

  
RÉSIDENCE  
**DE MONARCH**  
LUXE APPARTEMENTEN



Aan deze artist impression kunnen geen rechten worden ontleend

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

**40 APPARTEMENTEN EN  
6 STUDIO'S te VLAARDINGEN**

# PROJECT Résidence “De Monarch”

## De woningtype's en bouwnummers

In het project Résidence “De Monarch” in Vlaardingen worden 40 appartementen en 6 studio's gerealiseerd.

De technische omschrijving betreft de volgende bouwnummers:

Woning	Bouwnummers
Appartementen	1 t/m 40
Studio's	41 t/m 46

## Ontwikkeling

Dit is een samenwerking tussen:

- Willigen Partners Vastgoedexploitatie BV te Utrecht
- van Daalen Bouw BV te Gorinchem

## Realisatie

van Daalen Bouw BV te Gorinchem

## Woningborg

De woningen worden gebouwd onder Woningborg garantie.

**Datum:** 10 september 2024

**Versie:** 1.0

# INHOUD

- Project Résidence “De Monarch”	2
- Inhoud	3
- Duurzaam bouwen en de Energie Prestatie Norm	4
- Woningborg Garantie	6
- Ruimtebenaming	8
- Technische Omschrijving	9
- Afwerkstaat	23
- Kleurenschema	25
- Rondom Aankoopprocedure	26
- Rondom Oplevering en Verhuizing	28
- Partijenoverzicht	33
- Disclaimer	34



# DUURZAAM BOUWEN EN DE ENERGIE PRESTATIE NORM

Bij de ontwikkeling en de realisatie van nieuwbouwwoningen staat van Daalen Bouw BV voor een milieubewuste aanpak. Hiermee willen wij zeggen dat er maatregelen getroffen worden om niet meer energie te verbruiken dan noodzakelijk is en waar mogelijk energie bespaard kan worden. Voor project Résidence “De Monarch” zijn de volgende concrete maatregelen getroffen op het gebied van duurzaamheid en energiereductie:

Onderdeel	Waarde/Uitvoering	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vloer begane grond:</li> <li>▪ Gevels:</li> <li>▪ Plat/Hellend dak:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≥ Rc 4,50 m<sup>2</sup>K/W</li> <li>≥ Rc 4,70 m<sup>2</sup>K/W</li> <li>≥ Rc 6,30 m<sup>2</sup>K/W</li> </ul>	De Rc waarde is de warmteweerstand van de constructie tussen binnen en buiten, met uitzondering van deuren en ramen.
Dikte muurconstructie en isolatie	circa 430 mm /494 mm	Goede isolatie en aandacht in detaillering, voor energiereductie.
Isolatieglas appartementen/studio's	U-waarde ≤ 0,60 W/m <sup>2</sup> /K	Triple beglazing
U-waarde gevelkozijnen appartementen/studio's:	U-waarde ≤ 1,00 W/m <sup>2</sup> K (inclusief Triple glas U-waarde ≤ 0,60 W/m <sup>2</sup> /K	De U-waarde houdt in: Watt per vierkante meter Kelvin (Kelvin is een temperatuur eenheid)
U-waarde woningentree deuren:	U-waarde ≤ 2,00 W/m <sup>2</sup> K (inclusief isolatieglas U-waarde ≤ 1,10 W/m <sup>2</sup> /K)	Isolatieglas HR++
Warmtepomp	Lucht-water warmtepomp met een buitenunit welke op het dak is geplaatst (1 t/m 40) Ventilatie warmtepomp (41 t/m 46)	De warmtepomp verwarmt zowel het tapwater als de vloerverwarming en zorgt voor de vloerkoeling.
Verwarming verblijfsruimten	Vloerverwarming als hoofdverwarming	Minder energie nodig om uw huis warm te houden, door langzame en comfortabel warmte afgifte systeem.
Verwarming badkamer	Vloerverwarming aangevuld met een elektrische radiator.	
Thermostaat	Hoofdthermostaat in de woonkamer en thermostaten in de slaapkamers	De thermostaat biedt geregelde warmteafgifte op basis van de warmtevraag.
PV panelen	25 stuks PV panelen op het hoge platte dak voor opwekking van elektrische energie voor de algemene voorzieningen	Een zonnepaneel zet zonne-energie om in elektriciteit.
Mechanische ventilatie	Balansventilatiesysteem (mechanische afvoer en mechanische toevoer)	De toevoer van verse lucht en afvoer van niet verse lucht vindt plaats via toevoer- en afzuigventielen in de woonkamer en slaapkamers. De afvoer met afzuigventielen in de keuken, toilet(en) en badkamer.

## Energie Prestatie Norm & BENG

Voor alle nieuwbouw geldt dat vanaf 1 januari 2021 voldaan moet worden aan de eisen voor Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Deze nieuwe norm is de opvolger van de Energie Prestatie Norm.

Deze eisen vloeien voort uit onder andere het Energieakkoord. De energieprestatie van de woning binnen de BENG-norm wordt bepaald aan de hand van 3 criteria: de maximale energiebehoefte, de hoeveelheid fossiele energie die gebruikt wordt en het aandeel hernieuwbare energie.

Rondom de oplevering krijgt elk appartement minimaal het energielabel A+++ . De studio's krijgen minimaal het energielabel A+. Mocht u uw appartement of studio willen verkopen, dan bent u verplicht om dit label over te dragen aan de nieuwe kopers. Het Energielabel geeft het te verwachten "gebouw-gebonden energieverbruik" aan. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gestandaardiseerd bewonersgedrag en standaard klimaatgegevens.



## Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van Woningborg van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Woningborg N.V. (Woningborg) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar, dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure wordt vóór het waarmaken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst door de makelaar aan de koper verstrekt.

## Algemeen

Om nieuwe kopers een goede garantie te kunnen bieden, heeft van Daalen Bouw BV zich aangesloten bij Woningborg. Hierdoor ontvangt u als koper na het tekenen van de overeenkomst en na het vervallen van de opschortende voorwaarden het zogenaamde Woningborg Garantie certificaat en kunt u aanspraak maken op de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Deze beschermt tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en tegen bouwkundige gebreken na oplevering.

## Meer zekerheid

Woningborg is een verzekeringsmaatschappij die o.a. de Garantie- en waarborgregeling uitvoert, goedgekeurd door de Stichting Garantiewoning. 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 koop- en aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

## Wat betekent het voor u?

Als u een huis koopt met Woningborg Garantie, dan kunt u rekenen op de volgende zekerheden:

- Gaat de bouwonderneming failliet tijdens de bouw, dan zorgt Woningborg dat uw woning wordt afgebouwd. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. 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 koop- en/of aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Als er na oplevering van de woning een geschil ontstaat tussen koper en bouwonderneming over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

**Let op:**

**Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!**

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

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

Ook zaken als erfafscheidingen, drainages en groenvoorzieningen vallen niet onder de garantie van Woningborg. Daarnaast worden in de koop- en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Woningborg bepalingen hebben voorrang. De door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gelden onverkort, ongeacht wat er in de technische omschrijving is bepaald. Als enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar is of nadeliger uitvalt voor de koper, dan gelden de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

**Onderhoudstermijn**

De onderhoudstermijn bedraagt 3 maanden. Gedurende deze 3 maanden kunt u eventuele tekortkomingen of gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of krimpen en zetting van materialen, bij ons melden via [service@vandaalenbouw.nl](mailto:service@vandaalenbouw.nl)



# RUIMTEBENAMING

## Hoe worden de diverse ruimten benoemd?

Onderstaand treft u een overzicht aan van alle ruimten die in de woningen voorkomen, met de bijbehorende benaming conform het bouwbesluit. Aan deze benamingen kunt u zien aan welke eisen de ruimten voldoen.

