

# Technische Omschrijving

*14 appartementen 'Wonen in Piershil fase 3'*



***Datum: 7 december 2020***

***Versie: 1.0***

## Project Wonen in Piershil fase 3

### De appartementen, types en bouwnummers

In het project Wonen in Piershil fase 3 worden door BM van Houwelingen 14 appartementen gerealiseerd.

### *Deze Technische Omschrijving betreft de volgende bouwnummers:*

Appartement	Type	Bouwnummers
Hoekappartement	A	3, 7, 11
Hoekappartement	As (A gespiegeld)	2, 6, 10, 14
Tussenappartementen	B	4, 8, 12
Tussenappartementen	Bs (B gespiegeld)	1, 5, 9, 13

### Ontwikkeling

BM van Houwelingen (Afdeling Ontwikkeling) uit Hardinxveld-Giessendam.

### Realisatie

BM van Houwelingen (afdeling Wonen) uit Hardinxveld-Giessendam.

### Architect

Architectenbureau Visser & Bouwman uit 's-Hertogenbosch.

### Woningborg

De appartementen worden gebouwd onder Woningborg garantie.

### Technische Omschrijving

Voorliggende Technische Omschrijving is een onderdeel van de contractstukken van 14 appartementen van het project Wonen in Piershil fase 3, zoals deze digitaal aan de kopers verstrekt worden als bijlage bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze verkoopomschrijving kan afwijken van de te bouwen appartementen, bijvoorbeeld door aanpassingen ten gevolge van het Bouwbesluit, constructieve en/of installatietechnische eisen. BM van Houwelingen streeft er naar de (eventuele) wijzigingen tot een minimum te beperken.

### Datum

7 december 2020

## Duurzaam bouwen en de Energie Prestatie Norm

### Duurzaam bouwen

Bij de ontwikkeling en de realisatie van nieuwbouwprojecten staat BM van Houwelingen voor een milieubewuste aanpak. Dit betekent onder meer dat er maatregelen worden getroffen om niet meer energie te verbruiken dan noodzakelijk is en waar mogelijk energie te besparen. Concreet zijn in project Wonen in Piershil fase 3 de volgende maatregelen getroffen op het gebied van duurzaamheid en energiebeperking:

Onderdeel	Waarde/Uitvoering	Toelichting
- Vloer begane grond: - Gevels: - Daken:	$\geq R_c 3,50 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}^*$ $\geq R_c 4,50 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}^*$ $\geq R_c 6,00 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}^*$	De $R_c$ -waarde is de warmteweerstand van de constructie tussen binnen en buiten, met uitzondering van deuren en ramen.
Dikte muurconstructie en isolatie	Circa 430-540 mm	Goede isolatie en aandacht in detaillering voor optimale energiebeperking.
Isolatieglas (appartement):	HR++	Dubbelglas $U_{\text{glas}}=1,2 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$
Gevelkozijnen appartement:	U-waarde ca. $1,6 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$	De U-waarde houdt in: Watt per vierkante meter Kelvin (Kelvin is een temperatuur-eenheid).
Warmtepomp:	Lucht-waterwarmtepomp	De warmtepomp verwarmt zowel het tapwater als de vloerverwarming (hoofdverwarming).
Verwarming:	Vloerverwarming als hoofdverwarming	Minder energie nodig om je huis warm te houden door langzame en comfortabele warmteafgifte.
Verwarming badkamer:	Vloerverwarming aangevuld met een elektrische (design) radiator	
Thermostaat:	Hoofdthermostaat in de woonkamer, aangevuld met ruimteregelingen in de slaapkamers	De thermostaat biedt geregelde warmteafgifte op basis van de warmtevraag; werkt daardoor zeer efficiënt.
PV-panelen:	De appartementen worden in basis uitgerust met PV-panelen	Een zonnepaneel of Photo Voltaïsch (PV) paneel zet zonne-energie om in elektriciteit.
Mechanische ventilatie:	Mechanische afvoer en mechanische toevoer met warmteterugwinning	De toevoer van verse lucht is met inblaasventielen in de woonkamer en de slaapkamers en de afvoer met ventielen in de keuken, toilet(en), badkamer en opstelplaats van de wasmachine.

### Energie Prestatie Norm

In 1995 is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geïntroduceerd: een energierapport van het appartementengebouw, waardoor per appartement een indicatie van het (gemiddeld te verwachten) energieverbruik inzichtelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar de isolatie en het type verwarming. Elke appartement krijgt een energielabel, waarbij label A het meest energiezuinig is. Mocht u uw appartement ooit willen verkopen, dan bent u verplicht om dit label over te dragen aan de nieuwe kopers. De mate van energie-efficiëntie van een appartement of woongebouw wordt aangeduid met een getal. In het Bouwbesluit staat omschreven aan welke waarde dit getal minimaal moet voldoen.

### Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC)

Conform bouwbesluit geldt dat voor het project Wonen in Piershil fase 3 de EPC kleiner dan of gelijk moet zijn aan 0,4 waarmee de appartementen energielabel A verdienen.

## Woningborg Garantie

*De zekerheid dat uw appartement goed wordt afgebouwd*

### Algemeen

Om nieuwe kopers een goede garantie te kunnen bieden, heeft BM van Houwelingen zich aangesloten bij Woningborg. Hierdoor ontvangt u als koper na het tekenen van de overeenkomst het zogenaamde Woningborg Garantie-certificaat en kunt u aanspraak maken op de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Deze garantie betreft:

- een waterdichte koop-/aannemings-overeenkomst;
- een afbouwgarantie indien de bouwer onverhoopt zijn financiële verplichtingen niet zou kunnen nakomen;
- normen met betrekking tot de kwaliteit, toegepaste materialen en installaties;
- bouwplaatsinspecties tijdens de bouw;
- toetsing van de verkoopbrochure;
- garantietermijnen/garantieregeling volgens model opleveringsregeling;
- arbitrage bij eventuele geschillen

### Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

### Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

### Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Woningborg N.V. (Woningborg) gehanteerde en voorgeschreven

regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval dat enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar, dan wel nadeliger, mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### Wat betekent het voor u?

Als u een huis koopt met Woningborg Garantie, dan kunt u rekenen op de volgende zekerheden:

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

Let op: Vergeet niet het Woningborg certificaat mee te nemen wanneer u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

### Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Ook zaken als erfafscheidingen, drainages en groenvoorzieningen vallen niet onder de garantie van Woningborg. Daarnaast worden in de koop- en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

## Ruimtebenamingen

### *Hoe worden de diverse ruimten benoemd?*

Onderstaand treft u een overzicht aan van alle ruimten die in de appartementen voorkomen, met de bijbehorende benaming conform het bouwbesluit. Aan deze benamingen kunt u zien aan welke eisen de ruimten voldoen.

Bouwbesluit	Benaming in Technische omschrijving en op tekeningen
Badruimte	Badkamer
Bergruimte	De in pandige bergingen op de begane grond
Buitenruimte	Het terras op de begane grond en de balkons op de verdiepingen.
Meterruimte	Meterkast
Opstelplaats installaties	Techniekruimte; ruimte waar de mechanische (MV), de warmtepomp (WP) en de omvormer voor de PV-panelen zijn geïnstalleerd.
Toiletruimte	Toilet
Verblijfsruimte	Keuken
	Woonkamer
	Slaapkamer(s)
Verkeersruimte	Hal / entree

### **Verblijfsgebieden**

Een verblijfsgebied bestaat uit aan elkaar grenzende verblijfsruimten (dus geen andersoortige ruimten) zonder constructiewand, op dezelfde verdieping.

