

## Technische omschrijving kopers



Project : 65 appartementen Papendrecht  
Projectnr. : 12412  
Datum : 30-09-2024  
Versie : 001  
Status : definitief

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemene voorwaarden</b>	<b>4</b>
1.1	Algemeen	4
1.2	Uitgangspunten	4
1.3	Bouwbesluitbegrippen	5
1.4	Maatwerk	5
1.5	Technische omschrijving en contracttekeningen	5
1.6	Aansluitingen nutsbedrijven	5
1.7	Verzekeringen	6
1.8	Opleverings- en onderhoudstermijn	6
1.9	Betalingen	6
1.10	Garantie- en waarborgregeling	6
1.11	Werkbare dagen	7
1.12	Persoonsgegevens	7
<b>2</b>	<b>Bouwomschrijving</b>	<b>8</b>
2.1	Peil- en uitzetten	8
2.2	Grondwerk	8
2.3	Riolering	8
2.4	Parkeervoorziening	9
2.5	Bestrating	9
2.6	Terreininventaris	9
2.7	Heiwerk	9
2.8	Metselwerkgevel en binnenwanden	9
2.9	Vloeren	11
2.10	Ruwbouw timmerwerkzaamheden	11
2.11	Staalconstructies	11
2.12	Kanalen	11
2.13	Zonwering	11
2.14	Kozijnen, ramen en deuren	11
2.15	Trappen en balustraden	12
2.16	Dakbedekking	12
2.17	Natuur- en kunststeen	12
2.18	Tegelwerk	13
2.19	Vloerafwerkingen	14
2.20	Stukadoorswerkzaamheden	14
2.21	Schilderwerk	14
2.22	Dekvloeren	14
2.23	Keukeninrichting	15
2.24	Werktuigbouwkundige installatie	15
2.25	Sanitair	15
2.26	Verwarmingsinstallatie	16
2.27	Mechanische ventilatie	17

2.28	Elektrische installatie	18
2.29	Data-aansluiting	19
2.30	Liftinstallatie	19
2.31	Schoonmaak en oplevering	19
2.32	Consumentendossier	20
2.33	Slotbepaling	21

## **1 Algemene voorwaarden**

### **1.1 Algemeen**

Voor u ligt de technische omschrijving van het project 'Molenhoek' in Papendrecht. Middels dit document geven wij u alle relevante (technische) informatie over uw nieuwbouwwoning. Mocht u vragen over dit document hebben, dan kunt u deze stellen aan de makelaar en/of kopersadviseur.

Het project omvat 65 koopappartementen, verdeeld over twee woongebouwen, en 66 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen bevinden zich deels op maaiveld en deels in een gebouwde parkeervoorziening. Op de begane grond bevindt zich een bedrijfsruimte.

Deze omschrijving is bedoeld voor de koopappartementen en de bijbehorende parkeerplaatsen.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Voorafgaand maken wij graag een aantal zaken duidelijk om verkeerde verwachtingen of misstanden te voorkomen.

- Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.
- In materialen kunnen kleurnuanceverschillen voorkomen ten opzichte van bemonstering en ten opzichte van de partijleveringen. Wanneer dit zo is, heeft u geen recht op vergoeding van mindere of meerdere kosten.
- De op de contracttekeningen aangegeven installatietechnische onderdelen zijn indicatief.
- Op de contracttekeningen 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 eventuele gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.
- De illustraties in de verkoopdocumentatie zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van de 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 contracttekening in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen beplanting, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

### **1.2 Uitgangspunten**

Met uitzondering van datgene in deze technische omschrijving staat, zijn de onderstaande uitgangspunten van toepassing:

- Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.
- Keuringseisen KOMO, KIWA en KEMA.
- De voor de omgevingsvergunning benodigde bouwkundige-, constructieve- en installatietekeningen en constructieve- en bouwbesluitberekeningen.
- SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024.

### 1.3 Bouwbesluitbegrippen

Het Bouwbesluit 2012 kent per ruimte in de woning een andere omschrijving, de zogeheten bouwbesluitbegrippen. Onderstaand een overzicht van de gangbare ruimtebeschrijvingen, zoals aangehouden in de verkoopdocumentatie, en de bouwbesluitbegrippen.

<u>Ruimtebeschrijving</u>	<u>Bouwbesluitbegrip</u>
woonkamer, keuken en slaapkamer	verblijfsruimte
berging	bergingsruimte
badkamer	badruimte
toilet	toiletruimte
hal	verkeersruimte
mk/meterkast	meterruimte

### 1.4 Maatwerk

Alles wat binnen het bouwproces afwijkt van de standaard procedure heeft kostenconsequenties, de zogeheten maatwerkopties. Al deze afwijkingen dienen te worden geadmistreerd en verwerkt, gezien het feit dat ook deze werkzaamheden volgens de kwaliteitsnormen moeten worden uitgevoerd en gecontroleerd.

