

Technische omschrijving Dominicushof

Bouw van 9 appartementen aan de Kerkeveldlaan te Maasniel



Artist impression: mogelijk straatbeeld

Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

De Artist impression is enkel ter illustratie en betreft géén contractstuk.

Initiatiefnemer/ontwikkeling: Dominicushof BV
Neer

Aannemer: Vlassak Aannemingsmij B.V.
't Inne 14 Postbus 2013
6021 DA Budel 6020 AA Budel
Tel: 0495-491229
E-mail: info@vlassak.nl
Website: www.vlassak.nl

Architect: Architectenbureau Coppen
Roermond

Verkoop: Hermans Makelaars
Stationsstraat 21
6093 BJ Heythuysen
Tel: 0475-43636
E-mail: info@hermansmakelaars.nl
Website: www.hermansmakelaars.nl

Datum: 01-02-2024

Inhoud

| | |
|---|----|
| 01. Algemene kopersinformatie..... | 3 |
| 02. Garantie. | 5 |
| 03. Vereniging van Eigenaren. | 7 |
| 04. BENG..... | 7 |
| 05. Bouwproces en wijzigingen..... | 8 |
| 06. Opstook- en afkoelprotocol verwarmingsinstallatie. | 11 |
| 07. Peil. | 13 |
| 08 Grondwerken. | 13 |
| 09 Buitenriolering en infiltratie..... | 13 |
| 10 Terreinverhardingen..... | 13 |
| 11 Terreininrichting..... | 14 |
| 12 Betonwerken..... | 14 |
| 13 Metselwerken. | 14 |
| 14 Prefab beton. | 15 |
| 15 Kozijnen, ramen en deuren..... | 16 |
| 16 Trappen en balustraden..... | 17 |
| 17 Dakbedekkingen..... | 18 |
| 18 Beglazing. | 18 |
| 19 Dorpels, waterslagen en vensterbanken..... | 18 |
| 20 Stukadoorswerken. | 19 |
| 21 Tegelwerken..... | 19 |
| 22 Dekvloeren..... | 20 |
| 23 Afbouw timmerwerken..... | 20 |
| 24 Schilderwerken..... | 20 |
| 25 Keukeninrichting. | 21 |
| 26 Vloerbedekking. | 21 |
| 27 Loodgieterswerken..... | 21 |
| 28 Verwarmingsinstallatie..... | 22 |
| 29 Mechanische ventilatie. | 23 |
| 30 Elektrische installatie. | 24 |
| 31 Liftinstallatie..... | 25 |
| 32 Afwerkstaat appartementen..... | 26 |
| 33 Algemene ruimtes..... | 28 |
| Waarmerking. | 29 |

01. Algemene kopersinformatie.

Verkoopdocumentatie en illustratie

Deze omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, welke onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan alsmede gemeentelijke instanties. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Vlassak Aannemingsmaatschappij BV is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Het ontwikkelen van een appartementbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt.

De situatietekeningen die in de brochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Eventuele artist-impression(s) van de zijn bedoeld om zo natuurgetrouw mogelijk weer te geven hoe het appartement er uit komt te zien. Op een aantal punten kunnen deze artist impressions afwijken van de verkooptekeningen. Aan de artist impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend. Brochures, webpagina's, e.d. zijn geen contractstukken.

Bij tegenstellingen tussen de verkooptekening(en), brochure, technische omschrijving, e.d. heeft deze technische omschrijving altijd voorrang.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om het appartement te kopen, worden de koop- en aannemingsovereenkomst conform het model van Woningborg opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper worden vastgelegd. Met andere woorden; in de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de ondernemer aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Na ondertekening van deze koop- en aannemingsovereenkomst wordt een exemplaar van elk van deze overeenkomsten naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte.

Opschortende en/of ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u het appartement koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen andere verplichting (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen welke staan genoemd in de aannemingsovereenkomst. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

De overdracht van het appartement geschiedt door middel van oplevering.

Hypotheek en de daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger.

Dit zijn onder andere:

- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Bemiddelingsvergoeding;
- Premie voor risicolevensverzekering;
- Eventuele taxatiekosten.

Betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koopovereenkomst (de valutadatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert, e.e.a. als omschreven in de aannemingsovereenkomst. De ondernemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Indien u beschikt over "eigen geld" kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen aan de ondernemer betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van debetrente. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de ondernemer. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldverstrekker zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, danwel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.

Vrij op naam

De verkoopprijs van het appartement is vrij op naam. Dit houdt in dat de onderstaande kosten in deze verkoopprijs zijn opgenomen:

- Koopsom aandeel in de grond;
- Bouwkosten;
- Honoraria architect en constructeur;
- Notariskosten leveringsakte;
- Makelaarscourtage;
- Leges bouwvergunning;
- Kosten Woningborg N.V.;
- De eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de (eventuele) financiering van uw woning zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Eveneens zijn niet inbegrepen de entreekosten van het centrale antennesysteem en van het telecommunicatiesysteem.

Het energieverbruik tot aan de oplevering is voor rekening van de ondernemer.

Prijsstijgingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen aanneemsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend.

Verzekering

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van het appartement dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

02. Garantie.

De beslissing tot de aankoop van een woning is gevallen. Over de kwaliteit hiervan hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en de controle daarop is in goede handen. Want tegelijk met uw woning koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. De ondernemer bouwt uw woning namelijk met toepassing van de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg N.V., Woningborg N.V. hierna te noemen Woningborg. Bovendien wordt daarbij alle kennis van zaken, ervaring en organisatie van de ondernemer ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in de door u gekozen woning.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept 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 huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat de 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 het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting 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 aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en -toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Daarnaast worden in de aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Onderstaande bepaling geldt voor woningen waarop de regeling Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2021 van toepassing is.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

03. Vereniging van Eigenaren.

Het appartementengebouw wordt door middel van een zogenaamde “akte van splitsing” door de notaris verdeeld in appartementsrechten. In de splitsingsakte, met de bijbehorende tekening(en), wordt onder meer de eigendomsverhouding in het woongebouw geregeld. Als koper van een appartement met eventueel bijbehorende parkeerplaats en (buiten-)berging in de kelder wordt u eigenaar van zo'n appartementsrecht. Het eigendom van het gehele woongebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het exclusieve gebruiksrecht van een privégedeelte (appartement, eventuele parkeerplaats en (buiten-)berging) en het medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke algemene ruimten, zoals de hoofdentree, het trappenhuis, lift, gangen en buitenruimten.