Dit kunnen ruimten zijn die open aan elkaar grenzen (bijvoorbeeld een woonkamer met open keuken), maar ook ruimten die met een dunne, niet-dragende wand van elkaar gescheiden zijn (bijvoorbeeld bij slaapkamers).

## Materialen en eisen

### Algemeen

Van toepassing zijn de navolgende administratieve bepalingen zoals deze gelden op de datum dat aanvraag van de omgevingsvergunning is ingediend;

- het Bouwbesluit;
- Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2020 inclusief de bepalingen, reglementen en standaardvoorwaarden van Woningborg;
- de voorschriften van de Nutsbedrijven;
- de Gemeentelijke- en de Modelbouwverordening.

### De terreininrichting

#### Hoogteligging

Als peil (P = 0) wordt aangegeven de bovenkant dekvloer op de begane grondvloer van de entree in het appartementengebouw, van waaruit alle hoogtematen worden gemeten. Deze maatvoering wordt in overleg met de gemeente vastgesteld evenals de rooilijnen en de erfgrenzen.

#### Grondwerken

Voor de aanleg van de funderingen, eventuele bestratingen, riolering, diverse nutsleidingen, kabels, etc. worden de noodzakelijke grondwerken verricht. Na afloop van deze werkzaamheden worden de ontgravingen aangevuld met uitkomende grond (die reeds op de locatie aanwezig is).

Ter plaatse van de voordeur wordt het terrein/straatwerk circa 20 mm onder de bovenkant dorpel van de hoofdentree aangebracht.

Grondwerken, bestratingen, beplantingen e.d. vallen niet onder het gewaarborgde van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2020.

#### Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom. De aanleg en aansluiting van de buitenriolering op het hoofdriool geschiedt overeenkomstig de geldende gemeentelijke voorschriften en eisen.

De buitenriolering, met bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde recyclebare kunststof buis en gescheiden (voor hemelwater en vuilwater). De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° Celsius hittebestendig is. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, beluchtungs-, ontstoppings-, verloop- en expansiestukken.

De definitieve uitvoering, hoeveelheid afvoerpunten en locatie(s) van het stelsel worden in het werk nader bepaald.

Ter plaatse van de gevel wordt een flexibele aansluiting gemonteerd om grondzettingen op te vangen.

#### Bestratingen

De bestrating aan de voorzijde van het appartementengebouw van het openbare terrein tot aan de hoofdentree, het voetpad voor de ontsluiting van het trappenhuis, zal worden uitgevoerd in betontegels van 300 x 300 mm breed incl. een betonnen opsluitband op de plaatsen waar deze noodzakelijk is.

De bestrating, beplanting, parkeervakken en overige inrichtingselementen van het openbaar gebied rondom de appartementen, zoals aangegeven op de tekeningen, worden zoveel als mogelijk voor of in aansluiting op de oplevering van de appartementen gerealiseerd en aangelegd door de gemeente. Definitieve uitvoering en inrichting kan mogelijk afwijken van hetgeen op tekening is aangegeven. Aan deze afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

#### Huisafval

In het openbare gebied nabij het gebouw worden voorzieningen aangebracht voor de inzameling van huisvuil. In het appartementengebouw zijn hiervoor geen voorzieningen opgenomen.



## De appartement(en)

### Funderingen

De fundering van het appartementengebouw bestaat uit betonnen funderingspalen waarop betonbalken worden aangebracht; de lengte en afmetingen van de palen worden bepaald door de constructeur aan de hand van het grond mechanisch onderzoek (o.a. de sonderingen). Overeenkomstig het advies van de constructeur wordt de funderingsconstructie van betonbalken en -vloeren, voorzien van de benodigde wapening.

De begane grondvloer zal op enkele plaatsen worden voorzien van een inspectieluik om in geval van calamiteiten onder de begane grondvloer te komen. De ruimte zal zwak worden geventileerd d.m.v. muisdichte ventilatieroosters in de gevels. In de inspectieruimte kan grondwater aanwezig zijn, koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden.

### Betonwerk

De hierna genoemde onderdelen worden uitgevoerd in gewapend beton:

- de vloeren van de begane grond, de verdiepingen en dakvloer;
- De funderingsconstructie inclusief liftput van het appartementengebouw;
- De prefab balkons;
- De dragende kolommen, wanden, liggers of stabiliteitswanden (niet zijnde kalkzandsteenelementen);
- De trappen in de algemene ruimtes;

Voor de installaties en dienstleidingen van de nutsbedrijven worden waar nodig mantelbuizen, doorvoeren, springen, etc. aangebracht.

### Vloeren

De begane grondvloer van het appartementengebouw wordt uitgevoerd in een uit beton geprefabriceerde, geïsoleerde vloer.

De verdiepingsvloeren van het appartementengebouw worden uitgevoerd als geprefabriceerde systeemvloeren. In de vloeren worden waar mogelijk de leidingen van elektra, riolering en ventilatie, etc. opgenomen. Afmetingen van de vloeren en de benodigde

hoeveelheden wapening worden in overleg met de constructeur bepaald. Eventueel op te nemen springen, centraal dozen, alsmede de V-naden van de systeemvloer, blijven in het plafond zichtbaar.

### Dekvloeren

De dekvloeren in het appartementengebouw op de begane grond, de algemene ruimten en alle badruimten zullen vlak afgewerkt worden met een cementgebonden dekvloer.

De dekvloeren in het appartementengebouw op de verdiepingen, met uitzondering van de badruimten, zullen vlak afgewerkt worden met een zwevende cementgebonden dekvloer.

### Gevels

Het metselwerk van het appartementengebouw wordt uitgevoerd in baksteen met doorgestreeken metselspecie, in standaard kleuren conform opgave leverancier. De kleuren en uitvoering worden uitgevoerd zoals de architect heeft bepaald.

In het gevelmetselwerk worden, zoals aangegeven op tekening, onder de raamkozijnen standaard betonnen raamdorpels aangebracht.

De buitengevels worden voorzien van spouwisolatieplaten. De isolatiewaarde van de gevels volgt uit de energieprestatie berekeningen.

Waar nodig worden boven de aanwezige kozijnen in de gevels lateien toegepast en in de gevel geveldilataties toegepast.

Het binnenspouwblad van de gevels, de eventueel dragende binnenwanden, de liftschacht, het trappenhuis en de woningscheidende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende muren worden uitgevoerd als massieve wanden. De definitieve diktes van de kalkzandsteenwanden worden bepaald door de constructeur.

De wanden tussen de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De wanden die grenzen aan de gang worden uitgevoerd in vellingblokken van kalkzandsteen.

### **Gevelkozijnen, ramen en deuren**

De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd als een houten deur en voorzien van schilderwerk. De voordeuren worden voorzien van een deurgreep, tochtwering, een driepuntssluiting en een deurspion.

De ruimte tussen de bovenkant van het gevelkozijn en het plafond wordt aan de binnenzijde van het appartement voorzien van een houten betimmering.

