



**WEGWIJZER,  
TECHNISCHE OMSCHRIJVING  
EN PROCEDURE  
KOPERSKEUZEN**

TROON te Maassluis



Uitgave 29 januari 2025

**31 appartementen**  
Bouwnummers 1 t/m 32  
(type A t/m I)

Ontwerp: JURY!

De bouw wordt gerealiseerd door SDB  
Woning en Utiliteitsbouw B.V. ingeschreven  
onder nummer W-05257 in het Register van  
Ingeschreven Ondernemingen bij  
Woningborg.



# INLEIDING

Voor u ligt de Wegwijzer, Technische Omschrijving en Procedure Koperskeuzen die behoort bij uw nieuwe appartement. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe appartement.

Wij adviseren u deze Wegwijzer, Technische Omschrijving en Procedure Koperskeuzen aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkoop-tekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Mocht u na het lezen van dit document nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met uw kopersbegeleider.

## **Betrokken partijen**

### **Ontwikkeling en verkoop grond:**

Mahler Vastgoed Ontwikkeling  
Prins Alexanderplein 14  
3067 GC Rotterdam  
[info@mahlervastgoed.nl](mailto:info@mahlervastgoed.nl)

### **Bouwbedrijf:**

SDB Woning en Utiliteitsbouw B.V.  
Nijverheidsweg 30  
2821 AW Stolwijk  
[info@sdb-wu.nl](mailto:info@sdb-wu.nl)

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

Ooms Makelaars Schiedam / Vlaardingen  
Gerrit Verboonstraat 2  
3111 AA Schiedam  
[schiedam@ooms.com](mailto:schiedam@ooms.com)

### **Notaris:**

Westport Notarissen  
Galgepad 21  
2671 MV Naaldwijk  
[info@westportnotarissen.nl](mailto:info@westportnotarissen.nl)

# INHOUDSOPGAVE

## WEGWIJZER EN VOORWAARDEN BIJ DE AANKOOP VAN UW APPARTEMENT .....

Algemeen .....	5
Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst .....	5
Wanneer u moet gaan betalen .....	5
Eigendomsoverdracht .....	5
Hypotheek tijdens de bouw .....	6
De Vereniging van Eigenaars .....	6
Oplevering/sleuteloverdracht .....	6
Onderhoudsperiode .....	6
Mogelijkheid meer- en minderwerk .....	7
Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in? .....	7
Woningborg: geeft u meer zekerheid .....	7
Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u? .....	7
Wat valt niet onder de Woningborg-garantie? .....	7
Voorrang Woningborg-bepalingen .....	8
Berekening daglichttoetreding .....	8
Wijzigingen .....	8

<b>TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....</b>	<b>9</b>
Algemeen .....	9
<i>Uitvoeringsduur</i> .....	9
<i>Volgorde bij uitvoering</i> .....	9
<i>Schoonmaken en oplevering</i> .....	9
<i>Enkele aandachtspunten Woningborg</i> .....	9
1. Woongebouw (buitenzijde) .....	11
<i>Peil van het woongebouw</i> .....	11
<i>Grondwerken</i> .....	11
<i>Riolering</i> .....	11
<i>Bestrating en Terreininventaris</i> .....	11
<i>Fundering</i> .....	11
<i>Vloeren</i> .....	12
<i>Gevels en wanden</i> .....	12

<i>Dilataties</i> .....	12
<i>Gevelbekleding</i> .....	12
<i>Daken</i> .....	12
<i>Goten en hemelwaterafvoeren</i> .....	13
<i>Metaalwerken</i> .....	13
<i>Buitenkozijnen en -deuren</i> .....	13
<i>Beglazing</i> .....	13
<i>Hang- en sluitwerk</i> .....	13
<i>Trappen en hekwerken</i> .....	13
<i>Schilderwerk</i> .....	13
<i>Toegang</i> .....	14
<i>PV-panelen</i> .....	14
2. Gemeenschappelijke gedeelten (binnenzijde) .....	14
<i>Binnenwanden</i> .....	14
<i>Binnenkozijnen en -deuren</i> .....	14
Plafond-, wand- en vloerafwerking .....	14
<i>Beschrijving plafondafwerking</i> .....	14
<i>Beschrijving wandafwerking</i> .....	14
<i>Beschrijving vloerafwerking</i> .....	14
<i>Aftimmerwerk</i> .....	15
<i>Schilderwerk</i> .....	15
Verwarmingsinstallatie .....	15
<i>Waterleidinginstallatie</i> .....	15
<i>Gasleidingen</i> .....	15
<i>Ventilatievoorzieningen</i> .....	15
<i>Elektra-installatie</i> .....	15
<i>Liftinstallatie</i> .....	15
<i>Branddetectie-installatie</i> .....	16
3. Privé-gedeelten .....	16
<i>Indeling van appartement in     verblijfsgebieden</i> .....	16
<i>Buitenruimte</i> .....	16
<i>Binnenwanden</i> .....	16
<i>Binnenkozijnen en -deuren</i> .....	16
Plafond-, wand- en vloerafwerking .....	16

<i>Beschrijving plafondafwerking</i> .....	16	Overige informatie.....	26
<i>Beschrijving wandafwerking</i> .....	16	<i>Informatie algemeen</i> .....	26
<i>Beschrijving vloerafwerking</i> .....	17	<i>Minderwerk</i> .....	26
<i>Beschrijving overige voorzieningen</i> .....	17	<i>Werkzaamheden door derden</i> .....	26
Tegelwerk.....	17	<i>Betalingsregeling</i> .....	27
<i>Vloertegels</i> .....	17	<i>Koperkeuzen algemeen</i> .....	28
<i>Wandtegels</i> .....	17	<i>Bouwplaatsbezoek</i> .....	28
<i>Aftimmerwerk</i> .....	17	Geluid .....	28
<i>Meterkast</i> .....	17	<i>Beleid Nutsbedrijven</i> .....	28
<i>Schilderwerk</i> .....	17	<i>Uw Woningdossier</i> .....	28
<i>Keuken</i> .....	18	<i>Tot slot</i> .....	29
<i>Sanitair</i> .....	18		
Waterinstallatie.....	18		
Binnenriolering.....	18		
Verwarmings- / warmwaterinstallatie .....	18		
Klimaatgarant huur- / koopovereenkomst....	20		
Ventilatievoorzieningen .....	20		
Elektrische installatie .....	20		
Telecommunicatievoorzieningen.....	21		
<b>PROCEDURE EN VOORWAARDEN</b>			
<b>KOPERSKEUZEN ..... (MEER-/MINDERWERK)</b>			
.....	22		
<i>Inleiding</i> .....	22		
<i>Afdeling kopersbegeleiding</i> .....	22		
<i>Uw aanspreekpunt</i> .....	22		
<i>Koperskeuzen</i> .....	22		
<i>Sluitingsdata</i> .....	22		
<i>Standaard optielijsten</i> .....	23		
<i>Algemeen</i> .....	23		
<i>Uitleg koperskeuzelijsten</i> .....	23		
<i>Individuele koperskeuzen</i> .....	23		
<i>Aanvragen individuele koperskeuzen</i> .....	23		
<i>Offertetraject projectleveranciers</i> .....	23		
<i>Keukenleverancier</i> .....	23		
<i>Sanitairleverancier</i> .....	25		
<i>Tegelleverancier</i> .....	25		
<i>Casco badkamer en toilet</i> .....	26		

#### **BIJLAGEN**

- Afwerkstaat d.d. 29 januari 2025
- Kleur- en materiaalstaat d.d. 29 januari 2025
- Optielijst d.d. 29 januari 2025
- 063 Verkoopstukken – Gebouw
- 063 Verkoopstukken – Woning plattegronden

# WEGWIJZER EN VOORWAARDEN BIJ DE AANKOOP VAN UW APPARTEMENT

## Algemeen

U staat op het punt een belangrijke beslissing te nemen door de aankoop van een nieuw appartement. Over de kwaliteit van uw appartement hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij ons in goede handen. Al onze kennis van zaken, ervaring en uitstekende organisatie worden aangewend om u straks optimaal woongenot te geven in het door u gekozen appartement.

Om u alvast voor te bereiden geven wij hierbij een overzicht van de gang van zaken.

## Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van Woningborg, een tekening van uw appartement, alsmede een technische omschrijving welke beiden onderdeel zijn van de te ondertekenen contractuele aannemingsovereenkomst.

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl SDB Woning en Utiliteitsbouw B.V. (hierna te noemen SDB) door mede-ondertekening zich verplicht tot de bouw van het appartementen en de ontwikkelaar tot levering van de daarbij behorende grond. De verplichtingen gelden onder de in de overeenkomsten genoemde voorwaarden. Nadat de overeenkomsten door de verkrijger(s) en de opdrachtgever(s) zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die zal zorgdragen voor het opmaken van de leveringsakte (akte van overdracht) en zo nodig tevens de hypotheekakte.

## Wanneer u moet gaan betalen

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot er een factuur wordt gestuurd, waarop de reeds vervallen termijnen in rekening worden gebracht. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

1) indien u 'eigen geld' heeft betaald u de factuur;

2) heeft u geen 'eigen geld' en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u niet. U hebt dan recht op uitstel van betaling, zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst staat.

Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

## Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koop-/ aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van levering vermeld, terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de datum van levering nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Op de datum van levering worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (akte van overdracht) en de hypotheekakte.

### Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De kosten voor eventuele meerwerkopties;
- De (bouw-)rente over de eventuele vervallen maar niet betaalde termijnen tot datum levering;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten voor de geldgever;
- De premie voor de opstal- en/of risicoverzekering;
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie;
- Levensverzekering.