Voor vragen en andere zaken kunt u altijd terecht bij de aangestelde kopersadviseur. U wordt uitgenodigd voor een eerste gesprek met de kopersadviseur. Tijdens dit gesprek kunt u uw wensen kenbaar maken en vervolgens worden deze wensen onderzocht en indien haalbaar geoffreerd. Wij verzoeken u deze offerte samen met eventuele bijlagen te ondertekenen en voor het vervallen van de sluitingsdata te retourneren. Als dit niet het geval is, zullen de werkzaamheden niet worden verwerkt en uitgevoerd. De sluitingsdata zijn separaat in de verkoopdocumentatie opgenomen.

Het is niet toegestaan om voor de oplevering werkzaamheden door u of door derden te laten uitvoeren in uw woning. Door u beschikbaar te stellen bouwmaterialen en/of installatie onderdelen worden niet verwerkt.

### 1.5 Technische omschrijving en contracttekeningen

Ingeval enige omschrijving in deze technische omschrijving onverenigbaar is met contracttekeningen en vice versa, prevaleert de technische omschrijving.

### 1.6 Aansluitingen nutsbedrijven

De woning wordt voor oplevering aangesloten op het waterleiding-, elektra- en rioleringsnet. In de aanneemsom zijn de kosten voor de aanleg, het aansluiten, ingebruikstelling en verbruik van elektra en water tijdens de bouw opgenomen. De bekabeling ten behoeve van de datacommunicatie wordt tot in de meterkast aangesloten.

Burgland Bouw B.V. zal voor de woning vooruitlopend op de oplevering een contract afsluiten voor de levering van elektra en water. Op de dag van de oplevering (uiterlijk na 7 dagen) zegt Burgland Bouw B.V. de leveringscontracten op. Vanaf de dag van oplevering kiest u, voor eigen rekening en risico, een eigen water-, energie- en datacommunicatieleverancier.

### **1.7 Verzekeringen**

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's welke vallen onder de dekking van de Construction Allrisk (CAR) verzekering. Op de dag van oplevering vervalt deze verzekering. Het is belangrijk dat u zelf een opstalverzekering afsluit die start op de dag dat uw woning wordt opgeleverd.

### **1.8 Opleverings- en onderhoudstermijn**

In de aannemingsovereenkomst staat binnen hoeveel werkbare werkdagen uw woning opgeleverd dient te worden. Het aantal werkbare werkdagen gaat in op het moment dat met het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden wordt gestart. Op de dag van oplevering geldt een onderhoudstermijn van drie maanden.

### **1.9 Betalingen**

De aanneemsom wordt gefactureerd in bouwtermijnen. In de aannemingsovereenkomst is voor de betaling een termijnregeling opgenomen. De opbouw van de termijnregeling is gerelateerd aan begrippen die het stadium waarin het bouwproces verkeert weergeven. Vanaf het moment dat een deel van de woning afgerond is, wordt de omschreven bouwtermijn in rekening gebracht.

Voor kopersmeerwerk geldt de betalingsregeling conform SWK:

1. 1e termijn 25% bij opdracht;
2. 2e termijn 75% voor oplevering.

Eventueel minderwerk wordt verrekend bij de laatste termijnbetaling.

### **1.10 Garantie- en waarborgregeling**

#### SWK Garantie- en Waarborgregeling

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

#### SWK: geeft u meer zekerheid

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

#### Wat betekent de SWK Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met SWK-garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt SWK u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. SWK waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt SWK hier zorg voor.

- Bouwondernemingen, die bij SWK zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan SWK hierin bemiddelen.

#### Wat valt niet onder de SWK-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de SWK Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten. Niet onder de Garantie- en waarborgregeling vallen de voorzieningen buiten de woning zoals riolering, drainage en terreininrichtingen. De huisinstallatie vanaf de meterkast valt binnen de garantie.

#### Voorrang SWK-bepalingen

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

#### **1.11 Werkbare dagen**

Vanaf start bouw tot aan de oplevering van de woning moet u rekening houden met de werkbare dagen zoals deze in de aannemingsovereenkomst zijn opgenomen. Externe factoren zoals weersomstandigheden, oplopende levertijden maar ook de huisaansluiting voor warmte, water en elektriciteit en het aanleggen van bestrating hebben hier invloed op. Tijdens de bouwperiode wordt u twee keer uitgenodigd op de bouwplaats om een kijkje te nemen. De tweede keer is als de binnenwanden zijn geplaatst en kan er worden ingemeten, zodat u tijdig de nodige bestellingen zoals de keuken kunt regelen om de woning na oplevering in te richten.