De overige hardhouten kozijnen en de deur van de hoofdentree, de deuren van de trappenhuizen, de terras- en balkondeuren worden voorzien van een glasopening zoals aangegeven op tekening en worden voorzien (volgens de geldende normen met SKG - garantie) van de benodigde tochtprofielen en hang- en sluitwerken. De uitvoering en draairichting van de ramen en deuren staan op tekening aangegeven. Aftimmeringen rondom de (gevel)kozijnen worden geschilderd in dezelfde kleur als het kozijn.

Aan de binnenzijde van de buitendeur van de bergingscluster op de begane grond wordt een schopplaat aangebracht.

De deur van de hoofdentree kan vanuit het appartement op afstand worden geopend via de videofooninstallatie.

De cilindersloten van de privé voordeur van het appartement, de deur naar de buitenruimte en de bergingsdeur zijn gelijksluitend. Dat wil zeggen: bedienbaar met één zelfde sleutel. Van de hoofdentree ontvangt u een aparte sleutel.

Alle ramen en deuren worden voorts voorzien van het benodigde inbraakpreventieve hang- en sluitwerk volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit. De deurkrukken, deurschilden enz. van de binnen- en buitendeuren worden uitgevoerd in lichtmetaal.

Waar nodig in verband met brandwerendheid worden deuren uitgevoerd met een deurdranger om de deur zelfsluitend te maken. Eén en ander zoals aangegeven op de tekeningen.

### **Beglazing**

Alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de appartementen worden voorzien van isolerende beglazing, HR++glas, conform de geldende voorschriften en energieprestatie berekeningen.

Bij de toepassing van HR++beglazing dient rekening gehouden te worden met:

- een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk onder invloed van bijvoorbeeld: een gedeeltelijk beschaduwing van bijvoorbeeld het afplakken van de ruit door posters, stickers, e.d. of door een gedeeltelijke gesloten zonwering, slagschaduw of te hoge temperaturen t.g.v. het aanbrengen van binnenzonwering te dicht op het glas.
- tijdelijke condensvorming aan de buitenzijde bij koud weer.
- Tevens kunnen in de beglazing afhankelijk van uitvoering geringe kleurverschillen ontstaan.

De deuren van de trappenhuizen worden waar nodig voorzien van brandvertragend glas.

Waar nodig wordt de beglazing gelaagd uitgevoerd, conform de geldende voorschriften.

De beglazing in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt uitgevoerd in enkel helder glas.

### **Balkons en terrassen**

De balkons worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonplaat. De bovenzijde van deze balkons wordt glad afgewerkt.

Alle balkons en/of terrassen worden voorzien van een balustrade in aluminium of staal, welke in de juiste kleur wordt gemoffeld.

Variabele belasting: de maximale variabele belasting welke u kunt aanbrengen op de privé buitenruimte(n) is 2,50 kN/m<sup>2</sup> (ca. 250 kg/m<sup>2</sup>). Dit betreft zowel losse potten met planten en tuinmeubilair, als steigers, gewicht van personen, incl. (regen)water en dergelijke.



Eigenaren/bewoners dienen via hun privé-gedeelte – daaronder begrepen de buitenruimte(n) - toegang te verlenen voor het door/namens de Vereniging van Eigenaren te verrichten gevel- en groen(-/dak)onderhoud.

### **Daken en dakbedekking**

Het verticale 'dak'gedeelte van het appartementengebouw (ter plaatse van de 3<sup>e</sup> verdieping) wordt opgebouwd vanaf de binnenzijde met een kalkzandsteenwand, waarop een geïsoleerde constructie wordt aangebracht en aan de buitenzijde afgewerkt met keramische dakpannen, inclusief hulpstukken, beluchtingspannen, vogelschroten en overige bevestigingsmiddelen;

In het opgaand werk worden, daar waar nodig, slabben en loketten (lood of loodvervangend) toegepast.

Het platte dak wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking met de nodige afvoeren, spuwers, aanlijnvoorzieningen en looppaden. Het dak worden voorzien van grind als ballastlaag.

In het trappenhuis op de 3<sup>e</sup> verdieping wordt een dakluik aangebracht voor inspectie en onderhoud van het dak en de installaties.

In het dak worden diverse afvoeren voor onder andere de mechanische ventilatie, overige installaties en de ontluchting van de riolering aangebracht.

De platte daken worden op afschot aangebracht naar de hemelwaterafvoer. Indien het oppervlak minimaal is, bijvoorbeeld bij een luifel, kan afgezien worden van afschot, de hemelwaterafvoer zal dan plaatsvinden middels een spuer.

### **Regenwaterafvoeren en goten**

De dakgoten onderaan de verticale gevelelementen worden uitgevoerd in polyester. Deze dakgoten worden uitgevoerd met de benodigde hulpstukken, en de PVC regenwaterafvoerleidingen. De regenwaterafvoerleidingen worden bevestigd met bijpassende pijpbeugels aan de gevels.

### **Metaalwerken**

Metalen liggers, kolommen, spanten, lateien en overige draagconstructies worden toegepast volgens de eisen van de constructeur - thermisch verzinkt (indien opgenomen in constructiedelen) in kleur gemoffeld, of (brandwerend) afgetimmerd.

Nabij de entreedeur van de appartement wordt een huisnummerbordje aangebracht, uitvoering overeenkomstig de voorschriften van de gemeente.

### **Binnenwanden**

De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in gasbeton wanden, 70 mm en/of 100 mm dik, één en ander volgens de geldende normen.

### **Binnendeurkozijnen en binnendeuren**

De binnendeurkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd in plaatstaal (deurhoogte circa 2.315 mm) en zijn van het type opdek, voorzien van een bovenlicht.

Het bovenlicht van de meterkast, techniekruimte, wasmachineruimte wordt voorzien van een afgelakt paneel.

De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren in een standaard witte kleur. Onder de binnendeuren wordt, in verband met de ventilatiedoorstroming, een vrije ruimte gehouden. De deurkrukken, vrij- en bezetsloten en deurschilden van de binnendeuren worden uitgevoerd in lichtmetaal. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatievoorzieningen conform de eisen van de nutsbedrijven.

De deurkozijnen in het bergingscluster worden uitgevoerd in plaatstaal, voorzien van stompe deuren. De deurkozijnen van de centrale entree en de lifthallen zijn van hardhout voorzien van stompe deuren.

### **Trappen en hekwerken**

In de trappenhuisen worden prefab betonnen trappen aangebracht. De bovenzijde van de trap treden is voorzien van een motief van voldoende stroefheid. Langs de trappen komen aan één zijde leuning welke in kleur gemoffeld worden.

### **Liftinstallatie**

Het appartementengebouw wordt voorzien van een lift welke wordt uitgevoerd met geborsteld RVS kaders en deuren. De liftcabine wordt voorzien van een spiegel en een handleuning.

### **Dorpels en vensterbanken**

Ter plaatse van de buitendeuren en voordeuren worden kunststenen onderdorpels aangebracht.

Ter plaatse van de toilet- en badkamerdeuren worden kunststenen onderdorpels aangebracht in de kleur antraciet/zwart.