Bouwbesluitbenaming	Spreekbenaming
Badruimte	Badkamer
Bergruimte	De losse berging op de begane grond / het terrein van het appartementengebouw
Buitenruimte	Balkon / Terras
Meterruimte	Meterkast
Techniek/Berging	Plaats waar o.a. de warmtepomp is gepositioneerd
Onbenoemde ruimte	Overige ruimte
Toiletruimte	Toilet
Verblijfsruimte	Keuken
	Woonkamer
	Slaapkamer(s)
Verkeersruimte	Hal/Entree
	Trappenhuis/Gang

## Verblijfsgebieden

Een verblijfsgebied bestaat uit (een gedeelte van) aan elkaar grenzende verblijfsruimten (dus geen andersoortige ruimten) zonder constructiewand, op dezelfde verdieping. Dit kunnen ruimten zijn die open aan elkaar grenzen (bijvoorbeeld een woonkamer met open keuken), maar ook ruimten die met een dunne, niet-dragende wand verbonden zijn (bijvoorbeeld bij slaapkamers).



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Peil

Het Peil (Peil=0) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning, van waaruit alle hoogte- en dieptematen worden gemeten.

Deze hoogte van het peil t.o.v. de kruin van de weg wordt in overleg met de gemeentelijke diensten nader vastgesteld evenals de rooilijnen en erf grenzen.

## Grondwerk

Tot het grondwerk behoren de grondwerken die nodig zijn voor de aanleg fundering, kabels en leidingen. De bodemafsluiting van de kruipruimte bestaat uit zand.

De tuin wordt geëgaliseerd (tot circa 10cm onder peil), en zoveel mogelijk ontdaan van bouwresten en afgewerkt met uitkomende zand en of grond.

Het komt bij nieuwbouw projecten veelvuldig voor dat in de tuinen het hemelwater moeilijk weg kan vloeien. De bodemstructuur is tijdens de bouw zodanig ontregeld geraakt (o.a. door het zware bouwverkeer) dat het geruime tijd kan duren voordat de stabiliteit en capillaire werking van de bodem is hersteld. Dit nieuwbouw project is gelegen in een gebied met een relatief hoge grondwaterstand. Daarnaast laten de klimatologische omstandigheden in de laatste jaren zien dat er in korte tijd of over een lagere periode veel neerslag kan vallen. Dit resulteert in een hogere grondwaterstand. Hierdoor zou het kunnen zijn dat er water in de kruipruimten blijft staan. Dit heeft geen nadelige invloed op de constructie. De bouwonderneming is hier niet voor verantwoordelijk of aansprakelijk.

Grondwerken, bestratingen, beplantingen e.d. vallen niet onder het gewaarborgde van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024.

## Riolering

De buitenriolering wordt als een gescheiden rioleringssysteem (hemelwater en vuilwater) volgens de geldende voorschriften uitgevoerd in een PVC buis (inclusief de nodige ontpoppingsmogelijkheden en flexibele aansluitingen op de binnenriolering) en aangesloten op het vrij verval riolering in de openbare weg respectievelijk (indirect) op het open water (hemelwater).

Onder het parkeerterrein wordt een waterbergingspakket aangelegd. Het hemelwater wordt hierin opgevangen en wordt (vertraagd) afgevoerd naar het open water. Dit dient volgens de eisen van de bevoegde instanties onderhouden en in stand te worden gehouden.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

## Terrein

De bestratingen, beplantingen, parkeervakken en overige inrichtingselementen van het gezamenlijk en privé gebied en de terrassen van de studio's 41, 42 en 43 zijn indicatief aangegeven op de tekeningen. De parkeervakken worden uitgevoerd als waterdoorlatende verhardingen (grasbetonstenen)

### Opladen auto's

De parkeerplaatsen in de stallingsgarage en op het buitenterrein worden voorbereid d.m.v. elektrakabels voor het opladen van elektrische auto's. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het slimme Qcharge concept. U kunt hiervoor zelf een laadpunt bestellen en een abonnement afsluiten bij E-flux indien u een eigen laadpunt wenst. (dit is dus niet standaard in de aanneem-/koopsom opgenomen) De laadpunten worden aangesloten op de algemene meterkast. U betaalt de energiekosten aan E-flux en verrekening van de totale afgenomen energie vindt plaats tussen de VvE en E-flux.

### Buitenbergingen

Voor de studio's 41 t/m 46 wordt een gezamenlijke buitenberging voor de fietsen gerealiseerd op het terrein. Tevens wordt er een gemeenschappelijke overdekte fietsenstalling op het terrein aangebracht voor de overige fietsen van bewoners. Hiervoor worden 12 stuks fietsbeugels geplaatst.

### Fundering

De appartementen worden gefundeerd op prefab betonnen palen. De lengte van de palen en de afmetingen van de fundering worden door de constructeur bepaald aan de hand van een funderingsadvies. De fundering bestaat uit een gewapend betonnen balkenraster.

### Betonwerk

De begane grondvloer van de stallingsgarage wordt uitgevoerd in een in het werk gestorte ongeïsoleerde vloer welke monoliet wordt afgewerkt.

De begane grondvloeren van de trappenhuizen en bergingen worden uitgevoerd als een ongeïsoleerde systeenvloer.

De appartementen zullen worden voorzien van een kruipruimte. De begane grondvloer van de appartementen worden uitgevoerd als een geïsoleerde prefab systeenvloer conform BENG berekening ( $R_c = 4,50 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). Voor de toegang tot de kruipruimte worden sparingen aangebracht in de begane grondvloeren. Deze sparingen wordt afgedekt met een geïsoleerd kruipluik.

De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd in betonnen systeenvloeren. De V – naden van de vloeren blijven aan de onderzijde in het zicht.

De balkons en woningtoegangen worden uitgevoerd in prefab beton. De loopvlakken worden anti-slip uitgevoerd.

De luifels boven de trapopgangen naar de studio's, boven de balkons van de 4<sup>e</sup> verdieping en boven de woningtoegangen worden uitgevoerd in prefab beton.

### Gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in schoon metselwerk handvorm (doorstrijkmetselwerk) conform in de afwerkstaat aangegeven kleur/type. In het gevelmetselwerk zullen de benodigde open stootvoegen worden aangebracht ten behoeve van de ventilatie en/of afwatering. Ook zullen in het metselwerk de nodige ventilatie kokers worden aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de kruipruimte. De isolatiewaarde van de dichte gevelconstructie van de appartementen wordt uitgevoerd volgens bouwbesluit en conform BENG berekening ( $R_c = 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). De gevels van de stallingsgarage, bergingen, entree en trappenhuizen worden niet geïsoleerd.

In het gevelmetselwerk boven de kozijnen worden, daar waar nodig, stalen lateien aangebracht en in het gevelmetselwerk zullen de nodige dilataties worden opgenomen. De dilataties in het gevel-metselwerk zullen niet worden afgewerkt. In de gevels boven de trapopgangen van de studio's worden glazen bouwstenen aangebracht.

## Wanden

De binnenspouwbladen en dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De definitieve diktes van de dragende wanden en binnen spouwbladen worden bepaald door de constructeur.

De scheidingswanden van de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd in schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken.

De niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in gipsblokken van 100mm dik.

## Gevelbetimmeringen

De gevelbetimmeringen van de noordgevel zoals aangegeven op de geveltekeningen worden uitgevoerd in onderhoudsarme verticale geveldelen.

De luifel bij de hoofdentree wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking. De boeiboorden en het plafond wordt uitgevoerd in onderhoudsarm plaatmateriaal.

## Dak

De platte daken van de appartementen en studio's worden voorzien van afschotisolatie ( $R_c=6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) en een 2-laagse bitumineuze dakbedekking en een ballastlaag van grind. De randafwerking bestaat uit een aluminium daktrim.

De terrassen van appartement 10, 11, 12, 14, 15 en studio 45 worden voorzien van betontegels 500x500 mm. op rubbergranulaat tegeldragers. Bij de terrassen zal een opstap van binnen naar buiten aanwezig zijn i.v.m. de dikte van het isolatiepakket en tegels. De looppaden op het hoge dak worden voorzien van betontegels 600x400 mm. op rubbergranulaat tegeldragers.

Er wordt een daktoetredingsluik met ladder aangebracht voor toegang tot het dak. Op de platte daken wordt een permanent valbeveiligingssysteem aangebracht.

## Metaalwerken

Al het benodigde (klein) ijzerwerk, ten behoeve van een goede uitvoering van het werk, wordt in de technische omschrijving niet bij naam genoemd. Ten behoeve van de opvang van de vloer en gevelconstructies worden daar waar nodig lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, een en ander volgens opgave constructeur.

