

TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN



Appartementen begane grond
Bouwnummers 0.16 – 0.17 – 0.18

Appartementen 1^e verdieping
Bouwnummers 1.16 – 1.17 – 1.18 – 1.19

Appartementen 2^e Verdieping
Bouwnummers 2.16 – 2.17 – 2.18 – 2.19

Appartementen 3^e Verdieping
Bouwnummers 3.16 – 3.17

Inhoud

<i>Algemene bepalingen</i>	4
1. Inleiding	4
2. Appartement typen	4
3. Voorbehoud wijzigingen	4
4. Berekening daglichttoetreding	5
5. Koopaannemingsovereenkomst en Notariële akten.....	5
6. Koopsom V.O.N.....	5
7. Belastingen	6
8. Betalingsverplichting en rentevergoedingen	6
9. Hypotheek.....	6
10. Notaris	6
11. Meer-/minderwerk.....	7
12. Stichting Waarborgfonds Koopwoningen / appartementen	7
13. Milieuvriendelijk en zuinig.....	7
14. Bouwbesluit	8
15. Veiligheid tijdens uitvoering	8
16. Verzekering.....	8
17. Bouwnummers/ appartement type/ huisnummering.....	8
18. Maatvoering op tekening	9
19. Limitering garantie	9
20. Beglazing.....	9
21. Afvalinzameling.....	9
22. In gebruik name Appartement	9
23. Politiekeurmerk Veilig Wonen.....	10
24. Appartementsrechten en de vereniging van eigenaars (VvE).....	10
25. Wet Kwaliteitsborging	13
<i>Technische Bepalingen</i>	15
26. Peil van de woning	15
27. Grondwerk	15
28. Buiten- & binnenriolering	15
29. Bestratingen.....	16
30. Terreininrichting & terreininventaris.....	16
33. Betonwerk.....	16
34. Gevelopbouw.....	16
35. Niet-dragende binnenwanden	17
36. Daken	17
37. kozijnen, ramen en deuren	18
38. Trappen en hekken.....	18

39.	Beglazing	19
40.	Natuur- en kunststeen	19
41.	Vloer-, Wand- & plafondafwerkingen.....	19
42.	Metaalwerken/kunststof	21
43.	Binnen timmerwerk	21
44.	Schilderwerk	21
45.	Keuken en meterkast.....	21
46.	Waterinstallatie	21
47.	Verwarmingsinstallatie.....	23
49.	Elektrische installatie	23
50.	Telecommunicatie-installatie	24
51.	Liftinstallatie	24
52.	Installatiegeluid.....	24
53.	Schoonmaken en oplevering.....	24
54.	Afwerkstaat per ruimte.....	25
55.	Kleur- en materiaalstaat exterieur	26
56.	Kleur- en materiaalstaat interieur	27
57.	Kleur- en materiaalstaat terrein	27

Algemene bepalingen

1. Inleiding

Deze technische omschrijving vormt een onderdeel van het contract tussen u, de verkrijger (koper) en Dura Vermeer Bouw Zuid BV (verkoper). De ligging, de indeling van het appartement, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van het appartement is te vinden op de verkooptekeningen. De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. van het appartement vindt u in deze technische omschrijving. Door middel van de verkoopdocumentatie kunt u zich een beeld vormen van de kwaliteit, de afwerking van het appartement alsmede welke aanpassingen en uitbreidingsopties mogelijk zijn.

Deze bescheiden worden opgenomen in de koperscontractmap, welke, samen met de contract tekeningen het contract vormt tussen ondernemer en verkrijger. Dit teneinde geen onduidelijkheid te laten bestaan over de wijze van uitvoering van het appartement.

2. Appartement typen

Het appartementengebouw is opgebouwd uit verschillende type. Zie hieronder het overzicht.

	Type Binck	Type Focke	Type Leau	Type Jarne	Type Skip	Type Riemer	Type Feye
	Hoek appartement	Hoek appartement	Hoek appartement	Hoek appartement	Hoek appartement	Penthouse	Penthouse
Begane grond	0.16	0.17	0.18				
1 ^e verdieping	1.16	1.17		1.18	1.19		
2 ^e verdieping	2.16	2.17		2.18	2.19		
3 ^e verdieping						3.16	3.17

3. Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een wijk c.q. bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen en impressies opgenomen in de verkoopbrochure zijn nadrukkelijk geen verkoopcontractstuk. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen in de koperscontractmap vóór ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kan contact worden opgenomen met de makelaar.

De door de gemeente verstrekte tekeningen betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. De plaats van de voorzieningenkasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen, groenvoorzieningen en aanplant is indicatief op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld.

De maten op tekening(en) zijn niet bindend. De juiste maatvoering van de buitengevels en bijgebouwen worden na opmeting door het Kadaster vastgesteld. Voor invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing van het aangrenzende gebied van dit bouwplan kan Dura Vermeer Bouw Zuid BV geen verantwoording op zich nemen. Uitdrukkelijk wijst Dura Vermeer Bouw Zuid BV erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Koper wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen. In het bestemmingsplan zijn immers de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd.

De informatie in deze algemene bepalingen en in de technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving. Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen

van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van het appartement. De verkrijger zal hierover via *volgjewoning.nl* geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. De verkooptekeningen zijn niet op schaal uitgewerkt. Maatvoering kan niet vanaf verkooptekening gemeten worden. Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats en grote kan in werkelijkheid afwijken.

De op tekening of artist impressions eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld de wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop- en aannemingsovereenkomst; Waar merknamen worden vermeld, behoudt de Ondernemer zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening. Aan artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsvergunning. Ten tijde van het opstellen van de koperscontractmap is de omgevingsvergunning (bouwvergunning) nog niet verleend.

Er wordt momenteel gekeken naar de opties voor natuur inclusieve maatregelen. Denk hierbij aan ingemetselde nestkasten.

14-4-2022

4. Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in het appartement is gebruik gemaakt van de zogenaamde "krijtstreep-methode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van het appartement getoetst wordt aan het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De appartementen van dit project voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit. Om aan de daglichteisen te voldoen zijn bij bouwnummers 0.16, 0.17, 0.18, 1.16, 1.17, 1.18, 2.16, 2.17 en 2.18 de oppervlakte van verblijfsgebied 1 (woonkamer/keuken (slaapkamer(s)) gereduceerd met de zogenaamde krijtstreepmethode.

Tekst
verplaats

5. Koopaannemingsovereenkomst en Notariële akten

Het contract bestaat uit twee onderdelen; één deel dat de koop van de grond beschrijft en één deel dat de realisatie van het appartement beschrijft. Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl bouwer/ontwikkelaar zich door ondertekening verplicht tot de levering van de grond. Tevens verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl Dura Vermeer Bouw Zuid BV zich door ondertekening verplicht tot de realisering van het appartement.

U ondertekent bij de makelaar het contract. Vervolgens zullen deze door de betrokken partijen worden getekend en ontvangt u één volledig getekend exemplaar retour. Tevens ontvangt de notaris één exemplaar waarna deze zorgdraagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte, wanneer de opschortende én de ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

6. Koopsom V.O.N.

- De koopsommen van de appartementen zijn vrij-op-naam (VON). Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met de verwerving van een eigen huis gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen:
- grondkosten;
- bouwkosten;
- kosten garantieregeling SWK;
- notariskosten inzake transportakte;

- architecten- en constructeurshonorarium;
- leges omgevingsvergunning;
- eenmalige aansluitkosten nutsvoorzieningen: water, elektriciteit en riolering;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- B.T.W. (thans 21%; indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden);

Niet in de koopsom zijn inbegrepen:

- entreekosten kabelexploitant en telefoon- en/of televisieabonnement;
- administratiekosten aanvraag levering water en elektra;
- tuinaanleg en beplanting voor zover deze niet in de technische omschrijving wordt beschreven.
- VVE kosten

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- bouwrente en rente tijdens de bouw;
- notariskosten voor de hypotheekakte.

7. Belastingen

Bepaalde kosten, verband houdend met de financiering van uw appartement, kunnen fiscaal aftrekbaar zijn. Deze kosten kunnen bijvoorbeeld zijn: rente tijdens de bouw, hypotheekaktekosten, inclusief kadastraal recht en de afsluitkosten voor de hypotheek. Wij adviseren u advies in te winnen bij een deskundige op dit gebied.

