



N.A.P.
G E B O U W

8 LUXE KOOP-APPARTEMENTEN WADDINXVEEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning (één en ander behoudens contractuele en ontbindende voorwaarden).

2A. WONINGBORG

Op de woning is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2022 van toepassing. Woningborg heeft belang bij een goede kwaliteit van de woning en een goede vertrouwensrelatie met de koper van de woning. De overheid heeft het waarborgcertificaat van Woningborg officieel erkend. Het waarborgcertificaat betekent voor u als koper dat u met een financieel gezonde en technisch vakbekwame onderneming zakendoet. U ontvangt bij de aannemingsovereenkomst het boekje "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2022" van het Woningborg. Hierin worden de garantie- en waarborgregelingen en de garantietermijnen per onderdeel uitgebreid beschreven.

De garantie- en waarborgregeling is primair gekoppeld aan de woning, zodat u bij verkoop binnen de garantie- termijn de rechten uit de garantie- en waarborgregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

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

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 aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een woning met Woningborggarantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- ▶ Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet? Dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk? Dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- ▶ De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot zes jaar en drie maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot tien jaar en drie maanden. Woningborg waarborgt de garantie- verplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: 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 aannemings- overeenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- ▶ Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborggarantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Indien uw minderwerk een beperkte garantie als gevolg heeft, ontvangt u een beperkte regeling ter ondertekening. Daarnaast worden in uw aannemings- overeenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

2B. WAT EN WANNEER TE BETALEN

In de aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van betalingstermijnen aan. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- ▶ Maakt u gebruik van eigen geld, dan betaalt u de factuur;

- ▶ Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte gepasseerd dan betaalt u de factuur;
- ▶ Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet.

U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde grondkosten en termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële akte van levering met u verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw)termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

3. NOTARIS

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Ook moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheek-offerte. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag u aan de notaris moet overmaken. Bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst dient u een bank- garantie te stellen. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering en de hypotheekakte.

4. VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De koopsom van de woning is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hier- onder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen.

- ▶ Grondkosten;
- ▶ Bouwkosten;
- ▶ Architectenhonorarium;
- ▶ Constructeurshonorarium;
- ▶ Verkoopkosten;
- ▶ Notariskosten inzake het notarieel transport;
- ▶ Gemeentelijke leges;
- ▶ Btw;
- ▶ Overdrachtsbelasting;
- ▶ Kadastraal recht;
- ▶ Omgevingsvergunning;
- ▶ Technische aansluitkosten water, riool, elektra en cai.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten, die niet in de koop- en aannem-som zijn begrepen, kunnen zijn:

- ▶ De kosten verbonden met het aangaan van een hypothecaire lening (zoals afsluitkosten, taxatiekosten);
- ▶ De premie voor de opstal- en/of risicoreservering;
- ▶ Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering (spaarpremie);
- ▶ De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;

5. WAT IS EEN APPARTEMENTSRECHT EN WAT IS EEN VVE

Als een gebouw door middel van een splitsingsakte wordt gesplitst in appartementen die individueel verkocht kunnen worden, moet er een vereniging van eigenaars opgericht worden. De eigenaren van de appartementen zijn automatisch lid van die vereniging.

Wie een woning koopt, koopt in feite slechts de grond onder de woning en wordt door natrekking eigenaar van de woning. Bij hoogbouw is dit niet mogelijk, omdat niet meer van elke eenheid is vast te stellen bij welk perceel grond die behoort. In die gevallen wordt de grond gesplitst in appartementsrechten. De verkrijger van een appartementsrecht wordt mede-eigenaar van de grond en door natrekking mede-eigenaar van het gebouw dat op die grond staat, en verwerft bovendien het exclusieve recht een deel van dat gebouw te gebruiken (het appartement). De grond en het gebouw hebben nu dus meerdere eigenaren. Die eigenaren gezamenlijk vormen van rechtswege de Vereniging van Eigenaars (vaak afgekort tot "VvE"). Dit betekent dat men door de koop van het appartement automatisch lid wordt. Het VvE-lidmaatschap eindigt wanneer men ophoudt appartementseigenaar te zijn.

Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de appartementsrechten. Hieronder valt met name het onderhoud van de gemeenschappelijke zaken. Welke zaken gemeenschappelijk zijn, staat beschreven in de splitsingsakte.

Vereniging van Eigenaren

Door het kopen van een appartement bent u als appartementseigenaar van rechtswege automatisch

lid van de vereniging van eigenaren van het gebouw waar het appartement deel van uitmaakt. De VvE dient voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Hierbij te denken aan het in stand houden en het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten.

6. PRIJSSTIJGINGEN

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het btw tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de bouwonderneming.

7. VERZEKERING

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering is de woning door de verkoper verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade.

8. UITVOERINGSDUUR

De uitvoeringsduur van de bouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Deze werkbare werkdagen worden gerekend vanaf de start van de bouw. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en atv-dagen, als ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als er sprake is van schade ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals brand of storm, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen dat nodig is voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de algemene voorwaarden van de aannemings-overeenkomst.

9. SITUATIE

Het ontwikkelen van de woningen met het omliggend terrein is een gecompliceerd proces. Naarmate dit proces vordert vindt een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaats. De situatietekening die in de brochure is opgenomen of is toegevoegd aan deze brochure, betreft in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorende bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische

werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

10. BEZOEK AAN DE BOUWLOCATIE

Bij het kopen van een woning hoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Buiten de door de bouwonderneming georganiseerde kopers kijkmiddagen, is het niet toegestaan om de bouw- locatie te betreden in verband met de aansprakelijkheid van de aannemer. Ook heeft dit te maken met veiligheids- redenen voor uzelf en de mensen die op de bouwlocatie werkzaam zijn.

11. OPLEVERING/SLEUTELOVERHANDIGING

Na aanvang van de bouw wordt een globale opleverings prognose gegeven. De datum waarop uw woning aan u wordt opgeleverd, is dan nog niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat een herontwikkelingsproject altijd uniek is en er veel onzekere factoren zijn. Als het vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. In een later stadium van de bouw worden de prognoses steeds nauwkeuriger. Uiteraard informeren wij u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is overigens een service, waaraan u geen rechten kunt ontlenen. Contractueel zijn wij gebonden aan de bouwtijd, zoals die in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd.

Ongeveer vier weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de voor- oplevering en de oplevering. Tijdens de vooroplevering wordt de woning door u en een vertegenwoordiger van de aannemer doorgelopen. Het streven is om alle punten bij de oplevering (circa anderhalve week later) opgelost te hebben. Bij de oplevering leggen we onvolkomenheden, die we samen met u constateren, schriftelijk vast als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering'. Dit document wordt door beide partijen ondertekend. De desbetreffende punten worden, voor zover mogelijk, vervolgens binnen vijf werkbare werkdagen hersteld. Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning.

12. GARANTIE OP TECHNISCHE GEBREKEN NA OPLEVERING

De woningen worden verkocht met een standaard garantie- voorwaarden. De garantietermijn voor de complete woning is 6 jaar, behalve de hieronder opgenomen onderdelen. Voor deze onderdelen gelden kortere termijnen. Op ernstige gebreken is de garantie 10 jaar. Beperkende garantietermijnen:

- ▶ Kromtrekken nieuwe beweegbare delen binnen en buiten voor zover meer dan 10 mm verschil ten opzichte van de loodlijn, tot 1 jaar;
- ▶ Schilderwerk tot 1 jaar;
- ▶ Hang- en sluitwerk tot 1 jaar;
- ▶ Installatie technische voorzieningen, zoals CV, MV, loodgieter en elektra installatie tot 2 jaar;
- ▶ Isolerende werking dubbelglas tot 3 jaar;
- ▶ Verkleuring spuitwerk, stucwerk, tegelwerk en sauswerk tot 6 maanden;
- ▶ Sanitair tot 1 jaar op de werking;
- ▶ Nieuwe wand, vloertegels tot 2 jaar, behalve op verkleuring zie punt 6;
- ▶ Gehandhaafde onderdelen welke reeds aanwezig waren voor de aanpassingen van het gebouw vallen buiten de garantie.

Garanties zijn alleen van toepassing als normaal onderhoud is verricht en garanties gelden niet op beschadigingen, normale slijtage en dergelijke.

