

# Villa Lierdal

*Molenhoek*

## Technische Omschrijving kopers

**16 appartementen**



Datum: 25-05-2021

## **Inleiding**

Voor u ligt de “technische omschrijving kopers” van uw nieuwe appartement. In deze omschrijving vindt u alle informatie over uw appartement. Dit document heeft samen met de verkooptekening en de technische plattegrond een contractuele waarde. Alle contractdocumenten zijn weergegeven op het waarmerkingsformulier.

## **Contractuele waarde technische omschrijving**

In de koop- en aannemingsovereenkomst zet u een handtekening waarmee u aangeeft dat de inhoud van de contractdocumenten u bekend is. Op dat moment zijn de documenten op het waarmerkingsformulier een verplichting tussen u en ons geworden. Voor de duidelijkheid: de website met onder andere 3D-visualisaties en ingerichte plattegronden zijn geen contractdocumenten en zijn een (vrije) impressie van hoe de appartementen eruit gaan zien. Hier kunt u geen rechten aan ontleen. De eventuele aankleding van het appartement die is weergegeven op de plattegronden op de website behoren niet tot het appartement.

## **Tekeningen**

Bij de koop-en/of aannemingsovereenkomst zijn tekeningen opgenomen. Deze horen bij de 16 koopappartementen Villa Lierdal die behoren bij deze technische omschrijving.

1. De maten op de verkoopcontracttekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Wij hebben deze maten zo nauwkeurig mogelijk aangegeven (er is geen rekening gehouden met wandafwerkingen zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoorts.) Toch kan het voorkomen dat de maten op de tekening iets afwijken van de uiteindelijke maten.
2. Op de verkooptekeningen getekende ventilatiepunten, aantal en positie HWA's zijn indicatief. Indien uit berekeningen of naar aanleiding van gekozen opties blijkt dat er een gewijzigd aantal moet worden toegepast zal dit tijdens de uitvoeringsfase worden aangepast.
3. De gemeenschappelijke tuin en gedeeltelijke openbare inrichting wordt in opdracht van Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V. en in overleg met de gemeente door een nader aan te wijzen aannemer uitgevoerd.

De bovengenoemde opmerkingen houden in dat u aan de situatietekening en de maten geen rechten kunt ontleen. De plattegronden zijn niet geschikt om opdracht te verstrekken aan derden, bijvoorbeeld voor de keukeninrichting.

## **Afwijkingen van de technische omschrijving**

1. In deze technische omschrijving noemen we soms merken. Het kan zijn dat wij, om uiteenlopende redenen, kiezen voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het type in de technische omschrijving genoemd.
2. In deze technische omschrijving proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw appartement eruit gaat zien. Bouwgarant hanteert regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Mocht het dus onverhoopt voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van Bouwgarant, dan heeft de bepaling van Bouwgarant altijd voorrang.

## **Leeswijzer**

De technische omschrijving is verdeeld in drie hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk vindt u algemene projectgegevens en administratieve gegevens die voor de koop van uw appartement van belang zijn. In het tweede hoofdstuk vindt u beschrijvingen van materialen en meer informatie over de afwerking van uw appartement. In het derde hoofdstuk leest u meer over het bouwproces.

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Algemene en administratieve zaken .....	4
1. Algemene projectgegevens .....	4
2. Betalingen.....	5
3. Adreswijziging.....	5
4. Notariële overdracht .....	5
5. Uitvoeringsduur, datum van aanvang .....	5
6. Groenvoorzieningen en hekwerken .....	5
7. Bouwbesluit.....	6
8. Het appartementsrecht.....	6
9. Vereniging van Eigenaren.....	7
Hoofdstuk 2: Technische gegevens .....	8
1. Gegevens over het bouwterrein .....	8
2. Grondwerk.....	8
3. Rioleringswerken.....	8
4. Terreinverhardingen.....	8
5. Terreininrichting.....	9
6. Funderingen .....	9
7. Vloeren en wanden .....	9
8. Gevel.....	10
9. Daken.....	11
10. Isolatie .....	11
11. Kozijnen, ramen en deuren .....	11
12. Metaalwerken .....	12
13. Trappen .....	13
14. Beglazing.....	13
15. Plafond-, wand- en vloerafwerking .....	13
16. Schilderwerk .....	15
17. Brievenbussen – videofoon .....	15
18. Keukeninrichting.....	15
19. Regenwaterafvoeren.....	16
20. Waterinstallaties .....	16
21. Sanitair.....	16
22. Verwarmingsinstallaties .....	17
23. Ventilatievoorzieningen .....	18
24. Koeling.....	19
25. Elektriciteit .....	19
26. Overige installaties .....	21
Hoofdstuk 3 Andere belangrijke zaken .....	23
1. Wijzigingen tijdens de bouw .....	23
2. Schoonmaken en oplevering .....	23
3. Onderhoud aan uw woning.....	24

## Hoofdstuk 1: Algemene en administratieve zaken

### 1. Algemene projectgegevens

#### *Bouwgarant Nieuwbouwgarantie*

Dit project is bij Bouwgarant aangemeld en valt onder de Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2020. Aannemingsbedrijf Janssen-Groesbeek B.V. is bij Bouwgarant in het register van ingeschreven bouwondernemingen ingeschreven onder nummer 2003177.

#### *Initiatief en contractpartij in de koopovereenkomst*

Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V.

Postbus 215

6560 AE Groesbeek

024-3971790

[vastgoed@janssen-groesbeek.nl](mailto:vastgoed@janssen-groesbeek.nl)

#### *Realisatie en contractpartij in de aannemingsovereenkomst*

Aannemingsbedrijf Janssen-Groesbeek B.V.

Mooksebaan 10

6562 ZS Groesbeek

024-3975393

[villalierdal@janssen-groesbeek.nl](mailto:villalierdal@janssen-groesbeek.nl)

#### *Architect*

Sloven Architectuur B.V.

Sonniusstraat 1G

5212 AJ 's-Hertogenbosch

#### *Constructeur*

WSM Engineering B.V.

Meerkamp 8

6093 BZ Heythuysen

*Voor inlichtingen over de verkoop, koop-en/of aannemingsovereenkomst en de eventuele financiering kunt u terecht bij:*

#### **Makelaar(s):**

HV Makelaardij

Dorpsstraat 22

6562 AB Groesbeek

Telefoon: 024 – 3975755

E-mail: [info@hv.nl](mailto:info@hv.nl)

Hermsen Garantiemakelaars

Berg en Dalseweg 174a

6522 CC Nijmegen

Telefoon: 024 -3233200

E-mail: [info@hermsenmakelaars.nl](mailto:info@hermsenmakelaars.nl)

**De contractgegevens zijn gedeponneerd bij:**

Hekkelman Advocaten & Notarissen

Oranjesingel 41

6511 NN Nijmegen

Telefoon: 024 – 3828486

E-mail: [notariaat@hekkelman.nl](mailto:notariaat@hekkelman.nl)

**2. Betalingen**

Als betalingsdatum geldt de datum waarop wij het geld hebben ontvangen. Voor de termijnen die vervallen na de datum van de notariële overdracht, moet u er zelf op toezien dat u of uw eventuele geldverstrekker binnen 14 dagen aan ons betaalt. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet wordt overschreden. Zo voorkomt u dat wij rente in rekening moeten brengen. Minimaal één werkdag voor de datum van sleuteluitgifte moeten wij een dagafschrift van onze bank hebben ontvangen, waaruit blijkt dat alle betalingen zijn voldaan (nog openstaande termijnen, eventuele rentenota's en meerwerk-nota's).

