

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

EASE

125 appartementen EASE Amsterdam

6 maart 2026



Katwijkse Bouwmaatschappij KBM te Katwijk



INHOUDSOPGAVE:

- Paragraaf

- 01 Voorrang bepalingen Woningborg
- 02 Indeling van het appartement
- 03 Peil en maatvoering
- 04 Grondwerk
- 05 Riolering
- 06 Bestrating
- 07 Binnen- en buiteninrichting
- 08 Fundering - keldervloer
- 09 Gevelmetselwerk en binnenwanden
- 10 Betonwerk
- 11 Houten constructies
- 12 Kozijnen, ramen en deuren
- 13 Dakbedekkingen en randen
- 14 Trappen
- 15 Kunststeen
- 16 Plafond-, wand- en vloerafwerking
- 17 Tegelwerk
- 18 Dekvloeren
- 19 Metaal- en kunststofwerken
- 20 Binnentimmerwerk en -inrichting
- 21 Schilderwerk
- 22 Loodgieterswerk
- 23 Verwarmingsinstallatie
- 24 Ventilatie installatie
- 25 Vloerbedekking appartementen
- 26 Elektrische installatie
- 27 Energielabel en BENG
- 28 Materiaal- en kleurenstaat
- 29 Algemene informatie

PAR. 01 VOORRANG BEPALINGEN WONINGBORG

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden welke worden gehanteerd en voorgeschreven in de basisregeling van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2026.

Meer informatie hierover kunt u vinden op de website: www.woningborg.nl

Het appartement wordt geleverd met een Woningborg-certificaat. Om deze garantie te kunnen aanbieden is het uitvoerende bouwbedrijf aangesloten bij Woningborg. Deze technische omschrijving met bijbehorende verkooptekeningen dienen vóór het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van het appartement.

Deze technische omschrijving is een ongelimiteerde opsomming van de te verwerken materialen en vormt een geheel met de (losse) verkooptekening(en). Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekening(en) en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekening(en). Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Niet onder de Woningborg-garantie vallen voorzieningen buiten het appartement, zoals hierna onder andere onder paragraaf Bestrating en paragraaf Buiteninrichting is omschreven.

PAR. 02 INDELING VAN HET APPARTEMENT

De appartementen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning. De benaming van de diverse vertrekken in het appartement is volgens de voor dit plan geldende regelwetgeving voor de bouw (Bbl). Hierin wordt niet gesproken over een woonkamer, keuken, slaapkamer of overloop, maar over bijvoorbeeld een verblijfsruimte, onbenoemde ruimte of verkeersruimte.

In deze technische omschrijving is de benaming in de verkooptekeningen omgezet naar de terminologie van het Bbl.

Benamingen volgens Bbl

- verblijfsruimte
- verkeersruimte
- toiletruimte
- badruimte
- opstelplaats voor een kooktoestel
- opstelplaats voor een verwarmings-/ warmwatertoestel en wasapparatuur
- bergruimte
- meterruimte
- buitenruimte

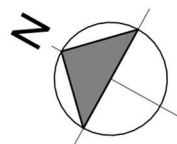
Benamingen in verkooptekeningen

- woonkamer / keuken / eten / slaapkamer(s)
- hal / overloop
- toilet
- badkamer
- keuken
- techniekruijme
- kast / berging
- meterkast
- terras

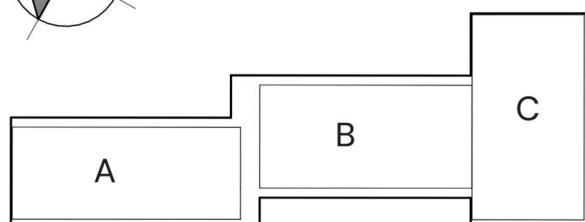
De grootte van de verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) wordt bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. In een aantal gevallen is het mogelijk dat de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding van een gedeelte van de verblijfsruimte niet voldoet aan de berekeningen. Dit deel van de ruimte mag dan officieel niet worden aangemerkt als verblijfsruimte.

Indien dit van toepassing is kan dit gedeelte, als onbenoemde ruimte aangegeven zijn op de verkooptekening. Een en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de ruimte.

Deze manier van werken wordt door het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) mogelijk gemaakt en wordt de "krijtstreepmethode" genoemd.



Figuur 1: overzicht blokken



PAR. 03 PEIL EN MAATVOERING

Het peil - P - van het appartement waaruit alle hoogtematen van afgemeten wordt, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte vloer ter plaatse van de entree van het appartement. De hoogte van het peil van de begane grondvloer, evenals de rooilijn en terreingrenzen worden in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente bepaald.

De op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters tenzij anders aangegeven. Hierbij is geen rekening gehouden met maat toleranties en/of wand- en vloerafwerkingen. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen ten opzichte van de verkooptekening of technische omschrijving mogelijk zijn vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven. Deze geringe afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

De hedendaagse eisen vermelden een maximale opstaphoogte van 20 mm, dit ter plaatse van één appartementsingang. Deze 20 mm geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking. Daar ons de definitieve vloerafwerking onbekend is hebben wij daarvoor een extra hoogte van circa 20mm opgenomen in de detaillering.

PAR. 04 GRONDWERK

Al het grondwerk wordt in den droge verricht en zolang dit voor de uitvoering van het werk noodzakelijk is drooggehouden. Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, kelder, leidingen, infrastructuur en bestratingen tot een diepte zoals deze voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden noodzakelijk zijn. Met de uit de ontgraving verkregen uitkomende grond worden de ontgraven sleuven voor funderingen en leidingen tot de vereiste hoogte aangevuld. Waar nodig wordt onder de werkvloeren van betonconstructies en onder aansluitende bestratingen een laag zand van voldoende dikte aangebracht.

PAR. 05 RIOLERING

Zie ook paragraaf Loodgieterswerk. De buitenriolering wordt aangelegd met een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel. De vuilwaterriolering wordt gescheiden van de hemelwaterriolering aangesloten op de openbare riolering.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen in het appartement worden aangesloten op de binnenriolering en uitgevoerd in materiaal dat tot 90°Celsius hittebestendig is. De binnenriolering wordt aangesloten op de buitenriolering en belucht middels ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden.

Het hemelwater wordt vanaf de daken inpandig door schachten en van de galerijen en balkons door middel van tegen de gevel geplaatste hemelwaterafvoeren geloosd, via de buitenriolering op de openbare riolering. Het hemelwater rioolstelsel wordt voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid daar waar nodig.

De vuilwater- en hemelwaterriolering worden vorstvrij aangelegd tot aan de perceelgrens alwaar deze worden aangesloten op de gemeentelijke riolering in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het rioolstelsel zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

PAR. 06 BESTRATING

De bestrating op de begane grond binnen de perceelgrenzen, zoals de toegang tot het gebouw, de toegang tot de appartementen en de terrassen, worden afgewerkt met betontegels 500x500mm op verstelbare tegeldragers. Onder de tegels worden infiltratiekatten aangebracht als waterbuffer.

De hellingbaan naar de hoofdentree wordt uitgevoerd met betontegels. De buitentrappen van maaiveld naar de entrees worden uitgevoerd in prefab betonnen bloktreden. Deze liggen in het openbare gebied en worden aangebracht door de gemeente Amsterdam. Beheer en eigendom zijn voor de gemeente Amsterdam. De bestrating van de loggia's in blok C worden afgewerkt met betontegels 500x500mm op verstelbare tegeldragers.