13. INGEBRUIKNAME WONING

De opgeleverde woning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks deze voorzorgsmaatregelen kunnen er krimp-scheurtjes ontstaan. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer geplaatst worden. Er kunnen krimp-scheurtjes ontstaan die doorgegeven worden aan de tegel en andere harde vloeren. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. U dient de leverancier van uw harde vloerbedekking hierover te informeren. De draaiende delen van de woning worden afgewerkt met een donkere kleur verf. Het is noodzakelijk om jaarlijks preventief onderhoud te plegen om beschadigingen te voorkomen.

14. VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de omgevingsvergunning.

15. UITGANGSPUNTEN

- ▶ Eisen vanuit het Bouwbesluit voor bestaande bouw;
- ▶ De voor de omgevingsvergunning benodigde tekeningen en bouwbesluitberekeningen;
- ▶ De voor de omgevingsvergunning benodigde constructietekeningen en berekeningen;
- ▶ De woningen worden "gasloos" gebouwd;
- ▶ De toepassing van een waterwarmtepomp, een ventilatiesysteem en vloerverwarming in de verblijfsruimtes.

16. ARTIST IMPRESSIONS

- ▶ In de ingekleurde plattegronden staan interieur-suggesties, zoals kasten, (buiten-)meubilair, garderobe, auto's, fietsen, apparatuur en dergelijke. Deze worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze omschrijving;
- ▶ De opgenomen perspectieftekeningen zijn 'artist impressions'. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze impressies kan de koper geen rechten ontleen;
- ▶ De situatietekening betreft een momentopname. Wij zijn voornemens de situatie in te richten conform de in deze brochure opgenomen situatietekening en omschrijving echter zijn wij mede afhankelijk van het overleg met de gemeente. Aan deze tekening kan de koper dan ook geen rechten ontleen.

17. RUIMTEBENAMINGEN

De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de bouw- c.q. omgevingsvergunning) begrippen uit het Bouwbesluit. Hierin komen ruimteomschrijvingen, zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door zogenaamde Bouwbesluitbegrippen. Op de verkooptekening zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze te lezen als:

Ruimte: Benaming conform Bouwbesluit:

Hal / entree	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Berging/zolder	Onbenoemde ruimte

Een onbenoemde ruimte is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en die derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden.

18. PEIL VAN DE WONING

- ▶ Het peil -P-, van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;
- ▶ De maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente;
- ▶ De juiste hoogte van het omliggende maaiveld c.q. bestratingen wordt in een later stadium bepaald, in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

19. TERREININRICHTING

Grondwerk

- ▶ Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen, paden en rijstroken;
- ▶ Onder de bestrating binnen de eigendomsgrens wordt/is een zandbed aangebracht.

Buitenriolering

- ▶ De riolering van de woning wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem;
- ▶ De riolering, inclusief de bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in kunststof;
- ▶ Op de riolering worden, met de nodige hulpstukken, de hemelwaterafvoeren van het dak aangesloten.

Bestrating

- ▶ Het parkeerterrein wordt uitgevoerd met betonnen opsluitbanden en betonklinkers. Plaatselijk worden er straatkolken voorzien;
- ▶ De wandelroute naar de entree wordt bestraat met betonklinkers;
- ▶ De achtertuinen van de woningen op de begane grond worden uitgevoerd met betonnen opsluitbanden en betonnen 50x50 tegels.

Parkeerplaatsen

- ▶ Iedere parkeerplaats wordt voorzien van een zogeheten "biggensrug" en zal worden voorzien van nummering.

Groen / beplanting

De beplanting van het openbaar gebied rondom het gebouw wordt tijdens het bouwproces door de

landschapsarchitect nader uitgewerkt en definitief vastgesteld.

20. DE CONSTRUCTIE

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Fundering

- ▶ Het complex is gefundeerd met betonnen palen en betonnen randbalken, conform opgave van de constructeur.

Vloeren

- ▶ De vloeren van het complex zijn uitgevoerd als (betonnen) kanaalplaatvloeren;
- ▶ Met uitzondering van de 1e verdiepingvloer in de woning H. Heijermanslaan 4A deze wordt uitgevoerd in hout.