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaren opgericht, waarvan iedere eigenaar automatisch lid wordt. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een Vereniging van Eigenaren moet voldoen. Zo moet de Vereniging van Eigenaren ten minste eenmaal per jaar een ledenvergadering houden. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage (servicekosten) aan de hand van de begrote gezamenlijke kosten voor onderhoud, verzekeringen etc. per appartement vastgesteld. Tevens wordt het bestuur en eventueel een administrateur door de ledenvergadering benoemd. In het splitsingsreglement zijn bepalingen opgenomen waarin de gang van zaken in het woongebouw grotendeels zijn vastgelegd.

04. BENG.

Bijna Energie Neutrale Gebouwen

Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Deze eisen vervangen de EPC, de voorgaande eis voor nieuwbouw.

De energieprestatie voor BENG bestaat uit 3 eisen:

- BENG 1. De maximale energiebehoefte per jaar,
- BENG 2. Het maximale primair fossiel energiegebruik per jaar,
- BENG 3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Het appartementen complex is voorzien van duurzame, slimme energieconcepten, gericht op het voorkomen en verduurzamen van energieverbruik en het afstemmen van vraag en aanbod van energie.

Energiebesparing

Als energiebesparende maatregelen worden onder andere toegepast:

- Uitstekende gevel-, vloer- en dakisolatie en isolerende HR++ beglazing;
- Gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning;
- Een lucht/water warmtepomp voor de opwekking van warm tapwater en centrale verwarming;
- Lage temperatuur vloerverwarming;

- PV-installatie (zonnepanelen).

05. Bouwproces en wijzigingen.

Koperwijzigingen

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde koperskeuzes. Het appartement die u heeft gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van het appartement is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering. Voor eventuele door u als koper gewenste wijzigingen ten opzichte van de standaardwoning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. Het is goed voor te stellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien. Daarom zijn er een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Zo zijn er een aantal standaard kopersopties uitgewerkt.

De volledige omschrijving van alle mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de koperskeuzelijst opgenomen. Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in het appartement, mits er geen organisatorische, (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn.

De ondernemer bespreekt graag de mogelijkheden met u. Hij beoordeelt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw wensen, en gaat na of er geen organisatorische, (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. Het appartement moet bij oplevering voldoen aan de garantienormen en aan het Bouwbesluit. Alle wijzigingen moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle koperskeuzes met de ondernemer overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.).

Bezichtiging

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdag of op afspraak met uitvoerder of kopersbegeleider. Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Opleveringsprognose

De uiterste datum van levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen welke in de aannemingsovereenkomst staan vermeld. Naarmate de bouw vordert, kunnen opleveringsprognoses

gedetailleerder worden aangegeven. De definitieve opleveringsdatum wordt u uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk kenbaar gemaakt.

Aan uitspraken betreffende de opleverdatum, behoudens het hiervoor genoemd schrijven, kunnen geen rechten worden ontleend. De algemene ruimtes worden eerder opgeleverd dan de appartementen.

Opruimen en schoonmaken

Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De sanitaire ruimten worden eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van het appartement. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om het appartement nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken.

Oplevering en sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de ondernemer het appartement te inspecteren voor oplevering. Deze uitnodiging ontvangt u minimaal 2 weken voordat de oplevering plaatsvindt. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden vastgelegd. De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij oplevering is voldaan, adviseren wij u om uw hypotheekverstrekker opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan een dag voor de oplevering via een zogenaamde telefonische boeking over te maken. U bent dan zeker van tijdige betaling

Door de ondernemer zal het appartement alleen dan aan u worden opgeleverd, wanneer u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan.

Als de akte van levering van het appartement is getekend en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. De oplevering wordt schriftelijk aan Woningborg gemeld door de ondernemer.

Herstel opleveringsklachten

De gebreken die bij de oplevering worden vastgesteld en op het opleveringsrapport worden vermeld dienen zo spoedig mogelijk verholpen te worden, doch uiterlijk binnen drie maanden na oplevering. De klachten en gebreken die worden geconstateerd gedurende een periode van drie maanden na oplevering dienen eveneens zo spoedig mogelijk verholpen te worden.

Om de zekerheid te bieden dat de opleveringspunten en de zaken die geconstateerd zijn in de drie maanden na de oplevering ook daadwerkelijk correct worden afgehandeld, heeft u het recht om bij de oplevering van uw woning 5% van de aanneemsom in depot te storten bij de notaris. In plaats hiervan kan de ondernemer een vervangende zekerheid stellen door afgifte van een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom, dit ter keuze van de aannemer. Het aannemersbedrijf heeft gekozen voor afgifte van een bankgarantie bij de notaris. Na de drie maanden valt de bankgarantie vrij indien alle (opleverings)punten zijn afgehandeld. Mocht dit niet het geval zijn dan heeft u de mogelijkheid om een gedeelte van de bankgarantie aan te houden totdat alle (opleverings)punten zijn afgehandeld. Dit dient u schriftelijk te doen richting de notaris en de ondernemer.

Er zullen tevens bindende afspraken gemaakt dienen te worden over de nog af te handelen (opleverings)punten tussen u en de ondernemer.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen-/termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021.

Enkele aandachtspunten:

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg zenden;
- Er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt;
- U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het appartement (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van (meer dan normale) verkleuring van het spuitwerk, door uittreidend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. Met name dampdichte en/of verlijmdede luchtdichte vloerafwerkingen worden afgeraden.