8. Betalingsverplichting en rentevergoedingen

De aanneemsom wordt gedeclareerd aan de verkrijger(s) in termijnen, conform de termijnregeling welke in de koopaanemingsovereenkomst staat vermeld, telkens na het gereedkomen van een gedeelte van het appartement. Rentevergoeding wordt, op basis van het overeengekomen rentepercentage in de koopaanemingsovereenkomst, in rekening gebracht wanneer de termijn niet binnen veertien dagen na dagtekening is voldaan of wanneer de grond niet binnen gestelde termijn notarieel wordt gepasseerd.

9. Hypotheek

Bij de aankoop van uw appartement kunnen de verstrekkers van hypothecaire geldleningen ook vaak het meerwerk van de grote opties meefinancieren, indien deze tijdens het tekenen van de overeenkomst bekend zijn. De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor uw rekening. Bepaalde kosten, verband houdend met de financiering van uw appartement, zijn fiscaal aftrekbaar. Uw hypotheek of fiscaal adviseur vertelt u hierover graag meer.

10. Notaris

Voor de eigendomsoverdracht is door Dura Vermeer Bouw Zuid BV een projectnotaris geselecteerd namelijk Huijbregts Notarissen te 's-Hertogenbosch. De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Verkrijger(s) wordt/worden daartoe door de notaris uitgenodigd. Vóór de datum van overdracht ontvangt/ontvangen verkrijger(s) van de notaris een afrekening waarop het totale, tot die datum verschuldigde bedrag is aangegeven en de tot dat moment verschuldigde rente. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten gepasseerd, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht van de grond aan de verkrijger(s);
- de hypotheekakte.

11. Meer-/minderwerk

Appartementen van Dura Vermeer Bouw Zuid BV zijn nagenoeg complete appartementen, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Echter, iedere bewoner heeft eigen ideeën en woonwensen die hij of zij graag in de woning verwezenlijkt ziet. Om zoveel mogelijk aan die woonwensen tegemoet te komen, wordt bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst via de makelaar een lijst met mogelijke opties aan de verkrijger(s) overhandigd. De spelregels van het meer- en minderwerk worden nader toegelicht in het hoofdstuk meer- en minderwerk in de koperscontractmap.

12. Stichting Waarborgfonds Koopwoningen / appartementen

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie en Waarborgregeling 2020 van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat. In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartement zondermeerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg. Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar.

Dit is de SWK garantie. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar.

Zo is het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

- bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
- indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per appartement. Tevens geldt dat ingeval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een model-aannemingsovereenkomst van het SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een appartement met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

13. Milieuvriendelijk en zuinig

Milieu, milieubehoud en zorg voor de toekomst spelen steeds vaker een meer prominente rol in de ontwikkeling en bouw van appartementen. Niet alleen worden energiebesparende voorzieningen in de appartementen getroffen, zoals hoog rendement isolerend glas, gasloos verwarmingssysteem en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning, maar ook worden er zoveel mogelijk milieuvriendelijke materialen gebruikt en wordt er op milieuvriendelijke manier gebouwd.

Voorbeelden daarvan zijn:

- het scheiden van het bouwafval op de bouwplaats
- het gebruik van een milieu ontlastend verf-systeem voor het schilderwerk

Uit milieutechnische overwegingen worden geen doorvoeren naar buiten aangebracht ten behoeve van een rookkanaal, afzuigkap of wasdroger. Ook optioneel is dit niet mogelijk.

14. Bouwbesluit

Voor de appartementen wordt een bouwvergunning aangevraagd, waarbij het appartementengebouw wordt getoetst aan het bouwbesluit, dat op het moment van indiening geldig is. Met de invoering van het Bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt niet meer gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en technische ruimte.

Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

Benaming	Benaming volgens bouwbesluit
Woonkamer, keuken, slaapkamer ->	Verblijfsruimte (1)
Hal, entree, gang, overloop ->	Verkeersruimte
Toilet ->	Toiletruimte
Badkamer ->	Badruimte
Meterkast ->	Technische ruimte
Berging ->	Bergruimte

1) Volgens het bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 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.

15. Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten.

Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf.

Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel in-metingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

16. Verzekering

Dura Vermeer Bouw Zuid BV verzekert de opstellen gedurende de bouw overeenkomstig Stichting Waarborgfonds Koopwoningen / appartementen (SWK) voorschriften. Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van het appartement in ontvangst neemt, dan wel het appartement in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van branden, stormschade, over op de verkrijger(s). Dura Vermeer Bouw Zuid BV raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

17. Bouwnummers/ appartement type/ huisnummering

Straatnamen en huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren appartementen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de appartementen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). Wanneer de adressen bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de verkrijger verstrekt.

Parkeervoorziening

Bij ieder appartement behoort één toegewezen parkeerplaats. De ligging van deze parkeerplaats is opgenomen op de verkooptekening. De parkeerplaatsvoorziening is toegankelijk vanuit de Wittoucksingel. Het parkeerterrein wordt gedeeld met de bewoners van de omliggende woningen en appartementen van project Zuyd Kwartier

Er zal een appartementsrecht worden gevestigd op de toegewezen parkeerplaats en een VvE worden opgericht ten behoeve van het onderhoud van de parkeervoorziening. De kosten die hieruit voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

18. Maatvoering op tekening

De maatvoering op alle tekeningen betreft circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. Dura Vermeer Bouw Zuid BV raadt verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de appartementen zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van het appartement worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. Verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

19. Limitering garantie

Het is niet mogelijk om uw toilet- en/of badruimte casco door Dura Vermeer op te leveren aan verkrijger. Dit in verband met waterdichtheidsgarantie onderliggende appartementen.

21-7-2023

20. Beglazing

Het is volgens Bouwbesluit niet verplicht om de beglazing in de gevelkozijnen te laten voldoen aan de norm NEN3569, ook wel veiligheidsglas genoemd. De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is daarom voor dit project niet van toepassing verklaard. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard glas of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk. U kunt dit wel als kopersoptie kiezen zodat het toch geplaatst wordt in uw woning.

21. Afvalinzameling

Afvalinzameling geschied conform de eisen van Gemeente Bergen op Zoom. De afvalinzameling zal plaatsvinden door middel van ondergrondse containers. Er zullen containers geplaatst worden voor rest afval, papier en eventueel glas. De locatie van deze containers wordt meegenomen in het ontwerpproces van de openbare ruimte door Gemeente Bergen op Zoom.

22. In gebruik name Appartement

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in het appartement gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw appartement. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van het appartement tijdens de begin periode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van dampopen materialen, zoals tapijt met jute rug, naaldvilt, kokosmatten etc. Ook als u een dampdicht materiaal wenst zou te overwegen zijn eerst tijdelijk een dampopen afwerking aan te brengen zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen. Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijv. een pvc-vloer of linoleum) dan dient u of uw vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in

de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van de pvc-vloer altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) hanteren en de meetgegevens vastleggen. Om deze reden is tevens het advies om de pvc-vloer te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger.

Ingeval de applicateur specifieke bouwkundige aanpassingen of aanvullingen voor de toepassing van zijn product adviseert zodat daarmee toekomstige schades voorkomen kunnen worden dan verzoeken wij u als koper ons daarvan tijdig in kennis te stellen zodat we kunnen nagaan of die preventieve maatregelen uitvoerbaar zijn en welke kostenconsequentie dat voor u heeft. Mocht niet tijdig bekend zijn welke vloerafwerkingen u gaat toepassen dan is vorenstaande uiteraard niet mogelijk en kunnen wij daarop dan ook niet anticiperen.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van het appartement en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk of 'harde' wandafwerking op de wanden aan te laten brengen. Verkrijgers kunnen eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

Leggen van tegelvloeren

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

Beglazingskit (bij houten kozijnen)

De 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. Wij verwijzen voor de onderhoudsvorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat verkrijger bij de oplevering van het appartement krijgt overhandigd. Beglazingskit is bij kunststofkozijnen niet van toepassing. Hier wordt met rubbers gewerkt.

23. Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het toegepaste hang en sluitwerk (sloten, scharnieren en schilden) van de appartementen voldoet aan de eisen van het bouwbesluit (weerstandsklasse II). Politiekeurmerk Veilig Wonen is niet van toepassing. Er zal dan ook geen certificaat worden afgegeven.

24. Appartementsrechten en de vereniging van eigenaars (VvE)

Onder een appartementsrecht wordt volgens de wet verstaan: "een aandeel in een appartementengebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald aandeel in dat gebouw." Dit aandeel vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle appartementseigenaren zijn tezamen eigenaar van het hele appartementengebouw. Hieruit volgt dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient mag gebruiken. Het appartement zelf, waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruiksrecht heeft, wordt aangeduid als privé gedeelte. Wel dient het huishoudelijk reglement te worden gerespecteerd.

Om één en ander goed te regelen is het noodzakelijk dat er een Vereniging van Eigenaren wordt opgericht. Het doel van de Vereniging van Eigenaren is in de wet omschreven, te weten: "de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars".

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de VvE geregeld wordt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/ eigenaar moeten worden getroffen.

Er wordt een aparte VvE opgericht voor de parkeerplaatsen.

Wettelijke bepalingen

Wanneer men een appartement koopt, is daar een aparte wettelijke regeling op van toepassing. Dit is te vinden in boek 5 titel 9 van het Burgerlijk Wetboek. Het bijzondere van een appartementengebouw is dat het meerdere eigenaars heeft. Dat vraagt om een aparte regeling voor zaken van gemeenschappelijke aard, zoals onder andere de fundamente, de buitenmuren, het dak en de trappenhuizen maar ook installaties behorende tot de centrale voorzieningen zoals bijvoorbeeld de liften.

In het hiervoor genoemde deel van het Burgerlijk Wetboek is een regeling over de verdeling van deze gemeenschappelijke kosten van beheer en onderhoud opgenomen. Om deze en andere zaken met elkaar georganiseerd te kunnen bespreken, is in de appartementswet een regeling over de VvE opgenomen.

Daarnaast is er een reglement van splitsing van toepassing, waarin de verdere gebruiks- en onderhoudsregels voor het appartement etc. staan vermeld. Een appartementsrecht kan betrekking hebben op een appartement, een berging, een parkeerplaats ten behoeve van een auto.

Een appartements-eigenaar is voor een bepaald gedeelte (een 'part') eigenaar van een gebouw. Een appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van een gebouw, bijvoorbeeld een appartement (privégedeelte) en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes van het gebouw, bijvoorbeeld een lift of een trap. Een appartements-eigenaar is van rechtswege automatisch lid van de VvE van het gebouw. Deze vereniging heeft tot wettelijke taak het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars in het appartementengebouw.

Splitsing

Splitsingsakte en de splitsingstekening

De verdeling van een gebouw ligt vast in de notariële splitsingsakte en onder splitsingsakten. Deze aktes zijn bij het Kadaster (ook wel hypotheekkantoor genaamd) overgeschreven, waardoor iedereen de inhoud van die akte kan lezen. In die akte staan de appartementen nauwkeurig omschreven. Verder staan daar de kadastrale gegevens van het hele gebouw vermeld. Bij elke akte hoort de splitsingstekening waarop alle appartementen, algemene ruimten, bergingen en parkeerplaatsen staan ingetekend. Daarop kan men ook zien welke ruimten in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik zijn. Juridisch is het gehele gebouw inclusief het achterliggende parkeerterrein gezamenlijk eigendom van alle eigenaren, die daarnaast ieder afzonderlijk een uitsluitend gebruiksrecht hebben van het eigen appartement en bijvoorbeeld de parkeerplaats en/of berging. Ieder koper zal dus één of meerdere appartementsrechten in eigendom verkrijgen.

Reglement van splitsing

In de akte van splitsing is het splitsingsreglement opgenomen. Hierin worden de regels vastgesteld, waaraan alle eigenaars zich moeten houden. Deze regels gaan over het gebruik van zowel de gemeenschappelijke als de privégedeeltes van het gebouw. Ook wordt daarin het aandeel in de bijdrage van de gemeenschappelijke kosten voor het onderhoud van het gebouw geregeld. Het "Modelreglement bij splitsing in appartementen", uitgegeven door de Koninklijke Notariële Broederschap, is van toepassing verklaard voor de splitsingsakte van Zuyd Kwartier. In de splitsingsakte wordt naar deze algemene regels verwezen en op sommige punten zijn aanvullingen en / of wijzigingen aangebracht. De bepalingen van het splitsingsreglement blijven altijd van kracht, ook voor latere eigenaars van een appartementsrecht.

Kosten voor onderhoud van het gebouw

De kosten van onderhoud binnen het eigen appartement komen altijd voor rekening van de eigenaar zelf. De kosten voor onderhoud aan bijvoorbeeld het dak, de riolering, de gemeenschappelijke ruimten en de gezamenlijke installaties komen voor rekening van de eigenaars gezamenlijk. Het aandeel dat iedere eigenaar daaraan moet bijdragen is te vinden in de splitsingsakte. Soms is dat voor alle eigenaars gelijk, maar meestal is het verschillend al naar gelang de grootte van het appartementsrecht.

Tenminste eenmaal per jaar dient een vergadering van de vereniging gehouden te worden. Daarin kunnen dan de gemeenschappelijke zaken over het gebouw, het beheer en onderhoud van het gebouw of gedeelten daarvan, besproken worden. In die vergadering worden tevens de kosten van het afgelopen jaar definitief vastgesteld en omgeslagen over iedere eigenaar apart. Ook wordt in de vergadering de begroting voor het lopende en/of komende boekjaar vastgesteld. Voor die kosten dragen de eigenaren dan maandelijks een vast bedrag bij, met een verrekening aan het einde van het boekjaar.

Om de Vereniging van Eigenaars van een startkapitaal te voorzien is een depotstorting per appartement en per parkeerplaats vastgesteld. Deze moet worden voldaan bij de notaris bij het notarieel transport. Zie voor de hoogte van het bedrag de koop-/aannemingsovereenkomst.

De eerste vergadering wordt georganiseerd op initiatief van de ontwikkelaar, Dura Vermeer.

Huishoudelijk reglement

Naast het splitsingsreglement kan er door de VvE een huishoudelijk reglement vastgesteld worden. Daarin staan de verdere bijzondere voorschriften vermeld over gebruik van het appartement, gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten et cetera. Bijvoorbeeld: Door wie worden de algemene ruimten schoongehouden, is er harde vloerbedekking toegestaan (parket, plavuizen, natuursteen).

Het bestuur

Iedere VvE heeft een bestuur. Zij wordt benoemd door de VvE en vertegenwoordigt de VvE. Het onderhoud van het gebouw, reparaties en dergelijke worden aan het bestuur toevertrouwd. Het bestuur neemt hiermee binnen de VvE een sleutelpositie in en beheert de gelden van de vereniging (gevormd uit de maandelijks bijdrage van de eigenaren). Het bestuur roept daarnaast de VvE bijeen, stelt de agenda op en is vaak een vraagbaak voor de eigenaren bij reparaties en veranderingen aan het gebouw of aan het appartement.

Het bestuur van de VvE wordt doorgaans gevormd door de eigenaren. De mogelijkheid bestaat om de administratie uit te besteden aan een administratief beheerder. Ook bestaat de mogelijkheid om het technisch beheer bij een beheerderskantoor onder te brengen.

De administrateur zal een concept servicekostenberekening opstellen en deze als discussiepunt aan de VvE presenteren om gezamenlijk te bepalen welke posten noodzakelijk in de servicekosten zullen moeten worden opgenomen.

Taken van een VvE

De VvE heeft de volgende taken:

- de VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen;
- de VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw en de installaties behorende tot de centrale voorzieningen;
- de VvE zorgt ervoor dat alle eigenaren volgens een eerlijke verdeelsleutel meewerken en meebetalen aan beheer en onderhoud;
- de VvE zorgt ervoor dat alle eigenaren bij de besluitvorming betrokken worden en dat een besluit op een eerlijke en democratische manier wordt genomen.