Ter plaatse van buitenkozijnen met een borstwering worden, daar waar op tekening aangegeven, vensterbanken aangebracht uitgevoerd in kunststeen Bianco C. De breedte en overstek verschillen per toepassing, in standaard verkrijgbare breedtematen. Het overstek zal echter niet meer dan 50 mm bedragen.

### **Plafondafwerking**

De plafonds van de appartementen en de trappenhuizen worden, met uitzondering van de meterkast, uitgevoerd met wit spuitwerk voorzien van structuur.

Eventuele constructief noodzakelijke ravelingen, centraal dozen, gordingen en/of spanten, alsmede V-naden, blijven zichtbaar.

De plafonds van de (entree)hallen worden voorzien van een wit systeemplafond met een raster van 600 x 600 mm.

De plafonds ter plaatse van het bergingscluster zal worden voorzien van isolatie.

### **Wandafwerking**

Alle wanden in de appartementen worden "behangklaar" afgewerkt met uitzondering van die wandgedeelten waarop het wandtegelwerk wordt aangebracht.

De wanden van de meterkast, techniekruimte (ter plaatse van opstellingen installatie), de bergingsgang en de bergingen op de begane grond worden niet nader afgewerkt.

"Behangklaar" wil zeggen dat de binnenwanden bij oplevering, na verwijdering van eventuele

verontreinigingen, direct geschikt zijn voor het aanbrengen van een voorsmeerlaag met aansluitend behang. Enkele onvolkomenheden in het oppervlak zijn hierbij niet uit te sluiten.

Langs de binnenwanden worden op de overgang tussen wand en vloer geen plinten aangebracht, dit maakt het voor u mogelijk bij elke door u gewenste vloerafwerking bijpassende plinten te monteren.

### **Tegelwerk**

De wandtegels hebben een afmeting van circa 250 x 330 mm in de kleur glans of mat wit. De vloertegels hebben een afmeting van circa 300 x 300 mm in de enkele verschillende kleuren. De wandtegels zullen liggend, doch niet strokend met de vloertegels worden aangebracht. Ter plaatse van de douchehoek zullen er, in verband met het te maken afschot richting het afvoerputje, kleiner formaat vloertegels worden toegepast met de zelfde kleurstelling als de basis vloertegels.

Het tegelwerk wordt aangebracht op:

- De toiletruimte wordt betegeld tot circa 1.500 mm. hoogte.
- De badkamer wordt betegeld tot onderzijde van het plafond;

Indien van toepassing worden de uitwendige hoeken van het tegelwerk in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van kunststof hoekprofielen in de kleur wit.

Boven het wandtegelwerk ter plaatse van het toilet zal spuitwerk in de kleur wit naturel worden aangebracht.

De standaardkleur van de voegmortel voor de wandtegels is zilvergrijs en voor de vloertegels grijs.

### **Binneninrichting en aftimmerwerkzaamheden**

De benodigde materialen ten behoeve van de diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en koplatten, waar nodig, worden geleverd en aangebracht. In de meterkast wordt een meterbord op regelwerk aangebracht overeenkomstig de voorschriften van de nutsbedrijven.

### **Schilderwerk**

De gevelkozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenbetimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf. Het schilderwerk aan de binnenzijde van de appartementen zal met een fabrieksmatige watergedragen verfsysteem worden uitgevoerd.

De in het zicht blijvende leidingen in meterkasten, kasten, technische, berg ruimten (zolders) en bergingen worden niet nader afgewerkt.

### **Keuken**

De appartementen worden opgeleverd zonder keuken. Het leidingwerk in de keukenruimte wordt afgedopt aangebracht conform de 0-tekening. De keuken kan alleen na oplevering geplaatst worden.

Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatiekap worden toegepast. Deze recirculatiekap mag dus niet worden aangesloten op het ventilatiesysteem.

### **Meter-/werkkasten**

Op de begane grond zijn diverse installatieruimten voorzien ten behoeve van de nutsbedrijven en/of algemene installatievoorzieningen. Deze ruimten worden afgesloten en zijn niet toegankelijk voor bewoners. Het betreden van deze ruimten kan zelfs gevaarlijk zijn. Op de begane grond in het appartementengebouw is er één werkkast opgenomen, welke bereikbaar is voor de VvE.

### ***De installaties in de appartementen***

#### **Binnenriolering**

De binnenriolering, aangesloten op de buitenriolering, wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde kunststof buis voor de volgende aansluitpunten:

- de afvoer van een wasmachine;
- de condensafvoer van de WP (warmtepomp);
- de condensafvoer van de WTW (ventilatiesysteem);
- de afvoer van de spoelbak in de keuken;
- de afvoeren in de badkamer;
- de afvoeren in toiletruimte.

### **Waterinstallatie**

Er wordt een waterdrukverhogende installatie aangebracht in de werkkast op de begane grond. Hiervandaan worden leidingen aangebracht naar de individuele meterkasten.

Vanaf de individuele meterkast wordt een koudwaterleiding aangelegd naar de tappunten in het toilet, de badkamer, de keuken, de wasmachine opstelplaats en de warmwaterinstallatie. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel naar de tappunten in de badkamer en de keuken.

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

### **Sanitair**

Het sanitair, zoals per appartement aangegeven op de verkooptekeningen, wordt uitgevoerd van het fabrikaat Villeroy & Boch, type O.novo en de kranen van het fabrikaat Grohe.

#### In de toiletruimten:

- een wit porseleinen wandcloset met inbouwreservoir, waterbesparende bediening en witte closetzitting met deksel;
- een wit porseleinen fontein met verchromde kraan, verchromde plugbekersifon en muurbuis.

#### In de badkamer:

- een wit porseleinen wastafel met verchromde mengkraan, verchromde plugbekersifon met muurbuis en een spiegel van 600 x 600 mm boven de wastafel;
- een douchehoek van circa 900 x 900 mm op afschot naar de kunststof afvoerput met rvs-rooster, een verchromde waterbesparende douchemengkraan en afneembare verstelbare handdouche met slang in combinatie met glijstang.

### **Gasinstallatie**

In het appartement wordt geen gasinstallatie aangebracht.

## Verwarming

Een lucht-waterwarmtepomp zorgt in uw appartement voor de verwarming, koeling en het warmtapwater. De hiervoor benodigde warmte en koeling wordt aangevoerd door de lucht via een buitenunit die is aangesloten op de warmtepomp.

De verwarmingsinstallatie bestaat uit een warmtepomp (binnendeel), de transportleidingen en het buitendeel.

Het buitendeel van de warmtepomp wordt geplaatst op het dak.

De transportleidingen en het buitendeel zijn in eigendom van de VvE.

De warmtepomp (binnendeel) valt binnen het appartementsrecht en wordt eigendom van de koper.

Het appartement is, in de te verwarmen vertrekken, voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling. In de badkamer wordt aanvullend een elektrische designradiator geplaatst.

Het systeem is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming en hoge temperaturen voor koelen. Het appartement is bij een buitentemperatuur van -10 °C te verwarmen tot de aangegeven minimale ruimtetemperaturen. Op warme dagen is de woning te koelen tot enkele graden onder de buitentemperatuur. De koeling betreft dus geen airco.