U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas geruime tijd na oplevering uitgevoerd te worden. Indien vroegtijdig uitgevoerd, raadpleeg uw leverancier voor eventuele extra/preventieve maatregelen.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Opleverdossier

Bij oplevering wordt digitaal een opleverdossier (ook wel "consumentendossier") verstrekt met minimaal onderstaande inhoud:

- Meterkastlijst;
- Koperstekeningen;
- Revisietekeningen installaties;
- Kleur- en materiaalstaat;
- Overzicht onderaannemers;
- Onderhoudsadviezen;
- Energielabel;
- Specificatie pv-panelen;
- Constructietekening (betreft: vormtekening bijvoegen).

06. Opstook- en afkoelprotocol verwarmingsinstallatie.

Als gevolg van temperatuurinvloeden, krimp- en zettingsverschillen kunnen scheuren in een afwerkvloer cq. dekvloer ontstaan. Scheuren en voegen in de ondergrond, vaak een calciumsulfaat dekvloer of een cementgebonden dekvloer, kunnen zich bij zetting in de vloerafwerking doorzetten. Voordat de vloerafwerking wordt aangebracht, is het daarom belangrijk om eerst de vloerverwarming in de ondervloer rustig in en uit te schakelen en de procestemperatuur zo laag mogelijk te houden. Hanteer hiervoor het opstook- en afkoelprotocol.

U als koper bent verantwoordelijk om ná oplevering van uw woning het opstook- en afkoelprotocol te doorlopen. Dit is niet voor oplevering uitgevoerd!

Bij de opleveringsdocumenten is tevens een handleiding toegevoegd van uw warmtepomp met een verwijzing hoe het protocol in werking gezet kan worden.

Mocht u hulp nodig hebben bij het doorlopen van het opstookprotocol kunt u de installateur hieromtrent raadplegen. Let wel; de installateur kan hier kosten voor in rekening brengen.

Toepassen van een opstook- en afkoelprotocol

Belangrijk is dat u zich realiseert dat het doorlopen van een opstook- en afkoelprotocol primair is bedoeld om een dekvloer gecontroleerd te laten scheuren. Het doorlopen van een opstook- en afkoelprotocol om een dekvloer sneller te laten drogen om een afwerking te kunnen aanbrengen wordt ook als reden genoemd. Helaas is het gecontroleerd laten ontstaan van fijne scheurtjes, die niet of nauwelijks belemmerend zijn voor de meeste vloerafwerkingen, wel het doel maar niet altijd de realiteit. Met name op uitwendige hoeken van bouwdelen als wanden en deurposten wil nog wel eens een grovere scheur ontstaan. Zo'n grovere scheur kan vervelende gevolgen hebben voor de te realiseren vloerafwerking. Door de aanwezigheid van vloerverwarming zal een scheur een dynamisch karakter hebben en al vlot kunnen leiden tot zichtbare adervorming of zelfs scheuren in de vloerafwerking zelf. Herstel van dergelijke scheuren kan dat probleem natuurlijk oplossen. Het doorlopen van een opstook- en afkoelprotocol ná het aanbrengen van een vloerafwerking moet zonder meer worden afgeraden.

Het is met name van belang om onderscheid te maken in "losliggende" vloerafwerkingen zoals o.a. tapijt en laminaat (niet limitatieve opsomming) en aan ondergrond "verlijmde" vloerafwerkingen zoals o.a. gietvloeren, terazzo, pvc en marmoleum (niet limitatieve opsomming).

Wij adviseren u om uw applicateur te vragen naar het gewenste opstook- en afkoelprotocol behorende bij de door u gekozen vloerafwerking en dit schriftelijk vast te leggen.

Met name verlijmde vloerafwerkingen verdient de aandacht voor wat betreft scheurvorming in de dekvloer. Alvorens dit type vloerafwerking wordt aangebracht is het van belang dat deze scheuren over de volle hoogte worden hersteld, dit om te voorkomen dat bij (beperkte) thermische wisselingen deze scheuren leiden tot grove aders en uiteindelijk mogelijk ook tot scheuren in de vloerafwerking.

Aandachtspunten

De meeste warmtepompen zijn voorzien van een standaard “opstook- afkoel programma” (zie hiervoor de handleiding van uw warmtepompinstallatie of raadpleeg installateur). Dit standaard programma zorgt voor een erg hoge watertemperatuur in de vloerverwarming. Let op dat bij de vloerverwarmingsgroepen van betegelde ruimtes zoals o.a. de badkamer tijdelijk worden dichtgezet. Door de hoge temperaturen kunnen tegels los komen te liggen.

Tijdens het doorlopen van een “opstook- afkoel programma” heeft u geen beschikking over warm-tapwater.

De standaard programma's duren afhankelijk van het fabricaat/type warmtepomp tussen de 10 en 18 dagen. Let hierbij op dat bij tussentijdse stroomuitval de automatische programma's weer van voor af aan beginnen.

De warmtepomp draait tijdens deze procedure op maximaal vermogen, en zal dus een fors stroomverbruik tot gevolg hebben.

Opstoken middels een handmatig programma is ook mogelijk, maar kan alleen door een installateur worden ingesteld. Voordeel daarvan is dat de watertemperatuur minder hoog hoeft op te lopen. Of een handmatig programma ook voor uw gekozen vloerafwerking geschikt is dient uw applicateur aan te geven.



Artist impression: interieur appartement

Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

De Artist impression is enkel ter illustratie en betreft géén contractstuk.

07. Peil.

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree.

De juiste maat wordt bepaald door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Aan de binnenzijde van het appartement is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte van ongeveer 15mm.

08 Grondwerken.

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

De tuin wordt afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, e.d. zijn slechts schematisch weergegeven en worden in het werk bepaald.

Alle op de situatietekening aangegeven overige verkavelingen zijn indicatief weergegeven. Daar waar nog geen bebouwing is gerealiseerd kunnen plannen worden ontwikkeld, anders dan nu indicatief ingetekend. Hiervoor gelden de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Eventuele hoogteverschillen met openbare ruimte of aangrenzende percelen worden uitgevoerd als talud en indien mogelijk op tekening aangegeven. Niet op tekening aangegeven taluds zijn niet uitgesloten. De koper dient het aanlegniveau ter plaatse van de erfgronden te respecteren en in stand te houden. Eventuele tuinaarde en/ of compost dient de koper zelf aan te brengen.