#### **1.12 Persoonsgegevens**

Lees in het privacyreglement hoe De Vries en Verburg omgaat met uw persoonsgegevens. Het privacyreglement is te raadplegen via: [www.devriesverburg.nl/privacy-statement](http://www.devriesverburg.nl/privacy-statement).

## **2 Bouwomschrijving**

### **2.1 Peil- en uitzetten**

#### Peil van de woning

Het peil – P – is het punt waaruit alle hoogten worden gemeten. Dit punt (P=0) komt overeen met de bovenkant van de begane grond vloer. De juiste peilmaat t.o.v. N.A.P. wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Hetzelfde geldt voor de rooilijnen en erfgrenzen.

#### Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en zijn deze maten circa-maten. Daar waar de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking (zoals bijvoorbeeld tegelwerk, stucwerk, etc.).

### **2.2 Grondwerk**

#### Grondwerk

Het nodige grondwerk wordt verricht voor het realiseren van de fundering, leidingen, etc. Als aanvulling rondom de funderingen en onder de bestrating wordt gebruik gemaakt van de ter plaatse beschikbare grond en waar nodig aangevuld met schoon zand en/of grond.

### **2.3 Riolering**

#### Algemeen

De riolering wordt in kunststof uitgevoerd. Het rioleringsstelsel voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. De riolering wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

#### Vuilwater

In de sanitaire ruimten, keuken en technische ruimte komt een vuilwaterafvoer. De afvoeren van diverse aangesloten lozingstoestellen worden uitgevoerd in een tot 90 graden Celsius hittebestendig kunststofbuis en worden voorzien van de nodige ontstoppingsstukken.

#### Hemelwater

Het hemelwater van de daken wordt via de hemelwaterafvoeren opgevangen in het hemelwaterriool die aangesloten is op het gemeentelijk riool.

De afvoer van de daken verloopt via een intern pluvia systeem. De afvoer van de balkons vindt plaats via spuwers die op eigen terrein lozen.



## 2.4 Parkeervoorziening

Naast de zeven (7) parkeerplaatsen op maaiveld, bevinden zich de overige parkeerplaatsen voor de appartementen in een bebouwde parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening bevindt zich naast het gebouw en bestaat uit twee lagen; een laag op maaiveld en een verdieping. De constructie van de parkeervoorziening wordt uitgevoerd in staal en beton. Op de onderste laag worden betonklinkers aangebracht. Rondom wordt de parkeervoorziening aangekleed met hout, gaaswerk en begroeiing.

## 2.5 Bestrating

### Bestrating

Het toegangspad aansluitend op het gemeentelijk openbaar gebied wordt voorzien van hergebruikte betonstraatsteen grijs/heidepaars in diverse verbanden. De verharding van de parkeerplaatsen wordt uitgevoerd in grasbetontegels. De rijweg wordt uitgevoerd in hergebruikt betonstraatstenen kleur grijs/heidepaars in keperverband.

## 2.6 Terreininventaris

Daar waar aangegeven op de situatietekening worden diverse beplantingen met variërende hoogten aangeplant.

### Algemeen

- Het tijdstip van planten is seizoenafhankelijk. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat de beplanting pas na oplevering wordt aangebracht;
- Erfscheiding, beplanting en bestrating vallen niet onder de SWK Garantie.

## 2.7 Heiwerk

### Funderingspalen

De funderingspalen zijn prefab betonpalen. De afmetingen zijn bepaald door de constructeur.

### Fundering

De fundering bestaat uit betonbalken met wapening conform opgave constructeur.

## 2.8 Metselwerkgevel en binnenwanden

De gevels van de onderste twee bouwlagen worden uitgevoerd in metselwerk. Daarboven komt een aluminium gevelbeplating.

### Opbouw gevel

Daar waar metselwerk wordt toegepast is de gevel als volgt opgebouwd (van buiten naar binnen):

- Metselwerk
- Luchtspouw
- Spouwisolatie
- Kalkzandsteen of houtskeletbouw (HSB) binnenblad

De RC-waarde van de gevel is 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

Daar waar aluminium wordt toegepast is de gevel als volgt opgebouwd (van buiten naar binnen):

- Aluminium
- Luchtspouw
- Spouwisolatie
- Kalkzandsteen of HSB binnenblad

De RC-waarde van de gevel is 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

Voor de volgende soortgroepen worden er in de gevel ecologische maatregelen (o.a. verblijfsplaatsen) getroffen voor:

- Gierzwaluw
- Huismus
- Vleermuis

#### Gevelafwerking

Het gevelmetselwerk is in wildverband, steen en voegwerk conform de afwerkstaat. De kleuren van de gevelmaterialen worden uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat.