De warmtepomp wordt bediend met de thermostaat, met instellingen voor de ruimtetemperatuur en warm tapwater. Veranderingen in temperaturen gaan dan ook langzaam en de beste resultaten worden bereikt wanneer de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur staat en vloerafwerking met een lage warmteweerstand is gekozen.

Als de thermostaat eenmaal is ingesteld, hoeft u deze eigenlijk nooit meer te wijzigen. Het systeem doet de rest.

De vloerverwarming en koeling werken alleen goed als er een vloerafwerking wordt gekozen met een warmteweerstand lager dan Rc 0,09, zodat de warmte goed de ruimte kan

bereiken. In de praktijk is er dan nog van alles mogelijk. Raadpleeg uw vloerleverancier voor het juiste advies over de toe te passen vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming.

De hoofdregeling bevindt zich in de woonkamer en de slaapkamers zijn voorzien van ruimteregelingen.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen.

Ruimte	Temperatuur
Woonkamer/keuken	22 graden Celsius
Hal / entree	18 graden Celsius
Berging begane gr.	Niet verwarmd
Toilet	18 graden Celsius
Slaapkamer(s)	22 graden Celsius
Badkamer	22 graden Celsius
Technische ruimte	Niet verwarmd
Wasmachineruimte	Niet verwarmd

Door de aanwezigheid van aan- en afvoerslangen van de vloerverwarming in de afwerkvloeren is het niet toegestaan om in de afwerkvloeren te boren of te spijkeren. U dient daarmee rekening te houden bij de keuze van uw vloerafwerking.

In verband met voorschriften, wet- en regelgeving rondom legionella kunnen koude zones in het vloerveld ontstaan. Vanuit de verdeler lopen er transportleidingen naar de ruimten, waardoor er mogelijk ook warme zones in het vloerveld kunnen ontstaan

In de technische ruimte komen leidingen in het zicht.

### Warmtapwater

Het appartement heeft een boiler ten behoeve van warmtapwater met een inhoud van 180 liter welke onderdeel is van de warmtepomp. Met de inhoud van deze boiler kunt u een flinke tijd douchen, maar de douchetijd is wel afhankelijk van de grootte van de douchekop.

Bij een standaard douchekop van 10 liter per minuut kunt u, bij een volle boiler van 180 liter, circa 24 minuten douchen met een gebruikelijke douchetemperatuur van 38C. Bij een spaardouche met een verbruik van 6 liter per minuut is dat circa 40 minuten.

Uit de boiler wordt echter ook warmwater getapt door de keukenkraan. Als dat veel gebeurt blijft er minder warmtapwater over om te douchen. U kunt dit voorkomen door in de keuken een 3-in-1 kokend-waterkraan te kiezen. Deze levert koud, warm en kokend water binnen een seconde en dit wordt niet uit het vat gehaald. Dat levert extra comfort in zowel keuken als badkamer. In 70% van de nieuwbouw keukens wordt deze optie al gekozen.

Het warmtapwater wordt in de boiler door de luchtwaterwarmtepomp op temperatuur gehouden. De totale opwarmtijd van een lege boiler bedraagt ruim 2 uur.

Wilt u meer comfort, lees een snellere opwarmtijd, heeft u de mogelijkheid om de boiler (tijdelijk) handmatig in een luxe stand te zetten. Bij deze stand wordt het elektrische verwarmingselement ingeschakeld, waardoor er extra energie wordt verbruikt

### **Ventilatievoorzieningen**

Het appartement is uitgerust met WTW (warmte-terug-win) balansventilatie: een systeem dat frisse buitenlucht toevoert en gebruikte lucht afvoert. De luchttoevoer en luchtafvoer vindt plaats via inblaas- en afzuigpunten zoals op de verkooptekeningen zijn aangegeven. De exacte positie van inblaas- en afzuigpunten en de capaciteit van de ventilatievoorzieningen worden nader door de installateur bepaald aan de hand van de definitieve ventilatieberekeningen.

Het ventilatiesysteem is voorzien van een automatische regeling. De regeling bestaat uit een CO<sup>2</sup>-sensor in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. De CO<sup>2</sup>-sensor in de woonkamer beschikt tevens over een bediening om de ventilatie (tijdelijk) handmatig hoger of lager te kunnen zetten.

Daarnaast wordt een draadloze bediening los bijgeleverd welke bijvoorbeeld in de badkamer geplaatst kan worden.

Om het ventilatie systeem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de

keuken alleen een recirculatiekap worden toegepast. Uw keukenleverancier kan u hierin adviseren.

De WTW-unit wordt gemonteerd in de technische ruimte. Ter hoogte van de technische ruimte worden toe- en afvoerkanalen opbouw, in het zicht, gemonteerd.

### **Elektrische installatie**

Het appartement wordt, in de meterkast, aangesloten op het elektraleidingnet conform de eisen van het nutsbedrijf.

De elektrische installatie van het appartement wordt vanuit meterkast aangelegd volgens een centraaldozensysteem en de geldende voorschriften van NEN 1010.

De meterkast is voorzien van een hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars en de benodigde lichtgroepen.

De elektriciteitsleidingen worden in basis in de wand weggewerkt.

In ruimtes zoals de technische ruimte, de wasmachineruimte en de inpandige berging zal de elektrische installatie als opbouw (op de wand gebouwd) worden uitgevoerd.

De schakelaars (en combinaties van schakelaars met wandcontactdozen) worden in de verblijfsruimte op circa 1.050 mm vanaf de vloer aangebracht.

De wandcontactdozen en loze leidingen worden in de verblijfsruimte op circa 300 mm vanaf de vloer, liggend en zoveel mogelijk gecombineerd in één frame aangebracht. In alle overige ruimte(n) worden deze aangebracht op een hoogte van circa 1.050 mm vanaf de dekvloer tenzij anders staat vermeld.

De aansluitpunten in de keuken, zullen conform de 0-tekening van de keuken worden aangebracht.

Het appartement wordt voorzien van de wettelijk benodigde rookmelders, welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

Voor het aantal wandcontactdozen, plafondlichtpunten en rookmelders wordt verwezen naar de verkooptekeningen.

Het schakelmateriaal wordt in de kleur wit uitgevoerd.

De wandaansluitingen voor buiten- en/of binnenwandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van circa 1.800 mm t.o.v. bovenkant vloer

De aansluitingen in het toilet en de badkamer zullen conform de 0-tekeningen worden aangebracht.

De plaatsen van de lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en loze leidingen staan indicatief op tekeningen aangegeven. Door nadere uitvoeringseisen kunnen er afwijkingen ontstaan conform de geldende voorschriften op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning.

Loze leidingen worden voorzien van een controle draad (deze draad is niet geschikt als trekdraad) vanaf het aansluitpunt met blindplaat tot in de meterkast.

De elektrische installatie van de berging in de bergingscluster op de begane grond wordt aangesloten op de elektrische installatie van het appartement.

#### **Telecommunicatie-installatie**

Ten behoeve van de aansluiting op het plaatselijk centraal antenne systeem en/of telefoonnet worden onbedrade (loze) aansluitpunten aangebracht. Deze loze leiding(en) zijn op de tekening aangegeven.

De aanvraag voor een telefoonverbinding via KPN en/of een andere leverancier aansluiting op een centraal antenne systeem inclusief daarbij behorende internetverbinding moet door de koper zelf aangevraagd worden<sup>1</sup>. De eventuele abonnementen en aanleg- en aansluitkosten van telefoon en CAI zijn voor rekening van de koper.