09 Buitenriolering en infiltratie.

Buitenriolering.

De aanleg en aansluitkosten op het gemeenteriool zijn in de aannemingsovereenkomst inbegrepen. Riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem in pvc-buizen inclusief de benodigde hulp- en ontstoppingsstukken.

Infiltratie regenwater.

- a. De regenafvoeren worden door ontwikkelaar aangesloten op een wadi aan de achterzijde en zijkant van het gebouw.

10 Terreinverhardingen.

Bestratingen, verhardingen, e.d. zijn niet opgenomen, deze worden door ontwikkelaars aangebracht.

De definitieve afwerking van de straten, trottoirs, groenvoorzieningen, plaatsing van openbare verlichting etc. is afhankelijk van de bouwsnelheid van de diverse deelplannen. Het tijdstip en de fasering van de afwerking zal in overleg tussen ontwikkelaar en de gemeente worden bepaald.

11 Terreininrichting.

Erfgrenzen.

De erfgrenzen worden aangegeven door de ontwikkelaar door middel van palen op de hoekpunten van het perceel. De hoekpunten worden bij oplevering van het appartement aan de koper aangewezen. Koper is vervolgens verantwoordelijk voor het zichtbaar houden van de hoekpunten totdat de kadastrale aanwijzing heeft plaatsgevonden.

Erfafscheidingen en beplantingen.

- a. Erfafscheidingen en beplantingen zijn niet opgenomen, deze worden door ontwikkelaar aangebracht.

12 Betonwerken.

Funderingssysteem

Fundering wordt uitgevoerd:

- a. Volgens berekeningen en tekeningen constructeur;
- b. Als betonnen balken op mortelschroefpalen.

Keldervloeren en wanden.

Keldervloeren en wanden worden uitgevoerd als:

- c. Monolithisch gestort beton.

Begane grondvloeren.

Begane grondvloer woning wordt uitgevoerd als:

- d. Boven de bergingen als vrijdragende betonnen systeemvloer;
- e. Overige vloer als vrijdragende betonnen systeemvloer met een minimale Rc-waarde van 3,7 m²K/W;
- f. De ruimte onder de geïsoleerde begane grondvloer is niet bereikbaar;

Verdiepingsvloeren.

Verdiepingsvloeren worden uitgevoerd:

- g. Als vrijdragende betonnen systeemvloer;
- h. De V-naden van deze vloer blijven zichtbaar.

Dakvloer.

Dakvloer wordt uitgevoerd:

- i. Als vrijdragende betonnen systeemvloer;
- j. De V-naden van deze vloer blijven zichtbaar.

13 Metselwerken.

Binnenspouwbladen en dragende binnenwanden:

Deze wanden worden uitgevoerd:

- a. Als vuilwerk kalkzandsteen elementen.

Niet dragende binnenwanden appartementen

Deze wanden worden uitgevoerd:

- b. Als vuilwerk verdiepingshoge gasbeton panelen in een dikte van 100mm.

Niet dragende binnenwanden bergingen.

Deze wanden worden uitgevoerd:

- c. Als schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken.

Gevels.

Gevels worden:

- d. Uitgevoerd in schoon metselwerk;
- e. Kleur Blauw-rood;
- f. Wienerberger Thorn, Blauwrood Genuanceers Gesinterd HV WF voor complete gevelmetselwerk. Voor de plint en rollaag wordt toegepast Wienerberger Agaat HV WF. De plint wordt om en om 20mm naar buiten springend uitgevoerd en de rollaag om en om 20 mm terug liggend.
- g. Voorzien van zichtbare noodzakelijk dilataties uitgevoerd als knipvoeg zonder kitafdichting;
- h. Voorzien van voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering;
- i. Voegwerk gevels platvol, kleur Rood-bruin (Beamix 2350 o.g.)

Lateien.

De benodigde lateien worden:

- j. Aangebracht volgens opgave constructeur;
- k. Stalen lateien in aanraking met de buitenlucht worden verzinkt.

Spouwisolatie.

Gevels worden voorzien van:

- l. Spouwisolatie met een minimale Rc-waarde van 4,7 m²K/W.

Brievenbus met bellentableau.

In het kozijn van de entree:

- m. Worden afsluitbare postkasten aangebracht;
- n. En een bellentableau met video intercom;
- o. Uitvoering buitenzijde RVS geborsteld. Binnenzijde gepoedercoat

14 Prefab beton.

Prefab balkons.

Prefab balkons op de eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd:

- a. In prefab beton, kleur grijs
- b. Bovenzijde wordt voorzien van een anti-slip wafel structuur.

Luifel entree.

De luifel boven de entree wordt uitgevoerd:

- c. In prefab beton, kleur naturel.

Sluitstenen.

De sluitstenen op de hoeken van de rollaag worden uitgevoerd:

- d. In prefab beton, kleur naturel.

15 Kozijnen, ramen en deuren.

Buitenkozijnen.

Buitenkozijnen worden uitgevoerd in:

- a. Hardhout, kleur aan zowel buiten- als binnenzijde , kleur 3D Onyx 5 Caparol (o.g.);
- b. Voorzien van ramen volgens de geveltekeningen;

Buitendeuren.

Uitvoering buitendeuren:

- c. Deur hoofdentree als samengestelde multiplex deur met glasopening, uitvoeren volgens tekening, kleur aan zowel buiten- als binnenzijde 3D Onyx 5 Caparol (o.g.);
- d. Deur t.p.v. bergingsgang / trapopgang kelder in hardhout met stapeldorpels, kleur 3D Onyx 5 Caparol (o.g.);
- e. Deuren balkons in hardhout met stapeldorpels, kleur 3D Onyx 5 Caparol (o.g.);
- f. Voorzien van standaard hang- en sluitwerk inbraakwerendheidsklasse 2;
- g. De deur van de hoofdentree wordt voorzien van een elektrische sluitplaat;
- h. Deur hoofdentree en deur bergingsgang / trapopgang kelder worden voorzien van een deurdranger.

t.

Binnenkozijnen en deuren algemeen.