PAR. 07 BINNEN- EN BUITENINRICHTING

- Algemeen

Het gemeenschappelijk buitenterrein (openbaar) wordt door derden voorzien van tegelbestrating, straatsteenbestrating, straatkolken, straatverlichting e.d. in overleg met de gemeente. De inrichting van het openbare gebied (buiten de perceelgrenzen) valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Alles wat daarover op de tekeningen en artist's impressions is aangegeven is indicatief/suggestief. Daar kunnen geen rechten aan ontleend worden.

- Erfafscheiding

Overeenkomstig de verkooptekening worden op de begane grond als erfscheiding tussen de appartementen en het openbaar gebied plantenbakken aangebracht van gegalvaniseerd staal, voorzien van beplanting.

Overeenkomstig de verkooptekening wordt, daar waar aangegeven ter plaatse van de betonnen kolommen in de gevels, een RVS spandraad aangebracht voorzien van een klimopbeplanting van circa 80 cm hoogte.

- Beplanting

Vanwege het feit dat beplanting een "levend" natuurproduct betreft, wordt de beplanting éénmalig aangeplant in het daarvoor geschikte jaargetijde. Daardoor kan het zijn dat dit na oplevering van het appartement geschiedt bij inrichting van het openbaar gebied.

- Als afscheiding tussen terrassen op de overige verdiepingen worden daar waar in verkooptekening is aangegeven, privacyschermen aangebracht bestaande uit metalen frame en dicht plaatmateriaal.

- Inrichting kelder (stallingsruimte/garage)

De kelder wordt voorzien van gaashekwerken ter afscheiding tussen auto's en fietsen.

De keldervloer wordt voorzien van de nodige belijning voor parkeervakken e.d. en de nodige verkeersdrempels.

De kelder wordt voorzien van totaal 5 oplaadpunten, aanwezig voor deelautoparkeerplaatsen. Bij aankoop van een parkeerplaats is een laadpunt als kopersmeerwerk mogelijk.

De kelder wordt voorzien van één- en tweelaagse fietsenrekken voor fietsparkeren.

PAR. 08 FUNDERING-KELDERVLOER

De fundering-keldervloer wordt uitgevoerd als een gewapend betonnen gevulde vloer met poeren op betonnen palen. De hellingbaan wordt uitgevoerd in antislip (geborsteld beton) en voorzien van hellingbaanverwarming.

De fundering-keldervloer wordt uitgevoerd volgens het advies van de constructeur (afmetingen, aantal palen en lengte) en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

PAR. 09 GEVELMETSELWERK EN BINNENWANDEN

- Gevelmetselwerk

De (buiten)gevels worden uitgevoerd in schoon metselwerk, in een gebakken gevelsteen, kleur volgens materiaal- en kleurenstaat.

Het gevelmetselwerk wordt met zorg uitgevoerd in een zogenaamd halfsteensverband met inbegrip van de nodige (uit)sparingen, penanten en dergelijke.

In het gevelmetselwerk worden de benodigde ankers, gevelopvang, open stootvoegen, roosters, vochtkeringen, gevelopvang, vleermuiskasten, vogelkasten en dergelijke opgenomen. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van voegwerk, welk licht verdiept wordt uitgevoerd.

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk worden op advies van de constructeur en voorschriften van de leverancier van de gevelsteen de benodigde dilatatievoegen aangebracht, deze worden niet nader afgewerkt.

- Binnengevel

De binnenzijde van de niet constructieve gevels (binnenspouwwanden) worden uitgevoerd in geïsoleerde HSB elementen.

De binnenzijde van de constructieve gevels (binnenspouwwanden) worden uitgevoerd in beton en in de spouw voorzien van een spouwisolatie.

Het geheel van de buitengevels heeft een warmteweerstand van $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. De spouwmuren worden licht geventileerd door het aanbrengen van voldoende open stootvoegen.

- Appartementenscheidende wanden

De appartement-gang scheidende wanden in blok C worden uitgevoerd als niet dragende geïsoleerde metalstudwanden.

- Lichte scheidingswanden appartementen

De lichte scheidingswanden op de begane grond worden uitgevoerd als niet dragende wanden van massieve gipsblokken, dik 70 mm en/of 100 mm (indien vereist), volgens de geldende norm van de desbetreffende ruimte. De lichte scheidingswanden op de verdieping worden uitgevoerd als niet dragende wanden van cellenbeton, dik 70 mm en/of 100 mm (indien vereist), volgens de geldende norm van de desbetreffende ruimte.

De wanden worden langs de plafonds aangewerkt met een flexibele voeg.

- Voorzetwanden appartementen

Voor de betonwanden grenzend aan trappenhuis T1 worden, waar thermisch noodzakelijk, geïsoleerde metalstud voorzetwanden aangebracht.

PAR. 10 BETONWERK

Alle van toepassing zijnde betonconstructies en toe te passen wapening, worden uitgevoerd volgens de berekeningen van de constructeur.

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloer op geprefabriceerde betonnen bekistingsplaten (breedplaatvloeren).
- De verdiepingvloeren inclusief de dakvloeren worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloeren op geprefabriceerde betonnen bekistingsplaten (breedplaatvloeren). De vloeren zijn voorzien van de benodigde sparingen en voorzieningen voor het instorten van de installaties.
- De kelderwanden, appartementenscheidende- en stabiliteitswanden worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonwanden.
- Alle liftwanden en de wanden van trappenhuis T1 en T2 worden uitgevoerd in prefab beton.
- De betonkolommen worden uitgevoerd in prefab beton.
- De betonbanden, horizontaal en verticaal, in de gevels worden uitgevoerd in prefab beton.
- Balkons, galerijen en de vloer in trappenhuis blok A (T1) worden uitgevoerd in prefab beton en zijn voorzien van een antislipprofiel.
- De trappen in de trappenhuisen worden uitgevoerd in prefab beton en zijn voorzien van een antislipprofiel.
- De hellingbaantrap, incl. fietsgoot vanuit de kelder wordt uitgevoerd in prefab beton en zijn voorzien van een antislipprofiel.

PAR. 11 HOUTEN CONSTRUCTIES

Al het timmerwerk wordt uitgevoerd in standaard bouwhout voor balkhout, klossen, regels en dergelijke.

De buitenwanden en de plafonds van de loggia's worden uitgevoerd in een waterbestendige plaat in lichtgrijze kleur

PAR. 12 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

- Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof, kleur volgens materialen- en kleurenstaat. Het model alsmede de draairichting van de ramen en deuren worden uitgevoerd volgens de verkooptekening.

Onder de deurkozijnen wordt een hardkunststof onderdorpel aangebracht;

- Kozijnen hoofdentrees

De kozijnen van de hoofdentrees en toegang fietsenstalling worden uitgevoerd als aluminium kozijnen. De deuren worden uitgevoerd met een automaat.

- Entree hellingbaan parkeren.

De entree van de garage wordt voorzien van een speedgate toegangspoort bestaande uit panelen met patroon. De speedgate voorzien van toegangscontrole.

- Kozijnen en deuren technische ruimten

De algemene technische ruimten op de begane grond, zoals inkoopruimte, LS-ruimte, Trafo, KPN/Ziggo en WKO-ruimten worden voorzien van stalen kozijnen en deuren al dan niet voorzien van de benodigde roosters.