Door verschillende weersomstandigheden kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. De voegen behouden de functionele eigenschappen, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

Voor het opvangen van het metselwerk boven onder andere de kozijnen worden de nodige lateien en/of geveldragers aangebracht.

Daar waar nodig worden de noodzakelijke lood- en/of kunststofstroken aangebracht. Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk in de buitengevel worden dilatatievoegen in de buitengevel aangebracht. De plaats van de dilatatievoegen wordt door de gevelsteenfabrikant aangegeven.

Voor een goede ventilatie van de spouwconstructie worden in het metselwerk een aantal stootvoegen open gelaten.

#### Raamdorpels

De raamdorpels onder de buitenraamkozijnen worden aluminium waterslagen toegepast bij het metselwerk.

#### Dragende binnenwanden

De dragende binnenwanden worden als kalkzandsteenwanden en/of prefab beton uitgevoerd.

#### Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden als lichte scheidingswanden (gipsblokken of gasbetonelementen) uitgevoerd.

## 2.9 Vloeren

De vloeren wordt uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloeren. De begane grondvloer wordt uitgevoerd als kanaalplaatvloer en heeft een RC-waarde van 3,7 m<sup>2</sup>K/W.

## 2.10 Ruwbouw timmerwerkzaamheden

### Brandwerende voorzieningen

Daar waar nodig worden sparingen, doorvoeren en staal(constructies) brandwerend afgewerkt.

### Overstekken en boeidelen

De overstekken en boeidelen worden uitgevoerd met aluminium zetwerk, bevestigd op een houten of aluminium achterconstructie.

## 2.11 Staalconstructies

### Algemeen

Conform de constructietekening en -berekeningen worden daar waar nodig stalen balken, kolommen en/of lateien aangebracht. Staalconstructies blijven zo mogelijk in het zicht.

## 2.12 Kanalen

### Dakdoorvoeren

In de dakvlakken worden doorvoeren aangebracht. Dit is o.a. voor de beluchting van de riolering, inblaas-/afblaas van de mechanische ventilatie en bekabeling van mogelijk in de toekomst te plaatsen PV-panelen. Deze doorvoeren zijn niet op de contracttekeningen aangegeven, maar worden conform de technische vereisten op de dakvlakken gepositioneerd.

## 2.13 Zonwering

In basis is geen zonwering voorzien.

## 2.14 Kozijnen, ramen en deuren

### Buitenkozijnen, -deuren, -ramen en hang- en sluitwerk

De aluminium gevelkozijnen en ramen worden fabrieksmatig afgewerkt. Kleuren conform de afwerkstaat. Het hang- en sluitwerk voldoet aan Politie Keurmerk Veilig Wonen, inbraakwerendheidsklasse 2. Het onderhoud en schoonmaak aan het glas, kozijnprofielen en draaiende delen aan de buitenkant vindt van binnenuit plaats door middel van draai-kiepramen of vanaf het balkon/loggia.

### Beglazing

In de gevelkozijnen van de woningen wordt blank hoog rendement isolatieglas aangebracht. De NEN 3569 'Risicobeperking van lichamelijk letsel door brekend en vallend glas' is niet van toepassing. Daar waar dit benodigd is, wordt het glas brandwerend en/of geluidwerend en/of doorvalveilig uitgevoerd.

In de westgevel (Burgemeester Keijzerweg) is op een aantal posities conform de verkooptekeningen een susrooster/lamellenrooster voorzien voor spuiventilatie. Aan de binnenzijde is deze afgewerkt met een afsluitbaar draaiend deel.

### Binnenkozijnen, -deuren, -ramen en hang- en sluitwerk woningen

De fabrieksmatig gelakte stalen montagekozijnen in de woningen zijn voorzien van een fabrieksmatig wit gelakte opdekbinnendeur. Onder de binnendeuren in de woningen worden geen stofdorpels toegepast, de vrije ruimte tussen bovenkant bouwkundige afwerkvloer en onderkant binnendeur bedraagt circa 28 mm t.b.v. het draaien van de binnendeuren en ventilatietoever.

De meterkastdeur is voorzien van een kastslot. De toilet- en badkamerdeuren worden voorzien van een vrij- en bezetslot.

De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van blank enkel glas, behoudens het bovenlicht van de meterkast, die wordt voorzien van geplastificeerd hardboard.

Hang- en sluitwerk in standaard aluminium deurbeslag.

De kozijnen van de woningentrees worden uitgevoerd in hardhout. De entredeuren van de woningen worden uitgevoerd in stompe vlakke deur in kleur geschilderd en voorzien van een deurspion.

De deuren in de algemene ruimten naar de lifthal en het trappenhuis worden als deur met een glasvulling. De deuren in de algemene ruimten worden uitgevoerd als stompe, vlakke deur, voorzien van een HPL afwerking in een standaard uni kleur.