**3. Adreswijziging**

Wanneer u voor de datum van de sleuteluitgifte verhuist, verzoeken wij u ons binnen drie dagen na uw verhuisdatum te laten weten wat uw nieuwe adres is. Wilt u de volgende gegevens doorgeven?

- uw naam
- bouwnummer
- oude adres
- nieuwe adres met postcode
- nieuwe telefoonnummer
- e-mailadres
- datum van ingaan adreswijziging

Wanneer u ons niet informeert over uw adreswijziging, gaan wij ervan uit dat u bereikbaar bent via Hekkelman Advocaten & Notarissen. In dit geval sturen wij ook de correspondentie naar dit adres.

**4. Notariële overdracht**

De notariële- of eigendomsoverdracht van de te bouwen appartementen geschiedt met een zogenaamde 'Akte van Levering' (akte van overdracht) bij de notaris. In de koop-en/of aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daar dient u rekening mee te houden bij de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. De notaris bepaalt de exacte datum van de grondoverdracht.

**5. Uitvoeringsduur, datum van aanvang**

Als officiële datum van aanvang hanteren wij de dag waarop we beginnen met de funderingswerkzaamheden (start stallingsgarage) van uw appartement. Op dat moment ontvangt u een factuur. We hebben dan nog 280 werkbare werkdagen ter beschikking om het privégedeelte van uw appartement af te bouwen. Deze 280 dagen gelden in normale omstandigheden. Op het moment dat het appartementengebouw schade ondervindt van onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm of water, is extra bouwtijd nodig om de schade te verhelpen.

**6. Groenvoorzieningen en hekwerken**

Als er door ons of door derden groenvoorzieningen, bestrating en/of erfafscheidingen worden aangebracht, vallen die niet onder de Bouwgarant Nieuwbouwgarantieregeling appartementsrechten 2020.

## 7. Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, hal of berging worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of bergruimte. Voor alle duidelijkheid vindt u hierna een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de functie worden gelezen:

<b>Benaming</b>	<b>Functie</b>
woonkamer/(woon)keuken/eetkamer	verblijfsruimte*
slaapkamer	verblijfsruimte*
badkamer	badruimte
toilet/wc	toiletruimte
hal	verkeersruimte
meterkast	meterruimte
berging	bergruimte
kast	onbenoemde ruimte

*\* Volgens het Bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het Bouwbesluit. Deze methode wordt in het Bouwbesluit ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd. Welke ruimten dit betreft kunt u opvragen bij uw kopersbegeleider.*

## 8. Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.

Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u denken aan de lift, het trappenhuis, de entree- en overige hallen 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 splitsingstekeningen 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.

### De splitsingsakte

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 gedeelte", de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- het splitsingsreglement.

### Het splitsingsreglement

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van belang. Hierin staat namelijk omschreven:

- welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- hoe de jaarlijkse begroting (exploitatie-rekening) 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 Eigenaren is samengesteld en zal functioneren;
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

### 9. Vereniging van Eigenaren

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaren. Om deze band een juridisch jasje te geven moet bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaren worden opgericht. Iedere appartements-eigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een Vereniging van Eigenaren moet voldoen. Zo moet de vereniging een ledenvergadering hebben, de zogeheten “vergadering van eigenaren”. De wet schrijft voor dat deze vergadering tenminste éénmaal per jaar bijeen wordt geroepen. 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 eigenaren neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V. zal een deskundige aanwijzen die het eerste jaar de vereniging zal adviseren op het gebied van het beheer van het gebouw en een voorstel zal doen voor de te betalen maandelijkse bijdrage. Het eerste kalenderjaar (het jaar waarin de oplevering plaatsvindt) zal Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V. de kosten voor deze deskundige voor haar rekening nemen.

## Hoofdstuk 2: Technische gegevens

### 1. Gegevens over het bouwterrein

#### 1.1 Ligging

Op de situatietekening ziet u de ligging van het bouwterrein en het appartementencomplex. De nummers in/bij de appartementen zijn de bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres, deze worden in een later stadium bepaald door de gemeente.

#### 1.2 Erfdienstbaarheden

Het kan zijn dat het bouwplan vestiging van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt. Als dat het geval is, legt de notaris deze erfdienstbaarheden in een lijst met bijzondere bepalingen vast. Dit geldt ook voor bepalingen of bedingen die de gemeente nog oplegt. Bij de koopovereenkomst vindt u een bijlage van de notaris. Daarin staan alle bijzondere bepalingen. Ook kunt u informatie opvragen bij de notaris.

#### 1.3 Peil van het appartement

Alle hoogtematen worden ten opzichte van het peil P aangegeven. Dit komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (cementdekvloer) in de hoofdentree van het appartementencomplex. De juiste peilmaat ten opzichte van het maaiveld wordt bepaald door de gemeente.

### 2. Grondwerk

Het grondwerk bestaat uit alle werkzaamheden die nodig zijn om funderingen, leidingen en bestrating aan te leggen. Onder de bestrating komt een aanvulling van straatzand. De verdere oppervlakte van de tuinen worden afgewerkt met beplantbare grond op basis van het tuinplan.

### 3. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom inbegrepen. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, dit betekent dat het regenwater afzonderlijk van het overige afvalwater (vuilwater) wordt afgevoerd. Het riool loopt vanuit het appartement of het dak via de schachten en een leidingstelsel onder de begane grondvloer naar het openbaar gebied. Vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool. De hemelwaterafvoeren worden op een infiltratiesysteem in de tuin aangesloten. In de kelder worden diverse leidingen in het zicht uitgevoerd.

De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare PVC-buis. Rioolleidingen die in betonvloeren worden ingestort worden uitgevoerd in PP-buis. Het materiaal voor de afvoeren van diverse lozingstoestellen is tot 90 graden hittebestendig. De riolering wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

### 4. Terreinverhardingen

De terrassen op de begane grond worden uitgevoerd met grijze betontegels met een afmeting van ca. 50x50cm. Het pad tussen het parkeergebied en hoofdentree wordt uitgevoerd in een gebakken klinkerbestrating. De parkeerplaatsen buiten het gebouw wordt uitgevoerd in een grijze betonklinker. Tussen de twee appartementengebouwen is een wandelpad gesitueerd welke binnen de kavelgrens is gelegen. Dit pad wordt met een halfverharding uitgevoerd. De bestrating ten behoeve van de parkeervoorziening, tuin en deels openbaar gebied rondom het



appartementencomplex wordt aangelegd door Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V. in overleg met de gemeente en is bij de koopsom inbegrepen.

## 5. Terreininrichting

### Erfafscheiding

Op de situatietekening is de erfgrans van het gebouw aangegeven. Waar de perceelgrens eindigt bij tuinen van omwonenden wordt een erfafscheiding aangebracht. Deze erfafscheiding is met de aanwonenden van de Keurvorststraat vastgesteld en zal door de Vereniging van Eigenaren in stand gehouden worden. Het onderhoud vindt plaats door de Vereniging van Eigenaren.