- Hang en -sluitwerk buitendeuren

De diverse kozijnen worden voorzien van de benodigde strippen tegen tocht, slijtage en condens. Alle bewegende ramen en buitendeuren worden voorzien van de benodigde hang- en sluitwerk in lichtmetaal dat voor het naar behoren functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is.

Alle buitenkozijnen, deuren en ramen inclusief het bijbehorend hang- en sluitwerk voldoen aan de basiseisen zoals vermeld in het "Handboek Politie Keurmerk Veilig Wonen" en voor de inbraakpreventie aan de bepalingen gesteld in de normen (een PKVW-certificaat wordt niet verstrekt). Dit houdt onder andere in dat sloten, cilinders en scharnieren voldoen aan het SKG-keurmerk en bijbehorend veiligheidsgarnituur.

- Buitenbeglazing

De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de appartementen worden, voor zover niet anders omschreven, voorzien van blank HR isolatieglas. Type HR-beglazing volgt uit BENG berekening. Alle gevelkozijnen en alle deurconstructies zoals openslaande deuren inclusief zijlichten, waarvan de onderzijde van het glas zich onder de 0,85 m bevindt, worden voorzien van veiligheidsglas. Waar nodig worden glasopeningen waaraan brandwerende eisen worden gesteld voorzien van brandwerende beglazing. De loggia's worden aan de buitengevel voorzien van een te openen glazen schuifdraaisysteem.

- Zonwering

De appartementen worden niet voorzien van zonwering. Dit is als kopersmeerwerk mogelijk.

- Binnenkozijnen en -deuren algemene ruimten

De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van fabrieksmatig afgewerkte stompe deuren, incl. alle benodigd hang- en sluitwerk. Deze kozijnen en deuren, al dan niet voorzien van beglazing, voldoen aan de geldende regelgeving waardoor deze brandwerend kunnen zijn uitgevoerd, alsmede met deurdrangers, veiligheidsglas, etc.

- Binnenkozijnen, -deuren appartementen

De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd in standaard stalen montagekozijnen, voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte coating in een lichte kleur, geschikt voor opdekdeuren. De binnenkozijnen worden met een bovenlicht met afgeslankte bovendorpel uitgevoerd van blank glas. Het bovenlicht van de binnenkozijnen van de meterkast en techniekkast worden uitgevoerd met een dicht paneel. De binnenkozijnen op de begane grond worden zonder bovenlicht uitgevoerd.

- Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt in een witte kleur.

- Hang en -sluitwerk binnendeuren

Alle binnendeuren worden afgehangen aan deurpaumelles, voorzien van blank aluminium deurkrukken met bijbehorende schilden:

- * de deur van de toiletruimten en de badkamer voorzien van een vrij- en bezetslot.
- * de deur van de meterkast en techniekkast voorzien van een kastslot.
- * de overige binnendeuren voorzien van loopsloten.

PAR. 13 DAKBEDEKKINGEN EN RANDEN

- Platte daken

De platte daken worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking en isolatielaag.

Het dak met een isolatielaag heeft een warmteweerstand van $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Het dak van de 5^e verdieping wordt voorzien van een daktuinsubstraat met drain- en bufferlaag.

De toegang tot het dak middels thermisch verzinkt stalen persrooster volgens tekening.

- Dakranden

De dak-, balkon- en terrasranden worden waar nodig afgewerkt met daktrim, deklijst en/of afdekkap één en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect.

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in pvc met stalen onder eind op de begane grond, volgens nadere uitwerking van de architect.

PAR. 14 TRAPPEN

- Trappen

Aan de noordoostgevel van blok A worden gegalvaniseerde stalen vluchttrappen aangebracht. Treden worden uitgevoerd als zogenaamde persroostertreden. Langs de vluchttrappen worden gegalvaniseerde traphekken aangebracht in roosterprofiel.

PAR. 15 KUNSTSTEEN

- Binnendeurdorpels appartementen

In de dagopening van het deurkozijn van de toiletruimte en de badkamer wordt een kunststeen binnendeurdorpel aangebracht in de kleur antraciet.

- Douchegelegenheid

Als afscheiding van de betegelde vloer van de douche opstelruimte wordt in het vloertegelwerk een kunststeen dorpel aangebracht van 50 mm breed in de kleur antraciet t.b.v. afschot.

PAR. 16 PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING

- Plafondafwerking algemene ruimten

Het plafond van de stallingsruimte in de kelder wordt voorzien van geïsoleerde houtwolplaten in lichtgrijze kleur.

Het plafond in de entreehal van blok C wordt voorzien van een metalen roosterplafond in lichtgrijze kleur.

De plafonds in de verkeersruimten van blok C worden voorzien van een akoestisch systeemplafond in witte kleur.

De plafonds in de trappenhuizen worden voorzien van een akoestisch spuitplafond in de kleur lichtgrijs.

De onderzijde van de trappen in de trappenhuizen blijven onafgewerkt.

- Wandafwerking algemene ruimten

De binnenwanden in de entreehallen en verkeersruimten worden voorzien van glasvliesbehang, gesausd in een lichte kleur.

- Plafondafwerking appartementen

De badkamer en toilet van de appartementen op de begane grond worden voorzien van een verlaagd plafond en worden tevens voorzien van spuitwerk met witte korrelstructuur.

De betonnen plafonds (met zichtbare v-naden) in de appartementen, met uitzondering van de meterkast en techniekast worden voorzien van spuitwerk met witte korrelstructuur.

- Wandafwerking appartementen

Alle binnenwanden in het appartement (met uitzondering van de meterkast, techniekast, toiletruimte, badkamer) worden behangklaar (dus zonder behang) afgewerkt. Behangklaar houdt niet in dat de wanden direct geschikt zijn om te behangen. Er dienen nog diverse voorbereidingen (bijvoorbeeld wegschuren of bijwerken van onregelmatigheden en luchtbelletjes, primeren) door uw behanger te worden uitgevoerd. Er worden geen vloerplinten geleverd en dus ook niet aangebracht. De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting met de vloer, waardoor het mogelijk is dat de onderste circa 40 mm niet is afgewerkt.

De wanden in toiletruimte, badkamer worden voorzien van wandtegelwerk (zie paragraaf Tegelwerk).

De wanden boven het wandtegelwerk in de toiletruimte worden voorzien van witte structuur spuitwerk.

Wandaftimmeringen zullen worden geschilderd (zie paragraaf Schilderwerk).

- Vloerafwerking algemene ruimten

Achter de centrale toegangsdeuren op de begane grond worden schoonloopmatten aangebracht.

De vloeren van de verkeersruimten op de verdiepingen worden voorzien van een pvc vloerafwerking.

PAR. 17 TEGELWERK

- Tegelwerk algemene ruimten

De vloer op de begane grond in de lifthal van blok A, de entreehal van blok C en de verkeersruimte naar de appartementen worden voorzien van vloertegels 60x60 cm.

- Tegelwerk appartementen

Op de uitwendige hoeken van het wandtegelwerk wordt een kunststof hoekbeschermingsprofiel aangebracht in de kleur wit. De aansluitingen van wand- en vloertegels en de verticale hoeken in de toiletruimte en de badkamer worden afgewerkt met een plastisch blijvende kit in een standaard kleur. De voegen van de vloertegels worden niet strokend met de voegen van de wandtegels aangebracht.