Onder de gevelkozijnen, zoals op tekening weergegeven, worden aluminium waterslagen aangebracht.

Ter plaatse van de woningentreedeuren en waar nodig op de begane grond wordt een vloerluik met metalen omranding aangebracht.

In de westgevel van de stallingsgarage worden metalen roosters opgenomen voor de natuurlijke ventilatie van deze ruimte.

Bij de entree worden metalen postkasten, gecombineerd met een bellentableau en camera aangebracht t.b.v. de appartementen 1 t/m 40. Voor de studio's 41 t/m 46 worden metalen postkasten aangebracht.

Ter plaatse van de woningentreedeuren, in pandige bergingen en overige algemene deuren worden kunststof huisnummerbordjes aangebracht. De entree (en iedere verdieping) en de lift wordt voorzien van kunststof borden met aanduiding van verdieping en huisnummers

## Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van Triple beglazing. De kozijnen, ramen en deuren worden aan de buitenzijde uitgevoerd in de kleuren zoals aangegeven in de kleurenstaat. De binnenzijde wordt uitgevoerd in wit. Ramen en deuren worden uitgevoerd in systeemgebonden hang- en sluitwerk een inbraakwerend klasse II volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit.

De entreekozijnen en entreedeur voorzien van glasopening van de appartementen en studio's worden uitgevoerd in hout en voorzien van schilderwerk. De deur wordt voorzien van een deurgreep, tochtwering en 3-puntssluiting.

Bij de woningentreedeur van de appartementen 1 t/m 40 worden deurdrangers aangebracht. De deurdrangers van de appartementen 11, 12, 13, 20, 21, 22, 29, 30, 31, 38, 39 en 40 worden uitgevoerd als zogenaamde vrijloopdrangers welke aangesloten worden op een rookmelder.

De kozijnen en deuren van de hoofdentree, (nood)trappenhuis, bergingen en algemene ruimten worden eveneens in hout uitgevoerd en voorzien van schilderwerk.

De cilinders van de hoofdentree, appartementen en bergingen zijn gelijksluitend. Dat wil zeggen bedienbaar met één sleutel.

Ten behoeve van de toegang tot de stallinggarage wordt een elektrisch bedienbare geïsoleerde segmentdeur aangebracht. Voor het bedienen van deze deur wordt 1 stuks afstandsbediening per parkeerplaats verstrekt.

## Beglazing

De buitenbeglazing in de kunststof kozijnen zal worden uitgevoerd in geïsoleerde Triple beglazing (U-waarde  $\leq 0,60$  W/m<sup>2</sup>K).

De houten buitendeuren van de woningentree zullen worden voorzien van geïsoleerde beglazing (U-waarde  $\leq 1,10$  W/m<sup>2</sup>K).

De houten buitenkozijnen van de trappenhuisen en entree zullen worden voorzien van isolatieglas (U-waarde  $\leq 1,10$  W/m<sup>2</sup>K).

De overige kozijnen worden voorzien van enkele gelaagde beglazing

Daar waar van toepassing zal de beglazing worden uitgevoerd in (conform NEN 3569 (letselwerend)) veiligheidsbeglazing en/of brandwerende beglazing.

Bij de toepassing van isolerende beglazing dient rekening gehouden te worden met:

- een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk onder invloed van bijvoorbeeld: een gedeeltelijk beschaduwing van bijvoorbeeld het afplakken van de ruit door posters, stickers, e.d. of door een gedeeltelijke gesloten zonwering, slagschaduw of te hoge temperaturen t.g.v. het aanbrengen van binnen zonwering te dicht op het glas.
- tijdelijke condensvorming aan de buitenzijde bij koud weer.
- Tevens kunnen in de beglazing afhankelijk van uitvoering geringe kleurverschillen ontstaan.

De balkons aan de zuidgevel, appartementen 19, 23, 28, 32 en 37 en studio's 45 en 46 worden voorzien van balkonbeglazing welke bestaat uit een verdiepingshoog vouw-/draaisysteem en gehard blank veiligheidsglas en in kleur uitgevoerde rails en profielen. Bij de bouwnummers 23, 32, 45 en 46 worden aan de zijkanten vaste glazen panelen aangebracht. Dit systeem draagt bij aan een aangenaam buitenleven, maar is niet water- en winddicht.

### Binnen kozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn stalen montagekozijnen (fabrieksmatig afgewerkt in een kleur wit).

De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren (fabrieksmatig afgewerkt in een kleur wit)

Het bovenpaneel is standaard als blank glas uitgevoerd. Ter plaatse van de technische ruimte en de meterkast zal er een dicht bovenpaneel worden toegepast in de kleur wit. Er worden geen stofdorpels toegepast. Wel komt er een kunststenen dorpel ter plaatse van de deurkozijnen van de badkamer en het toilet.

De binnendeuren worden voorzien van sloten (vrij- en bezetslot in toiletten en badkamer en loopsloten in overige deuren) en aluminium schilden en krukken.

### Binnentrappen en hekwerken

De trappen en bordessen in het hoofdtrappenhuis en de trappen naar de studio's 44, 45 en 46 op de 1<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd in beton. De loopvlakken worden anti-slip uitgevoerd.

Het vluchtrappenhuis wordt uitgevoerd in stalen spiltrappen met thermisch verzinkt stalen anti-slip treden en bordessen. De trappen worden voorzien van metalen strippen- of spijlenhekwerken in kleur.

De (franse) balkons en woningtoegangen worden voorzien van metalen glasbalustraden met een blanke glasvulling.

Bij de terrassen/balkons van appartement 5, 10, 11 en 12 en studio 46 worden privacy schermen voorzien van dichte panelen aangebracht.

De betontrappen worden voorzien van metalen strippen- of spijlenhekwerken in kleur. Aan de muurzijden worden leuning in kleur aangebracht.

Rondom de terrassen van de studio's op de begane grond wordt metalen spijlenhekwerken geplaatst.

### Kunst-/Natuursteen

Daar waar op tekening staat aangegeven, worden aan de binnenzijde van de raamkozijnen marmercomposiet vensterbanken (kleur Titano MI) dik 20mm toegepast.

Ook worden er onder de deuren van de toilet- en badruimten kunststenen dorpels (kleur antraciet) toegepast.

### Wand- en plafondafwerking

De niet betegelde wanden in de appartementen en studio's worden nagenoeg behang klaar afgewerkt. De wanden van de meterkast worden niet afgewerkt en in het toilet zal de wand vanaf 1250mm+vloer worden voorzien van structuur spuitwerk in een witte kleur.

Nagenoeg behang klaar opgeleverd betekent dat voor het behangen de wanden altijd nog met schuurpapier o.i.d. behandeld moeten worden om kleine oneffenheden te verwijderen.

De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting van de vloer waardoor het mogelijk is dat de onderste ± 35 mm niet is afgewerkt.

De betonnen plafonds in het appartement worden afgewerkt met een structuur spuitwerk in een witte kleur, De V-naden (vellingnaden) van de betonnen plafonds blijven in het zicht en worden niet dichtgezet. De plafonds in de meterkast worden niet afgewerkt.

De wanden tussen de appartementen 01 en 04 en studio's 42 en 43 op de begane grond en de bergingen worden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand.

De plafonds van de stallingsgarage en bergingen worden voorzien van houtwolcementplaten inclusief isolatie met zichtbare bevestiging in de kleur wit.

De plafonds van de entree en trappenhuis wordt (ook in verband met beperking nagalmtijd) voorzien van houtwolcementplaten met facetkanten met zichtbare bevestiging in kleur wit.

### Vloerafwerking

De dekvloeren worden uitgevoerd in zandcement. Op de begane grond worden deze rechtstreeks op de betonvloeren aangebracht. De vloeren in de appartementen en studio's op de verdiepingen worden uitgevoerd als zwevende dekvloeren. Onder deze dekvloeren wordt een isolatielaag aangebracht voor een goede werking van de vloerverwarming en vloerkoeling en beperking van het contactgeluid.

### Tegelwerken

#### **Vloertegels**

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

- Toiletruimte(s):  
De vloer wordt voorzien van keramische vloertegels 30x30 cm. Voor de aankoop van vloertegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 35,00 per m2 inclusief BTW.
- Badkamer(s):  
De vloer wordt voorzien van keramische vloertegels 30x30 cm. Voor de aankoop van vloertegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 35,00 per m2 inclusief BTW.