### Beplanting

Rondom de terrassen van de appartementen op de begane grond wordt conform de inrichtingstekening een beuken erfafscheiding aangebracht. De tuin wordt voorzien van grassen, bomen en planten conform de inrichtingstekening.

De beplanting wordt aangelegd met het woonrijp maken, dan wel uiterlijk in het eerste plantseizoen daarna in opdracht van Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V.. Bewoners worden gevraagd hiervoor een zone van 0,5 meter vrij te houden zodat de beplanting zoals aangegeven op de situatietekening kan worden aangeplant.

Om de beplanting goed tot wasdom te laten komen is het aan te bevelen de jonge beplanting voldoende water te geven tijdens droge periode en de haagvoet vrij te houden van onkruid, split, grind of andere verhardingen die de groei en het aanslaan van de nieuwe haagplanten belemmeren. Na oplevering van het appartementencomplex is de vereniging van eigenaren van Villa Lierdal verantwoordelijk voor de bewatering van de grassen, bomen en planten.

### Overige terreininrichting

In het appartementencomplex is een containerruimte voor afvalcontainers opgenomen. De demarcatie van het onderhoud van de verhardingen, beplantingen en de terreininrichting van het privéterrein, Vereniging van Eigenaren en de gemeente is vastgelegd in de splitsingsakte.

## 6. Funderingen

Voordat we ergens gaan bouwen, voeren we een bodemonderzoek uit en maken we sonderingen. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken bepalen we welke funderingsconstructie wordt toegepast. Bij dit project bestaat de fundering van het appartementengebouw uit een plaatfundering en waar nodig poeren van beton.

## 7. Vloeren en wanden

### Vloeren

De vloer van de stallingsgarage en bergingen in de kelder is een ongeïsoleerde in het werk gestorte betonvloer welke glad wordt afgewerkt. De begane grondvloer boven de kelder, verdiepingsvloeren en dakvloeren zijn geprefabriceerde betonnen breedplaatvloeren met een in het werk aangebrachte opstorting van beton. De V-naden aan de onderzijde tussen de afzonderlijke vloerplaten blijven in het zicht. De begane grondvloer (kelderdek) wordt aan de bovenzijde geïsoleerd.

### Balkons en dakterrassen

De balkons worden uitgevoerd in naturel prefab betonplaten met een antislip profilering. Deze betonplaten worden voorzien van verdiepte goten welke worden aangesloten op

hemelwaterafvoeren. De onderzijde van het prefab beton is ruw en onafgewerkt. De dakterrassen van de appartementen op de tweede verdieping worden uitgevoerd als een verdunde breedplaatvloer en voorzien van isolatie, dakbedekking en betontegels van ca. 50x50cm.

### Hellingbaan

De inrit naar de parkeerkelder wordt bereikt via een hellingbaan. Deze wordt uitgevoerd in gebezemd beton en voorzien van een elektrisch verwarmingselement.

### Wandconstructies

Hieronder vindt u een overzicht van de materialen die toegepast worden voor de diverse wandconstructies:

- |   |  |
|---|--|
| - Grondkerende kelderwanden                   | : Beton  |
| - Dragende kelderwanden                       | : Beton / kalkzandsteen conform tekening                       |
| - Dragende woningscheidende wanden            | : Beton / kalkzandsteen conform tekening                       |
| - Binnenspouwbladen van de buitengevels       | : Kalkzandsteen / Geïsoleerde houtskelet wand conform tekening |
| - Lichte scheidingswanden in appartement      | : Metalstud, dikte conform tekening                            |
| - Leidingschachten in appartement             | : Metalstud, dikte conform tekening                            |
| - Leidingschachten ventilatie stallingsgarage | : Kalkzandsteen, dikte conform tekening                        |
| - Niet-dragende wanden bergingen kelder       | : Kalkzandsteen (vellingblokken)                               |
| - Niet-dragende wanden algemene ruimte        | : Kalkzandsteen  |
| - Dragende wanden trappenhuis                 | : Kalkzandsteen  |
| - Kolommen                                    | : Beton / Staal  |
| - Liftschachtwanden                           | : Beton / kalkzandsteen conform tekening                       |

De kelderwanden en kolommen in de kelder worden uitgevoerd in gietbeton.

## 8. Gevel

### Gevelmetselwerk

De gemetselde gevels van het appartementengebouw worden uitgevoerd als schoon metselwerk. De stenen worden in wildverband verwerkt. Waar nodig worden zogeheten verzinkte stalen lateien en geveldragers toegepast om het metselwerk op te vangen. Deze worden in een bijpassende kleur gecoat.

Op sommige plaatsen worden verfraaiingen in het metselwerk toegepast, dit wordt door de architect bepaald en is terug te vinden op de tekeningen. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van (terugliggend) voegwerk.

Er wordt stootvoegloos metselwerk aangebracht. Op een aantal plaatsen in het metselwerk kunnen, volgens opgave van de fabrikant, dilataties (onderbrekingen) opgenomen worden. Een dilatatie maakt het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Onder de kozijnen in de gemetselde gevels worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. Verder worden in het metselwerk diverse stalen liggers aangebracht. De bovenzijde van het metselwerk wordt voorzien van daktrim, conform tekeningen architect.

### Geveltimmerwerk

Er wordt geveltimmerwerk toegepast bestaande uit een onderhoudsvrije plaat op een geïsoleerd houten regelwerk ter plaatse van (e.e.a. conform geveltekening architect):

- De wanden rondom de hoofdentree

- De wanden rondom de vluchtdeur
- De terugliggende gevels op de tweede verdieping
- De overkappingen van de terrassen op de tweede verdieping

## 9. Daken

De betondaken van de appartementengebouwen worden voorzien van isolatie en op afschot aangebracht. Op deze isolatielaag wordt bitumineuze dakbedekking aangebracht met een ballastlaag van grind en waar nodig aangevuld met tegels. De dakterrassen worden uitgevoerd met betontegels met een afmeting van ca. 50x50 cm op tegeldraggers. De dakranden van de platte daken van de appartementengebouwen worden afgewerkt met een daktrim conform geveltekening. In de dakranden worden diverse noodoverstortvoorzieningen aangebracht. Op de daken komen installatietechnische voorzieningen waaronder dakdoorvoeren, dakluiken, zonnepanelen en buitenunit warmtepomp.

## 10. Isolatie

In het Bouwbesluit staan eisen geformuleerd waaraan de warmte- en geluidsisolatie van appartementen moet voldoen. Voor een goede geluidsisolatie tussen de appartementen is gekozen voor massieve “woningscheidende wanden” van kalkzandsteen en van beton waar dat constructief noodzakelijk is.