### Hypothec tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldgever, die dan voor betaling zorgdraagt. Vanaf de datum overdracht betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is bijvoorbeeld opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

### De Vereniging van Eigenaars

Het woongebouw wordt door middel van een zogenaamde 'akte van splitsing' door de notaris verdeeld in appartementsrechten. In de splitsingsakte, met de bijbehorende tekening, wordt onder meer de eigendomsverhouding in het woongebouw geregeld. Als koper van een appartement wordt u eigenaar van zo'n appartementsrecht. De eigendom van het gehele woongebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk, daarnaast heeft iedere eigenaar het exclusieve gebruiksrecht van een privégedeelte en het medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke algemene ruimten. Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het woongebouw. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt door de ontwikkelaar, Mahler Vastgoed Ontwikkeling, via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaars opgericht, waarvan iedere eigenaar automatisch lid wordt. In de wet zijn regels gegeven waaraan een Vereniging van Eigenaars moet voldoen. Zo moet de Vereniging van Eigenaars bijvoorbeeld een ledenvergadering hebben, die ten minste eenmaal per jaar bijeenkomt. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage (servicekosten) in de begrote gezamenlijke kosten voor onderhoud, verzekeringen e.d. per appartement vastgesteld. Tevens wordt het bestuur en eventueel een administrateur door de ledenvergadering benoemd, het e.e.a. volgens de dan geldende normen.

In het splitsingsreglement zijn bepalingen opgenomen, waarin de gang van zaken in het woongebouw grotendeels is geregeld.

### Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer uw appartement gereed is krijgt u een uitnodiging voor de oplevering minimaal twee weken van tevoren.

Tijdens de inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en, indien de aard van de werkzaamheden dit toelaat, zo mogelijk direct door ons verholpen.

**Aandachtspunt:** Let bij de oplevering goed op beschadigingen, zoals bijvoorbeeld krassen op het glas of sanitair, beschadiging van stucwerk, deuren en/of verflagen. Na oplevering is het niet mogelijk om beschadigingen, die niet op de opleverlijst staan, als klacht in behandeling te nemen, aangezien die gemakkelijk door uzelf of derden veroorzaakt kunnen zijn, bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of tijdens het klussen.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering en de eventuele hypotheekakte is getekend, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat het appartement aan u is opgeleverd.

Wij streven ernaar, dat u ten tijde van de oplevering de beschikking heeft over alle revisietekeningen en gebruikershandleidingen van de installaties.

Bouw- en detailtekeningen worden echter door ons niet verstrekt!

### Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels hebt ontvangen kunt u ons schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen door droog- of verhardingskrimp. Als gevolg van het werken van materialen kunnen met name in de hoeken van wanden en plafonds, bij de trap en bij aftimmerwerk krimpscheurtjes of naden ontstaan. Dit is niet ernstig; ze worden veroorzaakt door uit het woongebouw en uw appartement wegtrekkend vocht en veranderende temperatuur of zetting en zijn helaas niet te voorkomen.

Ook als u zelf schade heeft veroorzaakt door bijvoorbeeld boren, zagen hakken en frezen in (dek)vloeren, wand, houten draagconstructies etc. is herstel hiervan niet voor rekening van SDB.

Na de onderhoudsperiode van drie maanden zijn de garantiebepalingen van kracht.

Wij wijzen u erop dat in de afwerkvloeren van de appartementen diverse leidingen zijn opgenomen, onder andere verwarmingsleidingen welke warmte afstralen naar de aan te brengen vloerafwerking. Met betrekking tot schade alsmede gevolgschade ten gevolge van warmtedoorstraling naar de vloerafwerking aanvaardt u geen enkele aansprakelijkheid, aan zowel de vloerafwerking als aan de afwerkvloeren. Indien u een vloerafwerking toepast (bijvoorbeeld vloerbedekking of iets dergelijks), adviseren wij u de leverancier te vragen de toe te passen producten c.q. lijm af te stemmen op de reeds aangebrachte vloeren en de leverancier te vragen om een garantie voor de hechting op de aan te brengen vloerafwerking alsmede op de ondervloer. Tevens dient u zich door de leverancier te laten adviseren of bijvoorbeeld het stofvrij maken, schuren of egaliseren van de ondervloer noodzakelijk is.

### **Mogelijkheid meer- en minderwerk**

Bij alle appartementen worden de verkrijgers in de gelegenheid gesteld alternatieven zoals aangegeven in de optielijst aan te vragen, zodat het appartement kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen.

Individuele verzoeken zijn beperkt mogelijk omdat deze dienen te voldoen aan het Bouwbesluit, de BENG toetsing welke al bij aanvraag van de omgevingsvergunning is vastgelegd, de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregeling van Woningborg. Ook kan het voorkomen dat in verband met de bouwmethode, planning of seriematigheid individuele wensen niet kunnen worden aangeboden.

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

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwappartementen 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 appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. 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 daarbij behorende algemene voorwaarden en algemene 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!** Deze wordt door Woningborg rechtstreeks naar de kopers gestuurd als aan alle ontbindende voorwaarden is voldaan.

### **Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?**

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast wordt in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Niet onder de Woningborg-garantie vallen de zaken buiten de woning zoals terrassen, steigers, tuinmuren, hekwerken, groenvoorzieningen etc.

## Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in het appartement kan gebruikgemaakt worden van de zogenaamde "krijt-streepmethode".

De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er aan de Bouwbesluiteisen kan worden voldaan.

Door de oppervlakte van de verblijfsruimte in te perken wordt er voldaan aan de eisen met betrekking tot daglicht. Bijvoorbeeld bij hele diepe appartementen kan dit het geval zijn, maar ook als daglichttoetreding beperkt wordt door uitstekende balkons, galerijen of luifels.

## Wijzigingen

Deze Technische Omschrijving is met zorg samengesteld aan de hand van gegevens die op het moment bekend waren; en door tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en/of nuts- bedrijven, een gewijzigde constructie, stedenbouw- kundige verkavelingen, etc. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, trottoir, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, CAI-kasten, lantarenpalen en degelijke.

De op de tekening ingeschreven maten zijn 'circa'-maten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking (zoals tegelwerk), plinten, af-timmering, etc. Definitieve afmetingen worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking waardoor kleine afwijkingen kunnen ontstaan. Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen

aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekeningen opgenomen maten kunnen geen rechten worden ontleend.

De weergegeven 'artist-impressions' geven slechts een impressie van het te bouwen woongebouw, gemeenschappelijke gedeelten, appartementen en buitenruimten, waaraan dan ook geen rechten kunnen worden ontleend. Tevens behoudt de ontwikkelaar en/of aannemer zich het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van uw appartement. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is SDB te allen tijde gerechtigd deze te vervangen door een vergelijkbaar product. De wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het verrekenen van mindere of meerdere kosten. De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels een projectupdate of een erratum.

Indien het appartement door u gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de Technische Omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering.

De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd, echter wij kunnen ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte en buitenruimte geen aansprakelijkheid aanvaarden. Afwijkingen van het perceel - groter of kleiner - dan in de koop-/aannemingsovereenkomst staan vermeld zullen geen der partijen recht geven op verrekening ten gevolge van boven- genoemde wijzigingen.

Benoemde kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. De definitieve Kleur- en Materialenstaat met de toegepaste RAL-kleuren ontvangt u bij oplevering ten behoeve van het onderhoud van het gewoongebouw en de appartementen.

Onder de kleur wit wordt verstaan een wit-tint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Algemeen

De omgevingsvergunning is/wordt aangevraagd op basis van de gebruiksfunctie wonen, constructieve veiligheids-klasse 2, een en ander conform het Bouwbesluit (o.a. toegankelijkheid). Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon- of slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- Entree/hal : verkeersruimte;
- Meterkast : technische ruimte;
- Toilet : toiletruimte;
- Eet- en woonkamer : verblijfsruimte;
- Keuken : verblijfsruimte;
- Badkamer : badruimte;
- Slaapkamer : verblijfsruimte;
- (binnen)Berging : bergruimte; dit is tevens ook de technische ruimte
- Kast : bergruimte;
- Technische ruimte : technische ruimte.

**Aandachtspunt:** Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Een overige ruimte is een ruimte waar het verblijven van personen een ondergeschikte functie heeft. Het Bouwbesluit stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op het gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Bent u van plan om een overige ruimte als verblijfsruimte te gebruiken vraag dan aan de kopersbegeleider of dat bij uw appartement mogelijk is en welke aanpassingen daar eventueel voor nodig zijn.

Deze omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Van toepassing zijn de eisen gesteld door Woningborg. Ongeacht al het andere overeen gekomen zijn de garantienormen van Woningborg onverkort van toepassing.

### Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van het woongebouw en de appartementen bedraagt een nader in de aannemingsovereenkomst op te nemen aantal werkbare werkdagen.

### Volgorde bij uitvoering

De volgorde bij de uitvoering wordt door SDB bepaald. Bij start bouw ontvangt u van de kopersbegeleider de bouwvolgorde. Indien de bouwvolgorde tijdens de uitvoering wijzigt en/of de volgorde van oplevering afwijkend is van uitvoering, wordt u hierover door de koperbegeleider geïnformeerd.

### Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Bij de oplevering van het appartement, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/ -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten zal op een eerder tijdstip plaatsvinden dan die van uw eigen appartement. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

### Enkele aandachtspunten Woningborg

#### Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering moet voldoen aan de garantievooraarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meer- en minderwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

#### Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaars te kunnen benutten, zijn

onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening/ rekening Vereniging van Eigenaars vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om, een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw woning', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

### **Voor het project geldende algemene voorwaarden**

#### *Verzekering*

C.A.R.- en aansprakelijkheidsverzekering(en).

Voor rekening van de ondernemer worden verzekerd de rubrieken:

- a. het werk;
- b. wettelijke aansprakelijkheid.

#### *Situatietekening*

De situatietekening geeft (indicatief) aan op welke wijze de openbare ruimte wordt ingericht. Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend.

De appartementen voldoen aan de geldende Bouwbesluiten op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning.

## 1. Woongebouw (buitenzijde)

### **Peil van het woongebouw**

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte hoofdentreevloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, evenals rooilijnen en erfgrenzen.

### **Grondwerken**

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen, liftput en paden. De (gemeenschappelijke) tuinen en het parkeerterrein worden afgewerkt met uitkomende of aangevoerde grond en geëgaliseerd.

Afhankelijk van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken om de tuin periodiek op te hogen.

**Aandachtspunt:** Het terrein van dit plan betreft een gemeenschappelijk terrein. Dit betekent dat de bewoners van dit plan gezamenlijk verantwoordelijkheid zijn voor het onderhoud en beheer van de straat, parkeerplaatsen, het groen op het terrein, pergola en riolering dat buiten uw erfgrrens ligt.