Deze taken leiden tot de volgende werkzaamheden:

- het voeren van de ledenadministratie en het onderhouden van contact met makelaars en notarissen;
- informeren van eigenaren, organiseren en notuleren van de algemene ledenvergadering;
- opstellen van een begroting en het vaststellen en incasseren van de benodigde ledenbijdrage (veelal servicekosten genoemd);
- het beheren van de betaal- en spaarrekeningen van de VvE;
- financiële administratie en opstellen van jaarstukken;
- het goed verzekerd houden van het gebouw;
- afhandelen van reparatieverzoeken en schade aan de gemeenschappelijke voorzieningen;
- voorbereiden en laten uitvoeren van groot onderhoud, zoals schilderwerk;
- afsluiten van service- en onderhoudscontracten voor bijvoorbeeld schoonmaak en onderhoud van de installaties behorende tot de centrale voorzieningen;
- behandelen van individuele verzoeken van eigenaren (bijvoorbeeld verbouwingsaanvragen) en het toetsen van deze verzoeken aan de splitsingsakte;
- het beheren van de toegangspassen voor parkeergarages en woongebouwen.

Om deze taken uit te voeren benoemt de VvE een bestuur dat bestaat uit VvE-leden. In de praktijk levert het beheer van de VvE veel werk op, werk dat meestal vraagt om specifieke vakkennis. Vrijwel alle VvE's schakelen daarom een professionele VvE-beheerder in. De VvE-beheerder neemt veel werk van het bestuur uit handen en ondersteunt en adviseert het bestuur bij haar overige taken.

Verzekeringen

Een aparte regeling betreft de verzekering van het gebouw en daarmee ook de appartementen. Het splitsingsreglement schrijft voor dat een opstal- en een aansprakelijkheidsverzekering voor het gehele gebouw waartoe het appartementsrecht behoort gezamenlijk door de eigenaren dienen te worden afgesloten. De eigenaren kunnen via de VvE besluiten om dit en andere noodzakelijke verzekeringen door de beheerder te laten regelen. Het verzekeren blijft echter primair een verplichting van de eigenaren zelf. Daarnaast worden vaak andere verzekeringen afgesloten, bijvoorbeeld voor glasschade. De verzekering wordt afgesloten ten name van alle eigenaars gezamenlijk. Een inboedelverzekering dient de bewoner ook zelf af te sluiten. Als het gaat om laadvoorzieningen voor elektrische auto's kan de verzekeraar strengere eisen stellen. De beheerder van de VvE zal de eigenaren hierover informeren.

Veranderingen in het eigen appartement of in het gebouw

Het gebouw en de appartementen staan nauwkeurig omschreven in de splitsingsakte en op de splitsingstekening. Iedere wijziging in of aan het gebouw, in welke vorm dan ook behoeft de toestemming van de VvE en de hypotheekhouders. Ook de wijzigingen in de verdeling van de gemeenschappelijke kosten behoeven de toestemming van de VvE.

Genoemde wijzigingen worden door de notaris vastgelegd in een nieuwe of aanvullende splitsingsakte, waarvan een afschrift naar het Kadaster gaat.

25. Wet Kwaliteitsborging

Op basis van artikel 7:757a BW is de ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

14-4-2022

Nieuwe
tekst

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

De bewoners infobrochure van Dura Vermeer (Welkom Thuis)

- Informatie over installaties comfortabel wonen
- Informatie over de overige onderdelen in uw nieuwe huis
- Onderhoudsoverzicht

Service & Onderhoud

- Informatie over Dura Vermeer Service & Onderhoud
- Meterkaststicker, groepenkaart
- Overzicht van onderaannemers / leveranciers
- Overzicht garanties

Gebruikershandleidingen installaties:

- Warmtepomp (lucht)
- MV-box
- PV-panelen en omvormer
- Boiler
- Convectoren
- Opstookprotocol: verwijzing naar protocol eigen vloerenleverancier
- Infiltratievoorziening
- Regenton

Onderhoudsadviezen:

- Binnendeuren
- Beglazing en gevels
- Houten kozijnen
- Warmtepomp (lucht)
- MV-box
- PV-panelen en omvormer
- Sanitair

Energielabel

- Energielabel

Revisietekeningen

- Optietekeningen + meterkastlijst
- Revisie Verwarming
- Revisie Mechanische Ventilatie
- Revisie Riolering en waterleidingen
- Revisie Elektra
- Revisie PV-panelen

Keuringen

- Inregelrapport Mechanische Ventilatie
- Inregelrapport Luchtwaterwarmtepomp

Beheervereniging:

- Onderhoudsvoorschriften puien/dak/lift
- Handleiding bellentableau

Technische Bepalingen

26. Peil van de woning

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerk-vloer op de begane grond; De juiste peilhoogte (P=0) wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

27. Grondwerk

Het terrein onder het gebouw wordt ontgraven tot onderkant fundering.

Voor de riolering, leidingen en bestratingen worden eveneens de nodige graafwerkzaamheden verricht. Onder de bestratingen binnen de perceelgrens van het plan wordt een aanvulling van schoon zand aangebracht. Het resterende terrein rondom het gebouw wordt afgewerkt met uitkomende grond.

Leeflaag

Ter plaatsen van het project Zuyd Kwartier heeft een sanering plaatsgevonden. De saneringswerkzaamheden zijn afgerond en de grond is geschikt gemaakt voor de bestemming wonen. Dit houdt in dat er een leeflaag van ca. 1,0 meter is aangebracht met daaronder een signaleringslaag. De signaleringslaag is de onderkant van de leeflaag.

De koper is verplicht de dikte en kwaliteit van de leeflaag niet lager dan een 1,0 meter aan te tasten, bijvoorbeeld door het planten van diep wortelende bomen of het aanbrengen van een bouwwerk (bijvoorbeeld de aanleg van schroefpalen voor de aanleg van fundering, kelders of zwembaden) of het aanleggen verdiepte tuinen, zulks in verband met de aanwezigheid van restverontreinigingen in de ondergrond boven de interventiewaarden.

28. Buiten- & binnenriolering

De verzamelleidingen van de riolering t.b.v. vuilwaterriolering en hemelwaterafvoer op de begane grond worden uitgevoerd volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente en aangesloten op het gemeenteriool. In het plan wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. De buiten- en binnen rioleringen worden uitgevoerd in PPC en/of PVC met hergebruikgarantie, van voldoende diameter.

De sanitaire toestellen, keuken, de condens afvoeren van de WTW unit en warmtepomp, wasmachine opstelplaats worden aangesloten op de binnenriolering van de appartementen.

Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, ontstoppings-, verloop-, aansluit-, en expansiestukken alsmede de noodzakelijke sifons en ontluchtingen.

Het hoofddak van de koopappartementen wordt afgevoerd middels in pandige hemelwaterafvoeren voorzien van de nodige isolatie.

Bij de prefab balkons/loggia's zijn door-/afvoervoorzieningen opgenomen.

De hemelwaterafvoeren bij de balkons/loggia's en zijn opgenomen in een ronde vorm, PVC met hergebruikgarantie in de kleur grijs. De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- toiletcombinatie in toilet en/of in de badkamer
- fonteincombinatie
- aansluiting keukenspoelbak
- aansluiting T-stuk voor de vaatwasser (deze zit gecombineerd met de sifon van de gootsteen)
- wastafelcombinatie
- douchegoot
- wasmachine opstelplaats
- Condens afvoer WTW unit en warmtepomp

29. Bestratingen

De bestrating op het binnenterrein 'parkeren' bestaat uit betonstraatstenen. De bestrating van de parkeervakken bestaat uit grasbetontegels en wordt gemarkeerd middels betonstraatstenen. Straatwerk achterpaden/brandgang bestaat uit betontegels met een afmeting van 30x30cm.

De bestrating rondom het perceel is openbaar gebied en wordt door derden aangelegd en aangesloten op de bestrating van het terrein.