Voor de warmte-isolatie van de gevels ( $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) worden isolatieplaten gebruikt in houtskeletbouw wanden of in de spouw. Het glas in de buitengevelkozijnen van het appartement wordt uitgevoerd in isolerend hoogrendement glas (HR++ isolatieglas). Het kelderdek wordt van bovenaf geïsoleerd met een harde isolatieplaat met een isolatiewaarde conform de Bouwbesluitberekeningen. De stallingsgarage is verder ongeïsoleerd. De isolatieplaten op de daken van de appartementen hebben een isolatiewaarde  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

## 11. Kozijnen, ramen en deuren

- Buitenkozijnen:
  - Kunststof kozijnen voorzien van HR++ isolatieglas.
  - Kozijnen worden uitgevoerd in kleur conform kleur- en materialenstaat.
  - Houten stelkozijnen waaraan de kunststof kozijnen worden verankerd.
- Enkele of dubbele terras-/balkondeur:
  - Deuren van kunststof voorzien van HR++ isolatieglas.
- Buitendeur hoofdentree:
  - Deur inclusief kozijn van hout voorzien van HR++ isolatieglas.
  - Deur wordt voorzien van deurautomaat (alleen hoofdentree).
- Draaikielramen:
  - Kunststof ramen voorzien van HR++ isolatieglas.
- Binnenkozijnen algemene ruimten:
  - Hardhouten kozijnen die voldoen aan benodigde brand- en geluidseisen.
  - Afgeschilderd aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Woningtoegangsdeur:
  - Deur inclusief kozijn van hout die voldoen aan de brandwerendheidseisen.
  - Afgeschilderd aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
  - De voordeuren van de appartementen voorzien van een deurspion.
  - In verband met de beperking van brandoverslag worden voordeuren zelfsluitend uitgevoerd middels een deurdranger.

- Bergingsdeuren kelder:
  - Hardhouten kozijnen die voldoen aan benodigde brand- en geluidseisen.
  - Vlakke HPL-deur.
- Overige buitendeuren algemene ruimten:
  - Deuren van kunststof voorzien van HR++ isolatieglas.
  - In verband met de beperking van brandoverslag worden enkele algemene deuren zelfsluitend uitgevoerd middels een deurdranger.
- Binnenkozijnen appartement bouwnummer 1 t/m 12:
  - Stalen montagekozijn zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- Binnenkozijnen appartement bouwnummer 13 t/m 16:
  - Houten kozijnen zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- Binnendeuren bouwnummer 1 t/m 12:
  - Vlakke fabrieksmatig afgelakte dichte opdekdeuren (lijndeuren).
  - Kleur: wit tint.
  - De deuren van de meterkasten worden voorzien van kunststof ventilatieroosters.
- Binnendeuren bouwnummer 13 t/m 16:
  - Vlakke fabrieksmatig afgelakte dichte stompe deuren (lijndeuren).
  - Kleur: wit tint.
  - De deuren van de meterkasten worden voorzien van kunststof ventilatieroosters.
- Hang- en sluitwerk:
  - Hang- en sluitwerk van buitenkozijnen wordt inbraakwerend uitgevoerd conform de eisen van het Bouwbesluit.
  - De kunststof kozijnen worden uitgevoerd met systeemgebonden hang- en sluitwerk.
  - De woningtoegangsdeur is voorzien van schilden met knop-kruk garnituur.
  - De dubbele balkon-/terrasdeuren zijn voorzien van schilden en kruk-kruk garnituur.
  - Draaikiepramen worden aan de binnenzijde voorzien van raamboompjes.
  - Er worden gelijksluitende cilinders aangebracht bij de volgende deuren:
    - voordeur van het appartement;
    - dubbele balkon-/ terrasdeur van het appartement;
    - berging in de kelder;
    - hoofd- en noodentree;
    - looppoort ter plaatse van roldeur garage;
  - Binnendeuren worden voorzien van schilden en kruk/kruk garnituur loopsloten.
  - Binnendeuren toilet en badkamer worden voorzien van schilden en kruk/kruk garnituur en vrij & bezetslot.
  - Binnendeuren meterkast worden voorzien van kastslot.

#### Automatische deur garage

De stallingsgarage wordt voor auto's afgesloten met een zogenaamde kanteldeur. Deze wordt bediend door middel van handzenders (twee per bouwnummer). Voor fietsers en voetgangers komt ter plaatse van de kanteldeur een looppoort. De kanteldeur en poort worden uitgevoerd in staal met een vulling van een geperforeerde staalplaat. Het staal wordt afgewerkt met een poedercoating conform de kleur- en materialenstaat.

## 12. Metaalwerken

#### Metalen draagconstructie

Bij grote sparingen in dragende wanden worden stalen liggers toegepast. Verder worden in het gebouw diverse stalen kolommen aangebracht. De staalconstructie wordt, waar nodig, brandwerend afgetimmerd.

#### Balustrades balkons en dakterrassen

Ter plaatse van balkons en dakterrassen worden metalen balusters aangebracht waaraan een hekwerk met glazen panelen worden bevestigd. De hekwerken worden voorzien van een fabrieksmatige coating conform de kleur- en materialenstaat. Stalen hekwerken in de buitenlucht zijn tevens thermisch verzinkt.

#### Balustrades terrassen begane grond

Ter plaatse van de terrassen op de begane grond wordt een metalen baluster aangebracht bestaande uit een reling en staanders. De balustraden worden voorzien van een fabrieksmatige coating conform de kleur- en materialenstaat. Stalen balustraden in de buitenlucht zijn tevens thermisch verzinkt.

#### Vides en trapopgangen

Ter plaatse van de vides en trapopgangen komen stalen lamellenhekwerken. Aan één zijde van de trapopgang komen stalen trapleuningen. De hekwerken en trapleuningen worden voorzien van een fabrieksmatige coating conform de kleur- en materialenstaat.

#### Balkonondersteuning

De balkons worden voorzien van een staalconstructie. Het staal wordt thermisch verzinkt en voorzien van een fabrieksmatige coating conform de kleur- en materialenstaat.

### 13. Trappen

De trappen in het trappenhuis zijn van naturel prefab beton. De loopvlakken worden voorzien van antislip profilering. De onderzijde van de trap is ruw en onafgewerkt. De betonnen trap wordt aan één zijde voorzien van een metalen muurleuning.

### 14. Beglazing

- Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren: isolerend hoogrendement (HR++) glas. Al het glas waar gevaar is voor doorvallen van hoogte wordt uitgevoerd conform geldende eisen. Tussen de verschillende ruiten kan kleurverschil aanwezig zijn.
- Beglazing binnenkozijnen, en -deuren tussen hoofdentree en lifthal: enkel blank veiligheidsglas, waar nodig brandwerend.
- Beglazing binnenkozijnen, en -deuren overige algemene ruimten: enkel blank veiligheidsglas, waar nodig brandwerend.
- De op geveltekening aangegeven panelen in kozijnen: onderhoudsvrije plaat
- De diverse kozijnen, -ramen en -deuren worden waar noodzakelijk letselbeperkend en doorvalveilig uitgevoerd.

### 15. Plafond-, wand- en vloerafwerking

#### Vloerafwerking

In de appartementen wordt een zogenaamde “zwevende dekvloer” aangebracht (vlakheidsklasse 4). Tussen de betonnen draagvloer en de dekvloer komt een geluid- en warmte-isolerende laag. Door deze aangebrachte isolatielaag is het mogelijk een harde vloerafwerking aan te brengen. Let u er op dat dit op de juiste wijze gebeurt. Zo moet bijvoorbeeld de vloerafwerking rondom los gehouden worden van de wanden en de (zelf aangebrachte) plinten. Bij onjuist aanbrengen van de vloerafwerking kan het geluidsisolerende vermogen van de vloer drastisch afnemen. Laat u daarover goed informeren door een specialist.