De getegelde vloer van de douchehoeken worden verdiept aangebracht. Ook zullen de aansluitingen tussen wand/vloer in de badkamer en de aansluiting wand/wand in de douchehoek worden voorzien van een kimband.

Het trappenhuis, entree en corridor op de begane grondvloer wordt voorzien van keramische vloertegels 60x60 cm.

#### **Wandtegels**

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

- Toiletruimte(s):  
De betegelen wanden worden tot 1250mm+vloer voorzien van keramische wandtegels 25x45 cm. Voor de aankoop van wandtegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 35,00 per m2 inclusief BTW.
- Badkamer(s):  
De betegelen wanden tot plafond voorzien van keramische wandtegels 25x45 cm. Voor de aankoop van wandtegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 35,00 per m2 inclusief BTW.

#### **Algemeen**

Voor het aanbrengen van de wand- en vloertegels is in de koopsom gerekend op toepassing van tegels met de standaard afmetingen zoals omschreven (tegelwerk recht/staand aangebracht en wanden en vloer niet strokend) Bij het toepassen van andere afmetingen, decorstrippen, patroon of motief tegelwerk wordt een toeslag berekend.

Alle inwendige hoeken van badkamer en toilet in tegelwerk worden afgewerkt met een siliconen kitvoeg. De douchegoten worden afgekit met een PU epoxy kitvoeg.

### Buiten en binnen schilderwerk

Het buiten- binnen schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verf systeem.

### Aftimmeringen

De aansluiting van de gevelkozijnen op het binnen spouwblad wordt waar nodig voorzien van aftimmerstroken. Er worden geen vloerplinten in de appartementen aangebracht.

### Vloerbedekkingen

Het portaal en de entree op de begane grond wordt voorzien van een schoonloopmat.

### Meterkasten

De meterkasten worden uitgevoerd als een prefab meterkast. De vlakke meterkastdeur zal conform de voorschriften van het energiebedrijf worden voorzien van ventilatieroosters.

### Keukeninrichting

Voor de keuken is een waardecheque beschikbaar welke in mindering wordt gebracht op de aankoop van uw keuken bij Middelkoop Culemborg. De appartementen en studio's worden opgeleverd zonder keukeninrichting. De keukeninstallatie wordt gemaakt volgens de 0-tekeningen van Middelkoop Culemborg. Door hen is een project keukenbrochure opgesteld welke als bijlage is opgenomen. U wordt vrijblijvend uitgenodigd voor een showroom bezoek en u kunt zelf rechtsreeks zakendoen met Middelkoop Culemborg.

## Installaties

### Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC (grijs) en worden via het waterbergingsstelsel aangesloten op het open water.

Hemelwaterafvoeren van de balkons en woningtoegangen worden aangesloten op de vuilwaterriolering.

### Waterinstallatie

Op de begane grond wordt een drukverhogingsinstallatie aangebracht om voldoende druk op de wateraansluitingen mogelijk te maken.

De te realiseren algemene werkkast nabij de centrale hal wordt voorzien van een uitstortgootsteen met warm- en koudwater tappunt inclusief 15 liter elektrische boiler.

De watermeter van het appartement is geplaatst in de meterkast, vanaf deze meter wordt het systeem aangelegd met de nodige stop en aftapkranen. Vanaf het warmwatertoestel komen er warmwaterleidingen naar de keuken en badkamer.

De leidingen van de waterinstallatie worden in een kunststof leiding systeem uitgevoerd, zijn afsluitbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De warmwaterleidingen naar:

- De gootsteenmengkraan in de keuken (afgedopt);
- De wastafelmengkraan in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer.

De koud waterleidingen naar:

- De gootsteenmengkraan in de keuken (afgedopt);
- De aansluiting voor vaatwasser in de keuken;
- De fonteinkraan in het toilet;
- Inbouwreservoir in het toilet;
- Vul punt verwarming;
- De wastafelmengkraan in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer;



- Inbouwreservoir toilet badkamer;
- Wasmachinekraan;

Nabij de hoofdentree wordt een tappunt met vorstvrije buitenkraan aangebracht.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn bij koopsom inbegrepen. Ook zijn de kosten van gebruik van water tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

### Binnen riolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in PVC of PPC en voorzien van de nodige stankafsluiters. Door middel van één ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt, wordt het rioleringsysteem ontlucht. Ten aanzien van de keuken wordt een afgedopte riolering gerealiseerd.

De volgende aansluitpunten worden gerealiseerd in het algemene gedeelte:

- Voor de afvoer van de uitstortgootsteen in de algemene werkkast.

De volgende aansluitpunten worden gerealiseerd in de appartementen:

- Voor de afvoer van een wasmachine;
- Voor de afvoer (overstort) van de WP (warmtepomp);
- Voor de afvoer van de spoelbak en vaatwasser in de keuken;
- Voor de afvoeren in de badkamer;
- Voor de afvoeren in de toiletruimte(n).

### Warm tapwater

Bij de appartementen 1 t/m 40 (welke voorzien worden van een lucht-water warmtepomp) bestaat de warmtapwatervoorziening uit een boiler met een capaciteit van  $\pm 200$  liter bij een temperatuur van minimaal 55 graden Celsius.

Bij de studio's 41 t/m 46 (welke voorzien worden van een ventilatiewarmtepomp) bestaat de warmwatervoorziening uit een boiler met een capaciteit van  $\pm 170$  liter bij een temperatuur van minimaal 55 graden Celsius.

In de praktijk is gebleken dat deze voorraad voldoende is voor standaard gebruik van een 4-persoons respectievelijk 2-persoons huishouden om te douchen en gebruik te maken van de wastafel. Na verbruik van warmwater dient rekening gehouden te worden met een opwarmtijd van het water.

Indien een bad als koperskeuze gekozen wordt is een grotere boiler en wellicht ook een warmtepomp met meer vermogen nodig. Dit dient dan duidelijk met de kopersbegeleiding besproken te worden. Op dat moment wordt gezien wat de technische mogelijkheden zijn.

### Verwarming en koel installatie

Een warmtepomp zorgt in uw appartement 1 t/m 40 voor de verwarming en het warme tapwater. De hiervoor benodigde warmte wordt aangevoerd door een lucht-buitenunit en een warmtepomp.

De buitenunit wordt op het dak geplaatst van de appartementen. De binnenunit wordt in de berging/technische ruimte van het appartement geplaatst.

Een warmtepomp zorgt in uw studio 41 t/m 46 voor de verwarming en het warme tapwater. De hiervoor benodigde warmte wordt aangevoerd door een ventilatie warmtepomp. Deze warmtepomp wordt geplaatst in de technische ruimte/berging.



De appartementen en studio's worden verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming. Een dergelijk systeem is gebaseerd op lage temperatuurverwarming. Tevens wordt de badkamer daarnaast nog voorzien van een elektrische handdoekradiator.

Vanwege het toegepaste vloerverwarming systeem mag de vloerafwerking een maximale isolatiewaarde hebben van  $R_c=0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

De afmetingen van de badkamerradiatoren en de verdeelinrichtingen voor de vloerverwarming worden door de installateur bepaald. De verdeelinrichting wordt aangebracht in de technische ruimte en er worden geen omkastingen rondom de verdelers aangebracht.

De installatie in de woning is berekend volgens de geldende berekeningsmethode ISSO51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen', volgens de kwaliteitseisen van ISSO50. Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen: Buitentemperatuur -10 graden Celsius. Tevens moet worden gerekend met een windsnelheid zoals die ter plaatse normatief is vastgesteld.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen en bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius.

▪ woonkamer/keuken	: 22 °C
▪ slaapkamers	: 22 °C
▪ badkamer	: 22 °C
▪ entree/hal	: 18 °C
▪ toilet	: 18 °C
▪ Inpandige bergruimte	: 15 °C
▪ (buiten) berging	: niet verwarmd

De temperatuurregeling vindt plaats d.m.v. een thermostaten in de woonkamer en de slaapkamers. De omschakeling tussen verwarmen en koelen kan alleen gerealiseerd worden via de bediening in de woonkamer.