30. Terreininrichting & terreininventaris

Op het binnenterrein worden acht bomen geplant, overeenkomstig de situatietekening. Rondom de parkeervakken worden groenstroken voorzien. Tussen bouwnummer 0.27 en het huurappartementengebouw wordt een tuinmuur geplaatst. Een toegangspoort (niet afsluitbaar) wordt geplaatst tussen het koopappartementengebouw en bouwnummer 0.15/0.20 voor toegang tot het binnenterrein. Ook worden er op het binnenterrein straatkolken voorzien en worden er voorzieningen getroffen om de biodiversiteit op het binnenterrein te stimuleren. Verder zullen er op het binnenterrein lantaarnpalen geplaatst worden welke worden aangesloten op de centrale elektra voorziening van het appartementengebouw.

31. Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen is gekozen voor een fundering op palen met gewapend betonnen funderingsbalken en stroken.

Alle als zodanig aangegeven betonwerken worden uitgevoerd met de benodigde wapening, e.e.a. conform het advies van de constructeur en met goedkeuring van de gemeente.

32. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer met een Rc-waarde van 3,7 m² K/W. De verdiepings- en dakvloeren worden als een in het werk gestorte systeemvloer, type breedplaat uitgevoerd.

De vloeren boven de bergingen alsmede de entreehal worden aan de onderzijde geïsoleerd.

33. Betonwerk

De trappen & bordessen voorzien van wafelmotief in het hoofdtrappenhuis en de balkons/loggia's zijn van gewapend prefab beton, glad afgewerkt in de fabriek. De dakranden worden afgedekt met betonnen muurafdekkers welke onderling met kitnaden waterdicht worden afgewerkt. Geadviseerd wordt aan de VVE de kitnaden regelmatig te inspecteren, zodat tijdig in onderhoud kan worden voorzien.

34. Gevelopbouw

Kalkzandsteenwanden

De dragende kalkzandsteenwanden (binnenbladen van de spouwmuren van de voor- en achter- en kopgevels, woningscheidende wanden en overige dragende wanden) worden uitgevoerd in vuilwerk kalkzandsteen. De niet-dragende kalkzandsteenwanden in het bergingenblok zullen als schoonwerk vellingblokken worden uitgevoerd.

Gevelmetselwerk

De buitenspouwbladen van de gevels worden, daar waar aangegeven op tekening, uitgevoerd in baksteen, zogenaamd schoonmetselwerk. Het metselwerk wordt verwerkt in wildverband. De kleuren van de bakstenen staan omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Verticale gevelprofielen

De buitenspouwbladen van de gevels worden, daar waar aangegeven op tekening, uitgevoerd als verticale gevelprofielen. De kleuren van de verticale gevelprofielen staan omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Gevelisolatie

In de kop- en langsgevels wordt isolatie van minerale wol in de spouw aangebracht. De gevel heeft een thermische weerstand van $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Voegwerk buitengevel appartementen

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd middels een doorgestroken verdiepte voeg in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat. In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van het ventileren van de spouw.

Door weersomstandigheden na het metsel- en voegwerk kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal en zal in de loop van tijd verminderen.

Opvang metselwerk

Stalen lateien zorgen voor de opvang van het metselwerk boven sparingen zoals raamopening. Deze worden gepoedercoat en toegepast waar constructief noodzakelijk.

Kleur conform bijgeleverde kleur- en materialenstaat.

Raamdorpels

De onder aansluiting van de gevelkozijnen op het metselwerk wordt uitgevoerd met aluminium waterslagen, kozijn breed.

Dilataties

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk in de buitengevel worden dilatatievoegen aangebracht. De plaats van de dilatatievoegen wordt door de gevelsteenfabrikant aangegeven. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

35. Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton van 70 of 100 mm dik.

De wanden tussen de berging en de verkeersruimtes en de wanden tussen de appartementen en de verkeersruimtes zijn voorzien van geïsoleerde Metal stud voorzetwanden.

36. Daken

De constructie van de platte daken en dakterrassen is als volgt samengesteld:

- betonnen dakvloer
- (afschot) isolatie platen.
- bitumineuze dakbedekking
- ballast laag van grind
- t.p.v. dakterrassen op de 3^e verdieping betontegels op tegel dragers.

De R_c -waarde van de platte daken (en dakterrassen) bedraagt $= 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Op de 3^e verdieping in de gang is een dakluik met een schaartrap voorzien ten behoeve van toegang tot het bovenliggende dak.

Op de daken worden waar nodig veiligheidsvoorzieningen aangebracht ten behoeve van dakonderhoud. Ook worden er noodoverstorten geplaatst. De positie en afmeting worden in overleg met de constructeur nog nader bepaald.

Op zowel het dak van de koopappartementen worden alle kanaalwerk van WTW-installatie alsmede rioolontluchting als opbouw op dak uitgevoerd. Het kanaal- en/of leidingwerk blijft hierdoor in het zicht.

37. kozijnen, ramen en deuren

Kunststof gevelkozijnen- en ramen

De gevelkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in kunststof. De kozijnen worden voorzien van de nodige voegafdichting en vochtkering stroken voor een goede waterdichte en luchtdichte aansluiting met de gevel. Alle draaiende en/of kiepende kozijndelen van de woning, mits bereikbaar, worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan het Bouwbesluit, inbraakwerendheid-klasse 2.

Houten gevelkozijnen en deuren

De hoofdentree deur en de vluchtdeur (inclusief het kozijn) van het appartementengebouw worden uitgevoerd in hardhout.

De kozijnen van de woningtoegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout. De woning toegangsdeuren worden uitgevoerd als een geïsoleerde houten deur en worden voorzien van een anti-kerntrek deurbeslag en een spionoo. Verder hebben alle woningtoegangsdeuren een vrijloopdranger.

Binnendeurkozijnen & binnendeuren in de appartementen

De binnendeurkozijnen zijn verdiepingshoge, fabrieksmatig in een witte kleur afgelakte metalen montagekozijnen. De binnendeuren zijn vlakke verdiepingshoge opdekdeuren. De deuren zijn fabrieksmatig in een witte kleur afgewerkt.

Binnenkozijnen & binnendeuren algemene ruimten

De kozijnen in de algemene (verkeers)ruimten van het appartementengebouw worden uitgevoerd in hardhout evenals de kozijnen van de bergingen en de technische ruimte.

De deuren naar het trappenhuis worden uitgevoerd in hardhout met een houten deur met glasopening. De deuren van de algemene verkeersruimten en de bergingsdeuren zijn vlakke deuren fabrieksmatig met een kunststof toplaag afgewerkt. De algemene toegangsdeuren naar de berging zijn voorzien van RVS schopplaten en deze kozijnen worden voorzien van RVS hoekbeschermers.

Waar volgens de voorschriften wordt vereist, worden brand- of geluidwerende kozijnen en deuren toegepast. Kleuren volgens kleur- en materiaalstaat.

Hang- en sluitwerk

Alle gevelkozijnen, buitendeuren- en puien, bewegende delen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk, weerstandsklasse 2.

De deur van de hoofdentree wordt voorzien van een elektrisch deurslot met insteekcilinder. De binnendeuren in de algemene ruimten en de appartementen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk van solide kwaliteit, in licht metalen uitvoering.

De voordeur van de hoofdentree appartementengebouw is voorzien van een deurautomaat met bedienknop schakelaar. De appartementen worden voorzien van een deurvideo installatie om de hooftoegangsdeur van het appartementengebouw te openen.

Metaalwerken

Huisnummerbordjes, verzamel- en bewegwijzeringsborden en brievenkasten worden in de entreehal, de lifthallen en de gangen aangebracht.

38. Trappen en hekken

Trappen

De trappen en tussenbordessen in het hoofdtrappenhuis zijn van prefab beton met wafelmotief. De hijsvoorzieningen worden vlak afgewerkt. Verder is er in het vluchtrappenhuis een stalen vluchtrap aanwezig.