De appartementen worden uitgevoerd met binnendeuren en binnendeurkozijnen van een nader te bepalen leverancier, e.e.a. zoals beschreven in deze technische omschrijving. Via de website van deze deurenleverancier kunt u online de standaarduitrusting van uw woning bekijken en een keuze maken. Mochten de deuren en/ of kozijnen niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kunt u online kiezen voor andere binnendeuren/ binnendeurkozijnen/ deurkrukken. Op de website kunt u zien wat de mogelijkheden zijn, hoe de wijzigingen er uit zien en worden ook de prijsconsequenties inzichtelijk gemaakt. U krijgt de gegevens van de website en inloggegevens via de aannemer.

Binnenkozijnen appartementen.

Binnenkozijnen worden uitgevoerd als:

- j. Stalen kozijn met bovenlicht, kleur wit;
- k. Bovenlichten worden voorzien van doorzichtig glas;
- l. Met uitzondering van de meterkast, hier komt een houten paneel in de kleur wit.

Binnendeuren appartementen.

Binnendeuren worden uitgevoerd als:

- m. Fabrieksmatig afgelakte opdekdeur, kleur wit;
- n. Voorzien van standaard aluminium deurbeslag.

Voordeurkozijnen appartementen.

Voordeurkozijnen worden uitgevoerd als:

- o. Hardhouten kozijn, kleur Verkeerswit (RAL 9016);

Voordeuren appartementen.

Voordeuren worden uitgevoerd als:

- p. Dichte vlakke verdiepingshoge multiplex deur, kleur Verkeerswit (RAL 9016);
- q. Voorzien van standaard hang- en sluitwerk inbraakwerendheidsklasse 2;
- r. En een vrijloopdeurdranger aangesloten op de rookmelder.

Door de vrijloopfunctie van de deurdranger blijft de deur vrij beweeglijk, alsof er geen deurdranger op de deur gemonteerd werd. Alleen in geval van brand of stroomuitval zal de deurdranger de deur automatisch sluiten.

Deurkozijnen bergingen / poetskast / algemene meterkast.

Deurkozijnen bergingen worden uitgevoerd als:

- s. Hardhouten kozijn, kleur Verkeerswit (RAL 9016);

Deuren bergingen / poetskast / algemene meterkast.

Deuren worden uitgevoerd als:

- t. Dichte vlakke schilderdeuren met spaanvulling, kleur Verkeerswit (RAL 9016);
- u. Voorzien van standaard hang- en sluitwerk inbraakwerendheidsklasse 2.

Dakluik.

Voor het bereiken van het dak komt in het dak van de hal op de 2^e verdieping:

- v. Een geïsoleerd dakluik;
- w. Met een aluminium schaartrap;
- x. De dagkanten van het luik worden afgetimmerd.

16 Trappen en balustraden.

Buitentrap berging.

Van begane grond naar bergingen in kelder komt een:

- a. Prefab betonnen trap, kleur naturel;
- b. Voorzien van een fietsgoot.

Verdiepingstrappen.

In de trap hal komen;

- c. Prefab betonnen trappen, kleur naturel;
- d. Met prefab betonnen bordessen, kleur naturel.

Trapleuningen.

Naast de betonnen trappen komen aan 1 zijde:

- e. Stalen muurleuningen, kleur Steengrijs (RAL 7030).

Balustraden binnentrappen.

Aan de vrije zijden van trappen en bordessen komen:

- f. Stalen balustraden, kleur Steengrijs (RAL 7030).

Balustraden balkons en keldertrap.

Deze balustraden worden uitgevoerd als:

- g. Stalen strips en kokers, kleur Steengrijs (RAL 7030);
- h. In combinatie met een rvs buisleuning, kleur naturel.

17 Dakbedekkingen.

Plat dak.

Het dak van het gebouw wordt voorzien van:

- a. Een 2-laagse bitumineuze dakbedekking;
- b. Onder de dakbedekking isolatie met een Rc-waarde van 6,3 m²K/W;
- c. Op de dakbedekking een laag grof grind;
- d. Dakranden afgewerkt met aluminium daktrimmen in de kleur Beigegrijs (RAL 7006);
- e. Spuwers aluminium in de kleur Beigegrijs (RAL 7006).

18 Beglazing.

Buitenbeglazing.

Buitenkozijnen inclusief de draaiende delen worden voorzien van:

- a. Beglazing conform BENG berekening ;
- b. Eventueel veiligheidsglas volgens NEN 3569 zal niet worden aangebracht;
- c. Beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

19 Dorpels, waterslagen en vensterbanken.

Binnendorpels.

Achter de binnendeuren van toilet en badkamer komen:

- a. Kunststeen dorpels
- b. Kleur grijs

Waterslagen.

Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering komen aan de buitenzijde:

- c. Prefab betonnen waterslagen, kleur naturel.

Vensterbanken.

Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering komen aan de binnenzijde:

- d. Vensterbanken van marmer composiet dik 20mm;
- e. Kleur wit met grijs gespikkeld;
- f. Raamkozijn van de badkamer wordt voorzien van wandtegels en niet van een vensterbank.

20 Stukadoorswerken

Binnenwanden.

De binnenwanden worden:

- a. Behangklaar afgewerkt;
- b. Volgens de afwerkstaat.

Wanden die als behangklaar worden aangemerkt, worden afgewerkt conform beoordelingsklasse groep 3. Dit wil zeggen dat de wanden bij oplevering een glad oppervlak kennen met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk en dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 2,5 mm.

Kleurverschillen en plaatselijke onregelmatigheden zijn toegestaan. De wanden zijn dus vlak genoeg om ze te behangen. Er wordt geen bouwbehang aangebracht. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, fijne spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht. Verdere behandeling en/of een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

Plafonds.

De plafonds worden voorzien van

- c. Wit spuitwerk;
- d. Volgens de afwerkstaat;
- e. De V-naden van de plafonds blijven zichtbaar.

21 Tegelwerken.

Algemeen.

Bij de aangewezen showroom voor tegelwerk kunt u de hieronder vermelde tegels bekijken en eventueel kiezen uit andere tegels, mochten de basis tegels niet geheel aan uw wensen voldoen.