Het terrein valt niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

### **Riolering**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aaneemsom begrepen. De riolering wordt uitgevoerd in PVC. Afvalwater en hemelwater worden via een gescheiden systeem afgevoerd. Afvalwater wordt verzameld en geloosd op het gemeenteriool. Het hemelwater wordt allereerst opgevangen op het eigen terrein in zogenaamde retentiekraan. Dit om het openbaar riool te ontlasten. Als deze kraan vol zitten wordt het overschot afgevoerd naar, indien aanwezig, het schoonwater riool of het open water. Er wordt een polderkoppeling of flexaansluiting

gemonteerd. De afvoeren van de diverse lozings-toestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Ten behoeve van de terreinontwatering tijdens de bouw wordt drainage toegepast. Het systeem wordt in de lengteas onder het bouwblok aangebracht in de kruipruimte en wordt niet aangesloten op het gemeenteriool.

N.B. Drainage en infiltratie voorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten het woongebouw.

### **Bestrating en Terreininventaris**

De vloer van zowel de overdekte als de overige parkeerplaatsen worden uitgevoerd met straatwerk.

Ter plaatse van de parkeerplaatsen zal een water passerende verharding worden toegepast.

Daar waar op de situatietekening aangegeven, worden tuinafscheidingen geplaatst in de vorm van hagen. De beplanting heeft een beperkte aanplanthoogte en zal pas op termijn uitgroeien tot een volwaardige haag.

Beplanting wordt geplant in het daarvoor geschikte jaargetijde. Afhankelijk van het moment van oplevering is het mogelijk dat de beplanting niet direct na oplevering aangebracht wordt. In dat geval dient u op uw kavel een strook van 500 mm breed vrij te houden voor de aanbrengen van deze beplanting.

**Aandachtspunt:** Op de aangebrachte haagbeplanting is geen inboetgarantie van toepassing. Vergeet in de drukke periode na oplevering dan ook niet om de nieuw aangeplante beplanting voldoende water te geven. Nieuwe aanplant heeft van april tot september zeker 1x per twee weken water nodig. In droge perioden zelfs vaker. Denk hier dus niet alleen aan in de zomer, maar ook al in het voorjaar aan.

### **Fundering**

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen/ het uitgevoerde terreinonderzoek,

wordt het funderingssysteem fundering op palen toegepast met prefab betonpalen.

Alle in het werk te storten betonwerken worden uitgevoerd met door de constructeur te bepalen benodigde bewapening, geheel volgens de goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. De riolering wordt gedeeltelijk ingestort. De fundering wordt gevormd door betonbalken, over de palen, in het werk te storten.

### **Vloeren**

De begane grondvloer ( $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) is een geïsoleerde kanaalplaatvloer. De verdiepingsvloeren, woning scheidende vloer en dakvloer zijn betonnen breedplaatvloeren.

De balkons zijn van prefabbeton met antislipmotief.

Het woongebouw en de begane grond woningen wordt voorzien van een kruipruimte daar waar op tekening is aangegeven, met een vrije hoogte van circa 500 mm met uitzondering ter plaatse van leidingwerk.

Voor de toegang van de kruipruimte wordt een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

**Aandachtspunt:** Een kruipruimte is bedoeld om slechts incidenteel te betreden voor werkzaamheden aan leidingen. In het Bouwbesluit wordt er rekening mee gehouden dat de kruipruimte vochtig is en/of onder water staat. Om deze reden zijn de begane grondvloer en het kruipluik water- en dampdicht.

Bij veel (nieuwbouw)woningen/appartementen in Nederland staat er een laag water in de kruipruimte. Dit wordt veroorzaakt door (opbollend) grondwater en door regenwater. Dit kan geen kwaad en is geen gebrek.

Eventuele ventilatieopeningen in de gevels dienen open te blijven/ vrij te blijven van begroeiing o.i.d. voor ventilatie.

### **Gevels en wanden**

De gemetselde gevels worden uitgevoerd als spouwmuren (met een isolatiewaarde van  $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ). Voor de diverse constructieonderdelen worden de materialen toegepast zoals aangegeven

op de afwerkstaat. Kleur gevelsteen en voeg worden uitgevoerd volgens keuze architect. De materialen van de constructieonderdelen worden toegepast zoals aangegeven in de Kleur- en Materialenstaat.

**Aandachtspunt:** Bij het uitdrogen van nieuw metselwerk kan het voorkomen dat op het oppervlak van de stenen een (meestal witte) waas achterblijft, zogenaamde “zoutuitbloeiingen”. Deze waas bestaat uit oplosbare zouten die samen met het vocht uit de stenen naar het oppervlak zijn gemigreerd en daar als poeder achterblijven nadat het vocht is verdampt. Meestal verdwijnt deze waas vanzelf, onder invloed van regen en wind. Soms kan dit langer duren. Dit is geen gebrek, maar eigen aan het toepassen van metselwerk.

### **Dilataties**

Dilatatievoegen worden waar nodig aangebracht volgens opgave Nederlandse Baksteen Industrie en conform richtlijnen constructeur en leverancier en ter goedkeuring van de architect.

De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. Inpandig is het mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat. Dit is geen gebrek.

Daar waar in een kalkzandsteenwand een dilatatievoeg is aangebracht zal deze dilatatie worden overgenomen in de wandafwerking door hier een (elastische) kitvoeg toe te passen in plaats van voegmiddel. Dit om scheurvorming te voorkomen. Het kitwerk zal bij benadering in dezelfde tint als het voegmiddel worden uitgevoerd.

### **Gevelbekleding**

De gevelbekleding wordt uitgevoerd zoals aangegeven in de Kleur- en Materialenstaat.

### **Daken**

De platdakconstructie van het woongebouw ( $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) is samengesteld met isolatie en bitumineuze dakbedekking.

Daar waar een platdakconstructie wordt toegepast, heeft deze constructie een minimaal afschot van 10 mm per m1. Een minimale hoeveelheid water van 5-10% van het vlak, direct na regelval, is toegestaan mits verdeeld over meerdere plassen met een maximale diepte van 5 mm.

Voor toegang naar het platte dak van het gebouw wordt op de bovenste verdieping in de algemene verkeersruimte een dakluik uitgevoerd zoals op tekening is aangegeven.

### ***Goten en hemelwaterafvoeren***

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de water-retentiekragen en het schoonwaterriool van de gemeente of op het oppervlaktewater. Zie Kleur- en Materialenstaat voor de materiaalomschrijving van de goten en hemelwaterafvoeren.

De definitieve plaatsen van de hemelwaterafvoeren en noodoverlopen worden in overleg met de installateur en constructeur bepaald en kunnen afwijken van de verkooptekeningen.

### ***Metaalwerken***

In het woongebouw worden alle benodigde metaalconstructieonderdelen geleverd en aangebracht. Boven de kozijnen die in metselwerk zijn opgenomen en die daarvoor in aanmerking komen, worden stalen lateien aangebracht.

### ***Buitenkozijnen en -deuren***

De buitenkozijnen, -ramen, en -deuren zoals aangegeven op de tekeningen worden uitgevoerd als hardhouten kozijnen onder KOMO-SKH garantie.

Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit. De draaibare delen in de gevelkozijnen worden uitgevoerd met tochtweringprofielen. De hoofdentreedeur van het woongebouw wordt uitgevoerd als draaideur. De deuren naar de balkons en terrassen worden uitgevoerd met glas. De raamdorpels en de dorpels van de buitendeuren worden uitgevoerd zoals in de Kleur- en materialen- staat is aangegeven.

### ***Beglazing***

De gevelkozijnen worden voorzien van hoogrendement thermisch isolerende (HR+++ triple beglazing. De zgn. U-waarde van het glas is 0,7 of lager (conform BENG berekening). Daar waar conform het Bouwbesluit doorval beveiligde en/of letselveilige beglazing benodigd is wordt deze

toegepast. Deze beglazing kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

De galerij- /balkonhekken worden uitgevoerd als spijlhekwerk en/of glazen balustrade. De privacy schermen worden met ondoorzichtig veiligheidsglas uitgevoerd.

Let op! De hoogten van de balkon- en terrashekken zijn per appartement verschillend, dit heeft te maken met de geldende voorschriften. Voor de afmetingen zie hiervoor de verkooptekeningen.

### ***Hang- en sluitwerk***

De ramen en deuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk conform Bouwbesluit welke tevens voldoen aan de eisen met betrekking tot inbraakwerendheid volgens Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Er wordt echter geen PKVW-certificaat afgegeven. De buitendeuren en toegangsdeuren naar de appartementen worden voorzien van veiligheidsbeslag welke zijn beveiligd met kerntrekbeveiliging en SKG\*\* cilinders.

De hoofdentreedeur wordt voorzien van een automatische deuropener welke sensorgestuurd dag en nacht automatisch open gaat. De binnenste entreedeur wordt voorzien van een sleutelschakelaar en is tevens te openen middels de intercom.

De raambediening van de draai-kiepramen wordt waar dit verplicht is uitgevoerd met een veiligheids-sluiting voorzien van sleutel.

### ***Trappen en hekwerken***

Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden er in de gemeenschappelijke verkeersruimte betonnen trappen geplaatst. Er wordt een stalen noodtrap ter plaatse van de galerij geplaatst, zie situatietekening. De hekwerken op de balkons worden uitgevoerd conform Kleur- en Materialen- staat.

### ***Schilderwerk***

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden dekkend geschilderd. De binnenzijde van de kozijnen en ramen worden in dezelfde kleur uitgevoerd als de buitenzijde.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. Het tijdstip van de oplevering van uw appartement zal hierdoor niet beïnvloed worden.

**Aandachtspunt:** Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

### **Toegang**

Bij de hoofdentree wordt een digitaal bellentableau met videofoon uitgevoerd. De toegang van het woongebouw vindt plaats door middel van zelfsluitende deuren met een aparte sleutel voor de toegang tot de algemene ruimten en een aparte sleutel voor toegang tot de privé appartementen.

### **PV-panelen**

Op het gebouw zijn zonnepanelen toegepast voor het opwekken van elektriciteit. De zonnepanelen behoren bij het Klimaatgarant concept. De zonnepanelen zijn aangesloten op een omvormer in de woning. De omvormer zorgt voor het omzetten naar de te gebruiken elektriciteit in de woning. Het aantal panelen per woning kan ertoe leiden dat er opgewekte energie eerst in de woning wordt gebruikt en er geen teruglevering aan het net zal plaatsvinden.

## **2. Gemeenschappelijke gedeeltes (binnenzijde)**

### **Binnenwanden**

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of, waar constructief nodig, in beton. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, lichte scheidingswanden of gipsblokken.

Waar nodig volgens Bouwbesluit zullen de wanden welke scheiden met algemene ruimten uitgevoerd worden in geluid en thermisch beperkende uitvoering middels voorzetwanden.

### **Binnenkozijnen en -deuren**

De binnendeuren naar het trappenhuis zijn afgehangen in houten kozijnen zonder bovenlicht. De binnendeuren zijn uitgevoerd met een glasstrook, dekkend geschilderd, stompe deuren van hout, voorzien van loopslot (hetgeen betekent dat deze niet op slot kunnen), deurkrukken, kortschilden en deurdranger.

De deuren van de CVZ-kast en hydrofoorroimte zijn afgehangen in houten kozijnen zonder bovenlicht en uitgevoerd als vlakke stompe deuren en een slot.

De inpanlige voordeuren van de appartementen zijn afgehangen in houten kozijnen en worden uitgevoerd als vlakke dichte deuren met een spion.

De appartementen welke van de buitenzijde zijn te betreden worden uitgevoerd met hardhouten kozijnen en vlakke voordeur met glaslicht.

Alle binnendeuren zijn voor zowel lengte als breedte conform Bouwbesluit. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen de binnendeuren uitgevoerd worden in geluid beperkende en/of brandwerende uitvoering. Het e.e.a. conform Kleur - en materiaalstaat en zoals op de verkooptekening is aangegeven.

### **Plafond-, wand- en vloerafwerking**

#### **Beschrijving plafondaafwerking**

De plafonds, onderzijde betonvloeren, in de gemeenschappelijke ruimten worden afgewerkt volgens Afwerkstaat en Kleur- en Materialenstaat. De onderzijde van de betonnen trappen en bordessen worden niet afgewerkt. De V-naden van de systeemvloeren worden niet dichtgezet.

Daar waar op tekening aangegeven worden constructieve stalen liggers zichtbaar uitgevoerd en afgewerkt met een omtimmering. Dit zal ca. 10 - 15 cm onder het plafond zichtbaar zijn.

Het plafond wordt waar vereist voorzien van akoestisch spuitwerk.

#### **Beschrijving wandafwerking**

De wanden in de gemeenschappelijke ruimten worden afgewerkt volgens Afwerkstaat en Kleur- en Materialenstaat, met uitzondering van de wanden van de meterkast, bergingsruimte en technische/ installatie ruimten deze worden niet afgewerkt.

De wandafwerking wordt waar vereist voorzien van dilataties. Ter beperking van galm in de besloten gemeenschappelijke verkeersruimten worden, indien noodzakelijk, voorzieningen getroffen.

#### **Beschrijving vloerafwerking**

In alle gemeenschappelijke ruimten worden afwerkvloeren (dekvloer van zandcement) toegepast met uitzondering van de meterkast.

In de dekvloeren lopen diverse water-, elektra- en vloerverwarmingsleidingen. Het is daarom niet toegestaan om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkers etc.

De verdere vloerafwerking wordt gerealiseerd zoals is omschreven in de Afwerkstaat en Kleur- en Materialenstaat.

De vloerafwerking wordt waar nodig voorzien van dilataties. Ter beperking van galm in de besloten gemeenschappelijke verkeersruimten worden, indien noodzakelijk, voorzieningen getroffen.

### **Aftimmerwerk**

Stofdorpels/-vloer/plafondplinten worden niet aangebracht.

### **Schilderwerk**

De binnendeurkozijnen en binnendeuren van algemene ruimten worden dekkend geschilderd volgens Kleur- en Materialenstaat.

**Aandachtspunt:** Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

### **Verwarmingsinstallatie**

De gemeenschappelijke ruimten worden niet verwarmd.

### **Waterleidinginstallatie**

De waterleiding wordt middels individuele watermeters aangesloten in de watermeterruimte op het openbare net. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Er wordt een hydrofoorinstallatie (drukverhogingsinstallatie) toegepast. Het leidingwerk t.b.v. de installatie zal in de berging als opbouw en in het zicht worden uitgevoerd.

### **Gasleidingen**

In het woongebouw is GEEN gasleiding aanwezig.

### **Ventilatievoorzieningen**

Ten behoeve van de ventilatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten is er gekozen voor een

stelsysteem met een natuurlijke toevoer en een natuurlijke afvoer.

De deur van de CVZ-kast (en indien nodig van de hydrofooruimte) wordt indien vereist door de nutspartijen voorzien van ventilatie- roosters aan de onder- en bovenzijde.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van roosters in de voor- en achtergevels. Indien er zich in de kruipruimte afgesloten ruimten bevinden en leidingen liggen, worden er springen in de funderingsbalken gemaakt of extra kruipluiken aangebracht.

### **Elektra-installatie**

Vanaf de CVZ-kast zullen de elektra-aansluitingen naar de meterkasten van de appartementen worden gebracht. Volgens de geldende eisen zal dit moeten worden uitgevoerd in een zo kort mogelijk traject met een beperkt aantal bochten. Dit betekent dat er in de entreeruimte van het gebouw er zichtbaar een kabelgoot zal verlopen. De positie zal nader bepaald worden door de elektricien.

In de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt indien vereist noodverlichting geïnstalleerd. In de CVZ-kast in de gemeenschappelijke ruimte wordt de verlichting aangesloten van de algemene ruimten, de lift, van de buitenverlichting en van alle verlichting op het openbaar terrein.

De CVZ-kast wordt aan de binnenzijde bekleed met onbehandeld hout en ingericht conform de geldende voorschriften van de nutsbedrijven.

De algemene verlichting wordt uitgevoerd zoals op de tekening is aangegeven. De algemene verlichting wordt geschakeld d.m.v. bewegingsmelders met uitzondering van de armaturen op de buitengevel bij de entree, deze worden geschakeld d.m.v. een astronomische klok en/of schemerschakeling.

### **Liftinstallatie**

Er wordt een personenliftinstallatie aangebracht met een stopplaats op elke verdieping, volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut.

De lift is geschikt voor rolstoelvervoer en brancardvervoer. De kosten voor het verplicht aansluiten van de liftinstallatie op een (GSM) telefoonaansluiting komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaars. Hetzelfde geldt voor de abonnement - en verbruikskosten van deze aansluiting.

### **Branddetectie-installatie**

Rookmelders, brandblussers en/of brandslanghaspels worden gerealiseerd zoals op tekening is aangegeven. Hierin wordt voorzien conform Bouwbesluit en gestelde eisen van de gemeente.

## **3. Privé-gedeelten**

### **Indeling van appartement in verblijfsgebieden**

Het verblijfsgebied in de appartementen bestaat uit:

- woonkamer/ keuken
- slaapkamer(s)

### **Buitenruimte**

De appartementen op de begane grond zijn voorzien van een tuin conform tekening c.q. splitsingstekening, de appartementen op de verdiepingen zijn voorzien van een balkon.

De balkons zijn van prefabbeton met antislipmotief.

De tuinen worden afgewerkt met uitkomende of aangevoerde grond en geëgaliseerd. Straatwerk wordt bij bouwnummers 1 tot en met 5 worden betegeld zoals op de situatietekening is aangegeven.

Daar waar op de situatietekening aangegeven, worden tuinafscheidingen geplaatst in de vorm van hagen of staafmat met klimplanten. Zie ook hoofdstuk 1 'Hoofdgebouw (buitenzijde)'.

### **Binnenwanden**

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als massieve bouwmuren in kalkzandsteen en waar nodig in beton. De kopgevels worden uitgevoerd in houtskeletbouw (hsb). De benodigde stabiliteit- en/of dragende wanden worden eveneens uitgevoerd in kalkzand- steen of beton. De niet-dragende binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden of gipsblokken.

Waar nodig volgens Bouwbesluit zullen de wanden uitgevoerd worden in geluid beperkende uitvoering.

### **Binnenkozijnen en -deuren**

De binnendeuren van de appartementen zijn afgehangen in plaatstalen kozijnen, deze kozijnen zijn voorzien van bovenlichten met helder enkel glas of een afgewerkt dicht houten paneel in kleur wit.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte, vlakke opdekdeuren met honingraadvulling, voorzien van loopslot (hetgeen betekent dat deze niet op slot kunnen), deurkrukken en kortschilden. De deuren van de badkamer en toilet zijn voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkastdeur wordt uitgevoerd met kastslot en boven de deur een dicht houten paneel in kleur wit.

Alle binnendeuren zijn voor zowel lengte als breedte conform Bouwbesluit. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen de binnendeuren uitgevoerd worden in geluid beperkende uitvoering.

## **Plafond-, wand- en vloerafwerking**

### **Beschrijving plafondafwerking**

De plafonds, onderzijde betonvloeren, (met uitzondering van de meterkast, berging) worden afgewerkt met structuurspuitwerk in kleur wit. De V-naden van de systeemvloeren worden niet dichtgezet.

Daar waar op tekening aangegeven worden constructieve stalen liggers zichtbaar uitgevoerd en afgewerkt met een omtimmering. Dit zal ca. 10 - 15 cm onder het plafond zichtbaar zijn. De omtimmering wordt evenals het plafond afgewerkt met spuitwerk.

### **Beschrijving wandafwerking**

De niet betegelde wanden worden als volgt afgewerkt. De wandgedeelten boven het tegelwerk in de toiletruimte wordt afgewerkt met spuitwerk. De overige wanden in de appartementen worden behangklaar (stabu-groep 3\*) opgeleverd, met uitzondering van de wanden van de meterkast en berging, deze worden niet afgewerkt.

*\* Stabu-groep 3 wil zeggen dat de constructieve wanden gevolgd worden en dat deze oneffenheden niet uitgevlakt worden.*



**Aandachtspunt:** Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een dun laagje gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Ook glad ogende betonwanden dient u te schuren alvorens te behangen aangezien er kleine, slecht waarneembare, bultjes op het beton kunnen zitten die zonder voorbehandeling zichtbaar blijven door het behang heen. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen.

### **Beschrijving vloerafwerking**

In alle ruimten van de appartementen worden afwerkvloeren (dekvloer van anhydriet) toegepast met uitzondering van de badkamer, toilet (vloertegels) en in de meterkast.

**Aandachtspunt:** Niet alle vloerafwerking is geschikt om op vloerverwarming en -koeling te leggen. Uw toekomstige vloerafwerking mag een maximale Rc-waarde (isolatiewaarde) hebben van  $RC = 0,09 \text{ m}^2\text{K/W}$  ten behoeve van een optimale werking van vloerverwarming en -koeling. Vermeld de maximale Rc-waarde aan uw vloerenleverancier. Daarnaast dient te vloerafwerking te voldoen aan de gestelde eisen zoals is omschreven in de statuten van de Vereniging Van Eigenaars.

In de dekvloeren lopen diverse water-, elektra- en vloerverwarmingsleidingen. Het is daarom niet toegestaan om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkers etc.

De afwerkvloer van de appartementen op de verdiepingen worden zwevend aangebracht. Dit betekent dat er een strookje isolatie tussen constructievloer en afwerkvloer wordt aangebracht. Dit is noodzakelijk voor een goede werking van de vloerverwarming.

### **Beschrijving overige voorzieningen**

Er worden geen vensterbanken toegepast met uitzondering van de appartementen waar de raampartijen niet doorlopen tot de vloer.

Ten behoeve van de toegang naar de balkons zal er in de woning ter plaatse van de balkon deur een opstap worden uitgevoerd van plaatmateriaal (gegrond) e.e.a. zoals op de verkooptekening is aangegeven.

## **Tegelwerk**

### **Vloertegels**

De toe te passen vloertegels in de toiletruimte(n) en badruimte volgens het standaardpakket (zie tegelwerkfolder) hebben een afmeting van 30 x 30 cm met voegkleur grijs. Onder de deuren van de natte ruimten worden dorpels toegepast van kunststeen in de kleur antraciet.

**Aandachtspunt:** Het vloertegelwerk wordt ter plaatse van de douchehoek op afschot uitgevoerd. Buiten de douchehoek wordt het vloertegelwerk recht verwerkt, dus NIET op afschot. Hierdoor kan op de vloer buiten de douchehoek mogelijk water blijven staan. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen wordt aangeraden om de gehele douchehoek af te scherm met een douchewand, -scherm of -deur.

### **Wandtegels**

De toe te passen wandtegels in de toiletruimte en badruimte volgens hebben een afmeting van 20 x 25 cm (liggend verwerkt) met voegkleur wit.

De uitwendige hoeken in de toiletruimte(n) en badkamer worden voorzien van kunststof hoekprofielen.

De wandtegels in de toiletruimte(n) worden aangebracht tot 1 tegel boven het inbouwreservoir en in de badruimte tot het plafond.

### **Aftimmerwerk**

Stofdorpels/-vloer/plafondplinten worden niet aangebracht.

### **Meterkast**

De appartementen worden voorzien van een meterkast, aan de binnenzijde bekleed met onbehandeld hout of paneel en ingericht conform de geldende voorschriften van de nutsbedrijven. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieroosters aan de onder- en bovenzijde.

### **Schilderwerk**

De binnendeurkozijnen en binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit.

**Aandachtspunt:** Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar

de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

### **Keuken**

In de vrij op naam prijs van de appartementen is geen basiskeuken opgenomen. U zult zelf op zoek moeten gaan naar een keukenleverancier. De keukeninstallatiepunten worden wel aangebracht volgens een standaard 0-tekening. Desgewenst kunt u uw keukeninformatie doorsturen naar ons en kunnen wij de keuken-installatiepunten aanpassen naar uw aangeleverde informatie zodat de keuken na oplevering geplaatst kan worden zonder nog allerlei installaties te moeten aanpassen. Voor de exacte informatie verwijzen wij naar de specificatie van de keukenleverancier. Zie ook de 'Procedure Koperskeuzen' voor meer informatie.

Boven het aanrecht en boven het kooktoestel wordt standaard geen tegelwerk of achterwand aangebracht.

**Let op**, in het appartement is geen gasaansluiting aanwezig, dus alleen elektrisch koken is mogelijk. Hiermee dient u rekening te houden bij de aankoop van een kooktoestel.

Er wordt een wandcontactdoos voorzien ten behoeve van een recirculatiekap. Er mag geen ventilatievoorzieningen door de gevel naar buiten geboord worden.

### **Sanitair**

De op tekening aangegeven wandcloset, fontein en wastafel worden uitgevoerd in verglaasd porselein en worden gerealiseerd met een muuraansluiting. Het sanitair wordt aangebracht in de kleur wit. De kranen en het douchegarnituur volgens de sanitairfolder. De wastafel(s) worden niet voorzien van een planchet en spiegel.

Ten behoeve van de wasmachineaansluiting is een standaard tapkraan met beluchter en afvoer aanwezig in de berging.

Tegen meerprijs kan het sanitair worden aangepast aan de specifieke wensen van de koper zie 'Procedure Koperskeuzen'.

### **Waterinstallatie**

De waterleiding loopt vanaf de watermeter in de watermeterruimte naar een hoofdkraan in de meterkast van het appartement. Vanaf de hoofdkraan

in de meterkast loopt de waterleiding tot aan de aansluitpunten. Waar mogelijk en toegestaan worden de leidingen weggewerkt uit het zicht. Leidingverloop en diameters van het leidingwerk wordt bepaald door berekeningen van de installateur en voldoet aan de geldende voorschriften. Beugels, isolatie van het leidingwerk en de benodigde doorvoeren zullen onder andere hierin worden meegenomen. Warm water wordt verkregen door middel van aansluiting op de warmtepompinstallatie met (ingebouwde) voorraadvat. Men kan niet onbeperkt warmwatertappen (zie paragraaf 'Verwarmings-warmwaterinstallatie').

Het koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

- Toilet;
- Fontein in toiletruimte;
- Wasmachinekraan;
- Warmtepompinstallatie.

Het warm- en koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

- Aansluitpunt keukenmengkraan;
- Wastafelmengkraan;
- Douchethermostaatkraan;

### **Binnenriolering**

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Hierop worden de volgende afvoerpunten aangesloten:

- De afvoerleiding nabij opstelplaats van de keuken
- De toilet(ten);
- De fontein in de toiletruimte;
- De wastafel in de badkamer;
- De douche;
- De opstelplaats van de wasmachine;
- Het warmwatertoestel;
- De WTW-installatie.

### **Verwarmings-/ warmwaterinstallatie**

Voor verwarmen, koelen en warm water wordt de woning voorzien van een warmtepomp. Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem met één of meer gesloten verticale bodemwarmtewisselaar. De bodemwarmtewisselaars (soms ook 'bron' genoemd) worden gezamenlijk gebruikt door steeds twee of meer warmtepompen en bevinden zich onder of naast het gebouw. De warmtepompen en de bodemwarmtewisselaars

worden bepaald op basis van de woning inclusief de bouwkundige opties die tijdens de bouw zijn aangebracht.

De warmtepompen zijn opgesteld in de berging. Bij de warmtepomp is, voor warm water, een voorraadvat van 150 liter opgesteld. Het water in het voorraadvat wordt dagelijks verwarmd tot circa 58 graden.

De warmtepomp wordt aangestuurd door een thermostaat in de woonkamer en slaapkamer(s). Via de thermostaten kan de gewenste temperatuur ingesteld worden en kan de instelling voor warm water (comfort of eco) geselecteerd. Via de thermostaat in de woonkamer kan de warmwaterinstelling worden aangepast.

De appartementen worden voorzien van een douchegoot-WTW. Dit houdt in dat het koude water dat naar de thermostaatkraan gaat wordt voorverwarmd met de restwarmte uit het afvalwater dat tijdens het douchen wordt afgevoerd. Het water komt daarbij niet in contact met elkaar, de warmtewisseling geschiedt via een warmtewisselaar.

**Aandachtspunt:**

Met een bodemwarmtepomp koelt u de woning een aantal graden onder de buitentemperatuur. Het koelen is zeer efficiënt, omdat de warmtepomp enkel pompenergie nodig heeft om het water rond te laten stromen tussen de bodem en het afgiftesysteem van de woning. Dit wordt passieve koeling genoemd. De bodem wordt dan gebruikt als koude bron. De warmte die opgenomen wordt uit de woning wordt afgegeven aan de bodem en dat maakt de bodem een beetje warmer voor een volgend stookseizoen. Dit kan in de winter weer benut worden voor verwarming.

De appartementen zijn standaard uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming. De installatie is uitgevoerd volgens een lage temperatuur vloerverwarmingssysteem met zoveel mogelijk uit het zicht weggewerkte leidingen, tussen de warmtepomp en de verdelers. De positie van de verdelers en ruimtethermostaten zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen en worden door de installateur nader bepaald. De berekeningen van de capaciteit

geschiedt aan de hand van de richtlijn ISSO 51. De verdeler wordt, indien in het zicht en niet in de berging, voorzien van een omkasting. De badkamer zal indien nodig aanvullend verwarmd worden met een elektrische handdoekradiator. In de badkamer zal ter plaatse van waterleidingen geen vloerverwarming worden uitgevoerd in verband met legionellarisico. Het e.e.a. nader te bepalen door de installateur.

Het leidingwerk t.b.v. de technische installatie(s) in de berging zal als opbouw en in het zicht worden uitgevoerd.

Onder de standaard opstelplaats van de keuken zoals weergegeven op verkooptekening wordt geen vloerverwarming uitgevoerd.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van (ruimte)thermostaten daar waar deze op tekening zijn aangegeven.

**Aandachtspunt:** De kamerthermostaat meet de temperatuur in de woonkamer en op basis van deze temperatuur zal het systeem uw woning verwarmen of koelen. De omschakeling tussen verwarmen en koelen wordt automatisch geregeld afhankelijk van de buitentemperatuur.

De warmtepomp werkt het zuinigst wanneer de temperatuurinstelling constant blijft. Het toepassen van nachtverlaging wordt niet geadviseerd. Eén keer de gewenste temperatuur instellen is voldoende voor jarenlang een prettig binnenklimaat.

De volgende temperaturen worden tenminste gehaald bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren, bij een buiten temperatuur van -10° C:

- Verblijfsruimten: 22°C  
(woonkamer, keuken, slaapkamer)
- Verkeersruimten: 18°C  
(gang/ hal)
- Bad-/doucheruimte: 22° C
- Inpandige bergruimte: 15° C

**Aandachtspunt:** Bent u van plan om de keukenopstelling anders uit te voeren dan de standaard indicatieve opstelling? Geef dit dan zo snel mogelijk en voor vastgestelde sluitingsdatum door aan de kopersbegeleider zodat de vloerverwarming indien nodig ook aangepast kan worden.

## Klimaatgarant huur-/koop overeenkomst

De warmtepomp, de bron, het voorraadvat voor warm water, de zonnepanelen en de omvormer moet worden gehuurd of gekocht van Klimaatgarant. Hiervoor sluit de koper van de woning een huur- of koop overeenkomst met Klimaatgarant.

Het is ook mogelijk om het warmtepompsysteem eerst te huren en later te kopen. Mocht u de warmtepomp en het voorraadvat willen kopen, dan kunt u dit optioneel aangeven in de huurovereenkomst van Klimaatgarant. De ondertekening vindt plaats bij de makelaar.

De warmtepomp en het voorraadvat voor warm water behoren na koop tot de woning. De bodemwarmte-wisselaars behoren tot het gebouw.

Via de VvE wordt een bronbeheer en een -monitoring-overeenkomst afgesloten voor het onderhoud en de rapportage met betrekking tot de bodemwarmte-wisselaars.

## Ventilatievoorzieningen

Het appartement wordt geventileerd door een WTW-installatie. Een Warmte-Terug-Win-installatie is gebaseerd op het terugwinnen van warmte uit de lucht die wordt afgezogen (WTW-unit). Bij dit systeem wordt de lucht niet door roosters in de kozijnen naar binnengelaten, maar wordt de lucht via de unit vanaf buiten aangezogen. In de unit wordt door middel van een warmtewisselaar de binnenkomende lucht voorverwarmd door de uitgaande lucht. De voorverwarmde lucht wordt ingeblazen in de woonkamer en slaapkamers middels inblaasventielen. De lucht wordt afgezogen in de keuken, de toiletruimte, badkamer en opstelplaats van de wasmachine middels afzuigventielen.

In de keuken is een 3 standen schakelaar aanwezig. Met deze schakelaar kunt u handmatig de ventilatie bepalen. In de ventilatie-unit is een vochtsensor aanwezig die het vochtgehalte in de afgezogen lucht van de keuken, badkamer en toilet en berging meet. Als de vochtsensor constateert dat de relatieve luchtvochtigheid stijgt, tijdens douchen of koken, zal het toestel automatisch naar een hogere stand schakelen.

Daar waar dit op tekening is aangegeven bevinden zich de inblaas en/of afzuigventielen. De ventielen van kunststof in de kleur wit worden geplaatst in het

plafond of in de wand. De positie is indicatief aangegeven. De installateur zal de definitieve posities van de inblaas- en afzuigventielen nader bepalen.

De opening onder binnendeuren is onderdeel van het ventilatiesysteem. Lucht zal via deze openingen de desbetreffende ruimtes verversen met lucht. Om dit systeem optimaal te laten werken zal de ruimte tussen de onderkant van de deur en de vloerafwerking minimaal 2cm moeten zijn.

Het leidingwerk ten behoeve van de technische installatie(s) in de berging zal als opbouw en in het zicht worden uitgevoerd. De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoever van de toiletruimte(n) en badruimte vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur. Tevens zorgen de afzuigventielen in de keuken voor ventilatieafvoer in de woonkamer.

De meterkast wordt geventileerd middels ventilatie-roosters in of boven de deur.

## Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast verdeeld over de nodige groepen naar de diverse aansluitpunten (conform NEN 1010). De buisleidingen worden weggewerkt en de wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof, model inbouw. De wandcontactdozen worden op circa 300 mm boven de vloer aangebracht, ter plaatse van de keuken op circa 1200 mm, de schakelaars op circa 1050 mm boven de vloer. De plafonddozen, ook wel centraaldozen genoemd, voor lichtaansluitpunten zijn voorzien van deksel met lamphaak. Wandlichtpunten aan de buitenzijde van het appartement worden aangebracht op een hoogte van circa 2100 mm t.o.v. peil = 0. De thermostaat in de woonkamer en slaapkamer(s) worden aangebracht op circa 1500 mm. Binnen wandlichtpunten worden aangebracht op circa 2000 mm met uitzondering van het wandlichtpunt in de badkamer op circa 1800 mm.

De appartementen worden voorzien van een videfooninstallatie op circa 1500 mm. De rookmelders worden op het elektriciteitsnet aangesloten en gemonteerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd in geval van stroomuitval.

Elektra (lichtpunt + schakelaar) ten behoeve van de bergingen op de begane grond wordt aangesloten op de CVZ-kast.

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

De 3-fase (3 x 25 Ampère) meterkast bestaat uit:

- 1 Hoofdschakelaar;
- 3 Aardlekschakelaars;
- 3 Groepen t.b.v. lichtpunten en algemene wandcontactdozen;
- 1 Groep t.b.v. vaatwasser;
- 1 Groep t.b.v. oven;
- 2 Groepen t.b.v. kookaansluiting perilex 2 x 230V;
- 1 Groep t.b.v. wasmachine;
- 1 Aardlekautomaat t.b.v. warmtepomp;
- 1 Beltrafo (t.b.v. appartementen begane grond);
- 1 Dubbele wandcontactdoos (opbouw).

Ten behoeve van de door u zelf te kopen keuken zijn de volgende aansluitmogelijkheden standaard opgenomen:

- Loze leiding t.b.v. boiler;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (aparte groep);
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. oven (aparte groep);
- 2-Fase perilex kookaansluiting;
- 1 Dubbele wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik.

### **Telecommunicatievoorzieningen**

De appartementen zijn voorzien van onbedrade leidingen (loze leiding) in de woonkamer en in slaapkamer 1.

Er wordt een aansluiting voor CAI en/of glasvezel binnengebracht in de meterkast. Koper dient zelf een contract aan te gaan met een provider voor levering van diensten.

## PROCEDURE EN VOORWAARDEN KOPERSKEUZEN (MEER-/MINDERWERK)

### Inleiding

In dit hoofdstuk geven wij u informatie en toelichting over het verloop van het koperskeuzentraject met de bijbehorende voorwaarden. Keuzevrijheden voor de toekomstige bewoner lijken vaak vanzelfsprekender dan zij in werkelijkheid zijn. Tussen droom en werkelijkheid staan nogal wat regels en praktische bezwaren in de weg. We hebben onder andere te maken met de energieprestatienorm van het individuele appartement en gehele gebouw, met wet- en regelgeving (Bouwbesluit) en technische en constructieve eisen die aan een appartement worden gesteld. Wij vragen u deze procedure goed door te nemen om straks teleurstelling en misverstanden te voorkomen.

### Afdeling kopersbegeleiding

#### *Uw aanspreekpunt*

Het kopen van een nieuwbouwappartement is geen alledaagse gebeurtenis en voor velen is het zelfs de eerste keer dat ze met de nieuwbouw van een appartement te maken hebben. Een belangrijk voordeel van een nieuwbouwappartement is dat u eventuele aanpassingen in het appartement al tijdens de bouw kunt laten meenemen het z.g. meer- en minderwerk. Het in goede banen leiden van alle verschillende wensen van de koper vereist een goede planning en communicatie. De kopersbegeleider verzorgt de coördinatie van al de meer-/ minderwerk-wensen richting de uitvoering. Alle koperscontacten met betrekking tot de bouw van het appartement verlopen dan ook rechtstreeks met de kopersbegeleider.

De belangrijkste taken van de kopersbegeleider zijn onder andere:

- Coördineren en verwerken van wijzigingen in het appartement en de bijbehorende financiële consequenties;
- Coördineren en verwerken van uw keuzes bij de geselecteerde showrooms voor bijv. het sanitair, binnendeuren en het tegelwerk;
- Informatieverstrekking over de stand van zaken rond de bouw van uw appartement, zowel schriftelijk als mondeling naar u als koper;
- Het behandelen van door u gestelde vragen of signaleerde klachten gedurende de uitvoeringsperiode.

### Koperskeuzen

Uit ervaring weten wij dat u als koper eigen ideeën en woonwensen heeft die u graag tijdens de bouwperiode

wilt laten realiseren. Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u een uitnodiging voor een persoonlijk gesprek. Tijdens dit gesprek nemen wij de procedure rond het meer-/minderwerk met u door en nemen wij kennis van uw eventuele wensen. U dient er rekening mee te houden dat het gesprek altijd op werkdagen tijdens kantooruren plaatsvindt en circa 1 uur duurt. Indien u later nog vragen heeft, dan kan dit telefonisch of per e-mail.

Wij adviseren u zich goed voor te bereiden op het gesprek met de kopersbegeleider. Zo vragen wij u in ieder geval alvast na te denken over de mogelijkheden uit de standaard optielijsten maar vooral over uw individuele woonwensen.

In de Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen kunt u de standaard uitvoering van uw appartement terugvinden. Wijzigingen hierop verdelen wij onder in 2 categorieën, waarop u verderop in deze procedure meer kunt lezen:

- 1) Wijzigingen van de standaard optielijst;
- 2) Individuele wijzigingen:
  - Wijzigingen op o.a. het standaard sanitair, tegelwerk, keukens, wijziging binnendeuren.

### Sluitingsdata

Het is voor ons uitermate van belang dat wij vroegtijdig van uw wensen op de hoogte zijn. Om alle wijzigingen correct uit te voeren en het bouwproces in goede banen te leiden, hebben wij enige verwerkingstijd nodig. Dit heeft onder andere te maken met het uitwerken van uw wensen op tekeningen en de (lange) levertijden van de bouwmaterialen. Om deze reden worden er sluitingsdata vastgesteld. Dit zijn de uiterste data waarop uw keuzen bij ons bekend moeten zijn.

De sluitingsdata worden in een aparte informatiebrief kenbaar gemaakt met aanvullend een kopersplanning waarop alle onderdelen per fase staan aangegeven. Indien er een offerte is uitgebracht dan vindt u ook op de offerte het termijn waarop uw opdracht bij ons binnen moet zijn.

Wij maken u erop attent dat wijzigingen die ons na de sluitingsdatum bereiken, niet meer in behandeling worden genomen.

## Standaard optielijsten

### **Algemeen**

Er is een standaard optielijst opgesteld waaruit u een keuze kunt maken van de door ons aangeboden opties. Voor de sluitingsdatum kunt u de door u gewenste opties doorgeven aan de kopersbegeleider.

Na ontvangst van uw opdracht (ondertekende offerte opties) ontvangt u een orderbevestiging. Dit is een bevestiging van de door u gekozen opties, inclusief de prijzen. Het is belangrijk dat u de orderbevestiging aan de hand van uw eigen administratie goed controleert en eventuele onjuistheden direct aan ons doorgeeft.

### **Alleen wijzigingen die op de bevestiging staan vermeld worden in de uitvoering meegenomen!**

Het is belangrijk dat u deze opdrachtbevestiging(en) goed controleert aan de hand van uw eigen administratie. Zorg dat alle gewenste opties in de opdrachtbevestiging en tekening zijn opgenomen. De bestelling en uitvoering van uw wensen wordt namelijk conform de door u voor akkoord getekende opdrachtbevestiging met bijbehorende tekening 1 op 1 uitgevoerd.

Wat **niet** in de definitieve, door u ondertekende, opdrachtbevestiging en op tekening is opgenomen wordt **niet** uitgevoerd. Om teleurstellingen uwerzijds te voorkomen wordt u met nadruk op uw eigen verantwoordelijkheid in dezen gewezen.

### **Individuele koperskeuzen**

Wij gaven al aan dat het mogelijk is om desgewenst tijdens de bouw individuele keuzen uit te laten voeren. Ofschoon wij nastreven om uw persoonlijke wensen zoveel mogelijk te honoreren, kunnen wij u hierin niet altijd tegemoetkomen. Dit betreft zaken zoals:

- Wijzigingen in strijd met de omgevingsvergunning en/ of regelgeving;
- Wijzigingen in en aan constructie (onderdelen);
- Wijzigingen aan leidingkokers;
- Verplaatsen binnenwanden in verband met daglichttoetreding.
- Het verplaatsen van ventilatie plafondpunten in de ruimtes;
- Opnemen van voorzieningen in constructieve (beton)wanden;
- Schilderwerk zowel binnen als buiten te laten vervallen;

- Deuren, zowel binnen als buiten te laten vervallen;
- Gevelbeelden wijzigen;
- Wensen die de voortgang van de uitvoering belemmeren.

### **Aanvragen individuele koperskeuzen**

Het aanvragen gaat als volgt. U kunt uw wensen tijdens het gesprek met de kopersbegeleider aangeven of per e-mail toesturen.

Wij bekijken dan of uw wensen mogelijk zijn en niet in strijd zijn met de geldende regels, afspraken of sluitingsdata. Binnen 3 weken ontvangt u een offerte. Deze offerte dient u binnen de gestelde termijn (zoals op de offerte vermeld) ondertekend aan ons te retourneren. Als u niet akkoord gaat met de offerte, dan verzoeken wij dit aan ons door te geven zodat wij deze uit ons bestand kunnen halen. In het geval wij uw verzoek niet kunnen honoreren dan ontvangt u hiervan een toelichting.

### **Offertetraject projectleveranciers**

Met de projectleveranciers hebben wij afgesproken dat afspraken pas worden ingepland nadat een gesprek met de kopersbegeleider heeft plaatsgevonden. Het kan namelijk voorkomen dat u bouwkundige wijzigingen wenst die belangrijk kunnen zijn voor de keuze van bijvoorbeeld uw badkamerinrichting. De sanitair showroom moet hiervan dan ook op de hoogte zijn. Denk hierbij aan het verplaatsen van een deur.

Het staat u altijd vrij om geheel vrijblijvend even een kijkje te nemen in de verschillende showrooms. Om u zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, is het echter wel van belang dat u een afspraak maakt met een adviseur van de betreffende showroom.

### **Keukenleverancier**

Bij de appartementen is geen basiskeuken aanwezig. U zult dus zelf zorg moeten dragen voor een keukenleverancier. De keukens kunt u dan na oplevering laten plaatsen. Er worden installatiepunten aangebracht volgens een standaard nultekening op de positie zoals nu indicatief op de plattegronden is aangegeven.

Bij de door u gekozen keukenshowroom kunt u een keuken kiezen.

Indien er kosten gemaakt moeten worden voor het aanpassen van het leidingwerk (bijvoorbeeld extra wandcontactdozen, groepen, verplaatsen van leidingwerk, etc.) dan maakt de kopersbegeleider een aparte offerte welke verrekend zal worden. Na uw akkoord stuurt de keukenshowroom aan de kopersbegeleider de keukentekeningen en een overzicht van het aan te passen leidingwerk. U ontvangt dan van de kopersbegeleider een bevestiging van het leidingwerk. Het meerwerk voor de keuken en apparatuur zal rechtstreeks door de keukenshowroom aan u worden gefactureerd.

Het is mogelijk de standaard keukeninstallatie (elektra/ water/ riolering) aan te laten passen op uw toekomstige keuken (leidingwerk afgedopt). Om leidingwerk (elektra/ loodgieterswerk) correct uit te kunnen voeren zijn er gemaatvoerde tekeningen nodig die voor alle installateurs duidelijk en herkenbaar moeten zijn.

Houdt u er wel rekening mee dat als u een keuken kiest en het leidingwerk door ons wilt laten aanpassen, er een tarief berekend wordt van € 500,- voor de coördinatie en het eventueel aanpassen van het tekenwerk, boven op de kosten van het aanpassen van het leidingwerk, ongeacht de hoeveelheid aan- passingen.

Om uw verzoek voor aanpassingen van de keuken in behandeling te kunnen nemen, ontvangen wij graag een duidelijke installatietekening die aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Plattegrondtekening conform \*0-tekening;
- Aanzichttekeningen conform 0-tekening;
- Duidelijke maatvoering van de installaties op de tekeningen;
- Duidelijk aangeven op de aanzichttekening wat, wat is;
- Duidelijk aangeven wat de aansluitwaarde van de keukenapparatuur is;
- Duidelijk aangeven welke elektrische apparaten op een extra groep moet komen.

\* 0-Tekening is een basisplattegrond en basis aanzichttekening voorzien van maatvoering en exacte plaats van de installatievoorzieningen.

*Let op: indien de installatie-tekening niet tijdig wordt aangeleverd, wordt de standaard keukenopstelling installatie toegepast op de wand (afgedopt).*

#### **Aandachtspunten**

- *Het kopen van een keuken is voor velen een*

*moeilijke taak, er is zo veel te kiezen. Maak daarom, voordat u een showroom bezoekt, voor u zelf eerst een schets van de gewenste indeling. Bedenk hoe u de keuken wilt gebruiken. Stel een wensenlijst op van de apparatuur die er in moet komen en wat het budget is wat u er voor over heeft;*

- *Houdt bij het ontwerpen van een keukenindeling zoveel als mogelijk rekening met de bestaande aansluitpunten, voor het verplaatsen van de bestaande aansluitpunten worden berekend;*
- *Bij het aanpassen van de keukenopstelling adviseren wij u om ook het patroon van de vloerverwarming hier op aan te passen, soms is het niet wenselijk dat het warm wordt onder de keukenopstelling;*
- *Elektrische apparaten met een groot verwarmingselement zoals een vaatwasser, (combi) oven, combi magnetron, stoomoven, boiler, quooker, koffiëcenter, etc. dienen aangesloten te worden op een aparte groep in de meterkast. Een elektrische- of inductiekookplaat dient op een 2-fase of soms op een 3-fase aansluiting aangesloten te worden. Bij een 3-fase aansluiting kan het nodig zijn om een zwaardere huisaansluiting te nemen als deze standaard niet aanwezig is. Ook kan het voorkomen dat er een extra of zwaardere aardlekschakelaar geplaatst dient te worden in de meterkast. Bij keuze van dit soort apparaten dient u dus rekening te houden met extra installatiekosten voor het uitbreiden van de elektrische installatie;*
- *Leidingwerk aanbrengen voor een spoeliland is arbeidsintensiever dan tegen een wand, hier kunnen extra verwerkingskosten voor worden berekend;*
- *Bij het verslepen van waterleidingen in de vloer naar een spoeliland kan het noodzakelijk zijn, vanwege de kans op legionella, om de vloerverwarming te moeten sparen waardoor er een koude 'zone' in de vloer ontstaat;*
- *Vanwege de complexe communicatie tussen dimmers en LED verlichting moeten deze op elkaar afgestemd zijn. Eventuele dimmers voor LED verlichting in de keuken worden hierdoor niet geleverd en aangebracht door de aannemer, hiervoor wordt een gewone schakelaar aangebracht die (de keukenleverancier) later vervangen kan worden door de benodigde dimmer.*
- *Vergeet niet om de wandcontactdozen voor algemeen gebruik (koffiezetapparaat, mixer, waterkoker, etc.) te bespreken;*
- *De afzuigpunten van het centrale afzuigstelsel in de keuken zijn niet geschikt om een afzuigkap met motor op aan te sluiten en het is niet toegestaan om een geveldoorvoer te maken. Wij adviseren u om hier te kiezen voor een recirculatie afzuigkap, laat u*



*zich hierover goed informeren door de keukenverkoper;*

- *Ga niet impulsief over tot aankoop van de keuken, zorg dat u een gespecificeerde offerte met tekening mee kunt nemen zodat u er thuis rustig over na kunt denken. In een gesprek met de verkoper wordt je langzaam meegevoerd en lijkt het je droomkeuken te worden. Ook lijkt het vaak zo dat ze juist die dag een wonderbaarlijk aanbod doen;*
- *Let ook op montage- en aansluitkosten.*

### **Sanitairleverancier**

In de showroom van de projectleverancier is het standaard sanitair te zien.

Desgewenst kunt u een alternatieve keuze maken en zal een offerte worden uitgebracht inclusief verrekening van het standaard sanitair en eventuele bijkomende installatie-/bouwkundige kosten. De leverancier zal een offerte uitbrengen inclusief verrekening van het standaard sanitair en de bijkomende bouwkundige\*\*- en installatiekosten. Indien u akkoord gaat met de offerte dan zal de sanitair leverancier deze opsturen naar de kopersbegeleider. U ontvangt dan van de kopersbegeleider een bevestiging. Facturatie van zowel het sanitair als het leidingwerk verloopt via SDB.