Gevels en wanden

- ▶ Daar waar nodig worden en/of zijn stalen lateien, liggers en/of kolommen toegepast, conform opgave constructeur;
- ▶ De staalconstructies zullen waar vereist brandwerend bekleed worden;
- ▶ De dragende (binnen)wanden zijn uitgevoerd in kalkzandsteen;
- ▶ Boven de kozijnen in de gevel worden de noodzakelijke lateien en/of geveldragers aangebracht;
- ▶ Voor een goede waterdichte afwerking worden de noodzakelijke lood- en/of kunststofstroken aangebracht.

Balkons

- ▶ De aangehangen balkons worden uitgevoerd in een stalen frame met (hard)houten balklaag en (hard)houten delen.

Dakconstructie

- ▶ Het platte dak van de 1e verdieping is uitgevoerd in een geïsoleerde betonnen kanaalplaatvloer;
- ▶ Het platte dak van de 2e verdieping wordt uitgevoerd met een geïsoleerde houten balklaag.

21. GEVELS- EN DAKAFWERKING

Gevels

Buitengevels:

- ▶ Het gevelmetselwerk is uitgevoerd met gebakken gevelsteen in halfsteensverband;
- ▶ Daar waar de nieuwe kozijnen met nieuw aan te

brenge deuropeningen worden geplaatst zal de gevel nauwkeurig worden ingezaagd;

- ▶ Het nieuw in te brengen metselwerk wordt in het verband uitgevoerd zoals het reeds aanwezige metselwerk.
- ▶ De binnengalerij wordt afgewerkt met houten delen;
- ▶ Daar waar geen metselwerk of hout is toegepast is de gevelbedekking uitgevoerd in zinken losanges.

Kozijnen, ramen en deuren

- ▶ Buitenkozijnen en -ramen, inclusief draaiende delen, worden uitgevoerd in aluminium;
- ▶ De voordeuren worden uitgevoerd als geïsoleerde houten deur met HPLtoplaag;
- ▶ Alle buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen;
- ▶ Alle buitenkozijnen worden aan de onderzijde voorzien van een aluminium waterslag, uitgezonderd het kozijn welke doorloopt tot aan het maaiveld. Deze wordt voorzien van een hardstenen onderdorpel;
- ▶ De buitenkozijnen en -ramen, inclusief draaiende delen, op de tweede verdieping en in de binnengalerij op de eerste verdieping worden uitgevoerd in hardhout

Beglazing buitengevelkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden voorzien van hoog rendement isolerende beglazing (HR++). Daar waar volgens de voorschriften noodzakelijk, wordt geluidwerende beglazing c.q. worden geluidswerende voorzieningen toegepast. De buitenbeglazing voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Het normblad NEN 3569 (veiligheidsbeglazing) wordt standaard toegepast. AANDACHTSPUNT: De beglazing is niet geschikt voor het aanbrengen van plakfolie. Het gevaar bestaat dat de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt op het gedeelte van het glas waar de folie is aangebracht, dan op het gedeelte van het glas waar geen folie is aangebracht. Daardoor kan het glasblad met folie anders uitzetten en krimpen dan het andere glasblad waardoor de afdichting van de dubbele beglazing lek kan raken en er condens in de beglazing kan ontstaan. Door het plakken van folie vervalt de (fabriek)garantie op de beglazing.

Kleuren buiten

- ▶ Gevelkozijnen, ramen en (balkon)deuren worden/zijn uitgevoerd in zilvergrijs en/of zwart;
- ▶ Voordeuren worden uitgevoerd in houtmotief naturel;
- ▶ Stalen balkondelen worden uitgevoerd in het zwart de (hard)houten balkondelen worden niet behandeld;
- ▶ Boeidelen en afdekkers worden/zijn uitgevoerd in zilvergrijs en/of zwart.

Dakbedekking

- ▶ Op het dak worden/zijn de nodige dakdoorvoeren aangebracht;
- ▶ Het nieuwe platte dak op de 2e verdieping wordt voorzien van isolatie en afgewerkt met EPDM dakbedekking.
- ▶ Het bestaande platte dak op de 1e verdieping is voorzien van isolatie en afgewerkt met een bitumineuze afwerklaag. Op de afwerklaag is, waar nodig/mogelijk, grind aangebracht.