Balustraden & hekken

De balustrade en trapleuningen in het hoofdtrappenhuis zijn van in kleur gemoffeld staal of aluminium, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

De balkonhekken zijn van in kleur gemoffeld aluminium met daartussen gelaagd glazen panelen, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Bouwnummers 3.16 & 3.17

Op de borstwering van de dakterrassen wordt een ronde buisleuning op de betonnen muurafdekker geplaatst. De afscheiding tussen de twee dakterrassen zal uitgevoerd worden door een aluminium privacyscherm met gelaagd glas met daarop een matte folie, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

39. Beglazing

De gevelkozijnen en draaiende delen van de appartementen worden voorzien van hoogwaardige isolerende HR+++ (triple) beglazing. Beglazing welke zich in de buitenkozijnen of deuren van de algemene ruimte bevindt, wordt uitgevoerd in HR++ (dubbele) beglazing.

Brandwerende, geluidwerend, letselveilige en/of doorval veilige beglazingen worden vaak geproduceerd met geharde dan wel gelaagde ruiten. Als gevolg van het productieproces kunnen in het werk duidelijke optische verschillen waarneembaar zijn ten opzichte van de overige beglazingen en zijn tevens optische vervormingen mogelijk. Deze optische verschillen / vervormingen zijn inherent aan het productieproces en derhalve uitgesloten van reclamaties.

40. Natuur- en kunststeen

De dorpels van de badkamer (t.p.v. douchehoek en binnendeurkozijn) en de dorpel onder het binnendeurkozijn van het toilet worden uitgevoerd in kunststeen. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

De vensterbanken zijn van kunststeen met een overstek van ongeveer 25mm. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

41. Vloer-, Wand- & plafondafwerkingen

Plafondafwerking

Algemene (verkeers)ruimten

Het plafond in de entreehal op de begane grond, de lifthal, de bergingen en een gedeelte van de algemene verkeersruimten wordt als geïsoleerde houtwolcementplaten uitgevoerd.

Het plafond in de algemene verkeersruimten op de overige verdiepingen (behoudens trappenhuisen) wordt een akoestisch plafond aangebracht.

Bij de buitenplafonds van de loggia's bij bouwnummers 2.16 – 2.17 – 2.18 – 2.19 – 3.16 worden geïsoleerde houtwolcementplaten aangebracht.

Alle betonnen plafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit, met uitzondering van het plafond van de meterkast en techniekruimte. De v-naden aan de onderzijde van de betonvloeren c.q. plafonds van onderliggende ruimten, blijven in het zicht. Door plaatindelingen is het mogelijk dat de v-naden niet altijd doorlopen.

Wandafwerking

Algemene (verkeers)ruimten

De wanden van de algemene verkeersruimten, hoofdtrappenhuis en vluchtrappenhuis zijn afgewerkt met een structuurspuitwerk. De kalkzandsteen vellingblokken in bergingsgangen, bergingen en algemene kasten zijn onafgewerkt.

Appartementen

Alle niet-betegelde en niet-gespoten wanden in het appartement worden behangklaar afgewerkt behoudens de meterkast en de wanden in de technische ruimte waarop de warmtepomp en WTW-unit geplaatst worden. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden in de nieuwe woning voldoen aan een vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaatselijke onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm, zijn kleurverschillen toegestaan en volgt het (plaatselijk) gestukadoorde afwerklaag de ondergrond. Binnen de norm zijn dus oneffenheden toegestaan. Boven de betegelde wanden in toiletruimte wordt spuitwerk aangebracht.

Afhankelijk van de door u aan te brengen wandafwerking kunnen er aanvullende voorbereidingen benodigd zijn. Uitgaande van een (dikker) behang met een gewicht van 130gr/m² is alleen het schuren en primeren van de wand noodzakelijk.

Vloerafwerking

Algemene (verkeers)ruimten

De vloeren van de bergingen en de bergingsgang worden monolithisch afgewerkt. De vloeren in algemene verkeersruimten en algemene ruimten worden voorzien van een afwerkvloer.

Op de vloer van de hoofdentrehal wordt nabij de hoofdtoegangsdeur een schoonloopmat aangebracht. In de algemene verkeersruimten op de begane grond wordt tegelvloer aangebracht. Afmetingen en kleur nog nader te bepalen. De vloerafwerking in de algemene verkeersruimten overige verdiepingen worden uitgevoerd als projectapijt.

Appartementen

De prefab betonnen balkons/loggia's zijn fabrieksmatig afgewerkt. Daar waar de balkons niet als prefab beton worden uitgevoerd, maar in het werk gestort, zullen deze voorzien worden van betonnen tegels 30x30cm.

De vloeren in de appartementen van de begane grond worden afgewerkt met een dekvloer en de vloeren in de appartementen van de verdiepingen worden afgewerkt met een geluidsisolerende zwevende dekvloer, m.u.v. de badkamer. De vloer van de meterkast is onafgewerkt.

De dekvloeren van de appartementen voldoen aan een vlakheidsklasse 4 volgens tabel 2a van de NEN 2741. Dit is een vlakheid met een toelaatbare afwijking van 4mm op de 50cm en 7mm op 2m¹. Binnen deze norm zijn oneffenheden toegestaan.

Het aanbrengen van een "harde" vloerafwerking vereist een aanvullende egalisatie laag en een zachte strook bij de aansluiting op de bouwmuur. Voor het juiste resultaat kunt u deze werkzaamheden, het aanbrengen van de egalisatie laag en de afwerking, het beste door één leverancier aan laten brengen.

Bij vloerverwarming kunt u vrijwel elke vloerafwerking kiezen. U moet wel rekening houden met enkele voorwaarden. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Laat u voor de aanschaf goed voorlichten en vraag naar deze Rc waarde. Deze wordt bepaald door de installateur maar mag in het algemeen maximaal 0,09 (m² K/W) zijn.

Bij een leverancier voor uw vloerafwerking vindt u deze waarde in de technische gegevens.

Een isolerende laag in of onder de vloerafwerking is ongewenst.

Tegelwerken

Wandtegels appartementen

Op de wanden van de toilet- en badruimte worden wandtegels aangebracht in de afmeting van ca. 20 cm x 25 cm, kleur wit mat en liggend verwerkt. Het tegelwerk wordt in de badkamer plafond hoog en in het toilet tot ca. 1500 mm hoogte toegepast. Het wandtegelwerk wordt gevoegd met een zilvergrijs waterdichte voeg. De inwendige hoeken en aansluitingen t.p.v. kozijnen worden gekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van aluminium hoekstrip in de kleur wit. Boven het wandtegelwerk bij het toiletruimte wordt spuitwerk toegepast.

Vloertegels appartementen

In de toilet- en badruimte worden vloertegels aangebracht in de afmeting van ca. 45 cm x 45 cm, kleur grijs. De vloer wordt gevoegd met een waterdichte, grijze voeg. De randen van de vloer worden gekit met siliconenkit. De vloer- en wandtegels worden niet-strokend verwerkt. De douchehoek wordt op afschot gelegd en voorzien van een dorpel, conform verkooptekening.

42. Metaalwerken/kunststof

Hang- en sluitwerk

De cilinders van de sloten van de buitendeuren en de bergingsdeur van uw appartementen worden uitgevoerd als een gelijksluitend systeem. Dat wil zeggen dat met één sleutel alle buitendeuren te bedienen zijn. Bij elke woning worden drie sleutels geleverd. Het hang- en sluitwerk van uw appartement voldoet aan politie keurmerk veilig wonen (er wordt geen PKVW certificaat verstrekt).

De binnendeuren in uw appartement worden afgehangen aan paumelles en afgemonteerd met deurkrukken en schilden van lichtmetaal. De volgende sloten worden toegepast:

- woonkamer, slaapkamers en technische ruimte/berging: loopslot
- badruimte en toiletruimte: vrij- en bezetslot
- meterkast: kastslot, zonder deurkruk

43. Binnen timmerwerk

De vloeren van de appartementen worden niet voorzien van vloerplinten. De vloeren van de algemene ruimten worden wel voorzien van vloerplinten. De gevelkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van aftimmerwerk daar waar nodig.

44. Schilderwerk

De houten gevelkozijnen en aftimmerwerk worden voorzien van een dekkend verfsysteem. Voor het binnen- en buiten schilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu. Vanwege de milieubewuste opbouw van het systeem, kan het in zijn uiterlijke verschijningsvorm afwijken van het gebruikelijke. Zowel de binnen- als buitenzijde van de houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden in de kleuren geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

45. Keuken en meterkast

Keuken

Het is mogelijk om een keuken af te nemen bij Thuis de Showroom waar u de mogelijkheid heeft om de keuken volledig naar eigen wensen in te richten en vorm te geven.