- Wanden

De wanden worden betegeld met standaard witte wandtegels 20x25 cm, liggend gestapeld aangebracht in standaard witte kleur gevoegd:

* de wanden van de toiletruimte tot circa 1500 mm + vloer (eindigend op een hele tegel);

* de wanden van de badkamer tot plafond;

* de wanden van de keuken worden niet betegeld.

- Vloeren

De vloeren in toiletruimte en badkamer worden betegeld met standaard antraciet grijze vloertegels, 30x30 cm (recht aangebracht) in standaard grijze kleur gevoegd. De vloertegels ter plaatse van de douche opstelruimte (circa 900x900 mm) worden onder afschot met tegels 15x15cm naar de doucheput aangebracht.

PAR. 18 DEKVLOEREN

De betonvloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer waarin de vloerverwarming wordt opgenomen. In de dekvloeren worden de nodige leidingen voor wooninstallaties opgenomen. Het is derhalve verboden in de vloeren te boren, spijkeren, frezen of hakken.

PAR. 19 METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN

- Staalconstructie

Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen, balken en lateien, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht, een en ander volgens berekening van de constructeur en/of leverancier.

- Huisnummerbordje

Bij de voordeur van het appartement wordt een huisnummerbordje geplaatst.

- Postkasten / bellentableau

Bij de hoofdentrees op de begane grond worden postkasten met naamplaathouders en huisnummering aangebracht, geïntegreerd in de entrepui. Bij de postkasten zal een bellentableau met een videofoon installatie worden aangebracht.

- Hekwerk

De volgende onderdelen worden uitgevoerd in thermisch verzinkt metaal:

* hekwerken ten behoeve van balustrade galerijen.

* hekwerken ten behoeve van balustrade balkons.

De volgende onderdelen krijgen een poedercoating:

* de trapleuningen en hekwerken in het trappenhuis (T2).

* privacy schermen tussen terrassen.

- Aluminium zetwerk

Muurafdekkers en gevelafwerkingen worden uitgevoerd in aluminium prefab zetwerk (kleur volgens kleurenstaat van de architect).

- Dakdoorvoeren

Op het dak zullen dakdoorvoeren/verzamelkappen worden aangebracht ten behoeve van de ventilatie-installatie en rioolbeluchting.

- Daktoegang

Ten behoeve van toegang tot de daken worden de benodigde ladderhaken aangebracht aan de dakranden ten behoeve van de bevestiging van de dakladder. De dakladder wordt opgeslagen in het voorportaal van de lifthal van blok C op de 7^e verdieping.

PAR. 20 BINNENTIMMERWERK EN -INRICHTING

- Vloerplinten

De vloertegels en de pvc-vloer in de algemene ruimten zullen worden afgewerkt met bijpassende vloerplinten. In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht.

- Meterkasten

In de meterkasten, één voor de WKO-installatie en één voor de NUTS-bedrijven, worden de noodzakelijke bouwkundige voorzieningen getroffen, zoals een houten achterwand voor het plaatsen van de meters, volgens de eisen van de nutsbedrijven. In de meterkast wordt standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) aangebracht voor algemeen gebruik.

- Keukeninrichting

Het appartement wordt voorzien van een standaard keuken. Aansluitpunten worden aangebracht op een standaard plaats volgens de keuken installatietekeningen (nul-tekeningen) van de projectgeselecteerde keukenshowroom. In de verkooptekening is ter indicatie de keukenopstelling aangegeven, waarop de standaard aansluitpunten zijn gebaseerd:

- * een riool-, warm- en koudwateraansluiting voor een enkele spoelbak
- * twee stuks dubbele wandcontactdoos boven aanrechtblad t.b.v. huishoudelijk gebruik;
- * een enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- * een loze buisleiding nabij de spoelbak;
- * een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een vaatwasmachine
- * een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een combi oven/-magnetron
- * een perilex aansluiting (2 fase) t.b.v. inductie koken inclusief afzuigstelsel.

In verband met het installatieontwerp is het noodzakelijk om in de keuken een recirculatie afzuigstelsel toe te passen. Het is derhalve niet mogelijk om een afzuigkap/motorloze wasemkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

PAR. 21 SCHILDERWERK

- Binnenschilderwerk

Als binnenschilderwerk worden o.a. aangemerkt:

- de binnendeurkozijnen in de algemene ruimten worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlaag in een dekkende beitsverf en op het werk voorzien van een afschilderlaag.
- de diverse aftimmeringen worden gegrond en voorzien van een afschilderlaag in een lichte kleur.

Er worden géén schilderwerken uitgevoerd aan in het zicht blijvende leidingen van water, riolering, verwarming en ventilatie. Deze onderdelen blijven onafgewerkt.

Door toepassing van beitsverf (milieuvriendelijke verf) is het mogelijk dat de houtnerf na het afschilderen nog zichtbaar is.

PAR. 22 LOODGIETERSWERK

Hemelwaterafvoeren / binnenriolering;

- de dakafvoeren worden voorzien van een bladvanger
- de hemelwaterafvoeren uitvoeren in pvc aan de buitengevel, met op de begane grond voorzien van een stalen onder eind.
- noodoverstorten aanbrengen daar waar vereist.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen (binnenriolering) worden uitgevoerd in een materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt aangesloten op de buitenriolering. Het rioleringssysteem wordt voorzien van de nodige stankafsluiters.

De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van de waterinstallatie zijn in de koopsom inbegrepen. De koud- en warmwaterinstallatie worden legionellabestendig ontworpen. Om voldoende waterdruk in de appartementen te kunnen garanderen, wordt een hydrofoor aangebracht. De watermeter wordt aangebracht in de meterkast door het waterleverend bedrijf.

- Waterinstallatie appartementen Zoals is aangegeven in de verkooptekening wordt het appartement volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete koudwaterinstallatie vanaf de watermeter naar de volgende (tap)punten:
- gootsteen in de keuken (afgedopte leiding bij geen gebruik van de keukencheck).

- vaatwasmachine (afgedopte leiding bij geen gebruik van de keukencheck).
- spoelreservoir toilet.
- fonteinkraan.
- douchemengkraan;
- wastafelmengkraan;
- opstelplaats wasmachine (tevens vulpunt verwarmingsinstallatie);

Via de afleverset van de WKO-installatie in de techniekkast wordt de warmwatervoorziening verzorgd. De afleverset levert onbeperkt warm water aan de warmwaterinstallatie. Zie hiervoor de contractstukken van Eteck, de leverancier van de WKO-installatie.

Het appartement wordt volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete warmwaterinstallatie vanaf de afleverset naar de volgende tappunten:

- gootsteen in de keuken (afgedopte leiding bij geen gebruik van de keukencheck);
- douchemengkraan;
- wastafelmengkraan.

Sanitair

Het appartement wordt standaard voorzien van keramisch sanitair van Villeroy en Boch alsmede Grohe kranen. Een en ander zoals in de verkooptekeningen (aantal en positie) is aangegeven. De basis sanitair combinaties staan nader vermeld in de separate documentatie. Het sanitair is in de showroom van de kopersbegeleiding te bezichtigen.

N.B.: de afvoeren van fontein en wastafel worden standaard in de wand opgenomen.

PAR. 23 VERWARMINGSINSTALLATIE

De verwarmingsinstallatie wordt gebruiksklaar opgeleverd en is zodanig gedimensioneerd dat deze voldoet aan de geldende voorschriften. Volgens de erkende berekeningsmethodiek kunnen bij de voorgeschreven buitencondities bij gesloten ramen en deuren én gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, onderstaande temperaturen worden bereikt en onderhouden.