Goten en hemelwaterafvoeren

- ▶ De hemelwaterafvoeren van het complex worden uitgevoerd in zink;
- ▶ De hemelwaterafvoeren worden voorzien van de nodige hulp- en ontstoppingsstukken en worden aangesloten op het openbare rioolsysteem.

22. AFWERKING WONING

Houten trappen en hekken

- ▶ De trappen worden uitgevoerd als open vuren-houten trappen;
- ▶ De houten muurleuninggen worden aangebracht op leuningdragers en aan één zijde van de trap gemonteerd;
- ▶ De traphekkgen worden uitgevoerd in vurenhout.

Meterruimten

De indeling, inrichting en grootte van de meterruimten worden bepaald aan de hand van de voorschriften van de nutsbedrijven.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswand" opgebouwd uit metal stud en afgewerkt met gipsplaten.

Binnendeuren en -kozijnen

- ▶ De binnenkozijnen worden uitgevoerd als stalen montagekozijn;
- ▶ De binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakt in een standaardkleur wit;
- ▶ De binnendeuren worden uitgevoerd als opdek deuren en zijn 231,5 cm hoog;
- ▶ De deur van de meterkast wordt indien vereist voorzien van rooster(s);
- ▶ De binnendeuren worden krasvast afgelakt in een standaardkleur wit.

Hang- en sluitwerk

- ▶ De binnendeuren worden afgemonteerd met aluminium beslag;
- ▶ De toilet en badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetsluiting;
- ▶ Meterkast wordt voorzien van een kastslot, een sleutelplaat zonder klink;
- ▶ De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot en bijbehorend beslag;
- ▶ De voordeur, berging en balkondeur zijn gelijksluitend en worden voorzien van anti kern trek cilinders;

Vensterbanken en dorpels

- ▶ Ter plaatse van alle kozijnen met borstwering worden hardhouten vensterbanken aangebracht in de kleur crème;
- ▶ Ter plaatse van de badkamer en toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht in de kleur grijs/ antraciet.

Aftimmerwerk

- ▶ Op de benodigde onderdelen wordt betimmering aangebracht en in kleur geschilderd;

Wandafwerking en binnenschilderwerk

- ▶ Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de opstelplaats keuken, trapkast, meterkast, toilet en badkamer en technische ruimte;
- ▶ Behangklaar houdt in dat u voor de afwerking eventuele kleine oneffenheden moet verwijderen en dat kleine gaatjes gevuld moeten worden;
- ▶ De vuren houten trap, traphek en betimmeringen worden dekkend in een witte kleur geschilderd (watergedragen) met uitzondering van de treden, stootborden en de onderzijde van de trap. Deze worden afgewerkt met een fabrieksmatig aangebrachte grondverf;

- ▶ De trapleuningen worden transparant gelakt.

Vloerafwerking

- ▶ De vloeren worden voorzien van een afwerkvloer, zijnde een zandcementvloer.

Plafondafwerking

Op alle plafonds wordt spac spuitwerk aangebracht met uitzondering van de trapkast, meterkast en technische ruimte.

Keukenaansluitingen

- ▶ De woningen worden geleverd zonder keuken, doch voorzien van opstelplaats voor keuken;
- ▶ De aansluitpunten van de installaties worden afgedopt opgeleverd conform de keukenindeling op de verkooptekening.

Tegelafwerking

- ▶ De antracietkleurige vloertegels worden uitgevoerd in de afmetingen 45 x 45 cm;
- ▶ De witte wandtegels worden uitgevoerd in de afmetingen 25 x 45 cm;
- ▶ De wandtegels worden in de badkamer liggend verwerkt tot aan het plafond;
- ▶ De wandtegels worden in het toilet liggend verwerkt tot een hoogte van 150 cm;
- ▶ De wanden worden boven het tegelwerk voorzien van wit spuitwerk;
- ▶ De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt;
- ▶ De voegkleur van de vloertegels is grijs en de voegkleur van de wandtegels is wit.