Onder vermeld tegelwerk zal dan worden verrekend.

Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

Tevens zullen er daar waar noodzakelijk dilatatievoegen aangebracht worden in het tegelwerk, welke voorzien worden van een kitvoeg.

Wandtegels.

Wandtegels worden aangebracht:

- In ruimtes volgens de afwerkstaat;
- Afmetingen 200x250mm;
- Verrekenprijs aankoop wandtegels € 25,00/m² incl. BTW;
- Buitenhoeken worden afgewerkt met een kunststof jolly-profiel.

Vloertegels appartementen.

Vloertegels worden aangebracht:

- In ruimtes volgens de afwerkstaat;
- Afmetingen 300x300mm;
- Verrekenprijs aankoop vloertegels € 30,00/m² incl. BTW.

Vloertegels algemene ruimtes.

Vloertegels worden aangebracht:

- In ruimtes volgens de afwerkstaat;
- Afmetingen 300x300mm;
- Kleur antraciet.

Plinttegels.

Plinttegels worden aangebracht:

- In ruimtes volgens de afwerkstaat;
- Afmetingen 300x60mm;
- Kleur antraciet.

22 Dekvloeren.

De vloeren worden afgewerkt met een dekvloer in ruimtes volgens de afwerkstaat.

Een standaard dekvloer is niet voorzien van eventuele extra krimpwapening of vezels en is niet gedilateerd. Een dekvloer kan gaan scheuren. Houdt hier rekening mee en overleg met uw vloerenlegger dat hij hier zijn maatregelen op neemt.

De dekvloer is geschikt voor een losliggende vloerafwerking, of een keramische afwerking aangebracht met een flexibele lijm.

Alle overige vloerafwerkingen dient uw vloerenlegger u te informeren en dient hij garantie te verstrekken. Vlassak neemt hiervoor geen verantwoording.

Het is mogelijk dat de dekvloer geschuurd en/ of uitgevlakt moeten worden voor het aanbrengen van de definitieve vloerafwerking.

23 Afbouw timmerwerken.

Buitenkozijnen.

Aan de binnenzijde van de kozijnen worden de stijlen en de bovendorpels voorzien van een standaard aftimmerlat.

Vloerplinten.

Het appartement worden niet voorzien van vloerplinten.

24 Schilderwerken.

Schilderwerk buiten.

Aan de buitenzijde worden geschilderd:

- a. Houten kozijnen, ramen en deuren in de kleur 3D Onyx 5 Caparol (o.g.);

Schilderwerken binnen.

Aan de binnenzijde worden geschilderd:

- b. Houten buitenkozijnen, ramen en buitendeuren, inclusief dagkantbetimmeringen in de kleur 3D Onyx 5 Caparol (o.g.);
- c. Kozijnen voordeuren appartementen, bergingen, poetskast en algemene meterkast, inclusief dagkantbetimmeringen in de kleur wit (RAL 9016).

- d. Voordeuren appartementen, bergingsdeuren, deuren poetskast en algemene meterkast, kleur wit (RAL 9016).
- e. Betimmeringen dakluik, kleur wit (RAL 9016).
- f. Dagkanten betimmering rond kozijnen (in kleur kozijn)

25 Keukeninrichting.

Het appartement wordt zonder keukenkasten en apparatuur opgeleverd.

- a. Er wordt geen afvoer naar buiten aangebracht voor de afzuigkap
- b. Uitgangspunt is dat de keuken wordt voorzien van een recirculatie afzuigkap
- c. Aansluitingen en afvoeren worden op de standaard posities aangebracht
- d. Na goedkeuring van de verrekenprijs is het mogelijk om de aansluitingen en afvoeren aan te passen.

26 Vloerbedekking.

Achter de entree deur komt:

- a. Een schoonloopmat;
- b. In een metalen matrand.

27 Loodgieterswerken.

In het appartement wordt sanitair aangebracht zoals opgenomen in de afwerkstaat.

Bij de aangewezen showroom kunt u het sanitair bekijken en eventueel kiezen uit ander sanitair mocht de basisuitvoering niet geheel aan uw wensen voldoen. Het basis sanitair zal dan worden verrekend.

Sanitair en kranen:

Per closetcombinatie:

- a. Porseleinen diepspoel wandcloset Geberit 300 basic wandcloset, kleur wit;
- b. Inbouwreservoir Geberit Duofix standaard;
- c. Frontbedieningspaneel Geberit type Sigma 01, kleur wit;
- d. Kunststof closetzitting Geberit 300 basic met deksel, kleur wit.

Per fonteincombinatie:

- e. Porseleinen fonteinbakje Geberit 300 basic, kleur wit;
- f. Verchroomde plug-sifoncombinatie;
- g. Verchroomde lage fonteinkraan Grohe Costa-S.

Per douchecombinatie:

- h. Doorlopende tegelvloer met Easy drain Multi Taf douchegoot 700 mm rvs;
- i. Verchroomde thermostatische douchemengkraan, Grohe type Grohtherm 2000 NEW;
- j. Relexaflex doucheslang lang 175 cm en een waterbesparende handdouche Tempesta;
- k. Cosmopolitan 100 Duo met verchroomde glijstang lang 60 cm, merk Grohe;
- l. Douchecabine, douchegordijnen en/ of douchewanden zijn niet opgenomen.

Per wastafelcombinatie:

- m. Porseleinen wastafel Geberit 300 basic 60cm, kleur wit;
- n. Verchroomde plug-bekersifoncombinatie met muurbuis en rozet;
- o. Verchroomde wastafelmengkraan Grohe Costa-L;
- p. Spiegel met klemmen 60 x 60cm;
- q. Porseleinen planchet Geberit 300 basic 60cm, kleur wit.

Waterleidingen.

Koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- r. Gootsteen keuken (afgedopt);
- s. Mengkraan wastafel;
- t. Douchemengkraan;

Koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- u. Vaatwasser keuken (afgedopt);
- v. Closetcombinatie;
- w. Fonteintje toilet;
- x. Tappunt wasmachine;
- y. Vulkraan verwarming;
- z. Boiler warmtepomp;

Gasleidingen.