#### **Zonne-energie**

Om te voldoen aan de EPC-norm worden op het dakvlak zonnepanelen gemonteerd. Ieder appartement beschikt over drie stuks panelen die aangesloten worden op de meter van het appartement. De definitieve locatie wordt afgestemd te worden met de eventueel gekozen opties en aanwezige installaties.

#### **Videfoon/postkasten**

De videfoon wordt in de woonkamer aangebracht op een hoogte van circa 1.500 mm boven de vloer. Ter plaatse van de hoofdentree van het appartement wordt een beldrukker aangebracht welke aangesloten is op de videfoon;

Nabij de hoofdentree worden postkasten aanbracht voorzien met bellentableau en videfooninstallatie (kijk-spreek-luisterverbinding).

#### ***De installaties in de algemene ruimtes***

##### **Elektrische installatie**

Vanuit de algemene meterkast op de begane grond worden de volgende installaties aangesloten:

- Verlichting algemene ruimtes;
- Lift;
- Mechanische ventilatie algemene ruimtes;
- Videfoon;
- Hydrofoor;
- Wandcontactdozen algemene ruimtes;

##### **Werkkast**

In de werkkast van het appartementengebouw wordt een uitstortgootsteen voorzien met een warm- en koudwateraansluiting. De warmwatervoorziening geschiedt middels een elektrische boiler

##### **Ventilatie**

Het trappenhuis en de liftschaft worden natuurlijk geventileerd.

De entreehal wordt geventileerd middels mechanische toevoer van verse lucht en mechanische afvoer van vervuilde lucht. Op de ventilatie-installatie van de entreehal worden tevens 2 afzuigpunten aangesloten voor de bergingsgangen. De toevoer van verse lucht in de bergingsgangen vindt plaats via natuurlijke toevoer. De leidingen in de bergingscluster worden in het zicht aangebracht.

<sup>1</sup> U dient voldoende rekening te houden met het tijdige aanvragen van een telefoonverbinding via KPN en eventueel de aansluiting op een centraal

antenne systeem inclusief daarbij behorende internetverbinding. De aanvraag voor levering tot het daadwerkelijk aansluiten en gebruiksklaar opleveren kan circa 6 tot 10 weken in beslag nemen.



## Standaard afwerking van de appartementen

### *Hal/entree*

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

### *Toilet*

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer, afgewerkt met vloertegels
wanden	-	wandtegels tot circa 1.500 mm boven de afgewerkte vloer, daarboven wandafwerking wit naturel spuitwerk in structuur
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

### *Woonkamer/keuken*

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

### *Badkamer*

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer, afgewerkt met vloertegels
wanden-	-	wandtegels tot plafond
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

### *Slaapkamers*

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

### *Meterkast*

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	niet nader afgewerkt
plafond	-	niet nader afgewerkt

### *Techniekruijnte*

vloer	-	betonvloer, voorzien van afwerkvloer
wanden	-	niet nader afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur met uitzondering van kanalenwerk

### *Wasmachineruimte (waar van toepassing)*

vloer	-	betonvloer, voorzien van afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

## Kleurenschema

Exterieur*	Kleur
Metselwerk	Rood
Plint metselwerk	Rood-paars
Doorstrijkmortel	Rood/rood-paars
Dakpannen (keramisch)	Leigrijs
Raamdorpels (prefab beton)	Beton, naturel
Dakgoten (kunststof)	Wit
Luifel hoofdentree	Wit
Hemelwaterafvoer (pvc)	Grijs
Muurafdekkers metselwerk	Beton, naturel
Balkons met bijbehorende draagconstructie	Beton, naturel
Balustrade buitenruimte	Grijswit (RAL 9002)
Kozijnen **	Kwartsgrijs (RAL 7039)
Ramen **	Kwartsgrijs (RAL 7039)
Entree- en overige buitendeuren **	Kwartsgrijs (RAL 7039)

\* kleuren onder voorbehoud, en afhankelijk van goedkeuring welstand / architect.

\*\* de binnen- en buitenzijden van de kozijnen, ramen en deuren worden in gelijke kleuren uitgevoerd.

Interieur appartementen	
Plafond spuitwerk	wit
Binnenkozijnen en binnendeuren	alpine wit
Schakelmateriaal en aansluitpunten elektra	wit

Interieur algemene ruimtes	
Plafond - spuitwerk	wit
Plafond - systeemplafond	wit
Plafonds bergingscluster	Spuitmortel
Bordessen trappenhuis	Linoleum of tapijt volgens opgave architect.
Trappen	Beton, naturel met anti-slipprofiel
Vloeren	Linoleum volgens opgave architect. Bij hoofdentree een droogloopmat.
Wandafwerking	Spuitwerk wit
Binnenkozijnen en binnendeuren	wit
Schakelmateriaal en aansluitpunten elektra	wit

## Aankoopprocedure

Onderstaand geven wij u ter informatie een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst tot aan de oplevering van uw appartement.

Dit betreft de navolgende zaken, die wij achtereenvolgens beknopt beschrijven.

- de koopprijs, wat hieronder verstaan wordt bij een nieuw te bouwen appartement;
- koop-/aannemingsovereenkomst;
- hoe u de koopprijs betaalt en eventueel financiert met een hypotheek;
- over een appartementsrecht en een VvE
- op welke wijze de appartement aan u wordt opgeleverd;
- hoe u de appartement aan uw eigen "woonwensen" aanpast;
- de garantie.

### Koopprijs v.o.n. (vrij op naam)

De koopprijs van de appartementen zijn "vrij op naam". Dat betekent dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een appartement gemoeid zijn, in de koopprijs zijn

begrepen:

- grondkosten;
- standaard bouwkosten, exclusief meerwerken;
- garantieregeling, Woningborg;
- kosten van het Woningborg waarborgcertificaat;
- architecten- en constructeurs honorarium;
- toezichtkosten tijdens de bouw;
- gemeentelijke legeskosten;
- standaard aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- notariskosten inzake transportakte;
- wettelijke verschuldigde belastingen (BTW)<sup>2</sup>;
- kadastrale in- of uitmeting.

Buiten de koopprijs v.o.n. dient u nog rekening te houden met eventuele bijkomende kosten. Bijkomende kosten kunnen bijvoorbeeld zijn;

- de rente over de grondkosten en rente over de vervallen, maar niet tijdig betaalde termijnen zoals omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- kadastraal recht voor de hypotheekakte;
- kosten voor het aanvragen van de Nationale Hypotheek Garantie;
- eventuele extra kosten voor architect en constructeur, verband houdende met individuele wijzigingen;
- aanleg/aansluit- en abonnementskosten voor telefoon, C.A.I. en/of glasvezel;
- kosten voor eventuele meerwerken;
- bankkosten.

### Koop-/aannemingsovereenkomst

Bij het tekenen van deze overeenkomst gaan koper en verkoper een schriftelijke overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich door de medeondertekening verplicht tot de bouw van het appartement en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomst door de koper en verkoper is getekend ontvangt u hiervan een kopie. Bij iedere koop-/aannemingsovereenkomst behoort standaard een algemene toelichting alsmede de standaard algemene voorwaarden.