Sanitair

In de toiletruimte wordt aangebracht:

- ▶ Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir en closetzitting;
- ▶ Fonteincombinatie;
- ▶ Chromen bekersiston met muurbuis;
- ▶ Fonteinkraan.

In de badkamer wordt aangebracht (conform technische tekeningen):

- ▶ Wastafel van 60 cm breed;
- ▶ Wastafelmengkraan;
- ▶ Chromen bekersiston met muurbuis;
- ▶ Inloopdouche;
- ▶ Douchethermostaat met glijstangcombinatie;
- ▶ Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir en closetzitting

Ventilatievoorzieningen

- ▶ De woning wordt voorzien van natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer;
- ▶ De mechanische luchtafvoer wordt verzorgd door een ventilatorunit;
- ▶ De luchtaanvoer wordt verzorgd door ventilatie-roosters;
- ▶ De luchtafvoer gebeurt middels plafond- en/of wandpunten;
- ▶ De luchtafvoerpunten worden aangebracht in het toilet, keuken, badkamer en bij de opstelplaats van de wasmachine;
- ▶ De ventilatorunit wordt geplaatst in de technische ruimte. Leidingwerk vanaf de ventilatorunit naar de schacht en van de ventilatorunit naar de dak en/of geveldoorvoer wordt als opbouw uitgevoerd;
- ▶ Voor de werking van de mechanische luchtafvoer wordt in de woonkamer/keuken een hoofdbediening aangebracht;
- ▶ De keuken kan alleen voorzien worden van een recirculatie afzuigkap. Andere typen afzuigkappen zijn niet mogelijk.

Woonkamer en keuken	20 graden
Badkamer	22 graden
Verkeersruimten	15 graden
Technische ruimte	15 graden
Toilet	15 graden
Bijkeuken	15 graden

Riolering

- ▶ De aanleg van de riolering is conform de eisen van de gemeente;
- ▶ Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt een afvoer met stankafsluiter (opbouw) gemaakt.

Verwarmingsinstallatie

- ▶ De vloerverwarming wordt aangesloten op een verdeler welke is gesitueerd onder de trap en/ of in de technische ruimte;
- ▶ De aansturing van de temperatuurregeling geschiedt door een kamerthermostaat in de woonkamer. De woonkamer en slaapkamers worden voorzien van een warmteregeling per vertrekt. Overige ruimtes zijn niet separaat te regelen;
- ▶ De badkamer wordt voorzien van een elektrische radiator;
- ▶ De hieronder vermelde temperaturen moeten bij gelijktijdig functioneren van de vloerverwarming behaald en behouden kunnen worden tot ten minste een buitentemperatuur van -10 °C (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging).

Waterinstallatie

Een warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- ▶ De keuken (afgedopt voor de wand);
- ▶ De wastafels;
- ▶ De doucheopstelling.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- ▶ De keuken (afgedopt voor de wand);
- ▶ De wastafels;
- ▶ De doucheopstelling;
- ▶ De toilet(ten);
- ▶ De fontein in het toilet;
- ▶ De opstelplaats voor de wasmachine;
- ▶ De warmtepomp.

Warmtepomp

- ▶ De woningen worden voorzien van een duurzaam verwarmingssysteem. Een luchtwarmtepomp verzorgt de verwarming in de woningen via vloerverwarming. Het systeem onttrekt warmte aan de buitenlucht. Vervolgens wordt die warmte via een warmtewisselaar afgegeven aan het water in het gesloten cv-circuit
- ▶ (de vloerverwarming). In de badkamer wordt, naast de vloerverwarming, een elektrische designradiator geplaatst;
- ▶ De installatiecomponenten staan opgesteld in de technische ruimte;
- ▶ De woning wordt voorzien van een warmwater boiler van 180 liter.