Worden niet aangebracht, de appartementen worden gasloos uitgevoerd.

Goten en regenafvoeren.

Regenafvoeren worden uitgevoerd in:

- aa. Zink

28 Verwarmingsinstallatie.

De transmissieberekening is uitgevoerd volgens:

- a. ISSO 51 gebaseerd op een laagste buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid van 5m/sec;
- b. De temperaturen volgens de afwerkstaat kunnen worden bereikt bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten.

Het appartement wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp-installatie:

- c. Zet de energie die in de buitenlucht aanwezig is om in warm water voor de verwarming en het warm water;
- d. Heeft een binnenunit en een buitenunit; dit betreft een Mitsubishi SUZ SWM40VA, en een Mitsubitshi Ecodan Cilinder unit 200ltr Unitower:
- e. De binnenunit is voorzien van een geïntegreerde warmwater boiler met een minimale inhoud volgens de eisen van Woningborg.
- f. Installatie is voorzien van een topkoeling. Dit betekent dat het appartement +/- 3 °C in temperatuur kan dalen. Let op dit geeft niet dezelfde verkoeling als een airco.

Voor het regelen van de temperatuur:

- g. Wordt de woonkamer voorzien van een thermostaat;
- h. Worden de slaapkamers voorzien van een eigen thermostaat waarmee de temperatuur in de betreffende ruimte op een lager niveau kan worden ingesteld dan de temperatuur op de hoofdthermostaat in de woonkamer (master-slave regeling).

Woning wordt voorzien van vloerverwarming:

- i. In de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat;
- j. De leidingen worden in de dekvloeren ingestort;
- k. Woningborg heeft ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit geen rekening is gehouden met een opwarmtijd bij een nachtverlaging;
- l. Is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld, dit gezien vloerverwarming een traag werkend systeem betreft.

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt:

- m. Een steenachtige vloerafwerking garandeert de meest optimale warmteafgifte;
- n. Houten en textiele vloerafwerkingen zijn mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,07 m² K/W, vraag hiervoor advies bij u vloerenleverancier.

In de badkamer wordt:

- o. Een elektrische handdoekradiator kleur wit als bijverwarming geplaatst.

29 Mechanische ventilatie.

De appartementen worden voorzien van:

- a. Een mechanische afzuiging;
- b. Dit systeem zorgt voor de afvoer van de ventilatielucht in de ruimtes volgens de afwerkstaat;
- c. Verse buitenlucht wordt naar binnengebracht via ventilatieroosters (kleur Beigegrijs RAL 7006) boven diverse kozijnen;
- d. Positie en het aantal afvoerventielen in de plafonds worden bepaald door de installateur;
- e. Op tekening aangegeven aantallen en posities zijn ter indicatie;
- f. Afzuigroosters in de keukenruimte dienen enkel voor het afvoeren van binnenlucht, niet als afzuiging voor het kooktoestel;
- g. Op dit systeem mag géén afzuigkap aangesloten te worden;
- h. Verse lucht wordt het appartement binnen gebracht via ventilatieroosters boven de daarvoor aangewezen gevelkozijnen gemonteerd (Duco Topvent Medio ZR)
- i. Bij appartement 1, 4 en 7 worden deze ventilatieroosters aan ten minste de entreezijde en de zijgevel, extra geluidwerend uitgevoerd (Duco Topvent Medio ZR AK uitvoering).

Het ventilatiesysteem kan worden geregeld

- Middels een bediening met CO2 sensor in de woonkamer;
- En een extra CO2 sensor in de grootste slaapkamer.
- En een extra bediening met vochtsensor in de badkamer

Opstelplaats ventilatie-unit is:

- j. Aangegeven op tekening;
- k. Deze wordt aangesloten op dak- en/of geveldoorvoeren;
- l. Toe te passen luchtkanalen zijn vervaardigd van plaatstaal.

In de kelder is geen mechanische ventilatie voorzien.

30 Elektrische installatie.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd:

- a. Volgens de geldende voorschriften;
- b. Voorzien van standaard schakelmateriaal in de kleur wit;
- c. Leidingen en schakelaars worden ingebouwd;
- d. Met uitzondering van meterkast, berging en technische ruimte;
- e. Dubbele wandcontactdozen komen naast elkaar in duodozen;
- f. De opgenomen aansluitpunten zijn verwerkt in de afwerkstaat;
- g. De opgenomen rookmelders zijn verwerkt in de afwerkstaat en worden op het lichtnet aangesloten;
- h. De rookmelder in de hal wordt gekoppeld aan de vrijloopdeurdrangers van de voordeur zodat deze zelfsluitend wordt bij brand.

Hoogte schakelmateriaal:

(Aangegeven maten zijn ca. maten)

- i. Schakelaars 1,05 m + vloer;
- j. Wandcontactdozen in de woon-/ eetkamer, keuken en slaapkamers 0,30 m + vloer;
- k. Wandcontactdozen keuken boven het aanrecht 1,25 m + vloer;
- l. Met schakelaars gecombineerde wandcontactdozen, alsmede de wandcontactdozen in de overige ruimten worden op 1,05 m + vloer.

Telecommunicatievoorzieningen

In de afwerkstaat is aangegeven:

- m. In welke ruimte een loze leiding is opgenomen;
- n. Hierin wordt een controle draad opgenomen;
- o. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad voor bekabeling;
- p. De individuele kosten voor telefonie en kabel tv/ data voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper;
- q. Daarbij kan de aanbieder eenmalige aansluitkosten apart doorberekenen.

Video-intercom systeem.

Het gebouw wordt voorzien van een video-intercom systeem:

- r. Bij de entree komt een bellentableau met video-intercom;
- s. In de woonkamer komt een toestel zodat een spraak- en beeldverbinding kan worden gemaakt met de bezoeker;
- t. De buitendeur van de entree kan met deze intercom worden geopend met een

elektrische deuropenerinstallatie om bezoek toegang te geven tot het gebouw.

PV-panelen.