Na ondertekening van de overeenkomst door koper en verkoper wordt het originele exemplaar van de koop-/aannemingsovereenkomst naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht (transportakte) kan gaan opmaken.

### Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van het te bouwen appartement en de levering van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van transport" bij de notaris.

<sup>2</sup>Eventuele wijzigingen van de tarieven van deze wettelijke verschuldigde belastingen door de rijksoverheid worden aan de koper doorberekend.

Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Deze afrekening is inclusief eventuele bijkomende kosten zoals bijvoorbeeld rentekosten over de grondkosten en rentekosten over de reeds vervallen maar niet tijdig betaalde bouwtermijnen. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf tijdig aan de notaris moet overmaken.

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

- De akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van de grond van verkoper aan koper;
- De hypotheekakte met betrekking tot de leningsovereenkomst die u met uw geldverstrekker sluit.

### **Betalingswijze**

Pas bij de eigendomsoverdracht bij de notaris betaalt u het grondtermijn en de reeds vervallen bouwtermijnen, rentekosten en eventueel bijkomende kosten. Tijdens de bouwperiode ontvangt u, wanneer de bouw weer zover gevorderd is dat één van de termijnen is vervallen, van de verkoper een verzoek tot betaling van de betreffende termijn. Over de verschuldigde maar niet tijdig betaalde termijn(en) wordt de in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen rente berekend.

### **Hypotheek tijdens de bouw**

De ontvangen nota's van de bouwtermijnen zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorg draagt.

Wij adviseren u een kopie van elke termijn voor uw eigen administratie te bewaren. Vanaf de transportdatum betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de volledige rente, die u betaalt

over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog niet opgenomen bedrag (in depot).

### **Prijsstijgingen**

De in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopprijs is vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend. Wijzigingen in prijzen van niet standaard producten en materialen (van externe toeleveringsbedrijven en/of fabrikanten) welke het directe gevolg zijn van keuzes uit toegestaan meerwerk worden wel aan u doorberekend. Ook indien er inmiddels een voor akkoord getekende offerte is geretourneerd van de betreffende leverancier en/of showroom.

Wijzigingen in het btw-tarief worden zowel in het meerwerk als in de koop- /aanneemsom doorberekend.

### **Financiering**

Meestal is voor de financiering van een appartement een hypotheek nodig. De keuze van een passende hypotheek is erg belangrijk. Uitgangspunt voor alle financiële zaken rond uw eigen appartement is een acceptabele hoogte van de maandelijkse woonlasten. Ook op langere termijn.

Wanneer u een hypotheek moet kiezen, dan zijn er vele zaken van belang zoals bijvoorbeeld de hoogte van uw huidige inkomen, uw leeftijd, al dan niet investeren van eigen geld, het aantal inkomens waarop u de hypotheek wilt sluiten, de aflossingsvorm van de hypotheek, de rentevaste-periode en de wijze waarop omgaat met arbeidsongeschiktheid- of overlijdensrisicoverzekering.

Bij een gelijk hypotheekbedrag kunnen bij verschillende hypotheeken de maandelijkse lasten toch aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm en de rentevaste periode die u kiest. Daarnaast kunnen er in de toekomst omstandigheden wijzigen en het is dus ook van belang om naar de flexibiliteit van verschillende hypotheeken te kijken.

De financieel adviseurs van de bank of onafhankelijke hypotheekadviseur adviseren u daarom graag om te komen tot de best mogelijke financiering die past bij uw persoonlijke situatie.

### **Uw appartement: een appartementsrecht**

Met de term 'appartementsrecht' wordt er onderscheid wordt gemaakt tussen een eigendom en gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar een aandeel in het eigendom van het appartementengebouw met het exclusieve gebruiksrecht van een bepaald gedeelte (het zg. privégedeelte). Vaak is dit privégedeelte het appartement, maar het kan ook een bijbehorende berging of parkeerplaats zijn, waarvoor een apart appartementsrecht is gecreëerd. Naast het privégedeelte heeft iedere eigenaar het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u denken aan de entreehal en overige hallen, de lift, het trappenhuis en de gezamenlijke installaties.

Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw in juridische zin. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet de notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende splitsingstekening(en) in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder afzonderlijk appartementsrecht;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- het splitsingsreglement.

In het splitsingsreglement staat onder andere omschreven:

- welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- hoe de jaarlijkse begroting (exploitatierkening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de "servicekosten" moeten worden betaald;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privégedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn;
- hoe de Vereniging van Eigenaars is samengesteld en zal functioneren;
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

### **Een VvE: Vereniging van Eigenaars**

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw. Om dit op een goede manier te regelen moet bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaars worden opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars van het gebouw. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een Vereniging van Eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging een ledenvergadering hebben, de zogeheten "vergadering van eigenaars". De wet schrijft voor dat deze vergadering tenminste éénmaal per jaar wordt gehouden. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering. Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement.

### **Uw huidige woning**

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen van uw huidige appartement variabel wordt gesteld. Ook voor het opzeggen van uw

huurwoning adviseren wij u de nodige voorzichtigheid in acht te nemen. Wij streven er naar om u zo goed mogelijk te informeren omtrent de prognose van oplevering, echter tal van omstandigheden kunnen voor mogelijke vertraging of uitstel van oplevering zorgen.

### **Oplevering van het appartement**

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van uw appartement. Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden schoon opgeleverd. Voor de formele overdracht van uw appartement zal een vertegenwoordiger van de aannemer met u het appartement inspecteren. Wij adviseren u zich bij de officiële oplevering te laten bijstaan door een deskundige.

Voorafgaand aan de formele oplevering vindt circa 1 week voor oplevering een zogenaamde "voorschouw" plaats waarbij de eventuele aanwezige onvolkomenheden kunnen worden vermeld en deze wellicht voor de formele oplevering kunnen zijn verholpen.

De eventuele geconstateerde onvolkomenheden bij de formele oplevering worden in een proces-verbaal van oplevering genoteerd, dat door beide partijen wordt ondertekend, waarna de appartement officieel is opgeleverd.

De oplevering en de overdracht van de sleutels geschiedt nadat bij de verkoper alle betalingen van de koopprijs, eventueel meerwerk en eventuele rentekosten voldaan zijn en aan alle verdere verplichtingen is voldaan.

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

### **5% Opleveringsregeling**

Door BM van Houwelingen zal op het moment van oplevering een bankgarantie worden gesteld ten bedrage van 5% van de aanneemsom. Omdat wij deze bankgarantie als ondernemer stellen, behoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig aan BM van Houwelingen te voldoen. Op deze wijze wordt u toch een extra zekerheid geboden.

De bankgarantie wordt vrijgegeven 3 maanden na oplevering, mits door de aannemer alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het "proces-verbaal van oplevering", naar behoren zijn hersteld. Indien in verband met de weersomstandigheden het buitenschilderwerk later wordt afgewerkt, zal de bankgarantie in overleg met de notaris worden verlaagd tot 1%. Mocht de aannemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris en de aannemer hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen.