## **2.15 Trappen en balustraden**

### Trappen en balkons

Het hoofdtrappenhuis wordt uitgevoerd in een betontrap, schoon afgewerkt beton. Voorzien van metalen muurleuning aan de wanden en voorzien van een hekwerk bij het schalmgat.

### Terrassen en loggia's

De terrassen en loggia's worden voorzien van standaard 50x50 cm grijze betontegels afschot volgend.

### Balustraden

De balustraden worden uitgevoerd in glasbalustraden conform geveltekening. De inpandige balkons (loggia's) op de eerste verdieping worden voorzien van een lamellenhekwerk.

## **2.16 Dakbedekking**

### Dakbedekking

De platte daken worden voorzien van dakisolatie (Rc-waarde 6,3 m<sup>2</sup>K/W) en afgewerkt met dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim. Daar waar nodig worden noodoverlopen aangebracht en dakdoorvoeren ingeplakt. Ter plaatse van het groendak (lage dak tussen de twee woongebouwen) wordt een vegetatielaag met filterlaag, drainage-bufferlaag, bescherm- absorptielaag en wortelwerende dakbedekking aangebracht.

## **2.17 Natuur- en kunststeen**

### Binnendeurdorpels

Bij de binnendeuren van het toilet en de badkamer worden kunststenen dorpels geplaatst in een antraciet kleur. Onder de voordeuren bij de woningen worden kunststenen dorpels geplaatst.

#### Buitendeurdorpels

Onder de buitendeuren van de woningen worden kunststof dorpels geplaatst. Alle buitendeurdorpels zijn antraciet van kleur.

#### Vensterbanken

Op de binnenspouwbladen bij de raamkozijnen met een borstwering van de woning komen kunststenen vensterbanken in een witte kleur.

Daar waar natuurproducten worden toegepast, dient rekening gehouden te worden dat sprake kan zijn van kleurverschil en/of dat het vlekken kan vertonen.

### **2.18 Tegelwerk**

#### Algemeen tegelwerk

De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels geplaatst. Dit betekent dat de voegen van de vloer- en wandtegels verspringen. Alle wanden in het toilet en de badkamer worden tot en met plafondhoogte betegeld. Ter plaatse van de douchehoek (900x900 mm) worden de vloertegels circa een tegeldikte verdiept aangebracht ten opzichte van de naastgelegen vloer. De achterwand ter plaatse van de keuken wordt niet betegeld.

#### Vloertegelwerk

In de algemene ruimtes op de begane grond worden vloertegels aangebracht 600 x 600 mm conform de afwerkstaat.

Het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels van 300 x 300 mm, kleur mat donker grijs, ter plaatse van de douchehoek zijn 150 x 150 mm tegels opgenomen. De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels geplaatst. Dit betekent dat de voegen van de vloer- en wandtegels kunnen verspringen.

#### Wandtegelwerk toilet en badkamer

Het toilet en badkamer worden voorzien van wandtegels van circa 150 x 150 mm, kleur mat wit. De wanden in het toilet worden tot het plafond getegeld.

#### Voegwerk

De wand- en vloertegels worden gevoegd, de exacte voegkleur wordt tijdens de uitvoering bepaald. Alle inwendige hoeken van het tegelwerk en de naden tussen de dorpels worden gekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden afgewerkt met een aluminium hoekprofiel in een witte kleur.

Een alternatieve keuze van kleur en uitvoering van de tegels is in overleg mogelijk via de door het bouwbedrijf te geselecteerde kopersadviseur.

## **2.19 Vloerafwerkingen**

### Algemeen

De vloeren van de entree op de begane grond deels voorzien van een schoonloopmat. De overige vloeren van de trappenhuisen op de begane grond voorzien van tegelwerk. De vloeren van de trappenhuisen op de verdiepingen worden voorzien van tapijttegels.

In de woning wordt geen vloerafwerking aangebracht, behoudens het tegelwerk van het toilet en badkamer.

## **2.20 Stukadoorswerkzaamheden**

### Wanden

De wanden in de woning, met uitzondering van toilet, badkamer en meterkast, worden behangklaar opgeleverd.

### Plafonds

De plafonds in de woning, met uitzondering van het plafond in de meterkast, worden voorzien van spuitwerk in een witte kleur. De v-naden blijven in het zicht. Het plafond in de meterkast blijft onafgewerkt.

## **2.21 Schilderwerk**

### Binnenschilderwerk

De houten binnenkozijnen en houten aftimmeringen worden niet geschilderd. Ook in het zicht komende leidingen en meterkastschotten blijven onbehandeld.

### Behangewerk algemene ruimten

De wanden van de algemene ruimtes worden voorzien van glasweefselbehang en dekkend geschilderd in de kleur wit.

Wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd, maar niet voorzien van behang- of sauswerk.