*	verblijfsruimte	- woonkamer, keuken, slaapkamer	22°C
*	badruimte	- badkamer	22°C
*	toiletruimte	- toilet	18°C
*	verkeersruimte	- hal, overloop	18°C
*	techniekrimte	- techniekrimte	15°C

Voor de appartementen wordt een collectieve WKO-installatie (warmte-koudeopslag) aangelegd welke wordt aangesloten op de individuele afleverset in de techniekkast van het appartement, om het appartement te verwarmen, verkoelen en warm tapwater te bereiden. Zie hiervoor de contractstukken van Eteck, de leverancier van de WKO-installatie.

De verwarming wordt geregeld middels een laagtemperatuur vloerverwarming in de dekvloer.

De temperatuur wordt geregeld middels een hoofdthermostaat in de woonkamer. Via aparte kamerthermostaten wordt de temperatuur in de slaapkamers geregeld volgens het master-master principe. Een master-master regeling betekent dat elke verblijfsruimte (woonkamer en slaapkamers) een eigen, volwaardige ruimtethermostaat heeft die rechtstreeks de betreffende groepen van de vloerverwarming/verkoeling aanstuurt.

De thermostaten sturen de betreffende verwarmingsgroep aan waardoor de warmtetoevoer aangepast wordt. Dit gebeurt in de vloerverwarmingsverdeler(s). Om dit besturingssysteem te kunnen onderhouden moet de vloerverwarmingsverdeler bereikbaar blijven. De locatie van de vloerverwarmingsverdeler(s) worden definitief bepaald door de installateur.

In de toiletruimte wordt een vloerverwarmingslus aangebracht. In de badkamer kunnen geen vloerverwarmingslangen worden aangebracht ter plaatse van de douchegelegenheid. In de badkamer is ook geen temperatuurregeling van de vloerverwarming mogelijk. Om aan de verwarmingseisen te kunnen voldoen wordt er in de badkamer een elektrische handdoekradiator (zie sanitairspecificatie) aangebracht met een eigen thermostaat.

PAR. 24 VENTILATIE INSTALLATIE

- Ventilatie algemene ruimten

De gemeenschappelijke ruimten zullen worden voorzien van een natuurlijke toe- en afvoer.

- Ventilatie appartementen

De appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem voorzien van warmteterugwinning, ook wel WTW of balansventilatie genoemd. In de WTW-unit zitten twee ventilatoren en een warmtewisselaar die ervoor zorgen dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht kan worden gehaald en (als het koud is buiten) wordt overgedragen aan de verse binnenkomende lucht. De luchtstromen blijven tijdens dit proces gescheiden. Op deze wijze gaat er bij het ventileren zo min mogelijk warmte verloren. De WTW-unit wordt in de techniekruimte opgesteld.

De toevoer van ventilatielucht geschiedt door middel van het inblazen van lucht via de zogenaamde inblaasventielen, welke zijn aangebracht in de woonkamer en de slaapkamers. De afvoer geschiedt middels zogenaamde afvoerventielen, welke zijn aangebracht in de keuken, toiletruimte, badkamer en techniekruimte. De ventilatiepunten worden voorzien van witte kunststof ventielen. Het aantal en de plaatsing van de inblaas- en afvoerventielen in het plafond en/of de wand worden door de installateur bepaald voor een optimale werking van het systeem. De in de verkooptekening aangegeven posities zijn ter indicatie.

Het systeem ventileert middels een CO₂-sensor in de woonkamer en de hoofdslaapkamer automatisch de juiste hoeveelheid verse buitenlucht op basis van de gemeten hoeveelheid CO₂. Door middel van een ventilatieschakelaar met geïntegreerde CO₂-sensor, kan in de keuken de ventilatie handmatig in een verhoogde stand worden geschakeld tijdens het koken of het douchen.

PAR. 25 VLOERBEDEKKING APPARTEMENTEN

Volgens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) dient ter plaatse van de entree deur (vanwege toegankelijkheid) het hoogteverschil tussen bovenzijde dekvloer en bovenzijde onderdorpel maximaal 20 mm te bedragen. Ten behoeve van de ventilatie in het appartement is het noodzakelijk, dat na het aanbrengen van de vloerafwerking een minimaal vereiste ventilatiehoogte van 15 mm onder de binnendeuren gewaarborgd blijft. U dient hiermee rekening te houden bij de aan te brengen dikte van de vloerafwerking. Het aanbrengen van een te dikke vloerafwerking kan problemen opleveren met het openen van de entree deur en de ventilatie doorstroming.

Bij de keuze voor vloerafwerking moet rekening worden gehouden met de bepalingen in de splitsingsakte en, in verband met de vloerverwarming, rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid van de vloerafwerking voor vloerverwarming. Leveranciers van vloerbedekking vermelden steeds vaker wat de warmteweerstand is. Als de warmteweerstand minder is dan 0,09 (m².K)/W is de vloerbedekking zonder meer geschikt. Als een vloerbedekking op een onderlaag moet worden gelegd, moet de warmteweerstand van de vloerbedekking opgeteld bij de warmteweerstand van de onderlaag minder zijn dan 0,09 (m².K)/W.

PAR. 26 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- Algemeen

De elektrische installatie van de algemene ruimten inclusief de liften worden aangesloten op de centrale voorzieningen installatie in de CVZ-kast. De verlichting van de algemene ruimten wordt uitgevoerd als LED-verlichting. De verlichting wordt lokaal geschakeld met aanwezigheidsdetectie of schemerschakelaars. In de verkeersruimten zullen volgens de geldende voorschriften wandcontactdozen worden aangebracht.

- Liftinstallatie

Er worden door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallaties aangebracht. De liften hebben een stopplaats op elke bouwlaag en zijn voorzien van elektrische zelfsluitende deuren. Op het bedieningspaneel wordt voor noodgevallen een alarmdoormeldsysteem met een spreek/luisterverbinding opgenomen.

- Elektrische installatie appartementen

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektrische installatie zijn in de koopsom inbegrepen. De elektrameter wordt aangebracht in de meterkast door het elektra leverend bedrijf. De installatie wordt volgens de geldende voorschriften uitgevoerd. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de diverse aansluitpunten en verdeeld over een nader te bepalen aantal groepen. De leidingen in het appartement worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en de vloeren.

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof inbouw materiaal. Een uitzondering hierop zijn de meterkast en techniekruimte waar opbouw materiaal wordt toegepast. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van dekplaten met lamphaakjes en afgewerkt met kroonsteentjes.

Voor de montagehoogten wordt uitgegaan van:

- 300mm+ vloer, t.b.v. wandcontactdozen en loze buisleidingen t.b.v. data, televisie of telefoon;
- 1050mm+ vloer, t.b.v. schakelmateriaal (eventueel gecombineerd met wandcontactdoos);
- 1200mm+ vloer, t.b.v. wandcontactdozen + mv-schakelaar boven aanrechtblad keuken;
- 1050mm+ vloer, t.b.v. wandcontactdoos in badkamer;
- 1800mm+ vloer, t.b.v. lichtpunt achter de spiegel in badkamer;
- 1500mm+ vloer, t.b.v. thermostaat en CO2 sensor.