21-7-2023

Meterkastruimte

Als achterwand wordt ten behoeve van het plaatsen van de diverse meters een beplating aangebracht. De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

46. Waterinstallatie

Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. Bij de appartementen zijn de koud- en warmwaterleidingen van kunststof. Bij het bergingenblok bevindt zich de hydrofooruimte en centrale werkkast.

In de centrale werkkast op de begane grond is een koud wateraansluiting; werkkast is voorzien van een close-up boiler met uitstortgootsteen.

Koud waterleiding

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in uw meterkast en is afsluit-/aftapbaar. De koud waterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- wasmachine opstelplaats

- aansluiting op warmtepomp t.b.v. warm water
- keuken afgedopt (incl, vaatwasser aansluiting).
- wastafelcombinatie
- douche
- toiletcombinatie(s)
- fonteincombinatie toilet

Warm waterleiding

De warmwaterleiding wordt aangelegd tot op de standaardplaats van de volgende aansluitpunten:

- keuken afgedopt
- wastafelcombinatie
- douche

Sanitair

Het sanitair wordt in basis geleverd in de kleur wit, Merk Villeroy & Boch. Het is niet mogelijk om de badkamer/toiletruimte casco af te nemen.

De tekening van uw toilet en badkamer is een schematische weergave van de locatie van het aan te brengen sanitair.

In de woning wordt aangebracht:

Toiletruimte:

- Villeroy & Boch O Novo closet (basis) met direct flush, dikke zitting met soft-close en quickrelease.
- Geberit Duofix inbouwreservoir met frame
- Geberit Sigma bedieningsplaat kleur wit.
- Villeroy & Boch O Novo fontein (basis) met HansGrohe Logis fonteinkraan (basis) chroom.
- Viega Afvoerprogramma sifon chroom

Badkamer:

- Villeroy & Boch O Novo wastafel 60 cm. (basis) met HansGrohe Logis wastafelmengkraan (basis) chroom.
- Viega Afvoerprogramma sifon chroom.
- Swallow Standaard spiegel 57X40, horizontaal op wand geplaatst
- HansGrohe Ecostat S douchecombinatie set ecostat 1001 cl combi (basis) met ecosmart chroom
- Douchegoot-WTW met RVS afdekrooster.
- Douchehoek ca. 90x90cm, Tegeldikte verdiept en op afschot, aan één zijde voorzien van een dorpel.
- Indien toilet aanwezig: Villeroy & Boch O Novo closet (basis) met direct flush, dikke zitting met soft-close en quickrelease.
- Indien toilet aanwezig: Geberit Duofix inbouwreservoir met frame
- Indien toilet aanwezig: Geberit Sigma bedieningsplaat kleur wit.

Berging in appartement:

- Wasmachinekraan.

47. Verwarmingsinstallatie

Een individuele warmtepompunit voorziet het appartement van verwarming en warm tapwater. Daarnaast kan de unit zorgen voor (actieve) topkoeling van het appartement. De buitenunit van de warmtepomp bevindt zich op het dak van het appartementengebouw. Bouwnummers 0.16 – 0.17 – 0.18 – 1.16 – 1.17 – 2.16 – 2.17 krijgen in basis een 180 liter boilervat en bouwnummers 1.18 – 1.19 – 2.18 – 2.19 – 3.16 – 3.17 krijgen in basis een 230 liter boilervat vanwege dat er twee badkamers in het appartement worden gerealiseerd.

De verwarming van de individuele ruimten geschiedt d.m.v. vloerverwarming (laagtemperatuurverwarming). In de badkamer wordt een elektrische radiator aangebracht voor het bij verwarmen van de ruimte. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. In de overige verblijfsruimtes is een ruimteregeling aanwezig. De verdeler voor de vloerverwarming wordt geplaatst in de techniek- /bergruimte in het appartement. Deze wordt niet voorzien van een omkasting.

De installatie zal bij gelijktijdige verwarming de volgende vertrektemperaturen kunnen bereiken en behouden:

- Woonkamer en keuken 20 graden;
- Badkamer 22 graden;
- Verkeersruimten 15 graden;
- Toilet onverwarmd (er wordt wel een lus gelegd)
- Slaapkamers 20 graden;
- Berging (in appartement) onverwarmd.

De bergingen op de begane grond vloer van het appartementengebouw worden onverwarmd uitgevoerd.

Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op een vloerafwerking van tapijt met een Rc-waarde van $\leq 0,09 \text{ m}^2\text{K/W}$.

48. Ventilatievoorziening

Het appartement wordt mechanische geventileerd. Dit mechanisch systeem maakt gebruik van warmterugwinning; Wand- en/of plafond toe-, en/of afvoerpunten zijn voorzien in de toiletruimte, badruimte, keuken, woonkamer, slaapkamers en t.p.v. wasmachine opstelling.

De toe- en afvoerpunten zijn weergegeven op de verkooptekening.

De plaats en afmetingen van de aan- en afzuigpunten zijn indicatief en kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekening. Door middel van een RH sensor in de badkamer en 2 stuks CO₂ sensoren (woonkamer en hoofdslaapkamer) wordt het ventilatiesysteem automatisch geregeld. U kunt het systeem tijdelijk handmatig bedienen met het bedieningspaneel in de woonkamer.

Doordat er geen afzuigkap op het ventilatiesysteem mag worden aangesloten op het WTW systeem, dient er een recirculatie afzuigsysteem toe te worden gepast. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het uitzoeken van een keuken.

49. Elektrische installatie

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De elektrische installatie wordt volgens het centraaldozensysteem aangelegd, conform de vereisten van de NEN 1010. Alle wandcontactdozen zijn geaard.

Het appartement wordt voorzien van schakelmateriaal Jung AS500, in een kleur wit

Wandcontactdozen voor algemeen gebruik worden aangebracht op 30cm boven de vloer met uitzondering van de wandcontactdozen boven het keuken werkblad.

Schakelaars en wandcontactdozen worden inbouw uitgevoerd met uitzondering van de bergingen op de begane grond en achter of nabij de techniek opstelling in uw appartement (technische ruimte) deze worden als opbouw uitgevoerd met opbouw leidingwerk. Loze leidingen worden voorzien van een inspectiedraad. De verdeelkast wordt voorzien van groepen namelijk:

- 3 installatieautomaten ten behoeve van de verlichting en de algemene wandcontactdozen;
- 1 installatieautomaat ten behoeve van wasmachine;
- 1 Installatieautomaat ten behoeve van. combimagnetron
- 1 Installatieautomaat ten behoeve van vaatwasser
- 1 installatieautomaat ten behoeve van. fornuis (2x230V);
- 1 installatieautomaat ten behoeve van. warmtepomp.

Bovenstaande groepen worden aangesloten op 2 aardlekschakelaars.

Rookmelders

Het appartement is voorzien van een rookmeldinstallatie. Deze zijn gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet. De aangegeven plaatsen op de tekening zijn indicatief.

Algemene voorzieningen

De algemene installatie wordt aangesloten op een eigen aansluiting van het netwerkbedrijf en krijgt een eigen verdeelkast (CVZ-kast) op deze verdeelkast zijn aangesloten alle installaties in de algemene ruimten, verlichting, wandcontactdozen, hydrofoorpomp en lift.

Alle verlichting wordt uitgevoerd als led verlichting veelal geschakeld op aanwezigheid. Daar waar voorschriftelijk vereist worden armaturen voorzien van decentrale noodverlichting en vluchtweg signalering toegepast. De lichtinstallatie in de bergingen wordt uitgevoerd als 42V installatie. De lichtsterkte volgens voorschriften. Armaturen zijn type afhankelijk van de ruimte (representativiteit). In de algemene verkeersruimten worden wandcontactdozen aangebracht welke door middel van een sleutelschakelaar in de techniekruimte/werkkast voor telkens een uur op spanning kunnen worden gezet.