### **Welke zaken moet u nog regelen?**

Vanaf het moment dat u uw handtekening zet, leeft u ernaar toe: de oplevering. Een essentiële gebeurtenis tijdens de bouw en formeel de afsluiting van het bouwproces. Maar nog belangrijker: het begin van een nieuw deel in uw leven! Voordat de oplevering plaatsvindt, is het noodzakelijk een aantal dingen goed te regelen:

- vanaf de opleverdatum dient u het risico van brand, diefstal en overige schade zelf te dragen en zal u hiervoor moeten verzekeren. Bij een appartementengebouw sluit de VvE verplicht een verzekering af, maar hierin zijn vaak geen wijzigingen/meerwerk van het privégedeelte meeverzekerd.
- vergeet niet uzelf in te schrijven bij de Gemeente;
- de voorzieningen voor de telefoon, radio en televisie zijn in de appartement opgenomen, maar de aansluiting naar de appartement dien uzelf te regelen bij de door u gewenste aanbieder. Zorg dat u er op tijd bij bent i.v.m. de wachttijden die deze aanbieders veelal kennen;



- natuurlijk wil u iedereen laten weten dat u naar uw nieuwe appartement verhuist! Voor wie dit toch even mist: met de verhuisservice van PostNL wordt uw post automatisch doorgestuurd naar uw nieuwe adres. U kunt dit regelen via het postkantoor of [www.postnl.nl](http://www.postnl.nl).

### **Onderhoudstermijn**

De onderhoudstermijn bedraagt 6 maanden. Gedurende deze 6 maanden kunt u eventuele tekortkomingen of gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of van het werken van materialen, bij de bouwonderneming melden.

### **Energielevering**

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen, zullen wij kort voor de oplevering een energieleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n drie tot vijf weken voor de oplevering van uw appartement. Dit energieleveringscontract ten behoeve van elektriciteit en/of gas is tot de oplevering van uw appartement.

U kunt zelf uw gewenste energieleverancier kiezen. Heeft u in het verleden een contract met bijvoorbeeld Eneco afgesloten, dan kan dit contract vrijwel altijd mee verhuisd worden naar uw nieuwe adres. Tijdens de oplevering worden de meterstanden opgenomen en door ons doorgegeven aan de energieleverancier. Wij benadrukken dat het gezien de bouwtijd op dit moment voor iedereen mogelijk is een bestaand (persoonlijk) contract bij de huidige energieleverancier tijdig op te zeggen en/of te beëindigen. Wij zullen u hier later nog over informeren. Voor de exacte voorwaarden welke uw huidige energieleverancier stelt, verzoeken wij u de toepasselijke algemene voorwaarden te raadplegen.

### **Energielabel**

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop van een appartement. Ook bij nieuwbouw is de verkopende partij verplicht een energielabel bij oplevering van de appartement te overhandigen aan de nieuwe eigenaar. Het energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energieverbruik' aan.

Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming van de appartement, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en gemiddeld bewonersgedrag. Uw nieuwe appartement wordt gebouwd met een EPC-norm van  $\leq 0,4$  hierdoor ontvangt u een energielabel A bij oplevering.

### **Individuele aanpassingen**

#### **Koperskeuzelijst**

Binnen de opzet van dit project wordt u in staat gesteld uw appartement zo goed mogelijk aan uw individuele woonwensen aan te passen. BM van Houwelingen stelt een keuzelijst samen met algemene en specifieke opties voor de diverse appartementtypes. Deze zogenaamde "meer- en minderwerklijst" sluit aan op de basis appartementindeling en het basis afwerkingsniveau. De keuzelijst voorziet in talloze mogelijkheden om uw appartement naar eigen smaak en indeling te kunnen afwerken. Het voordeel van de keuzelijst is dat u direct kunt zien wat een optie u meer of minder kost.

#### **Procedure**

Voor het koperskeuzetraject is de kopersbegeleider van BM van Houwelingen uw aanspreekpunt die met u het gehele meer- en minderwerk zal behandelen. Na het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst volgt op uitnodiging een gesprek met de kopersbegeleider. Dit gesprek wordt gevoerd bij BM van Houwelingen op kantoor.

De kosten van het kopers meer- en minderwerk zullen volgens de gebruikelijke regeling van het Woningborg worden verrekenen. Dit is 25% bij opdracht en 75% voor de oplevering.

#### **Algemeen**

Alle gemaakte afspraken met ons personeel betreffende wijzigingen, verrekeningen, datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn slechts geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging door de koper is ontvangen.

## Disclaimer

Deze documentatie en separate (verkoop)tekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld met behulp van de gegevens en tekeningen van de architect en adviseurs voor dit plan. Desondanks moeten wij als verkoper een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de definitieve uitwerking, nadere (wettelijke) eisen, wensen, en goedkeuringen van overheden, Woningborg NV of nutsbedrijven. Mits de aangebrachte wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, aanzien en bruikbaarheid van de appartement kunnen deze wijzigingen geen aanleiding geven tot schadevergoeding of ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Deze "afwijkingen" worden doorgevoerd, ook nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door u is ondertekend. Hiervoor zal geen verrekening plaats vinden, omdat deze wijzigingen in de materialen en afwerkingen nimmer afbreuk zullen doen aan de beoogde kwaliteit van de appartementen. Mogelijk is deze brochure niet geheel aangepast aan de laatste bouwplannen, omdat er nog ondergeschikte wijzigingen kunnen ontstaan als gevolg van de planuitwerking of het nader overleg omtrent de uitvoering. Deze wijzigingen zullen als losse bijlage worden toegevoegd als erratum op de koop-/aannemingsovereenkomst en behoren dus tot het contract. De op tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties zijn "circa"-maten en hebben geen bewijskracht.

Eventuele getekende inrichtingselementen, die niet met name in deze brochure zijn genoemd, behoren niet tot de leveringen. Bij tegenstrijdigheden tussen de "artist impressie" en de inhoud van de Technische Omschrijving en/of tekeningen is de inhoud van de Technische Omschrijving bindend. De inrichting van het openbare gebied, zoals bomen, groenstroken, parkeervakken e.d. zoals op de artist impressie en situatietekening

geven een sfeerbeeld aan. De definitieve uitvoering kan afwijkingen vertonen.

De illustraties zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het ter perse gaan van deze documentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan de tekeningen en kleurstelling hiervan kunnen geen rechten ontleend worden.

Aan de op de verkooptekening ingeschreven maten en aan de in de brochure afgebeelde perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de op de verkooptekening aangegeven plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, overige voorzieningen en de plaats en afmeting van de radiatoren is indicatief. Waar in de Technische Omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld, dient hieraan toegevoegd te worden: "of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de aannemer". De op de tekeningen aangegeven kopersopties behoren niet tot de basislevering. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

De situatietekening, waarop de appartementen met hun bijbehorende grond, de straten, het openbaar groen of enig andere openbare infrastructurele voorziening staan aangegeven, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. Onder andere omdat het mogelijk is dat de situatietekening op het moment van verkoop door procedures door de overheden nog niet tot in de details is uitgewerkt, moet in de praktijk worden vastgesteld dat er afwijkingen tot stand kunnen komen. Wij kunnen voor deze afwijkende situatie geen aansprakelijkheid aanvaarden. Derhalve kunt u geen rechten aan de situatietekening ontlennen.

**BM van Houwelingen**  
Hardinxveld-Giessendam, 7 december 2020