In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen voor de hoogte van de onderdorpel van onder meer de woningtoegangsdeur. Wij gaan ervan uit dat de bewoner een ‘vloerafwerking’ in het appartement

aanbrengt met een dikte van circa 20 mm. Alleen zo voldoet de hoogte van de onderdorpel aan de eisen uit het Bouwbesluit.

De algemene ruimtes op de begane grond en verdiepingen worden voorzien van linoleum. Bij de hoofdentree en noodentree wordt een schoonloopmat gelegd. De betonvloer van de kelder wordt gevlinderd afgewerkt. De prefab betontrappen worden fabrieksmatig afgewerkt en krijgen geen nadere afwerking.

### Tegelwerken

Hieronder is het tegelwerk gespecificeerd. Voor de wand- en vloertegels zijn stelposten opgenomen. In de procedure koperskeuzelijst wordt het proces van koperskeuzes nader toegelicht. De architect heeft de kleuren voor de algemene ruimten bepaald.

- Wandtegels toilet:
  - afmeting tegels circa 250x400mm (bxh).
  - betegeld tot een hoogte van ongeveer 1500mm boven de vloer.
- Wandtegels badkamer:
  - afmeting tegels circa 250x400mm (bxh).
  - betegeld tot plafond.
- Vloertegels toilet en badkamer:
  - afmeting circa 600x600mm.
  - ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk circa 1 tegeldikte verdiept, afgewerkt met een hardstenen dorpel en onder afschot naar de douchegoot aangebracht. De afmetingen van de tegels in de douchehoek worden in het werk bepaald.
- Ter plaatse van de uitstortgootsteen in de werkkast in de kelder wordt een wandvlak van 1,2 x 0,9 meter voorzien van wandtegels met een afmeting van 250x400 mm.
- Er wordt geen tegelwerk in de keuken aangebracht.

Wandtegels worden liggend aangebracht. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Wandtegels zijn voorzien van ronde kanten (niet gerectificeerd). Bij uitwendige hoeken worden aluminium hoekprofielen aangebracht.

### Wandafwerking

De wanden in het appartement worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de te betegelen wanden en de meterkast. Voordat u gaat behangen, moet u wel enkele voorbereidingen treffen. Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbehandelen. Wij adviseren u om glasvlies, glasweefsel of dik behang aan te brengen welke kleine oneffenheden en gaatjes kan opnemen. In de eerste periode na de oplevering is nog bouwvocht in het appartement aanwezig. Dat kan zorgen voor verkleuringen, vocht- en schimmelplekken of krimpscheuren op de wandafwerking, dit is niet te voorkomen. Om dit te beperken, kunt u het beste alle ruimtes gelijkmatig verwarmen (met een lage temperatuur) en tegelijk extra ventileren totdat het meeste vocht verdampt en uit het appartement verdwenen is.

In het toilet bevindt zich boven het wandtegelwerk nog een wandgedeelte. Dit wordt voorzien van spuitwerk.

De wanden van de entreehal, trappenhuis (met uitzondering van de prefab beton wand), hallen op de begane grond en verdiepingen, worden voorzien van scan en sauswerk in een kleur wit. Overige wanden worden niet nader afgewerkt.

### Vensterbanken en binnendeurdorpels

Alle kozijnen in de woonkamer, keuken en slaapkamers met een borstwering krijgen een marmercomposiet bianco C vensterbank welke ca. 25 mm oversteekt. De vensterbank ter plaatse van een eventueel kozijn in de badkamer wordt betegeld met tegels die ook op de wanden worden aangebracht.

Bij het binnendeurkozijn van het toilet en de badkamer komen antracietkleurige hardstenen dorpels. Bij de overige binnendeurkozijnen in het appartement worden geen dorpels aangebracht.

### Plafondafwerking

In onderstaand opsomming vindt u een overzicht van de plafondafwerking. De V-naden van de vloeren blijven in het zicht.

- Appartement m.u.v. meterkast : structuurspuitwerk;
- Entree- en lifthal begane grond : structuurspuitwerk;
- Berging kelder : naturel beton;
- Prefab beton trappen : prefab beton;
- Stallingsgarage : naturel beton;
- Overige algemene ruimten : structuurspuitwerk;

## 16. Schilderwerk

### Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk voor eventuele aftimmeringen worden uitgevoerd in een dekkend systeem. Het kan zijn dat het jaargetijde niet geschikt is om het buitenschilderwerk te verrichten. Is dit het geval, dan gebeurt dit later.

### Binnenschilderwerk

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem conform de kleur- en materiaalstaat

Geschilderd worden:

- De in het zicht komende betimmeringen: afgelakt in een wittint.
- De houten binnenkozijnen, -ramen en -deuren.
- Aftimmerlatten houtskeletbouw wanden en houten rekwerken: afgelakt in een wittint.
- Stalen kolommen die in het zicht komen.

Niet geschilderd worden o.a.:

- leidingen verwarmingsinstallatie
- leidingen verchromd of van kunststof

## 17. Brievenbussen – videofoon

In de buitengevel naast de entreehal wordt een brievenbus gemonteerd. Bij de entreehal aan de buitenzijde zit een videofoon installatie die dient als deurbel.

## 18. Keukeninrichting

De keukeninrichting wordt niet standaard meegeleverd. De aansluitpunten in de keuken worden op een standaard plaats aangebracht. Voor de afzuiging van de kookplaat dient een recirculatiewasemkap toegepast te worden. Het is mogelijk om leidingen en aansluitpunten kosteloos te laten verleggen, onder de voorwaarde dat de aan te brengen keuken wordt geplaatst

tegen de wanden van de op de verkooptekening aangegeven indicatieve keukenzone. Hiertoe moet een correcte installatietekening aangeleverd worden vóór een door de aannemer nader aan te geven sluitingsdatum. Voor eventuele extra leidingen of groepen wordt verwezen naar de verrekenprijzen zoals genoemd in de meer- en minderwerklijst van de aannemer. Wij attenderen u erop dat u de keuken pas na oplevering kunt (laten) plaatsen.

### 19. Regenwaterafvoeren

Voor de afvoer van het regenwater worden zinken regenwaterafvoeren aan de gevels aangebracht. Op tekening kunt u zien waar de regenwaterafvoeren ongeveer geplaatst gaan worden. Aan de onderzijde van elke HWA wordt een loro-x ondereinden aangebracht. De definitieve plaats wordt door de installateur bepaald. Langs het kelderplafond worden diverse afvoerleidingen in het zicht aangebracht, deze zijn van kunststof.

Nabij de hellingbaan van de parkeerkelder worden lijngoten aangebracht. Deze staan in verbinding met de pompput in de kelder. Hiermee wordt het hemelwater afgevoerd.

### 20. Waterinstallaties

In de koopsom zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie inbegrepen. Het warme water wordt geleverd door middel van de lucht-waterwarmtepomp. De capaciteit van de warmtepomp wordt door de installateur berekend. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die zich in de meterkast bevindt. U krijgt de volgende tappunten voor koud water in uw appartement:

- keukenmengkraan;
- vaatwasser;
- toiletreservoir en fontein in het toilet;
- toiletreservoir, douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer;
- wasmachine aansluiting;

Voor warmwater krijgt u de volgende tappunten:

- keukenmengkraan;
- douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer.