#### NOTE:

Vloerverwarming als hoofdverwarming is zuinig met energie. Door de gelijkmatige temperatuurverdeling en een lage watertemperatuur wordt het rendement verhoogd. Het is om deze reden aan te bevelen om de ruimten op een comfortabele temperatuur in te stellen en deze zo te houden, waarbij geen gebruik gemaakt wordt van nachtverlaging

De warmtepomp is tevens geschikt om actief mee te kunnen koelen (vloerkoeling). Het gaat daarbij om zogeheten "topkoeling" en is niet te vergelijken met een aircosysteem. Het systeem kan de ruimtetemperatuur dus enkele graden verlagen. Er wordt geen maximum binnentemperatuur gegarandeerd.

Door de aanwezigheid van aan- en afvoerslangen van de vloerverwarming in de afwerkvloeren is het niet toegestaan om in de afwerkvloeren te boren of te spijkeren. U dient daarmee rekening te houden bij de keuze van uw vloerafwerking.

In verband met voorschriften, wet- en regelgeving kunnen koude zones in het vloerveld ontstaan.

De verwarmingsinstallatie voldoet aan artikel 4 van bijlage A van de Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

### Sanitair

Het sanitair, zoals per appartement en studio aangegeven op de verkooptekeningen, is indicatief. Er wordt standaard sanitair geleverd van Villeroy & Boch, serie Subway 2.0 en de kranen fabricaat Grohe, type Eurostyle.

Per appartement wordt standaard het volgende geleverd:

### Toilet (appartementen 1 t/m 40):

1x closetcombinatie

- wandcloset fabricaat Villeroy & Boch, type Subway 2.0, kleur wit
- closetzitting met deksel fabricaat Villeroy & Boch, type Subway 2.0, kleur wit
- inbouw closetreservoir fabricaat Geberit type Duofix met Sigma 2-knops frontbedieningsplaat



1x fonteincombinatie

- fontein (fonteinkraan volgens aparte afbeelding) fabricaat Villeroy & Boch, type Subway 2.0, afmetingen 370x305 mm, kleur wit
- plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom
- verchromde toiletkraan met vaste uitloop, fabricaat Grohe serie Eurostyle Cosmo



### Badkamer (appartementen 1 t/m 40):

1x closetcombinatie

- wandcloset fabricaat Villeroy & Boch, type Subway 2.0, kleur wit
- closetzitting met deksel fabricaat Villeroy & Boch, type Subway 2.0, kleur wit
- inbouw closetreservoir fabricaat Geberit type Duofix met Sigma 2-knops frontbedieningsplaat

1x wastafelcombinatie (2x bij appartement 4, 9, 18, 27 en 36)

- wastafel (zonder sifonkap en wastafelkraan volgens aparte afbeelding ) fabricaat Villeroy & Boch, type Subway 2.0, afmetingen 600x470 mm, kleur wit
- plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom
- verchromde wastafelmengkraan, fabricaat Grohe serie Eurostyle Cosmo
- spiegel afmetingen 400x570 mm VVA kwaliteit 6 mm dik met verchromde spiegelklemmen



1x douchecombinatie (2x bij appartement 4, 9, 18, 27 en 36)

- verchromde douchemengkraan, fabricaat Grohe serie Eurostyle Cosmo
- verchromde glijstang set fabricaat Grohe serie Tempesta Cosmo (glijstang, doucheslang en waterbesparende douchekop)
- RVS douchegoot met rooster
- Douchescherm, afmetingen 1000x1900 mm, bestaande uit blank veiligheidsglas en verchromde profielen.



### **Badkamer (studio's 41 t/m 46):**

1x closetcombinatie

- wandcloset fabricaat Villeroy & Boch, type Subway 2.0, kleur wit
- closetzitting met deksel fabricaat Villeroy & Boch, type Subway 2.0, kleur wit
- inbouw closetreservoir fabricaat Geberit type Duofix met Sigma 2-knops frontbedieningsplaat

1x wastafelcombinatie

- wastafel (zonder sifonkap en wastafelkraan volgens aparte afbeelding ) fabricaat Villeroy & Boch, type Subway 2.0, afmetingen 600x470 mm, kleur wit
- plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom
- verchromde wastafelmengkraan, fabricaat Grohe serie Eurostyle Cosmo
- spiegel afmetingen 400x570 mm VVA kwaliteit 6 mm dik met verchromde spiegelklemmen

1x douchecombinatie

- verchromde douchemengkraan, fabricaat Grohe serie Eurostyle Cosmo
- verchromde glijstang set fabricaat Grohe serie Tempesta Cosmo (glijstang, doucheslang en waterbesparende douchekop)
- RVS douchegoot met rooster
- Douchescherm, afmetingen 1000x1900 mm, bestaande uit blank veiligheidsglas en verchromde profielen.

### Technische ruimte:

1x wasmachineaansluiting (tevens vulkraan t.b.v. verwarming)

- tapkraan met beluchter en ingebouwde terugslagbeveiliging + kunststof wasmachine/wasdroger afvoer set met sifon, kleur wit

### Keuken:

1x vaatwasmachine aansluiting

- tapkraan met beluchter en ingebouwde terugslagbeveiliging + kunststof wasmachine/wasdroger afvoer set met sifon, kleur wit

U ontvangt via de kopersbegeleiding een uitnodiging van de door ons geselecteerde showroom om alternatief sanitair uit te zoeken. Tegen eventuele verrekening van meer- c.q. minderwerk kan dus alternatief sanitair worden uitgezocht.

### Ventilatievoorzieningen

De appartementen 1 t/m 40 worden voorzien van mechanische luchttoevoer en afvoer door middel van een ventilatie-unit met warmteterugwinning met CO2 gestuurde bediening in de woonkamer, CO2 sensor in de hoofdslaapkamer en een bediening in de badkamer.

De studio's 41 t/m 46 worden d.m.v. de ventilatieluchtwarmtepomp met afvoerluchtventilator geventileerd.

Het ventilatiesysteem (box) wordt geplaatst in de technische ruimte/berging. De leidingen worden in de betonvloeren aangebracht en komen samen bij de ventilatiebox/ventilatieluchtwarmtepomp in de technische ruimte/berging, vervolgens zal de afvoer van lucht via de ventilatiebox/ventilatielucht-warmtepomp en verticale schachten naar het dak van het appartementencomplex worden getransporteerd.

Om het ventilatie systeem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatiekap worden toegepast. Deze recirculatiekap mag niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem.

### Elektrische installatie

#### **Appartement:**

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koopprijs begrepen. De meterkast is voorzien van een 3 fase aansluiting en de installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de NEN1010 en de NPR5310.

De meterkast wordt standaard voorzien van een hoofdschakelaar en aardlekschakelaars waarbij voorzien is in aparte groepen voor:

- kookaansluiting (2 fase)
- vaatwasser
- combi-magnetron
- wasmachine
- wasdroger
- warmtepomp
- omvormer PV installatie

Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de meterkast, berging/technische ruimte, ter plaatse van de opstelplaats van techniek zoals de warmtepomp en de mechanische ventilatie, maar ook de opstelplaats van de wasmachine en wasdroger waar opbouw materiaal kan worden toegepast. Het schakelmateriaal (horizontale plaatsing) wordt in de kleur wit uitgevoerd.

De wandaansluitingen voor buitenwandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van circa 2.000 / 2.150 mm boven de vloer. De wandlichtpuntaansluiting in de badkamer wordt op circa 1.800 mm boven de vloer aangebracht.

De schakelaars, al dan niet in combinatie met een wandcontactdoos, worden aangebracht op een hoogte van circa 1.050 mm met uitzondering van schakelaars die zich nabij een trapleuning of het inbouw reservoir van het toilet bevinden, deze bevinden zich op circa 1.350 mm.

De wandcontactdozen en loze leidingen komen in de woon- en slaapkamers op circa 300 mm boven de vloer, liggend en zoveel mogelijk gecombineerd in één frame. In alle overige ruimte worden deze aangebracht op een hoogte van 1.050 mm tenzij anders staat vermeld.

Ter plaatse van het aanrechtblad worden de wandcontactdozen aangebracht op een hoogte van 1.200 mm, tenzij anders staat vermeld.