Indien u tijdens het offertestadium een wijziging wenst in uw keuze, dan kunt u rechteer contact opnemen met de betreffende projectleverancier.

*\*\* Het kan voorkomen dat de leverancier niet alle bouwkundige wijzigingen in de offerte meeneemt maar dat u deze middels een individueel verzoek moet aanvragen bij de kopersbegeleider. Als dit het geval is zal de leverancier dit aangeven. In geval van twijfel kunt u natuurlijk altijd even telefonisch contact opnemen met de kopersbegeleider.*

### **Tegelleverancier**

Uw bezoek aan de tegelshowroom wordt pas ingepland nadat u het sanitair heeft afgerond. Om u zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, heeft de showroom de juiste tekening van uw badkamer nodig. Indien u een wijziging heeft in de badkamerinrichting, kan dit bepalend zijn voor de prijs van het tegelwerk maar ook voor de keuze van de tegel (bijvoorbeeld het formaat). Voor uw appartement is een standaard tegel met een standaard afmeting uitgekozen. Uiteraard kunt u tegen een meerprijs ook een individuele keuze maken.

De tegelshowroom zal aan de hand van uw keuze een offerte opmaken inclusief verrekening van de standaardtegel en eventuele bijkomende kosten.

Als u akkoord gaat met de offerte dan zal de tegelshowroom deze opsturen naar de kopersbegeleider. U ontvangt dan van de kopersbegeleider een bevestiging. Facturatie van de tegels en eventuele bijkomende uitvoeringskosten verloopt via SDB. Indien u tijdens het offertestadium een wijziging wenst in uw keuze, dan kunt u rechteer contact opnemen met de contactpersoon van de showroom.

### **Casco badkamer en toilet**

Het is niet toegestaan om de inrichting van de badkamer of toiletruimte te laten vervallen of onderdelen hierin. Dit in verband met kans op lekkages en overlast aan andere appartementen. Wij moeten tenslotte aan alle bewoners een correcte installatie en waterdichtheid kunnen garanderen.

Let op! De maten van de badkamer en toiletruimte zoals op de verkooptekening aangegeven, is een inwendige maat exclusief tegels!

### **Overige informatie**

#### **Informatie algemeen**

Gedurende de bouwperiode houden wij u op de hoogte van de stand van zaken en geven wij een

opleverprognose. Deze zal naarmate de bouw vordert steeds worden geactualiseerd. Ofschoon de opleverprognose en -volgorde met zorg wordt vastgelegd, kan deze te allen tijde worden aangepast. Om deze reden kunnen aan de opleverprognoses geen rechten worden ontleend.

De definitieve opleverdatum zal uiterlijk 2 weken voor de oplevering schriftelijk aan u kenbaar worden gemaakt. In de praktijk blijkt dat kopers maatregelen nemen ten aanzien van de verkoop van hun woning/appartement, of afspraken vastleggen met derden op grond van inlichtingen die zij over het gereedkomen van het appartement hebben ingewonnen. SDB kan geen enkele verantwoording aanvaarden voor mededelingen over het tijdstip van opleveren die niet schriftelijk door haar zijn gedaan.

U bent als koper zelf verantwoordelijk voor het plannen van uw eigen werkzaamheden en levertijden voor uw leveranciers.

Neemt u bij het inplannen van uw eigen, of door derden, uit te voeren werkzaamheden na de oplevering voldoende marge.

Verplichtingen die u zelf aangaat met leveranciers en uitvoerende partijen vallen onder uw eigen verantwoording.

Om vervelende miscommunicatie te voorkomen, geldt dat alle afspraken met onze medewerkers, of de door de aannemer ingeschakelde derden over de datum van oplevering, de betaling, wijzigingen, etc. slechts geldig zijn na schriftelijke bevestiging hiervan door de aannemer.

### **Minderwerk**

Bij bepaalde koperskeuzen heeft dit gevolgen voor de garantie. In de 'Garantie- en waarborgregeling 2021' welke u bij uw contractstukken heeft ontvangen kunt u hier nadere informatie over vinden. Indien er van minderwerk sprake is, ontvangt u van ons ter ondertekening een formulier 'Melding minderwerk'. Het met u overeengekomen minderwerk zal door ons bij Woningborg worden gemeld, waarop Woningborg u een aanhangsel op het waarborgcertificaat zal toesturen waarin de betreffende onderdelen expliciet van de Woningborg-garantie worden uitgesloten.

### **Werkzaamheden door derden**

Tijdens de bouw mogen werkzaamheden uitsluitend door of namens SDB worden gerealiseerd. Het is niet toegestaan om tijdens de bouw zelf of door derden werkzaamheden te (laten) verrichten in het woongebouw of uw appartement.

***Betalingsregeling***

Alle koperskeuzen die zijn opgedragen, zowel standaard- als de individuele keuzen zullen aan u worden gefactureerd door SDB. Dit geschiedt op basis van 25% bij opdracht/start bouw van de betreffende koperskeuzen en 75% bij de opleveringstermijn van uw appartement.

### ***Koperkeuzen algemeen***

- Alle genoemde prijzen zijn meer- en/of minderprijzen ten opzichte van de basisuitvoering inclusief het dan geldende BTW tarief (thans 21%).
- Wanneer de tekening ten behoeve van het verwerken van koperskeuzen verschillen vertoont ten opzichte van de contractstukken, gelden de contractstukken onverkort boven deze optietekening.
- De elektra-installateur zal aan de hand van het opdrachtenoverzicht koperskeuzen, de keukenen sanitairspecificatie bepalen of er een uitbreiding van de meterkast noodzakelijk is. Indien dit het geval is kunnen de kosten hiervoor tot uiterlijk 4 weken voor de oplevering aan u worden doorberekend.  
In het geval de standaard woningaansluiting verzwakt moet worden, als gevolg van uw koperskeuzen, dan dient u er rekening mee te houden dat uw elektraleverancier hiervoor een verhoogd vast- rechtstarief op uw energienota hanteert. Laat u hierover informeren door uw elektraleverancier alvorens u hierover een beslissing neemt.
- Als gevolg van de gekozen opties kan het energielabel wijzigen ten opzichte van het energielabel van de standaard woning.
- Indien u keuzelijsten/ offertes van de showroom of van SDB niet, of niet tijdig retourneert, vervallen deze aanbiedingen en/of offertes en wordt het appartement op de desbetreffende punten als een basisappartement uitgevoerd.
- Indien u kiest voor extra bedrade en afgemonteerde UTP aansluitpunten, worden deze in de meterkast niet aangesloten. De bedrading wordt in de meterkast met overlengthe opgeleverd en voorzien van een RJ46 stekker.
- Indien aangeboden (optionele) onderdelen niet meer leverbaar zijn, dan zal een alternatief worden aangeboden en kan een prijsaanpassing van toepassing zijn.

### ***Bouwplaatsbezoek***

Het is nadrukkelijk, vanwege veiligheidsvoorschriften, niet toegestaan de bouwplaats te betreden zonder toestemming.

Zodra de bouwplaats veilig genoeg is bevonden en de binnenwanden in de appartementen zijn geplaatst, zullen wij proberen twee kijkmomenten op de bouwplaats in te plannen. De mogelijkheid tot inplannen van de kijkmomenten kunnen wij niet

garanderen en is afhankelijk van de werkzaamheden op de bouwplaats.

Wilt u bepaalde onderdelen voor oplevering definitief bestellen (bijvoorbeeld een keuken of raamdecoratie) gebruik daarvoor dan geen maten van de tekening, maar meet deze op in uw eigen appartement tijdens de daarvoor vastgestelde 'Kijkmomenten'.

### ***Geluid***

De inrichting van en leidingaanleg in de keuken dient zodanig te geschieden dat geen geluidsoverlast ontstaat ten opzichte van naastgelegen appartementen. Een en ander is vermeld in het Bouwbesluit.

### ***Beleid Nutsbedrijven***

Indien door/namens u werkzaamheden aan de water- en elektrische installaties worden verricht, moeten deze voldoen aan de voorwaarden van de nutsbedrijven. De werkzaamheden moeten door de nutsbedrijven worden gekeurd, tenzij ze worden verricht door een zogenoemde 'waarborg installateur'. De mogelijkheid bestaat dat de nutsbedrijven (met name het waterleidingbedrijf) bepaalde voorwaarden stellen aan voornoemde werkzaamheden en/of extra controle- c.q. keuringskosten in rekening brengen. U dient een en ander zelf met bovengenoemde bedrijven af te stemmen en u bent hiervoor zelf verantwoordelijk. Eventuele extra kosten komen voor uw rekening.

### ***Uw Woningdossier***

Wij ontvangen regelmatig vragen van kopers om gedetailleerde informatie zoals merk en type van bepaalde installaties of onderdelen. Het kan echter gebeuren dat gedurende de bouw een bepaald merk of type niet meer leverbaar is. Dit kan verschillende oorzaken hebben. Mocht dit het geval zijn dan zal er altijd een keuze worden gemaakt voor een kwalitatief gelijkwaardig product.

Om deze reden wordt in de Technische Omschrijving geen gedetailleerde informatie als merk en types benoemd en zullen wij gedurende de bouw hierover ook geen informatie verstrekken.

Uiteraard is het voor u van belang dat u straks bij oplevering van het appartement wel deze informatie heeft. Wij zullen er dan voor zorgdragen dat u de gegevens welke relevant zijn voor uw appartement, ter beschikking heeft. Voor oplevering van uw appartement maken wij voor u een woningdossier aan

in de vorm van een persoonlijk, woningdossier welke wordt overhandigd op een usb-stick. In dit dossier worden de gegevens met betrekking tot uw appartement verzameld. Het dossier bevat de voor u relevante informatie van uw appartement zoals verkoop-, optie- en revisietekeningen, het overeengekomen meer-/minderwerk en gebruikershandleidingen van de diverse installaties.

***Tot slot***

Wij vertrouwen erop dat deze procedure u voldoende inzicht heeft gegeven in ons koperskeuzentraject. Mocht u echter nog vragen hebben over deze procedure of in het algemeen, dan staat de kopersbegeleider u graag te woord.