### 21. Sanitair

Hieronder vindt u een overzicht van het sanitair dat wordt aangebracht in de toiletruimte en de badkamer.

- Toiletruimte:
  - V&B Omnia Architectura hangend toilet, type diepspoeler, met inbouwreservoir met frontbediening en witte kunststof softclose zitting met deksel;
  - V&B Omnia Architectura wit keramische fontein met Grohe Eurostyle Cosmopolitan verchromde koudwaterkraan, een verchromde bekiersifon en een in de muur verwerkte afvoer.
- Badkamer:
  - Grohetherm 1000 Cosmopolitan verchromde douchemengkraan met handdouche met een kunststof verchromde slang en glijstang.
  - Draingoot.
  - Novellini Kuadra douchewand met een breedte van 1,2 meter met muursteen en een hoogte van 2,0 meter.



- V&B Subway 2.0 wastafel, ca. 130 centimeter breed, kleur wit, met 2 Grohe Eurosmart Cosmopolitan verchromde wastafelmengkranen, een verchromde bekiersifon en een in de muur verwerkte afvoer.
- V&B Omnia Architectura hangend toilet, type diepspoeler, met inbouwreservoir met frontbediening en witte kunststof softclose zitting met deksel.
- Spiegel 100x80cm.
- Bij bouwnummers met een 2e badkamer wordt een wastafel van 0,6 meter breed toegepast met 1 Grohe Eurosmart Cosmopolitan verchromde wastafelmengkraan, een verchromde bekiersifon en een in de muur verwerkte afvoer.

NB: bij de badkamer van bouwnummer 6 en 12 en bij de tweede badkamer van bouwnummer 15 komt in plaats van een glazen douchewand een betegelde nis. Bij bouwnummer 14 en 16 is de douchewand in de kleine badkamer 1,0 meter breed en 2,0 meter hoog.

Het sanitair bevat de noodzakelijke stankafsluiters op de riolering. In de berging wordt een verchromde tapkraan voor de wasmachine-aansluiting aangebracht.

## 22. Verwarmingsinstallaties

### Systeem

De woningen worden voorzien van een individuele (privé) lucht/water warmtepomp. De warmtepomp wordt in de berging/technische ruimte van het appartement geplaatst conform verkooptekening. Het buitendeel van de warmtepomp wordt op het dak geplaatst. Het warmtepompsysteem gebruikt de buitenlucht als energiebron.

### Uitvoering

De verwarmingsinstallatie in het appartement wordt uitgevoerd middels vloerverwarming als hoofdverwarming. In de woonkamer, keuken, slaapkamers en de badkamer worden kunststof leidingen in de afwerkvloer gelegd welke zorgen voor de warmteafgifte. De leidingen worden op een geïsoleerde plaat bevestigd en aangesloten op de verdeler. U kunt de temperatuur regelen met de thermostaten in de woonkamer en slaapkamers. In de badkamer komt een elektrische design handdoekradiator in de kleur wit met de afmetingen 60x160cm.

### Capaciteit

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt rekening gehouden met de hieronder vermelde ruimtetemperaturen, ook wel normtemperaturen genoemd. Deze temperaturen zullen worden gehaald als beschreven in de ISSO 51. Met de daarin genoemde uitgangspunten is het mogelijk bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren de normtemperatuur te handhaven.

Dit is voor:

- de woonkamer, keuken en de slaapkamers 20 graden;
- de badkamer 22 graden;
- de hal 15 graden.

De hoeveelheid leidingwerk in de vloeren en de grootte van de verdeler hangt af van de (transmissie)berekeningen die de installateur maakt. De uitkomst van deze berekeningen geeft aan hoeveel leidingwerk nodig is om de norm temperatuur te realiseren en welke afmeting de verdeler krijgt. De verdeler is nu indicatief op de tekening aangeven. Ter plaatse van het toilet en de berging wordt geen verwarming aangebracht. Deze ruimten blijven onverwarmd. Voor deze ruimten geldt geen normtemperatuur.

### *Energieverbruik warmtepompsysteem*

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat uw woning **geen** gasaansluiting heeft en u geen vastrechtkosten betaalt voor gas. Naast het verwarmen en het realiseren van het warm tapwater gebeurt ook het koken elektrisch. Het elektra verbruik van uw woning (bij normaal woongebruik) kan daardoor structureel hoger zijn dan u wellicht gewend bent. Het eerste jaar zal de woning drooggestookt moeten worden. Dit kost extra energie, waardoor het verbruik het eerste jaar hoger zal uitvallen. Wij adviseren u dit te bespreken met u energieleverancier ten aanzien van uw voorschotbedrag.

Het is belangrijk om slim te stoken. Hiermee bedoelen we dat u zo min mogelijk de temperatuur op uw thermostaat moet veranderen. Stel de thermostaat in op een voor u aangename temperatuur, bijvoorbeeld 20 graden. Als u de temperatuur op de thermostaat vaak en veel aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en dit kost meer elektriciteit.

Pas, ondanks dat u dit wellicht gewend bent, géén nachtverlaging toe als u gaat slapen. Doordat de woning beter geïsoleerd is, koelt deze 's nachts minimaal af. Bovendien moet de warmtepomp in de ochtend meer werk verrichten om op temperatuur te komen en dit kost meer elektriciteit.

### 23. Ventilatievoorzieningen

Het appartement krijgt een duurzaam warmte-terug-win ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt toe- en afgevoerd door de MV-box. Het is een duurzame manier om de verse toe te voeren lucht voor te verwarmen met de af te voeren lucht. Afhankelijk van de benodigde capaciteit die berekend wordt door de installateur worden 1 of 2 MV-boxen aangebracht in het appartement. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en in ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. In de keuken komen twee afzuigpunten. De toevoerpunten komen in de woonkamer en slaapkamers.

In de woonkamer en slaapkamers wordt een CO<sub>2</sub>-sensor van het systeem geplaatst. Bij een (te) hoog CO<sub>2</sub>-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Met de CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend. De ventilatie-unit wordt in de berging/technische ruimte aangebracht conform verkooptekening.

De meterkast worden geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte ventilatieopeningen. In de meterkastdeuren worden kunststof ventilatieroosters aangebracht. De stallingsgarage wordt natuurlijk geventileerd door ventilatieopeningen in de gevel. Deze openingen zullen inbraak werend worden gedicht met een stalen rooster conform de kleur- en materialenstaat. De bergingen in de kelder worden geventileerd middels natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. Doordat de wanden boven de bergingen vrij van het plafond worden gehouden ontstaat er trek door het bergingblok. De natuurlijke toevoer vindt plaats middels openingen in de gevel en afgemonteerd met een muurrooster. De ventilatiekanalen boven de bergingen worden in het zicht aangebracht.

Het trappenhuis en de algemene ruimten op de begane grond en verdiepingen wordt geventileerd via natuurlijke toevoer door middel van ventilatieroosters en mechanische afvoer via ventilatoren in de gevel en het dak.