- Locatie wandcontactdozen

Daar waar de wandcontactdozen, lichtpunten en het schakelmateriaal door onvoorziene omstandigheden niet volgens de verkooptekening geplaatst kunnen worden (tevens de hoogte hiervan) zullen deze zo gunstig mogelijk nabij de bedoelde locatie aangebracht worden.

De locaties van de elektrische symbolen in de verkoopbrochure zijn indicatief. Dit wil zeggen dat de definitieve locatie in uw appartement iets gewijzigd kan zijn. Dit betreft met name de wandcontactdozen in de (appartementenscheidende) wanden. In de verkoopbrochure zijn de wandcontactdozen veelal tegenover elkaar in dezelfde wand aangegeven. In verband met de geluidisolatie eisen is dit niet toegestaan

en moeten de wandcontactdozen minimaal 300 mm van elkaar verspringen in dezelfde wand.

Vandaar dat de locaties iets kunnen afwijken.

- Wandcontactdoos aparte groep

Ten behoeve van zogenaamde grootverbruik apparaten is een enkele wandcontactdoos op een aparte groep noodzakelijk. Ten behoeve van de opstelplaats voor een wasmachine en een droger worden deze aangebracht op locatie volgens de verkooptekening.

- Telecommunicatie-installatie

In de koopsom zijn geen aansluit- en abonnementskosten voor internet, televisie en telefoon opgenomen. Voorzieningen ten behoeve van communicatie installatie bestaande uit:

- hoofdaansluiting voor een communicatieverbinding (internet, televisie, telefoon) in de meterkast;
- een loze buisleiding met controledraad voor toekomstige data-, televisie- of telefoonbedrading in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. De locaties zijn in de verkooptekening aangegeven.

- Rookmelders

Ten behoeve van een tijdige signalering van rookontwikkeling worden, daar waar overeenkomstig de voorschriften vereist, optische rookmelders aangebracht. Deze rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie en zijn tevens voorzien van een noodaccu (batterij) in geval van stroomuitval.

De in de verkooptekening aangegeven posities zijn indicatief.

- Videofooninstallatie

Alle appartementen zijn aangesloten op een collectieve videofooninstallatie. De installatie bestaat uit een videocamera, microfoon, luidspreker en beldrukker bij de hoofdentree, welk zijn opgenomen in het front van de postkasten bellentableau. In het appartement bevindt zich een scherm met luidspreker en bedieningsknop voor de elektrische deuropener voor de hoofd entree deur. Tevens wordt ieder appartement voorzien van een beldrukker naast de eigen entree deur. Deze wordt uitgerust met een tweede signaal, bijvoorbeeld buzzertoon voor de hoofdentree deur en zoemtoon voor de appartementen-entree deur.

PAR 27 ENERGIELABEL EN BENG

Nieuwbouw appartementen worden altijd opgeleverd met een energielabel. Het energielabel geeft het te verwachten "gebouw-gebonden" energiegebruik aan. Dat is de hoeveelheid energie die nodig is voor verwarming, ventilatie, eventuele koeling en het gebruik van warmwater. Voor de berekening

wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gestandaardiseerd bewonersgedrag en standaard klimaatgegevens. De bouwregelgeving schrijft voor dat de “energieprestatie” van een appartement aan bepaalde eisen moet voldoen. De sinds 2021 gehanteerde norm heet BENG, dat staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Uw nieuwe appartement wordt gebouwd volgens de wettelijke BENG eis.

De registratie van het energielabel mag alleen uitgevoerd worden door een certificaathouder. Het energielabel zal bij oplevering van het appartement worden verstrekt.

PAR 28 MATERIAAL- EN KLEURENSTAAT EXTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	baksteen	zandgeel/crèmewit
Voegwerk	verdiept	grijs
Gevelbanden	prefab beton	lichtgrijs
Balkons en galerijen	prefab beton met anti slipprofiel	grijs (naturel)
Buitenkozijnen hoofdentrees	aluminium	grijs (RAL 7038)
Buitenkozijnen	kunststof	woodec Turner eiken
Draaiende delen in buitenkozijnen	kunststof	woodec Turner eiken
Zonwering (optioneel)	screens doek	RAL 0407020
Plantenbakken	staal gegalvaniseerd	naturel
Vluchttrappen	staal gegalvaniseerd	naturel
Balustrade balkons en galerijen	staal gegalvaniseerd	naturel
Privacy schermen	stalen frame gecoat vulling onderhoudsvrije plaat	grijs (RAL 7038) grijs (RAL 7038)
Muurafdekker	aluminium gecoat	grijs (RAL 7038)
Verzamelkappen installaties	aluminium gecoat	grijs (RAL 7038)
Postkasten	inbouwkasten met brievenklep frontplaat Volkernplaat	grijs (RAL 7038) grijs
Hemelwaterafvoeren	pvc met stalen onder eind	lichtgrijs

PAR. 29 ALGEMENE INFORMATIE

MAKELAAR

De verkoop van de appartementen wordt verzorgd door de makelaar. Iedere belangstellende zal door de makelaar geïnformeerd worden omtrent alle zaken, die betrekking hebben op de appartementen, de Koop- en de Aannemingsovereenkomst en het verkrijgen van financiering. De makelaar vervult uitsluitend een bemiddelende rol bij de verkoop. Aan door de makelaar verstrekte informatie die afwijkt van de Technische Omschrijving en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden verleend.

NOTARIS

Wanneer u besluit tot aankoop van het appartement over te gaan, wordt dit vastgelegd in een tweetal overeenkomsten. De Koopovereenkomst voor de grond en de Aannemingsovereenkomst voor het bouwen van het gebouw waarin uw appartement zich bevindt. Het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten, elk rechtgevend op een aandeel in het gebouw en de bijbehorende grond met daaraan gekoppeld het exclusief gebruiksrecht van de door u gekochte appartement met bijbehorende berging/bergruimte. Dit betekent dat u niet de grond koopt maar een zogenaamd appartementsrecht waarin u aandeel in het gebouw en de grond is begrepen. Over de splitsing in appartementsrechten leest u hieronder meer. Met het tekenen van de Koopovereenkomst verplicht de ontwikkelaar zich tot de levering van het appartementsrecht en de aannemer verplicht zich met het tekenen van de Aannemingsovereenkomst tot de bouw van het gebouw en het appartement, terwijl u zich onder meer verplicht tot het betalen van de grondkosten en de aanneemsom. Na ondertekening worden de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst naar de notaris verzonden.

De overdracht van de grond waarop het gebouw waarin uw appartement zich bevindt wordt gebouwd (het notarieel transport) geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering. Als de notaris bericht krijgt dat de notariële leveringen kunnen plaatsvinden, zult u rechtstreeks van de notaris vernemen op welke datum de leveringsakte en, indien u een hypothecaire financiering nodig heeft, de hypotheekakte kunnen worden gepasseerd. Voor het notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening, waarop het totaal door u te betalen bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

De termijn waarbinnen u de afrekening ontvangt is doorgaans afhankelijk van de snelheid waarmee uw geldverstrekker (hypothecaire leverancier) de benodigde gegevens aanlevert bij de notaris.