## **2.22 Dekvloeren**

### Dekvloer

Met uitzondering van de vloer in de badkamer komt er overal een anhydriet afwerkvloer. Met een anhydriet afwerkvloer kan in vrijwel elke gewenste vloerafwerking worden voorzien. Wel is het zaak om de droge vloer eerst te schuren om eventueel oneffenheden en bouwvuil weg te werken. In het geval gekozen wordt voor een PVC afwerking, dient ook rekening gehouden te worden met egaliseren. De anhydriet afwerkvloer wordt voor oplevering niet opgeschuurd. In de badkamer is de afwerkvloer van zandcement. Ter plaatse van de douchehoek wordt het zandcement op afschot gesmeerd. De vloer ter plaatse van de meterkast wordt niet afgewerkt.

Om een optimaal profijt te hebben van de vloerverwarming en vloerkoeling, wordt geadviseerd hier een geschikte vloerafwerking voor te kiezen. Laat u hierbij adviseren door de vloerleverancier.

### Ventilatiekanalen en standleidingen

Posities van schachten, ventilatiekanalen en standleidingen worden in principe aangebracht zoals op de contracttekening staat aangegeven. Het kan voorkomen dat tijdens het uitwerken van de installaties hier nog enigszins van moet worden afgeweken. In de berging en technische ruimte zijn alle leidingen in het zicht.

### Meterkast

De achterwand van de meterkast wordt voorzien van een houten meterschot.

### Plinten

In de woningen en bergingen worden geen plinten aangebracht. Wel in de algemene ruimten.

## **2.23 Keukeninrichting**

### Keuken

De woning wordt exclusief keuken opgeleverd, aansluitposities conform contracttekening. Wijziging van de aansluitposities kan via de geselecteerde kopersadviseur.

### Algemeen

In verband met de verwarming door middel van een warmtepomp met boilervat, dient er rekening gehouden te worden met een opwarmtijd voor warmwater.

## **2.24 Werktuigbouwkundige installatie**

### Koud- en warmwaterinstallatie

De leidingen worden zoveel als mogelijk in de wanden weggewerkt en aangelegd naar de volgende punten.

Koudwaterleiding:

- Positie gootsteen en vaatwasser in keuken;
- Wandcloset en fonteinkraan in toilet;
- Wandcloset in badkamer (daar waar aangegeven op contracttekening);
- Warmtepomp in techniekruimte;
- Wasmachineaansluiting (positie conform contracttekening);
- Wastafel en douchekraan in badkamer.

Warmwaterleiding:

- Positie gootsteen in keuken;
- Wastafel en douchekraan in badkamer.

## **2.25 Sanitair**

### Algemeen

Het sanitair wordt voor oplevering geplaatst en aangesloten door het installatiebedrijf. Het eventueel verplaatsen en/of uitbreiden van leidingwerk wordt na controle en goedkeuring door de kopersadviseur meegenomen tijdens de bouwfase.

Het is niet toegestaan om het toilet en/of badkamer en/of enkele onderdelen hiervan casco te laten opleveren vanwege de garantievoorschriften. Bij de genoemde merken dient rekening gehouden te worden met 'of gelijkwaardig' in het geval producten gedurende het bouwproces niet meer leverbaar zijn.

#### Wandclosetcombinatie

- Ideal Standard Connect met deksel;
- Voorzien van een Ideal Standard Oleas 20 bedieningsplaat wit.

Een aantal appartementen heeft in basis een wandclosetcombinatie in de badkamer. Bij de andere appartementen kan dit als optie worden gekozen en dit is in die gevallen gestippeld op de verkooptekeningen aangegeven.

#### Fonteincombinatie

- Ideal Standard Connect fontein 35 cm wit;
- Venlo Nimbus fontein kraan chroom.

#### Douchecombinatie

- Venlo Nimbus douchemengkraan;
- Ideal Standard Venlo glijstangcombinatie chroom;
- Doucheput 15 cm zilvergrijs rvs.

#### Wastafelcombinatie

- Ideal Standard Eurovit wastafel 60 cm;
- Venlo Nimbus messing wastafelkraan;
- Ideal Standard Connect Spiegel 60x70 cm.

#### Wasmachineopstelling

- Standaard wasmachinekraan.

### **2.26 Verwarmingsinstallatie**

De woning wordt voorzien van een individuele luchtwarmtepomp installatie. De luchtwarmtepomp installatie verzorgt de verwarming en koeling van de woning en voorziet in het warm tapwater. De luchtwarmtepomp installatie bestaat uit een individuele buitenunit op het dak, leidingwerk tussen buitenunit op het dak en binnenunit in de berging en een binnenunit waarin een boiler vat voor warm tapwater is geïntegreerd. Elk appartement heeft een volledig eigen installatie. Op de tekeningen is aangegeven waar de luchtwarmtepomp installatie in de berging van het appartement wordt geplaatst.