Bij elk balkon wordt een buitenlichtaansluitpunt aangebracht inclusief armatuur.

De plaatsen van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staan indicatief op tekeningen aangegeven. Door nadere uitvoeringseisen kunnen er afwijkingen ontstaan conform de geldende voorschriften op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning.

Ter plaatse van de keukeninrichting worden de aansluitpunten en wandcontactdozen aangebracht conform de 0- tekening van de keuken.

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 elektrische installatie in de niet geïsoleerde berging op de begane grond wordt aangesloten op de elektrische installatie van het appartement. Deze berging zal voorzien worden van een lichtpunt, schakelaar en enkele wandcontactdoos.

De laagspanningsinstallatie wordt vanaf de door het energie bedrijf aan te brengen meter(s) in de meterkast geïnstalleerd, volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem. De gehele elektrische installatie wordt door de aannemer afgemonteerd en zal bij oplevering geheel bedrijfsklaar te zijn.

#### **Algemeen:**

De centrale hal, trappenhuis, woningtoegangen en de verkeersruimte ter plaatse van de bergingen en algemene ruimten (o.a. hydrofoor en elektra ruimte) zullen worden voorzien van de benodigde verlichting. De verlichting zal geschakeld worden door middel van bewegingsmelders.

Ook zal op elke verdieping in de centrale hal/trappenhuis 1 stuks wandcontactdoos worden aangebracht.

De verlichting en wandcontactdozen welke zijn aangebracht in de algemene ruimtes worden aangesloten op de algemene meterkast van het appartementengebouw.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de elektra zijn bij koopsom inbegrepen. Ook zijn de kosten van gebruik van elektra tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

### **Brandpreventie (NEN2555)**

Ten behoeve van een tijdige signalering van brand en/of rookontwikkeling worden in de verkeersruimten en daar waar overeenkomstig de voorschriften vereist, optische rookmelders aangebracht tegen de wand of het plafond conform de hiervoor geldende posities en voorschriften. Deze rookmelders zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie en zijn ook voorzien van een batterij in geval van stroomuitval.

De deurdrangers van de appartementen 11, 12, 13, 20, 21, 22, 29, 30, 31, 38, 39 en 40 worden uitgevoerd als zogenaamde vrijloopdrangers welke aangesloten worden op een rookmelder.

### **Telecommunicatie-installatie**

Ten behoeve van de aansluiting op het plaatselijk centraal antenne systeem en/of datanet worden twee onbedrade (loze) aansluitpunten in de woonkamer aangebracht. De aanvraag voor een telefoon- /internetverbinding en/of de aansluiting op een centraal antenne systeem moet door de koper zelf aangevraagd worden.

De eventuele abonnementen en aanleg- en aansluitkosten van telefoon, internet en CAI zijn voor rekening van de koper.

### **Communicatie-installatie**

De appartementen 1 t/m 40 worden voorzien van een videofooninstallatie met een bellentableau gecombineerd met de postkasten bij de centrale entree. De deur van de hoofdentree wordt voorzien van een automatische deuropener.

De appartementen en studio's worden voorzien van een deurbel ter plaatse van de woningtoegangsdeur. Bij de studio's wordt een elektrische schel in de hal en een beltrafo in de meterkast aangebracht. De deurbel bij de voordeur wordt op een hoogte van circa 1.050mm aangebracht.

### **Liftinstallatie**

Het appartementen complex wordt voorzien van een liftinstallatie met een hefvermogen van 1000kg of 13 personen.

### **Zonne-energie**

Op het platte dak wordt een zonnestroom installatie aangebracht ten behoeve van het opwekken van elektrische energie voor de algemene voorzieningen. De installatie bestaat uit 25 stuks PV panelen en een omvormer welke aangesloten wordt op de meterkast van de algemene voorzieningen.

### **Zonwering**

Door de goede isolatie verliest de woning weinig warmte. Dit betekent ook dat de warmte die eenmaal binnen is er ook langzamer uit gaat. Buitenzonwering kan dan ook gewenst zijn. Optioneel worden elektra-aansluitingen aangeboden voor het bedienen van te plaatsen zonweringen.

Er worden standaard geen loze leidingen en/of aansluitpunten gemaakt ten behoeve van zonwering.

### **Elektrisch koken**

In de keuken wordt een 2-fase aansluiting voor elektrisch koken gemaakt. Indien men voor een kookplaat met meer vermogen kiest is optioneel een uitbreiding op de installatie voor een 3 fase aansluiting mogelijk.

### **Terreinverlichting**

Voor de verlichting van de parkeerplaatsen en het parkeerterrein wordt een energiezuinige verlichting ontworpen en geschakeld op een schemerschakelaar. De verlichting wordt gevoed vanuit de algemene meterkast van het appartementengebouw.

# AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN/STUDIO'S

Per ruimte en voor zover van toepassing afhankelijk van het woningtype.

Ruimte	Standaard ruimte afwerking
Hal/Entree	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vloer</li> <li>▪ Wanden</li> <li>▪ Plafond</li> <li>▪ Overige</li> </ul>	dekvloer nagenoeg behangklaar wit spuitwerk in structuur prefab meterkast / prefab meterkast front
Berging / Technische ruimte	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vloer</li> <li>▪ Wanden</li> <li>▪ Plafond</li> <li>▪ Overige</li> </ul>	dekvloer nagenoeg behangklaar wit spuitwerk in structuur positie luchtwarmtepomp positie verdeler vloerverwarming positie vulpunt vloerverwarming positie wasmachine + wasdroger afzuigpunt mechanische ventilatie
Toiletruimte	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vloer</li> <li>▪ Wanden</li> <li>▪ Plafond</li> <li>▪ Overige</li> </ul>	vloertegels, conform technische omschrijving wandtegels, tot ca. 1320 mm, conform technische omschrijving / wit spuitwerk in structuur boven tegelwerk wit spuitwerk in structuur afzuigpunt mechanische ventilatie
Woonkamer/Keuken	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vloer</li> <li>▪ Wanden</li> <li>▪ Plafond</li> <li>▪ Overige</li> </ul>	dekvloer nagenoeg behangklaar wit spuitwerk in structuur marmercomposiet vensterbanken (indien van toepassing) toevoer en afzuigpunten mechanische ventilatie keukeninrichting
Slaapkamer(s)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vloer</li> <li>▪ Wanden</li> <li>▪ Plafond</li> <li>▪ Overige</li> </ul>	dekvloer nagenoeg behangklaar wit spuitwerk in structuur marmercomposiet vensterbanken (indien van toepassing) toevoer mechanische ventilatie
Badkamer	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vloer</li> <li>▪ Wanden</li> <li>▪ Plafond</li> <li>▪ Overige</li> </ul>	vloertegels, conform technische omschrijving wandtegels, tot aan plafond, conform technische omschrijving wit spuitwerk in structuur afzuigpunt mechanische ventilatie
<p>“Nagenoeg behangklaar” betekend dat voor het behangen de wanden met schuurpapier behandeld moeten worden om kleine oneffenheden te verwijderen.            Behangklaar (Stabu Standaard 2012 Stukadoorswerk Binnen, bijlage A):            Oppervlaktebeoordelingscriterium groep 3, niet saus- en/of muurverf klaar, is een vlakheidsklasse. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlak laag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de aanneemsom.</p>	



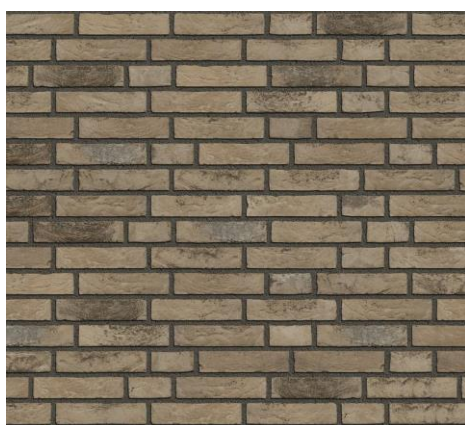
# AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN

Ruimte	Standaard ruimte afwerking
Stallingsgarage	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vloer</li> <li>▪ Wanden</li> <li>▪ Plafond</li> <li>▪ Overige</li> </ul>	betonvloer beton / kalkzandsteen houtwolcementplaten elektrisch bedienbare sectionaldeur
Technische ruimte	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vloer</li> <li>▪ Wanden</li> <li>▪ Plafond</li> <li>▪ Overige</li> </ul>	betonvloer beton / kalkzandsteen houtwolcementplaten drukverhogingsinstallatie water
Bergingen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vloer</li> <li>▪ Wanden</li> <li>▪ Plafond</li> </ul>	betonvloer/dekvloer beton / kalkzandsteen / geïsoleerde voorzetwand houtwolcementplaten
Werkkast	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vloer</li> <li>▪ Wanden</li> <li>▪ Plafond</li> <li>▪ Overige</li> </ul>	vloertegels beton / kalkzandsteen. wandtegels boven uitstortgootsteen houtwolcementplaten uitstortgootsteen met elektrische boiler
Trappenhuis	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vloer</li> <li>▪ Wanden</li> <li>▪ Plafond</li> </ul>	vloertegels begane grond schoonmetselwerk onderzijde prefab beton naturel / houtwolcementplaten
Portaal	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vloer</li> <li>▪ Wanden</li> <li>▪ Plafond</li> </ul>	schoonloopmat wit spuitwerk in structuur (liftschacht schoonmetselwerk) wit spuitwerk in structuur
Entree / Corridor begane grond	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vloer</li> <li>▪ Wanden</li> <li>▪ Plafond</li> <li>▪ Overige</li> </ul>	vloertegels / schoonloopmat wit spuitwerk in structuur / verticale geveldelen (liftschacht schoonmetselwerk) houtwolcementplaten / onderzijde prefab beton gesausd postkasten
Vluchtrappenhuis	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vloer</li> <li>▪ Wanden</li> <li>▪ Plafond</li> <li>▪ Overige</li> </ul>	vloertegels begane grond schoon metselwerk / puien houtwolcementplaten stalen trappen en bordessen



# KLEURENSCHEMA

EXTERIEUR		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel metselwerk Gevel metselwerk plint	Baksteen, handvorm Baksteen, handvorm	E241 grijs wit genuanceerd E311 grijs genuanceerd
Voegwerk	Doorstrijkmortel	gevel: E1000 Bruil wit plint: E1170 Bruil grijs
Raamdorpels	Aluminium	Grijsbeige RAL 1019
Kozijnen, ramen en deuren	Kunststof	Grijsbeige RAL 1019
Kozijnen woning entree deuren	Hout	Grijsbeige RAL 1019
Woningentree deuren	Hout	Grijsbeige RAL 1019
Bergingsdeuren	Hout	Grijsbeige RAL 1019
Balkon- en woning-toegang hekken	Metalen glasbalustraden	Grijsbeige RAL 1019 + transparante beglazing
Dakafwerking	Bitumen	Grijs/zwart
Dakrandafwerking	Metaal	Grijs RAL 7037
Gevelbetimmeringen	Onderhoudsarm materiaal	natuurtint
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs



plint E311



gevels E241

INTERIEUR	
Onderdeel	Kleur
Binnen kozijnen en binnendeuren	Wit
Schakelmateriaal elektra	Wit

# Rondom aankoopprocedure

## Algemeen

De beslissing tot aankoop van uw woning is gevallen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen heeft genomen. Over de kwaliteit van uw woning hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij ons in goede handen. Al onze kennis van zaken, ruime ervaring en organisatie worden aangewend om u straks optimaal woongenot te geven in de door uw gekozen woning. Om u alvast voor te bereiden geven wij hierbij een overzicht van de gang van zaken.

## Vrij op naam (v.o.n.)

De op de prijslijst aangegeven prijzen zijn “vrij op naam”. Dit betekent dat de volgende kosten in de koop- en aanneemsom zijn begrepen: de bouw- en grondkosten, de kosten van architect en constructeur, verkoopkosten, notariskosten, kadastrale kosten, aansluitkosten van water, elektra en riolering, gemeentelijk legeskosten, de kosten voor de Omgevingsvergunning, de wettelijke omzetbelasting. BTW (thans 21%), de kosten voor brand en storm tijdens de bouw.

Niet in de koopsom begrepen zijn de kosten voor de aansluiting van de telefoon, internet, centraal antennesysteem, (bouw) renteverlies over de vervallen maar niet betaalde termijnen en gemeentelijke heffingen. Ook de kosten die u eventueel moet maken voor financiering van de aankoop van uw woning, zoals de afsluitprovisie van hypotheek en de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte, zijn niet in de koopsom opgenomen.

## De koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u, een tekening van uw woning, alsmede de technische omschrijving welke onderdeel zijn van de te ondertekenen koop/aannemingsovereenkomst. Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich onder meer tot het betalen van de koop- en aanneemsom en tot het afnemen van de woning, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot bouw van uw woning en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die zal vervolgens de leveringsakte (akte van overdracht) en zo nodig de hypotheekakte verzorgen.

## Eigendomsoverdracht

Deze vindt plaats middels een zogenaamde “akte van levering” bij de notaris. Let in dit verband ook op de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (inclusief eventueel bijkomende kosten).

Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notarius 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 transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag moeten aanvullen met eigen middelen. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

## Hypotheek tijdens de bouw

De ontvangen nota's van de bouwtermijnen zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorg draagt. Wij adviseren u een kopie van elke termijn voor uw eigen administratie te bewaren. Vanaf de transportdatum betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de volledige rente, die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog niet opgenomen bedrag (in depot).

### **Prijsstijgingen**

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Wel doorberekend worden wijzigingen in de wettelijke verschuldigde omzetbelasting (BTW tarief).

### **Benummering/adressering**

In de verkoopfase en gedurende het bouwproces wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. De juiste gegevens met betrekking tot de definitieve huisnummering en postcodering zullen tijdig voor oplevering door de gemeente worden vastgesteld. Zodra een en ander bekend is zullen wij u hierover informeren.



# Rondom oplevering en verhuizing

## Oplevering

Eén van de belangrijkste gebeurtenissen tijdens de bouw vormt de oplevering van de woning. De oplevering is een formele beëindiging van het bouwproces en het begin van een nieuwe periode in het leven van de eigenaar/ bewoner. Er dienen echter nog wel enkele zaken geregeld te worden voordat de oplevering heeft plaatsgevonden.

- Vanaf de datum van oplevering draagt men het risico van brand, diefstal en overige schade. Zorg voor die tijd (voor de oplevering) dat u de verzekering(en) heeft afgesloten. **De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt namelijk op de dag van oplevering!**
- Inschrijving in het Gemeentelijke Basis Administratie
- Tevens dient u tijdig een telefoon- en/of internetaansluiting of antenneaansluiting (CAI) aan te vragen bij de partij waar u dit wenst af te gaan nemen.

Wij als aannemer dienen de hele woning 'bezemschoon' op te leveren, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

## Opleveringsprocedure

Minimaal 2 weken voor de oplevering ontvangt u van ons als aannemer een uitnodiging voor de oplevering van uw woning met een datum en tijdstip. Op de dag van oplevering dienen alle termijnen en meer- en minderwerk betaald te zijn. Mocht dit op de dag van oplevering niet ontvangen zijn, dan dient de sleuteloverhandiging helaas uitgesteld te worden. Direct na de oplevering worden de sleutels overhandigd, waarmee de woning wordt aanvaard en in gebruik wordt genomen.

Voor de officiële sleuteloverhandiging, vindt er meestal ook een vooroplevering plaats. Tijdens de vooroplevering (circa een week voor de officiële oplevering) neemt u met een vertegenwoordiger van de aannemer een kijkje in de nieuwe woning. Eventuele gebreken, kunnen we dan veelal voor oplevering nog hersteld worden. **Let op: tijdens de vooroplevering ontvangt u geen sleutel.**

De eventuele gebreken op de dag van oplevering worden genoteerd op een opleveringformulier (Proces-verbaal van Oplevering), welke door aanwezigen (koper(s) en vertegenwoordiger van de aannemer wordt ondertekend. Ook worden er concrete afspraken gemaakt wanneer eventuele gebreken/herstelwerkzaamheden worden hersteld/uitgevoerd.

De gebreken en/of nog uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd (binnen 15 werkbare dagen), waarna u het formulier van oplevering kunt tekenen voor herstel akkoord. De oplevering zal plaatsvinden conform het model opleveringsregeling (Woningborg).