Op de daken worden (gecombineerde) schoorstenen aangebracht ten behoeve van toe- en afvoer van ventilatielucht en beluchting en ontluchting van de riolering.

## 24. Koeling

Het vloerverwarmingssysteem is ook voorzien van een koelmogelijkheid. Er stroomt dan water door het vloerverwarmingssysteem een aantal graden lager dan de buitentemperatuur. De koeling betreft geen airco-installatie. Daarnaast is koeling in de badkamer niet mogelijk.

Het warmte terugwin ventilatiesysteem bevat een mogelijkheid om de warmte terugwin stand in de zomer uit te schakelen. Hierdoor kunt u in de zomer koelere lucht van buiten door uw woning laten stromen. Deze verse koele lucht wordt dan niet voorverwarmd met de af te voeren lucht. De lucht wordt niet kouder gemaakt door het ventilatiesysteem, het is dan ook geen airco-installatie. Deze functie heeft alleen zin wanneer de buitentemperatuur kouder is dan de binnentemperatuur.

## 25. Elektriciteit

### Elektrische installatie

De elektrische installatie voldoet aan normblad NEN 1010 en de aanvullingsbladen hierop. De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn inbegrepen in de koopsom. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast. Daarbij wordt deze verdeeld over meerdere groepen naar diverse aansluitpunten. Op de verkooptekening kunt u zien waar de aansluitpunten zich bevinden. Tenzij anders aangegeven op tekening worden de elektrapunten op de volgende hoogten aangebracht ten opzichte van peil:

- Wandcontactdozen : ca. 300 mm+
- Wandcontactdozen hal/berging : ca. 1.050 mm+
- Lichtschakelaars : ca. 1.050 mm+
- Elektrapunten in de keuken : verschillende hoogten zoals aangegeven op de 0-tekening van de keukens
- Wandlichtpunten : ca. 2.100 mm+
- CO2-sensor ventilatie : ca. 1.500 mm+
- Kamerthermostaat : ca. 1.500 mm+
- Videofooninstallatie : ca. 1.500 mm+

Alle wandcontactdozen en schakelaars in het appartement zijn van het type kunststof inbouw kleur wit en worden conform verkooptekening aangebracht. In de meterkast en in de berging in de kelder zijn deze van het standaard kunststof opbouwmodel kleur wit.

In de keuken wordt een voorziening (zogenaamde perilex aansluiting) aangebracht ten behoeve van het elektrisch koken, hierbij dient uitgegaan te worden van een standaard aansluiting van 7,0 kW. Bij het balkon/dakterras komt een buitenverlichting conform de verkooptekening en wordt geschakeld vanuit het appartement. De armaturen betreffen led-armaturen. Op diverse plaatsen komen rookmelders die worden aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij. Ook wordt in het appartement een belinstallatie aangebracht. Deze bestaat uit een drukknop naast de voordeur op een hoogte van ongeveer 1250mm+ vloer, een schel in de hal en een transformator in de meterkast. Bij de hoofdentree wordt een videofooninstallatie geplaatst inclusief belvoorziening.

De elektrische installatie van de berging in de kelder wordt aangesloten op het appartement. Vanaf de meterkast naar de berging in de parkeerkelder wordt nabij de parkeerplaats een loze leiding aangebracht. Dit biedt de mogelijkheid om een elektrische laadpaal voor een elektrische auto aan te sluiten op de individuele elektrameter. Let op: overleg dit vooraf altijd goed met de vereniging van eigenaren en installateur omtrent de mogelijkheden.

De algemene installatie wordt aangelegd vanuit de centrale meterkast van het appartementsgebouw. In de algemene (verkeers)ruimten worden verlichtingsarmaturen aangebracht die worden aangesloten op de algemene installatie. Op het dak bevinden zich een aantal pv-panelen conform de splitsingsakte t.b.v. de algemene voorzieningen die worden aangesloten op de algemene meterkast. De verlichting in de stallingsgarage wordt geschakeld middels een bewegingsmelder. Alle wandcontactdozen, schakelaars en leidingen in het bergingblok en in de algemene ruimten (de meterkast, werkkast, techniekruimte en overige bergingsruimte) zijn van het type kunststof opbouwmodel.

De verlichting ter plaatse van de liftdeuren zal uitgevoerd worden conform de richtlijnen van de liftfabrikant.

Alle installatiepunten die zijn aangegeven op tekening bevinden zich ongeveer op de aangegeven plaats, dus kleine maatafwijkingen zijn mogelijk.

#### Telecommunicatievoorzieningen

In de woonkamer en hoofdslaapkamer is een bedrade en afgemonteerde CAI aansluiting aanwezig. In de woonkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2 (en waar aanwezig slaapkamer 3) wordt een loze leiding aangebracht welke is voorzien van een controledraad. De aansluitpunten komen, indien niet anders aangegeven, op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer.

#### Niet bij de koopsom inbegrepen:

Voor een abonnement kunt u zelf een contract afsluiten met een telecombedrijf en/of een kabelexploitant. De telecomaansluiting vanaf de openbare weg tot in de meterkast van het appartement wordt gemaakt zodra door de bewoner van het appartement een telecommunicatiedienst is besteld bij een provider die telecommunicatiediensten levert via het netwerk van KPN. KPN zal in dat geval constateren dat er nog geen kabel aanwezig is in het appartement. Zij dragen er vervolgens zorg voor dat uw woning alsnog wordt aangesloten. Indien er glasvezel aanwezig is, dan komt er wel een aansluiting in de meterkast.

#### PV-panelen

De appartementengebouwen worden voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het platte dak geplaatst. Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de energieprestatieberekening van het appartementengebouw en wordt naar rato van het breukdeel van de splitsingsakte verdeeld over de appartementen en algemene meterkast. Een deel van de PV-panelen wordt aangesloten op de individuele appartementen, een deel wordt aangesloten op de algemene installatie van het gebouw. De omvormer wordt in de berging van de woningen aangebracht. De omvormer voor de algemene installatie wordt in de algemene meterkast aangebracht.

De energieopbrengst is uitgesloten van de Bouwgarant Nieuwbouwarantieregeling appartementsrechten 2020. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen en kan daarom niet gegarandeerd kan worden.

#### Meterkast

De meterkast bestaat uit 3-fase 3x25A aansluiting, en is geschikt voor max. 10 groepen + 1 groep t.b.v. elektrisch koken. In de meterkast wordt één dubbele wandcontactdoos afgemonteerd van het type kunststof opbouw.

## 26. Overige installaties

In de kelderberging van het appartement wordt naast de mechanische ventilatie divers leidingwerk in het zicht aangebracht. Onder de plafonds van de bergingen en parkeerplaatsen in de kelder zijn diverse tracés van kabelgoten en leidingwerk aangelegd. Deze installaties blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt. De waterleidingen in de parkeergarage worden voorzien van een warmtelint.

In de kelder is een algemene berging gesitueerd. Deze wordt uitgevoerd met een uitstortgootsteen met close-in boiler.

De appartementen zijn bereikbaar met een lift. De lift wordt uitgevoerd als 13 persoonsbrancardlift.

Er wordt geen glazenwasinstallatie aangebracht. Alle beglazing dient van binnenuit gewassen te worden of van buitenaf vanaf het balkon de galerij en/of met bijvoorbeeld een (rol)steiger of een hoogwerker vanaf het maaiveld.

## Bijlage 1 – Afwerkstaat appartementen

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entree/hal	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Meterkast	Bouwkundige afwerkvloer	Conform eisen nutsbedrijven	Onafgewerkt
Toilet	Vloertegels (stelpost € 35,00/m2)**	Wandtegels tot ca. 1.500mm boven vloerpeil (stelpost € 30,00/m2)** , daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Woonkamer	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Keuken	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels (stelpost € 35,00/m2)**	Wandtegels tot plafond (stelpost € 30,00/m2)**	Spuitwerk
Berging/techniek	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Slaapkamer 1	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Slaapkamer 2	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Badkamer 2	Vloertegels (stelpost € 35,00/m2)**	Wandtegels tot plafond (stelpost € 30,00/m2)**	Spuitwerk
Slaapkamer 3	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Berging kelder	Betonvloer glad	Schoonwerk beton, kalkzandsteen vellingblok	Onafgewerkt

\* De in de staat van afwerking genoemde behangklare wanden worden vlak afgewerkt. Deze wanden worden niet behangen. Met de in de staat van afwerking aangegeven term “behangklaar” wordt bedoeld “klaar voor de behanger”; dit wil zeggen dat er nog kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten.

\*\* De stelposten zijn inclusief 21% b.t.w.

## Hoofdstuk 3 Andere belangrijke zaken

### 1. Wijzigingen tijdens de bouw

Als het tijdens de uitvoering van de (af)bouw noodzakelijk is, kunnen wij wijzigingen in het bouwplan doorvoeren. Deze wijzigingen doen echter nooit afbreuk aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen, voor u én voor ons, nooit het recht geven tot vergoeding van meer- of minder kosten.

U krijgt de gelegenheid om uw appartement, binnen de mogelijkheden, naar uw wensen aan te passen. Hiervoor kunt u gebruik maken van de opties die we aanbieden in de keuzelijst. Individuele keuzes zijn alleen mogelijk indien de aannemer deze goedkeurt en ze voldoen aan de bepalingen genoemd in de Algemene Voorwaarden van Bouwgarant en het Bouwbesluit. De keuzes moeten in een aantal stadia definitief zijn. Hiervoor wordt met sluitingsdata gewerkt voor ruwbouwzaken en afbouwzaken. De aannemer bepaalt de sluitingsdata. Indien voor de sluitingsdata geen keuzes bekend zijn wordt alles standaard aangebracht conform de contractstukken. U leest hier meer over in de procedure koperskeuzelijst en de keuzelijst.

### 2. Schoonmaken en oplevering

#### *2.1 Voorschouw en oplevering*

Circa 6 weken voor de verwachte opleveringsdatum ontvangt u een brief met een voorlopige datum van voorschouw en oplevering.

De voorschouw is een belangrijk hulpmiddel om het verloop van de oplevering soepel te laten verlopen. Ongeveer één week voor sleuteluitgifte wordt u in de gelegenheid gesteld samen met de uitvoerder een rondgang door uw woning te maken.

Aan de hand van de opnamelijst wordt geconstateerd of er nog onvolkomenheden zijn, die voor de sleuteluitgifte kunnen worden verholpen. Vervolgens hebben wij dan de gelegenheid in de resterende of daaropvolgende week, de puntjes op de "i" te zetten. Kopers zijn niet verplicht gebruik te maken van deze voorschouw. Wel raden wij het dringend aan, omdat het bijdraagt aan een soepel verlopende sleuteluitgifte.

#### *2.2 Brief aankondiging definitieve datum*

Minimaal 2 weken voor de definitieve oplevering ontvangt u als koper een brief met de definitieve datum en tijdstip van voorschouw en oplevering.

#### *2.3 Oplevering*

Nadat u in de gelegenheid bent gesteld het appartement op eventuele onvolkomenheden te controleren, wordt samen met u een proces-verbaal van oplevering gemaakt. Hierin worden ook de meterstanden vastgelegd.

Met de oplevering van het appartement tekent u ook een zogenaamde "Melding van Oplevering" van Bouwgarant, zodat zij ook weten wanneer het appartement is opgeleverd en wanneer de garantietermijn ingaat. Van dit formulier ontvangt u een afschrift. Het kan zijn dat het jaargetijde niet het meest gunstigste is om buitenschilderwerk te verrichten of hagen aan te brengen. Is dat het geval, dan gebeurt dit later.

#### *2.4 Sleuteluitgifte*

Na de oplevering ontvangt u de sleutels. Vanaf dat moment berust het appartement onder uw verantwoordelijkheid en is deze niet langer door de aannemer verzekerd. U doet er dan ook goed aan, de verzekering voor uw nieuwe appartement uiterlijk op de dag van sleuteluitgifte te laten ingaan. Stelt u de verzekeringsmaatschappij hiervan tijdig op de hoogte om problemen te voorkomen. Wij vragen van alle termijnen, de eventuele rentenota's en het eventuele meerwerk uiterlijk op de ochtend voorafgaand aan de werkdag voor sleuteluitgifte een bericht van betaling aan. Wij verzoeken u hierop acht te slaan en uw bank hierop te wijzen. Is de bank in tijdnood, dan kan zij telefonisch geld aan ons overmaken. Is het geld niet tijdig op onze rekening bijgeschreven, dan moeten wij de sleuteluitgifte helaas uitstellen.

#### *2.5 Energielabel*

Vanaf 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een appartement. Deze wordt door Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V. aan u overhandigd. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw appartement is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Appartement met een A-label zijn het zuinigst. Appartementen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouwwoning heeft een A-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

#### *2.6 Klachten bij oplevering*

Onvolkomenheden die tijdens de oplevering worden vastgesteld worden zo spoedig mogelijk verholpen. U dient ons daartoe op een door ons in overleg met u gewenst tijdstip, tijdens werkuren, toegang te verlenen tot het appartement. In de map die u bij de oplevering van ons ontvangt leest u hier meer over.

#### *2.7 Spoedmeldingen*

Spoedmeldingen die tijdens de onderhoudsperiode aan het licht komen, kunnen tijdens werkuren worden gemeld bij de aannemer.

#### *2.8 Onderhoudstermijn*

Er geldt een onderhoudstermijn van drie maanden na oplevering. Eventuele onvolkomenheden, die tijdens de onderhoudstermijn aan het licht zijn gekomen kunt u melden bij de aannemer. Zij zullen u vervolgens zo spoedig mogelijk helpen.

#### *2.9 Schoonmaken*

U treft uw hele appartement bezemschoon aan. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden éénmaal voor u schoongemaakt. Dit betekent dat bouwresten en stickers worden verwijderd, maar dat u zelf nog wel enige werkzaamheden moet verrichten om alles echt schoon te krijgen.

### **3. Onderhoud aan uw woning**

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u van ons een 'Oplevermap'. In deze map treft u allerlei informatie aan over het gebruik en onderhoud van uw nieuwe appartement. U vindt hierin onder meer advies en informatie over de mogelijke afwerkingen, die u op wanden en vloeren kunt aanbrengen. Ook vindt u verwijzingen naar onderhoudstermijnen en diverse onderhoudsadviezen. Houdt u zich goed aan deze adviezen!