De woning is voorzien van vloerverwarming. De leidingen bestaan uit kunststof slangen die in de dekvloer zijn opgenomen. De aantallen, plaats en afmeting van de verdeler(s) voor de verwarmings- en koelinstallatie zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen. De vloerleidingverdelers worden niet voorzien van een omkasting. Thermostaten in alle verblijfsruimten zorgen voor naregeling van de verwarming of koeling.



De woonkamer/keuken, de badkamer, de toiletten en de slaapkamers worden voorzien van vloerverwarming, waarbij iedere verblijfsruimte voorzien is van een thermostaat. De temperatuurregeling vindt plaats in de woonkamer waar de bediening van de warmtepomp wordt geplaatst. De overige verblijfsruimte krijgen een thermostaat om de temperatuur na te regelen. De regeling is master/slave.

De vloerverwarming werkt met een lage temperatuur en verbruikt daardoor, bij een vergelijkbaar gebruik, minder energie dan radiatoren met een hoge temperatuur. Lage temperatuur verwarming zorgt tevens voor een comfortabel binnenklimaat. Bij een warmtepomp is het overigens beter om dag en nacht dezelfde temperatuur te behouden, dus geen nachtverlaging toe te passen daar het systeem traag reageert.

De hieronder vermelde temperaturen moeten conform de eisen van SWK, bij gelijktijdig functioneren van alle, onder verantwoordelijkheid van de onderaannemer geplaatste verwarmingselementen en gesloten ramen en deuren behaald kunnen worden tot ten minste een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$  (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging).

- Entree/overloop  $18^{\circ}\text{C}$
- Woonkamer/keuken  $22^{\circ}\text{C}$
- Toilet  $18^{\circ}\text{C}$
- Badkamer  $22^{\circ}\text{C}$
- Slaapkamers  $22^{\circ}\text{C}$

De warmteweerstand van de uiteindelijke vloerafwerking bij een vloer met vloerverwarming mag maximaal  $R=0,07\text{ m}^2\text{ K/W}$  zijn. Vloerafwerking met tussenisolatie is niet toegestaan.

## **2.27 Mechanische ventilatie**

### WTW-installatie

De woning wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de keuken, sanitaire ruimten en bij de opstelplaats voor de wasmachine. Buitenlucht wordt aangevoerd via inblaasventielen in alle verblijfsruimten. Een indicatie van de posities van de ventilatie-unit, de afzuigpunten en de inblaasventielen zijn weergegeven op de contracttekening. Het exacte aantal en positie kan mogelijk afwijken na berekening en tekeningen van de installateur. De afzuigpunten en inblaasventielen zijn zichtbaar als witte kunststof ventilatorozetten.

### Bediening

De ventilatie-unit is te bedienen door middel van een CO<sub>2</sub> sensor met bedieningsmogelijkheid aan de wand in de woonkamer. De badkamer wordt voorzien van een tweede draadloze schakelaar met tijdsturing. Tevens wordt de hoofdslaapkamer voorzien van een CO<sub>2</sub> sensor zonder bedieningsmogelijkheid.

### Recirculatiekap

Er kan geen wasemkap op het ventilatiesysteem worden aangesloten. Afzuiging van de kookplaat dient door recirculatie plaats te vinden.

## 2.28 Elektrische installatie

### Elektra

De elektra-installatie wordt uitgevoerd als centraaldozensysteem. De wandcontactdozen, afdekplaten en het schakelmateriaal is van het merk Jung type AS 500, kleur wit. Dubbele wandcontactdozen worden geplaatst in een horizontaal afdekraam. De lichtpunten, schakelaars, rookmelder(s) en wandcontactdozen zijn bij benadering op de contracttekening aangegeven i.v.m. de positie van o.a. de wapening in de vloer.

Er worden in de woning geen verlichtingsarmaturen voorzien.

### Elektraleidingen

Elektraleidingen worden zoveel als mogelijk in de wanden en vloeren weggewerkt. In de meterkast, technische ruimte en de berging worden de elektraleidingen en wandcontactdozen in opbouw uitgevoerd.

### Schakelmateriaal en wandcontactdozen

Onderstaande zijn circa hoogtematen:

- Schakelaars	1050 mm + vloer
- Wandcontactdozen woonkamer en slaapkamer	300 mm + vloer
- Wandcontactdozen keuken (boven aanrechtblad)	1200 mm + vloer
- Wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap	2000 mm + vloer
- Wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser	650 mm + vloer
- Wandcontactdoos t.b.v. koelkast	2000 mm + vloer
- Wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. kookplaat (2x230v)	450 mm + vloer
- Wandcontactdozen overige ruimte(n)	1050 mm + vloer
- Wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasmachine-/droger	1250 mm + vloer
- Elektra in badkamer	conform eisen

### Belinstallatie

Ten behoeve van deurcommunicatie wordt voorzien in een belinstallatie, uitgevoerd met per woning een binnentoestel en een buitentoestel.

### Rookmelders

In de woningen worden, conform de voorschriften, rookmelders aangebracht en aangesloten op het lichtnet. Posities conform contracttekening.

### Algemene ruimten

De algemene ruimte wordt voorzien van een verlichtingsinstallatie welke voldoet aan de eisen Bouwbesluit. Verlichting is uitgevoerd met noodverlichting in de vluchtroute.

Voor armaturen in de algemene ruimten wordt uitgegaan van inbouwarmaturen in verlaagde plafonds en opbouw waar geen verlaagde plafonds aanwezig zijn en wandarmaturen. In de luifel entree worden inbouwarmaturen toegepast.

Verlichting algemeen wordt uitgevoerd met bewegingsdetectie, in ruststand daalt het lichtniveau tot minimaal, bij detectie wordt deze verhoogd volgens het follow me principe. De verlichting wordt verder geschakeld met klok en lichtsensor.

## **2.29 Data-aansluiting**

### Glasvezelaansluiting

De glasvezelaansluiting wordt tot in de meterkast aangebracht.

## **2.30 Liftinstallatie**

Het woongebouw wordt voorzien van een liftinstallatie. De lift is voorzien van RVS omkanten en RVS deur. In de lift is ledverlichting aanwezig.

## **2.31 Schoonmaak en oplevering**

### Algemeen

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en beglazing worden voor oplevering schoongemaakt. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

### Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met de uitvoerder of opzichter uw appartement te inspecteren. Bij deze inspectie worden de geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen. Inmiddels heeft u dan de eindafrekening ontvangen.

Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw appartement. Dit noemen wij de feitelijke oplevering van uw appartement.

Bij de oplevering zullen de garantiebewijzen c.q. gebruiksinstructies worden overhandigd van de technische installatie, onderhoudsadvies en een kleur- en materiaalstaat met kleurnummers etc. Van de technische installatie zullen definitieve tekeningen worden versterkt welke, ten opzichte van de huidige verkoopdocumentatie, de definitieve plaats aangeven in de standaardsituatie zonder koperswijzigingen van elektra, water, sanitair en WTW-unit.

Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of "werken" van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het appartement is gebouwd van "levende" materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan; deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan nooit voorkomen worden. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gedaan, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

### Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan specie en afwerken van de vloer. Om dit bouwvocht uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U als koper kan de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zult u als koper een instructie krijgen over het juist ventileren van de woning.

#### Vloerafwerkingen

Let op bij het laten leggen van tegelvloeren en plavuizenvloeren dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd. Het kan zijn dat er m.b.t. de vlakheid en hechting van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

Om de contactgeluidsisolatie van de vloerconstructie te behouden, worden de volgende akoestische aandachtspunten genoemd ten aanzien van harde vloerafwerkingen zoals laminaat, plavuizen en parket, welke na oplevering worden aangebracht:

- De vloerafwerking dient akoestisch vrij te blijven van alle opgaande constructies (wanden en gevels), keukenblokken en doorvoeringen;
- Plinten dienen akoestisch vrij te worden gehouden van de vloerafwerking;
- Onder de vloerafwerking dient geen akoestische laag te worden aangebracht. Bij toepassing van een eventuele onderlaag wordt geadviseerd om de dikte te minimaliseren tot maximaal 3 millimeter. Dikkere onderlagen kunnen leiden tot een verslechtering van de contactgeluidsisolatie.

Bij een vloerafwerking van tapijt met ondertapijt zijn geen aanvullende akoestische maatregelen benodigd.

#### Beglazings- en sanitairkit

De beglazingskit en sanitairkit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

### **2.32 Consumentendossier**

Bij oplevering wordt er door de bouwkundig aannemer een consumentendossier verstrekt, met daarin de informatie die van belang is voor het gebruik van uw appartement. Hierin worden uitsluitend de volgende onderdelen aangereikt:

- Woonwenken
- Garantiefomulieren SWK
- Onderhoudsadviezen en -voorschriften
- Productcertificaten
- Energielabels
- Groepenverklaring
- Revisiestekeningen verkoop (indien van toepassing)

### **2.33 Slotbepaling**

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens van de architect, adviseurs, nutsbedrijven, installatiebedrijven en gemeente. Deze verkoopdocumentatie vormt het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen welke technisch noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering en die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben.

De illustraties in de verkoopdocumentatie zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van de 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 tekening in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen beplanting, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

Op de contracttekening 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 eventuele gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.