Elektra installatie

- ▶ De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- ▶ Een rookmeldinstallatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- ▶ Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt, behoudens in de meterkast, berging en technische ruimte. Hier wordt het leidingwerk als opbouw uitgevoerd;
- ▶ Er worden witte kunststof inbouwschakelaars en (inbouw)wandcontactdozen toegepast;
- ▶ De op tekening aangegeven schakelaars, aansluitpunten, cai, telefonie en thermostaten zijn indicatief. De juiste positie wordt nader bepaald;
- ▶ Aansluitpunten op de vloer, ten behoeve van een keukeneiland, worden als opbouw uitgevoerd;
- ▶ De wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst;

Voor de aansluitpunten geldt het volgende: (hoogte vanaf vloer)

▶ Schakelaar toilet begane grond:	120 cm;
▶ Overige schakelaars:	120 cm;
▶ Wandcontactdozen woonkamer:	30 cm;
▶ Wandcontactdozen slaapkamers:	30 cm;
▶ Wandcontactdozen boven aanrecht:	125 cm;
▶ Wandcontactdozen bij schakelaar:	105 cm;
▶ Loze leidingen hoofdslaapkamer:	30 cm;
▶ Aansluitpunt wandlichtpunt badkamer:	180 cm;
▶ Aansluitpunt e-radiator:	30 cm;
▶ Aansluitpunt wandlichtpunt trapkast:	180 cm;
▶ Aansluitpunt wandlichtpunt zolder:	180 cm;
▶ Aansluitpunt wandlichtpunt buiten:	220 cm;
▶ Beldrukker naast voordeur:	140 cm;
▶ Thermostaten:	150 cm;
▶ Aansluiting koelkast:	5 cm;
▶ Aansluiting wasemkap:	230 cm;
▶ Aansluitpunt kookplaat:	50 cm;
▶ Aansluitpunt vaatwasser:	65 cm;
▶ Bediening mechanische ventilatie:	160 cm;
▶ Aansluitpunten in technische ruimte:	n.t.b.;
▶ Intercom:	150cm;

Telecommunicatie installatie

Vanuit de meterkast wordt in de woonkamer een aansluiting gemaakt voor cai en voor telefonie.

Dakterras

- ▶ De dakterrassen worden voorzien van lichtgewicht daktegels op tegel dragers;
- ▶ De dakterrassen worden voorzien van een glazen balustrade in een aluminium raamwerk.

Balkon/hekken/buitentrap

- ▶ De balkonhekken worden uitgevoerd als stalen spijlenhekwerk, zwart gecoat.
- ▶ De balkons worden uitgevoerd in een stalen constructie, zwart gecoat. Binnen de constructie worden hardhouten Bankirai planken aangebracht.

23. AFWERKING ALGEMENE RUIMTEN

Trappenhuis:

- ▶ De vloer in het trappenhuis wordt betegeld met 45 x 45 tegels;
- ▶ De wanden in het trappenhuis worden renovlies behang aangebracht en wit gesausd;
- ▶ De plafonds in het trappenhuis worden spac spuitwerk toegepast;

- ▶ De trappen in het trappenhuis zijn uitgevoerd in staal met houten treden en met, waar nodig, een stalen spijlen hekwerk
- ▶ De stalen muurleuningen worden aangebracht op leuningdragers en aan één zijde van de trap gemonteerd;

Vluchtroute

- ▶ De vluchttrap aan de buitenzijde wordt uitgevoerd als stalen spiltrap en voorzien van een antislip profiel.

Bergingen:

- ▶ Op de begane grond wordt voor elke woning een berging voorzien;
- ▶ De wanden worden afgewerkt met houten plaatmateriaal;
- ▶ De vloer is een cementdekvloer. De kleur van de vloer is grijs;
- ▶ Het plafond is een betonplafonds zonder stuk of schilderwerk;
- ▶ De bergingen worden voorzien van een enkele wandcontactdoos;
- ▶ In de berging wordt een lamp met een bewegings-sensor geplaatst.

Meterkasten:

- ▶ De meterkasten worden uitgevoerd conform de hieraan door de betreffende nutsbedrijven gestelde eisen.

Technische voorzieningen:

- ▶ Naast de voordeur van het complex wordt een bellen- tableau aangebracht.
- ▶ Er wordt een intercom-audio installatie met automatische deuropener aangebracht.
- ▶ Naast de voordeur worden postvakken in het kozijn opgenomen. De postvakken zijn van binnen te openen.
- ▶ Het appartementencomplex wordt voorzien van een lift (snelheid 1,0 m/s) geschikt voor 6 personen.