De appartementen worden voorzien van:

- u. 1 st PV-paneel 355 Wp; conform Beng berekening;
- v. Deze zijn in serie geschakeld;
- w. En worden aangesloten op de elektrische installatie van het appartement;
- x. Positie en oriëntatie van de panelen wordt in het werk door de installateur bepaald;
- y. Indien er een omvormer voor het PV systeem benodigd is zal deze in de technische ruimte worden gemonteerd;
- z. Aantal panelen per appartement is bepaald aan de hand van een BENG-berekening;
- aa. Ondanks de opstaande dakranden kan het zijn dat (delen van) de PV-installaties zichtbaar zijn vanaf het maaiveld.

De opbrengst van de panelen en de werking van het systeem is niet te monitoren.

31 Liftinstallatie.

Het gebouw wordt voorzien van een:

- a. Platformlift met spindelaandrijving geschikt voor personenvervoer;
- b. Met een semi automatische bediening;
- c. Opvoersnelheid max. 0,15m/sec.



Artist impression tussengelegen appartement

Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

De Artist impression is enkel ter illustratie en betreft géén contractstuk.

32 Afwerkstaat appartementen.

Hal

Vloer: cementdekvloer
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: behangklaar
Elektra: conform verkooptekening
Verwarming: vloerverwarming 18°C

Meterkast

Vloer: niet afgewerkt
Plafond: niet afgewerkt
Wanden: niet afgewerkt
Elektra: conform verkooptekening
Verwarming: onverwarmd
Ventilatie: 2 roosters in deur en/ of bovenpaneel

Toilet

Vloer: vloertegels
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: wandtegels hoog 1,25m hierboven spuitwerk kleur wit
Elektra: conform verkooptekening
Verwarming: vloerverwarming 18°C
Ventilatie: 1 afzuigventiel
Sanitair: 1 wandcloset
1 fontein

Woon- en eetkamer

Vloer: cementdekvloer
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: behangklaar
Elektra: conform verkooptekening
Verwarming: vloerverwarming 22°C
Ventilatie: ventilatieroosters in gevelkozijn

Keuken

Vloer: cementdekvloer
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: behangklaar
Elektra: conform verkooptekening
Verwarming: vloerverwarming 22°C
Ventilatie: afzuigventiel(en)

Badkamer

Vloer: vloertegels
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: wandtegels tot plafond
Paraaf verkrijger:

Paraaf ondernemer:

26 van 29

Elektra: conform verkooptekening
Verwarming: vloerverwarming 22°C
elektrische radiator
Ventilatie: 1 afzuigventiel
Sanitair: 1 wandcloset
2 wastafels
1 douche

Slaapkamer groot

Vloer: cementdekvloer
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: behangklaar
Elektra: conform verkooptekening
Verwarming: vloerverwarming 22°C
1 aansluiting thermostaat
Ventilatie: ventilatierooster in gevelkozijn
CO₂ sensor t.b.v. ventilatie

Slaapkamer klein

Vloer: cementdekvloer
Plafond: spuitwerk kleur wit
Wanden: behangklaar
Elektra: conform verkooptekening
Verwarming: vloerverwarming 22°C
1 aansluiting thermostaat
Ventilatie: ventilatierooster in gevelkozijn

Technische ruimte

Vloer: cementdekvloer
Plafond: spuitwerk
Wanden: behangklaar, achter de leidingen onafgewerkt
Elektra: conform verkooptekening
Ventilatie: 1 afzuigventiel
Sanitair: 1 kraan wasmachine
1 vulkraan verwarmingsinstallatie
verdeler vloerverwarming

Bergingen (kelder)

Vloer: cementdekvloer
Plafond: houtwolcementplaat
Wanden: kalkzandsteen schoonwerk vellingblokken,
betonwanden onafgewerkt
Elektra: conform verkooptekening
Ventilatie: natuurlijk

33 Algemene ruimtes.

Armaturen.

Onderstaande lichtpunten worden voorzien van standaard energiezuinige armaturen.

Buitenzijde entree.

Elektra: conform verkooptekening
Armatuur: HBI 200 Polarem

Buitenzijde toegang bergingen.

Elektra: conform verkooptekening
Armatuur: HBI 200 Polarem

Entree

Vloer: vloertegels met tegelplinten / schoonloopmat.
Plafond: akoestisch spuitwerk kleur wit
Wanden: spuitwerk kleur wit
Elektra: conform verkooptekening
2x armatuur HBI 110 Circum op 1 bewegingsmelder
Verwarming: onverwarmd

Poetskast

Vloer: vloertegels met tegelplinten
Plafond: onafgewerkt
Wanden: onafgewerkt
Elektra: conform verkooptekening
armatuur op bewegingsmelder
Verwarming: onverwarmd

Hal 1^e verdieping

Vloer: vloertegels met tegelplinten
Plafond: akoestisch spuitwerk kleur wit
Wanden: spuitwerk kleur wit
Elektra: conform verkooptekening
2x armatuur HBI 110 Circum op 1 bewegingsmelder
Verwarming: onverwarmd

Hal 2^e verdieping

Vloer: vloertegels met tegelplinten
Plafond: akoestisch spuitwerk kleur wit
Wanden: spuitwerk kleur wit
Elektra: conform verkooptekening
2x armatuur HBI 110 Circum op 1 bewegingsmelder
Verwarming: onverwarmd

Gang bergingen (kelder).

Vloer: dekvloer
Plafond: houtwolcementplaat
Wanden: kalkzandsteen schoonwerk vellingblokken,
betonwanden onafgewerkt
Elektra: conform verkooptekening
4x armatuur HBI 110 Circum op 1 bewegingsmelder
Verwarming: onverwarmd

Liftportaal kelder.

Vloer: dekvloer
Plafond: onafgewerkt
Wanden: onafgewerkt
Elektra: conform verkooptekening
1x armatuur op bewegingsmelder HBI 110 Circum
Verwarming: onverwarmd



Artist impression: mogelijk zijde hoofdentree
Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.
De Artist impression is enkel ter illustratie en betreft géén contractstuk.

Waarmarking.

Getekend te Budel

Getekend te

d.d.

d.d.

De ondernemer:

De verkrijger van kavel :

.....

.....

Paraaf verkrijger:

Paraaf ondernemer: