunnen verschillen in hoogtematen voorkomen.
- Wanneer de wandafwerking als 'behangklaar' staat omschreven, dit betekent dat de wanden door de eigenaar van de woning zelf geschuurd moeten worden alvorens ze kunnen worden voorzien van behang en een nadere behandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien van sauswerk e.d.
- Het mogelijk is dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijke) zonwerende en/of veiligheidsbeglazing.
- Het mogelijk is dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende leveranciers.

## 5. Slotbepalingen

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van het appartement dat u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt Upcycle Bouw zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal Upcycle Bouw dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de overeenkomst.

De illustratie(s) in de verkoopdocumentatie is/zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van deze verkoopdocumentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekeningen in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen (terrein)inrichting en huishoudelijke apparaten e.d. De verkooptekening en deze technische omschrijving zijn onderdeel van het contract en daarmee leidend. Bij tegenstrijdigheden tussen verkooptekening en technische omschrijving is de technische omschrijving leidend.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.