In de Koopovereenkomst- en/of de Aannemingsovereenkomst worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop de ontwikkelaar/aannemer verwacht, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van de ontwikkelaar/ aannemer bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan zijn de Koopovereenkomst- en de Aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet binnen de gestelde termijn vervuld dan stelt de ontwikkelaar/aannemer u een nieuwe opschortingsdatum voor. Het kan zijn dat na vervulling van de opschortende voorwaarden u nog een beroep kunt doen op een in de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde, bijvoorbeeld ten aanzien van de door u benodigde hypothecaire financiering. Mocht dit het geval te zijn dan vindt het notarieel transport niet eerder plaats dan nadat hier geen beroep op meer kan worden gedaan. U dient er echter wel rekening mee te houden dat nadat alle opschortende voorwaarden zijn vervuld mogelijk rente is verschuldigd over de grondkosten en eventuele vervallen aanneemtermijnen volgens hetgeen hierover is bepaald in de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst. Om dit te voorkomen is het zaak dat u een eventuele hypothecaire financiering zo spoedig mogelijk aanvraagt.

VERKOOPPRIJS

De koopprijs van het appartementsrecht (grondkosten) en de aanneemsom zijn 'vrij op naam' (v.o.n.). Dat wil zeggen dat onder andere de volgende kosten en belastingen in de koopprijs en de aanneemsom zijn opgenomen:

- Notariskosten voor zover betrekking hebbende op de leveringsakte;
- Sanitair en tegelwerk conform de technische omschrijving;
- Keuken: keukencheque ter waarde van €5.130 incl. BTW te besteden bij Eigenhuis Keukens;
- Indeling woning conform plattegrondtekening;
- Kosten van architect en overige adviseurs;
- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- Met betrekking tot het woonappartement: Garantie en certificaat van Woningborg;
- Omzetbelasting – 21% BTW (tarief heden). Eventuele wijzigingen in tarief worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen verrekend.

Niet in de koopsom inbegrepen:

- De koopsom is exclusief de erfpachtkosten. Zie verder hieronder bij kopje "Erfpacht";
- Kosten voor eventueel meerwerk;
- Rentes conform de koop-/aannemingsovereenkomst over koopsom en vervallen termijnen, te vermeerderen met BTW;
- Parkeerplaats.
- Financieringskosten zoals bijvoorbeeld afsluitprovisie hypotheek;
- Notariskosten voor de hypotheek(akte);
- Entreekosten telefoon en kabeltelevisie;
- Bijdrage Vereniging van Eigenaars.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Alle wijzigingen aangebracht door de aannemer of verzocht door de koper dienen te voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de Aannemingsovereenkomst.

Na aankoop van het appartement wordt u door de aannemer in de gelegenheid gesteld wijzigingen aan uw appartement op te geven. U krijgt een lijst van meer- en minderwerk met mogelijke wijzigingen en u wordt uitgenodigd voor een gesprek over deze zaken.

Voorts geldt bij meer- en/of minderwerk het volgende:

Van iedere meer- en/of minderwerk aanvraag ontvangt u een prijsopgave. Indien u hiermee akkoord gaat, zendt u deze ondertekend terug. De aannemer is gerechtigd wijzigingen en/of meer- en minderwerk te weigeren, indien gezien het stadium van de bouw de wijziging en/of meer- en minderwerk ongewenst is te achten, of indien de wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan en/of de normen waaraan het appartement moet voldoen, alles naar het eindoordeel van de aannemer.

Het is koper niet toegestaan om voor de oplevering wijzigingen in eigen beheer te doen uitvoeren.

MEERWERK EN EXTRA WERKBARE WERKDAGEN

Het uitvoeren van de door u opgegeven wijzigingen (bijwerk) heeft gevolgen voor de bouwtijd. Overeenkomstig de Algemene voorwaarden voor de Aannemingsovereenkomst (Wijzigingen in opdracht van de Verkrijger), melden wij u hierbij dat de termijn voor oplevering door bijwerk zal worden verlengd. Voor elke € 2.000,-- (inclusief omzetbelasting) aan bijwerk, zal het totaal aan werkbare werkdagen als vermeld in de Aannemingsovereenkomst met één werkbare werkdag worden verlegd.

OPLEVERING

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De aannemer moet daarbij de nodige reserves in acht nemen. In een later stadium zullen deze prognoses steeds exacter worden. Aan deze prognoses kunnen geen rechten ontleend worden. Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop het appartement wordt opgeleverd. U krijgt dan ook de eindafrekening waarin de laatste te betalen termijnen staan vermeld. Vóór de oplevering van uw appartement dient u aan alle betalingsverplichtingen te hebben voldaan. De kosten van water en elektra zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. De koper dient zelf tijdig leveringscontracten voor water, elektra, telecommunicatie-voorzieningen af te sluiten.

Bij de oplevering wordt het gehele appartement bezemschoon opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Tijdens de oplevering dienen de daarvoor in aanmerking komende herstelwerkzaamheden op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden.

5% REGELING

Als koper van een nieuwbouw appartement bent u krachtens de wet en de Aannemingsovereenkomst bevoegd bij de oplevering 5% van de aanneemsom in te houden op de laatste termijn en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot te storten bij een notaris. Dit recht bestaat niet indien de aannemer bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de koper een bankgarantie van 5% van de aanneemsom onder berusting van een notaris heeft gesteld. De notaris beoordeelt of de bankgarantie aan de wet en aan de Aannemingsovereenkomst voldoet en treedt op als bewaarder van de originele bankgarantie.

Aangezien de aannemer heeft gekozen voor het stellen van een bankgarantie kunt u geen gebruik maken van uw recht om de laatste 5% van de aanneemsom bij de notaris te storten. U dient derhalve vóór de oplevering de laatste termijn in zijn geheel aan de aannemer te betalen. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel door de aannemer van de bij de oplevering geconstateerde gebreken.

WONINGBORG GARANTIE

De appartementen worden gebouwd volgens de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Het garantiecertificaat wordt aangevraagd door de aannemer en geeft de koper garantie op de kwaliteit van het appartement. Tevens wordt hiermee gegarandeerd dat uw appartement wordt afgebouwd. Een unieke zekerheid voor nu en voor de toekomst. Bij het aangaan van de Koop-/Aannemingsovereenkomst ontvangt u een uitgebreide brochure van de garantiebepalingen en wordt het garantiecertificaat aan u toegezonden.

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling betreft onder andere:

- een sluitende Koop-/Aannemingsovereenkomst
- een afbouwgarantie indien de aannemer onverhoopt zijn financiële verplichtingen niet na zou komen of failliet gaat
- normen met betrekking tot kwaliteit, toegepaste materialen en installaties
- garantietermijnen
- arbitrage bij eventuele geschillen.

RISICO EN VERZEKERINGEN

Gedurende de (af)bouw is en blijft het gebouw en dus ook uw appartement voor risico van de aannemer. Deze is verplicht tot de dag van algemene oplevering van het gebouw genoegzaam verzekerd te houden, waaronder tegen schade door storm en brand.

Na de algemene oplevering is het risico van het gebouw voor rekening van de gezamenlijke appartamenteigenaars. Op grond van het reglement van splitsing is het bestuur van de Vereniging van Eigenaars verplicht het woongebouw tegen herbouwkosten te verzekeren bij één of meer door de Vereniging van Eigenaars aan te wijzen verzekeraars tegen water, storm, brand en ontploffingsschade (de zogenaamde opstalverzekering). De Vereniging van Eigenaars vertegenwoordigt de gezamenlijke appartamenteigenaars bij de uitoefening van de rechten uit de verzekeringsovereenkomst. Overigens is iedere eigenaar bevoegd voor eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten en dient u zelf een eigen inboedelverzekering af te sluiten.