50. Telecommunicatie-installatie

Het appartement wordt standaard aangesloten op het glasvezelnet. Deze aansluiting wordt geplaatst in de meterkast. Vanuit de meterkast wordt een loze leiding aangebracht voor een eventuele telefoon-, data- of centrale antenne aansluiting, in uw woonkamer, voorzien van een controledraad naar de meterkast. De loze doos wordt geplaatst op 30 cm boven de afwerkvloer.

De aansluiting wordt pas in de meterkast afgemonteerd nadat de koper een aanvraag voor een aansluiting heeft aangevraagd bij de glasvezelnet aanbieder.

De appartementen krijgen een video-deurtelefooninstallatie met elektrische deuropener t.b.v. de toegangsdeur van de centrale entreehal.

51. Liftinstallatie

De liftinstallatie is een personen/brancard lift, volgens de eisen van het Nederlands Liftinstituut en de eisen van Geboden Toegang; capaciteit van 13 personen of 1.000 kg. De liftcabine is representatief afgewerkt.

52. Installatiegeluid

In de nieuwe woning zijn diverse installatieonderdelen opgenomen die geluid produceren. Denk hierbij aan onderdelen als warmtepompen en mechanische ventilatie units. Het geproduceerde geluid van deze onderdelen valt binnen de hiervoor door het SWK vastgestelde geluidniveau.

53. Schoonmaken en oplevering

De woning wordt bezemschoon opgeleverd.

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

54. Afwerkstaat per ruimte

Appartement

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entree / hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Toilet	Vloertegels 45x45 cm	Wandtegels 20x25 cm tot ca. 1500 mm boven vloer, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk
Meterkast	Geen afwerking	Geen afwerking	Geen afwerking
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Slaapkamers	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels 45x45 cm	Wandtegels 20x25 cm tot plafond	Structuurspuitwerk
Berg-/techniekrimte*	Afwerkvloer	Behangklaar, behoudens bij opstelplaats installaties.	Structuurspuitwerk behoudens bij opstelplaats installaties.
Loggia's/balkons	Prefab beton	Metselwerk	Geïsoleerde houtwolcementplaten, enkel bij bnrs. 2.16, 2.17, 2.18 & 3.16
Balkons i.h.w.g. /dakterrassen	Betontegels 30x30 cm	Metselwerk	Niet van toepassing
3.17 Berging op begane grond	Betonvloer monolithisch afgewerkt	Geen afwerking	Geïsoleerde houtwolcementplaten

14-4-2022



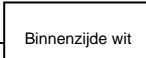
3.17 = 3.16

* De positie van installatietoestellen in de berg- / techniekrimte van uw appartement zijn op de verkooptekening indicatief ingetekend.

Algemene ruimten

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Hoofdentree en algemene verkeersruimte 0+ peil	Vloertegels afm. n.t.b. Schoonloopmat bij entree deur	Structuurspuitwerk	Geïsoleerde houtwolcementplaten
Algemene verkeersruimten verdiepingen	projecttapijt	Structuurspuitwerk	Geïsoleerde houtwolcementplaten
Trappenhuis	Prefab beton	Structuurspuitwerk	Onderzijde prefab beton, bovenste verdieping spuitwerk op plafond (dak trappenhuis)
Vluchttrappenhuis	Projecttapijt	Structuurspuitwerk	Onderzijde prefab beton, bovenste verdieping spuitwerk op plafond (dak trappenhuis)
Bergingsgang	Betonvloer monolithisch afgewerkt	Geen afwerking	(thermisch) isolerende plafondplaten
Werkkast begane grond	afwerkvloer	Geen afwerking	(thermisch) isolerende plafondplaten
Bergruimte appartement op begane grond	Betonvloer monolithisch afgewerkt	Geen afwerking	(thermisch) isolerende plafondplaten

55. Kleur- en materiaalstaat exterieur



Omschrijving	Materiaal	Kleur	Opmerking
Gevel			
Metselwerk hoofdkleur	Baksteen wf, ws	Mangaan genuanceerd	
	Metselverband	Wildverband	
	Cementvoeg 3mm terug liggend	Antracietgrijs	
	Lateien en evt. geveldragers; staal th.verz. en gecoat	RAL 7012	
Waterslagen / muurafdekkers	Prefab beton	Lichtgrijs	
Balkonplaten	Prefab beton	Lichtgrijs	
Hekwerk balkons	Doorvalveilig glas	Naturel	
	Klemprofiel	RAL 7016	
	RVS handregel	Naturel	
Hekwerk (dak-)terrassen	Staal th.verz. en gecoat	RAL 7016	
Privacyscherm	Aluminium, gepoedercoat	RAL 7016	
Screens / knikarmschermen	Aluminium cf. opgave leverancier	Constructie: RAL 7012 Doek: Tibelly Parelgrijs resp. Tibelly uni o.g.	Koperskeuze, niet opgenomen in de v.o.n.-prijs.
Kozijnen			
Raamkozijnen	Kunststof	RAL 7012 binnenzijde wit	
Ramen + evt. roedes	Kunststof	RAL 7012 binnenzijde wit	
Balkon; panelen t.p.v. puien, deuren, kozijnen	Rockpanel o.g.	RAL 7012	
Entreepui	Hardhout	RAL 7048	
Woningentreedeuren	Hardhout	RAL 7012	
Woningentreekozijnen	Hardhout	RAL 9010	
Postvakken en bellentableau	Aluminium	RAL 7048	
Verticale gevelprofielen hoofdentree	Aluminium	RAL 7048	
Dak			
Dakbedekking platte daken	Bitumen	Zwart/ antracietgrijs	
HWA	PVC	Grijs	
Noodoverstorten	Aluminium	Naturel	
Dakranden	Prefab beton	Lichtgrijs	
Overig			
Plafond loggia's/balkons	Heraklith	Leigrijs	Enkel bij bnr. 2.16, 2.17, 2.18 & 3.16

N.B. Stuiknaden Rockpanel uitvoeren cf. verdeling op werktekeningen architect + zaag- en kopse kanten schilderen in kleur.

56. Kleur- en materiaalstaat interieur

Omschrijving	Materiaal	Kleur	Opmerking
Appartementen			
Vloertegels	Keramisch	Grijs	
Wandtegels	Keramisch	Wit mat	Liggend verwerkt
Dorpels	Kunststeen	Antraciet	
Vensterbanken	Kunststeen	Wit (basiskleur) grijze fijnkorrelige look	
Binnendeuren	Hout met honingraadvulling	Wit	
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Wit	
Hang- & sluitwerk binnendeuren	Aluminium	F1	
Algemene ruimten			
Vloertegels	Keramisch	Lichtgrijs	
Plafonds	Geïsoleerde houtwolcementplaten	Wit	
Plinten	hardhout	Wit	

57. Kleur- en materiaalstaat terrein

Omschrijving	Materiaal	Kleur	Opmerking
Binnenterrein			
Rijweg	Betonstraatstenen	Grijs	
Parkeervakken	Grasbetontegels	Grijs	
Redresseerstroken en aanduiding parkeervakken	Betonstraatstenen	Grijs	
	Metselwerk tuinmuur	Baksteen wf, ws	Mangaan genuanceerd
		Metselverband	Wildverband
		Metselverband staande accenten	Tegelverband, verspringt 20mm terugliggend
		Cementvoeg 3mm terugliggend	Antracietgrijs
		Staaftmathekwerk met hederat.p.v. entree binnenterrein	Zwart
	Stalen ligger + constructie	RAL 7016	
	Metselwerk muur tuinpoort blok D	Baksteen wf, ws	Mangaan genuanceerd
		Metselverband	Wildverband
		Metselverband staande accenten	Tegelverband, verspringt 20mm terugliggend
		Cementvoeg 3mm terugliggend	Antracietgrijs
Afdekker tuinmuur	Prefab beton	Lichtgrijs	
Kozijn tuinpoort	Hardhout	RAL 9010	
Deur tuinpoort	Kegro model 9815 o.g.	RAL 7012	

Straatwerk achterpaden	Prefab betontegels, 300x300mm	Grijs	
Erfafscheidingen binnenterrein	Staaflathekwerk	Zwart	
	Pergolaconstructie achtertuint.p.v. binnenterrein	Hout	
Bomen			8 stuks, soort n.t.b. i.o.m. hovenier