Indien door omstandigheden buiten de schuld van de aannemer bepaalde werkzaamheden niet tijdig voor de oplevering kunnen worden uitgevoerd, zal dit geen reden tot niet aanvaarden van de woning zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming van de woning niet in de weg staan (bijvoorbeeld het maken van tuinpaden, beplantingen, afrasteringen, het door ongunstige weersomstandigheden niet af gewerkte buitenschilderwerk).

De aannemer is gehouden deze achtergebleven werkzaamheden zo spoedig mogelijk, zodra de omstandigheden dit toelaten, uit te voeren.

## Meer en minderwerk

De kopers worden in gelegenheid gesteld te kiezen uit een de mogelijkheid aan wijzigingen en/of meerwerkoptie 's, zodat de woning zoveel mogelijk wordt aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen met bijhorende prijzen treft u aan op de standaard meer-/minderwerklijst. De aannemer informeert u voor aanvang van de bouw hierover en zal in een gesprek dit met u doornemen.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen worden ingewilligd. Dit ook vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden en het Bouwbesluit.

Sommige keuzeopdrachten houden niet in dat daar zonder meer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een tussenwand houdt niet in dat er sprake is van een 'slaapkamer' die aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet.

Ook dient u er rekening mee te houden dat de kopers keuzeopdrachten de geplande oplevering kunnen doen door verschuiven. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

De kopers keuzeopdrachten (onder de noemer bouwkundige werkzaamheden ruwbouw) op de kopers keuzelijst, dienen bij ondertekening van de koop te worden gekozen.

### **Uitvoeringsduur**

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst, te rekenen vanaf het tijdstip dat de bouw van het gebouw aangevangen is. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen, en ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Als er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade.

Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw aannemingsovereenkomst.

Ook houdt van Daalen BV zich het recht voor per € 1.000, -- overeengekomen meerwerk een extra werkbare werkdag te mogen benutten. Het uitgangspunt is dat het benutten van extra werkbare werkdagen niet benodigd is. Echter indien blijkt dat dit, op basis van het gekozen meerwerk benodigd is, wordt u hier te zijner tijd nader over geïnformeerd.

### **Aansluitingen / Energielevering**

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zijn in de VON-prijs van uw woning begrepen.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw woning door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst. Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektra leverancier te kiezen. De levering van drinkwater wordt voor oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat uw woning niet wordt voorzien van een telefoon- en/of cai-aansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. De leveranciers zijn niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. U heeft de mogelijkheid om zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw woning kan realiseren, en wij kort voor de oplevering alle installaties in uw woning kunnen testen. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zijn niet in de VON-prijs van uw woning inbegrepen.

### **Wijzigingen tijdens de bouw / Kwaliteitswaarborg**

Deze technische omschrijving en tekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks dat, moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen en voorschriften van de overheid en/of nutsbedrijven.

De aannemer is, in overleg met de architect gerechtigd noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Ook kunnen genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door gelijkwaardige producten. Deze wijzigingen geven partijen geen recht op het

vragen van een verrekening van mindere of meerdere kosten, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woningen. Als de woning gekocht wordt, terwijl deze al in aanbouw is of zelfs gereed, en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan is de werkelijke uitvoering vaan het gebouwde maatgevend voor hetgeen u geleverd wordt. Alle in de beschrijving en op de (contract) tekeningen aangegeven maten zijn circa maten.

Tijdens de bouw kunnen zich omstandigheden voordoen, die kunnen leiden tot maatverschillen. De op tekening aangegeven maatvoering is indicatief. Wij adviseren u daarom de vermelde maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz.

Afwijkingen tussen genoemde werkelijke oppervlakten van de kavels geven nimmer aanleiding tot verrekening. Indien een woning gekocht wordt en er een verschil mocht zijn tussen uitvoering van de woning, zoals die op dat moment tot stand is gekomen.

De situatietekening, waarop de woningen met bijbehorende grond, de straten, het openbaar groen etc. staan aangegeven, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. Het is mogelijk dat deze tekening op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Hierdoor dient u rekening te houden met mogelijke afwijkingen. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden.

De eventueel op de tekeningen aangegeven meubelen, losse kasten, huishoudelijke apparaten, tuinaanleg en dergelijke maken geen deel uit van de tussen koper en verkoper gesloten overeenkomst, tenzij dit uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd staat. De op tekening aangegeven lichtpunten, schakelaars en dergelijke zijn indicatief en kunnen in overleg met de installateur nog aan wijzigingen onderhevig zijn. De plaats en de afmetingen van de verdeelinrichting(en) (vloerverwarming) kunnen in overleg met de installateur nog aan wijzigingen onderhevig zijn.

Ten overvloede wijze wij u erop dat, indien u tot koop van één van de onderhavige woningen overgaat, deze technische omschrijving en verkooptekeningen, reeds voor u en voor ons als contractstuk gelden. De kleurenperspectief en ingevulde plattegronden/ gevels zijn hieruit voortgekomen en gelden slechts ter illustratie van het plan. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Voor de exacte kleuren verwijzen wij naar de kleurenstaat en/of materiaalmonsters.

### Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het woongebouw (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse harde vloer – en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering. Veelal kunt u deze ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

### Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging ontstaan er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren. Deze kunnen bij het onderhoud worden dichtgezet, hiervoor zijn er speciale (flexibele) materialen in de handel. Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.



Tevens is het raadzaam inherent aan de gekozen vloerafwerking de vloeren firma een vochtmeting te laten uitvoeren van de vloer voor aanvang werkzaamheden.

### **Beglazing**

Een heel ander verschijnsel is de zogenaamde glas etsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bij voorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

### **Schilderwerk**

Een aantal onderdelen van uw woning wordt tijdens de bouw geschilderd. Van de aannemer ontvangt u tijdens de oplevering de onderhoudsinformatie. Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk, dit geldt ook voor het binnen schilderwerk, conform het advies van de ondernemer is noodzaak.

### **Onderhoud algemeen**

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. 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 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u kunt downloaden op:

<https://www.woningborg.nl/media/bz2ir4vg/gebruik-en-onderhoud-van-uw-woning.pdf>

### **Krijtstreep methode**

Bij het ontwerp van de appartementen en studio's is gebruik gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode" volgens de rapportage Bouwbesluit toetsing. Hierbij is een fictieve scheiding aangebracht in een ruimte tussen verblijfsgebied en geen verblijfsgebied, waarbij de oppervlakte aan verblijfsgebied in een ruimte wordt afgestemd op de beschikbare hoeveelheid daglichtoppervlakte. Dit heeft verder geen consequenties voor uw woning.

### **Lasten en beperkingen**

Bij de koop van de woningen zijn door de gemeente lasten en beperkingen bepaald ten aanzien van onder andere de oevers en de tuininrichting. Deze lasten en beperkingen zullen door de makelaars verder toegelicht en verstrekt worden.

### **Veiligheid tijdens de uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein.

Zij zal daarom alleen terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf.

Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger(s) zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om de verkrijger(s) toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woningen te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

### **Tot Slot**

Indien u besluit een woning van ons te kopen kunt u ervan overtuigd zijn, dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken.





# Partijenoverzicht

## Ontwikkeling

Willigen Partners Vastgoedexploitatie BV  
Herculeslaan 190  
3584 AB Utrecht

## Realisatie

van Daalen Bouw BV  
Papland 4  
4206 CL Gorinchem  
tel. 0183 – 56 98 00  
[info@vandaalenbouw.nl](mailto:info@vandaalenbouw.nl)



## Makelaar

Makelaardij Thuis  
Korte Hoogstraat 33a  
3131 BJ Vlaardingen  
tel. 010 – 474 37 71  
[info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)



# DISCLAIMER

## Voorbehoud technische omschrijving

De technische omschrijving is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die onder andere voortkomen uit eisen en wensen van overheden/nutsbedrijven en/of bouw-, installatie- of constructief technische noodzakelijke aanpassingen.

Het ontwikkelen van een nieuwbouwlocatie is een dynamisch proces dat voortdurend aan verandering en verfijning onderhevig is. Wijzigingen met betrekking tot de situering van omliggende bebouwing, groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