BIJZONDERE/AFWIJKENDE BEPALINGEN GEBOUW

Het gebouw

De tot het gebouw behorende appartementen maken deel uit van één gebouw, welk gebouw tezamen met de bijbehorende grond in appartementsrechten zal worden gesplitst. Indien en voor zover in de akte van splitsing afwijkingen staan ten opzichte van de hieronder vermelde algemene informatie met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten van het gebouw, prevaleert de akte van splitsing, die bij de verkoopstukken hoort, en kan de aannemer hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

Het appartementsrecht

Het appartementsrecht is een aandeel in het gebouw dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw (het appartement). Er wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. De eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd (bijvoorbeeld: de trappenhuis, de hal), voor zover het gebruik door bepaalde eigenaars in de akte van splitsing niet wordt uitgesloten.

De akte van splitsing

De notaris passeert een akte van splitsing waaraan een splitsingstekening is gehecht. Op die tekening staan onder andere de grenzen van de zogenaamde privé gedeelten (de appartementen) aangegeven. Het kan voorkomen dat na oplevering blijkt dat als gevolg van een tussentijdse wijziging in de technische omschrijving van het gebouw de akte van splitsing en bijbehorende tekening niet meer in overeenstemming zijn met het gebouw zoals het is opgeleverd. De akte van splitsing wordt immers bij de notaris gepasseerd voordat een aanvang wordt gemaakt met de bouw van het gebouw. Mocht dit het geval zijn dan dient de akte van splitsing in overeenstemming te worden gebracht met de situatie ten tijde van de oplevering. U dient hiertoe in de akte van levering aan de ontwikkelaar een onherroepelijke volmacht te verlenen de akte van splitsing dienovereenkomstig te wijzigen. Aan een eventuele wijziging zullen geen kosten voor u als koper zijn verbonden.

Het reglement van splitsing

In de akte van splitsing wordt tevens het reglement van splitsing vastgesteld. In het reglement van splitsing wordt onder andere geregeld:

- welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaars of een bepaalde groep eigenaars gezamenlijk komen en hoe deze schulden en kosten over de eigenaars worden verdeeld;
- hoe de begroting er uit moet zien, de vaststelling van de jaarrekening en de vaststelling van de hoogte van de jaarlijkse bijdrage van de eigenaars in de gemeenschappelijke schulden en kosten (de servicekosten);
- de verzekering van het gebouw;
- voorschriften met betrekking tot gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken en de privé gedeelten.

Het reglement van splitsing omvat tevens de statuten van de Vereniging van Eigenaars, waarover hierna meer.

De Vereniging van Eigenaars

In de akte van splitsing wordt tevens de Vereniging van Eigenaars opgericht. Daarbij zal tevens de eerste voorzitter van de vergadering van eigenaars worden benoemd. In de akte van splitsing kan het eerste bestuur worden benoemd. Indien in de akte van splitsing geen bestuurder wordt benoemd is degene die het gebouw in appartementsrechten splitst de eerste bestuurder (doorgaans de ontwikkelaar). De Vereniging van Eigenaars behartigt de gemeenschappelijke belangen van de appartamenteigenaars. Iedere eigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. Het bestuur en eventueel de administrateur zorgt voor het opstellen van de jaarstukken; de exploitatierekening van het afgelopen jaar en de begroting voor het komend jaar. Meestal zorgt de administrateur ook voor het onderhoud van- en de reparaties aan het gebouw, beheert hij de kas van de vereniging en is hij gemachtigd tot het doen van (kleine) uitgaven. In de akte van splitsing kan een eerste administrateur worden aangewezen, echter zal dit niet voor langer zijn dan één jaar na oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Het is dan aan de vergadering van de Vereniging van Eigenaars om te bepalen of zij voor langere termijn met de gekozen administrateur wil doorgaan.

De voorschotbijdrage en het reservefonds

Voor het jaarlijkse onderhoud, dagelijkse reparaties, schoonmaak, brand- en opstalverzekering e.d. betaalt u maandelijks of per kwartaal aan de vereniging een zogenaamde voorschotbijdrage (de servicekosten); meestal door middel van een bankmachtiging.

Sedert 1 mei 2005 zijn verenigingen van eigenaars bij wet verplicht een zogenaamd reservefonds te vormen. De regels hieromtrent zijn verder aangescherpt en uitgebreid op 1 januari 2018. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin onder meer zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de kosten hiervan. Het onderhoudsplan moet betrekking hebben op een periode van tenminste 10 jaar en mag niet meer dan 5 jaar oud zijn. Ter dekking van genoemde kosten moet een reservefonds worden gevormd waarin door de eigenaars moet worden bijgedragen overeenkomstig de in de akte van splitsing opgenomen regeling ten aanzien van de toerekening van de gemeenschappelijke schulden en kosten. De jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds maakt eveneens deel uit van de zogenaamde voorschotbijdrage.

Oplevering gemeenschappelijke gedeelten

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken (de zogenaamde algemene oplevering) zal plaatsvinden in overleg met- en in bijzijn van een delegatie van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. Voor een soepele oplevering kunnen twee of drie bestuursleden zich laten bijstaan door maximaal één adviseur of inspecteur van Vereniging Eigen Huis. De aannemer heeft het recht de oplevering af te gelasten indien de afvaardiging namens de Vereniging van Eigenaars meer dan vier personen bedraagt.

Eerste vergadering VVE

Alvorens de algemene oplevering plaatsvindt zal de ontwikkelaar of aangestelde administrateur (beheerkantoor) alle kopers oproepen voor een eerste vergadering van de Vereniging van Eigenaars, waarin de appartementseigenaars een nieuw bestuur kan benoemen voor de Vereniging van Eigenaars, die de bij de akte van splitsing benoemd bestuur zal vervangen.

ALGEMENE BEPALINGEN

- Dit document is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door de architect, gemeente, overheden en de adviseurs van dit plan. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, bijvoorbeeld voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.
- De ontwikkelaar en de aannemer behouden zich het recht voor om noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen (materialen dan wel afwerking). Wijzigingen en afwijkingen, waarvan de wenselijkheid en de noodzakelijkheid tijdens de bouw blijken, zullen geen kwaliteitsvermindering van de appartementen inhouden en voor koper(s) of aannemer geen aanleiding geven tot enige verrekening.
- Brochures, illustraties, artist-impressions, indelingssuggesties zijn een artistieke weergave van de appartementen. Hoewel deze met de grootste zorg zijn gemaakt, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.
- De eventueel in verkooptekening ingeschreven maten zijn "circa" en uitsluitend ter indicatie. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. De aangegeven ruimte oppervlakten zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.
- Tenzij nadrukkelijk anders aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Maatvoering dient altijd ter plaatse te worden ingemeten.
- De in de verkooptekeningen aangegeven installaties en locaties daarvan zijn uitsluitend indicatief.
- In de techniekruimte worden diverse technische installaties aangebracht. De benodigde installatieleidingen (riolering, water, verwarming, ventilatie etc.) worden in het zicht aangebracht. U dient er rekening mee te houden dat in verband met het onderhoud aan de installaties de ruimte voor de betreffende installatie vrij gehouden dient te blijven.
- Het is mogelijk dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende leveranciers.
- Een situatietekening geldt alleen voor de nieuwbouwlocatie. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bekende gegevens. Wijzigingen met betrekking tot bijvoorbeeld de situering van de groenstroken, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Wijzigingen vallen buiten verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en de aannemer.