

# Het Schoolplein Fijnaart



**Project:** Het Schoolplein Fijnaart

**Betreft:** Technische omschrijving appartementen

**Status:** DEFINITIEF

**Datum:** 20-12-2022

## Inhoud

A. ALGEMENE INFORMATIE .....	2
B. AANKOOPPROCEDURE .....	5
C. BESCHRIJVING VAN HET WERK .....	10
D. STAAT VAN AFWERKING .....	22
E. KLEUR- EN MATERIALENSHEMA .....	25
F. SLOTBEPALINGEN .....	29

## A. Algemene informatie

Het kopen van een eigen appartement is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor u niet de eerste keer is dat u een appartement koopt, vinden wij het raadzaam nog enige aspecten onder uw aandacht te brengen.

Onderstaand treft u benamingen aan van meerdere partijen die betrokken zijn/worden bij de (ver)koop en bouw van uw appartement. Deze benamingen worden (onder meer) in deze technische omschrijvingen gehanteerd en zijn als volgt:

- Koper: uw positie conform de koopovereenkomst;
- Verkoper: de partij die de grond aan u verkoopt;
- Verkrijger: uw positie conform de aanneemovereenkomst;
- Ondernemer: de partij die het appartement voor u bouwt.

### **WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING**

Het appartement wordt aangeboden met toepassing van de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg N.V. uit Gouda (hierna te noemen: "Woningborg")

### **WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING IN?**

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen die in het bezit zijn van het Woningborg-certificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

### **WONINGBORG: GEEFT U MEER ZEKERHEID**

Voordat een ondernemer zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de ondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en ondernemer.

### **WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U?**

Als u een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw ondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De ondernemer garandeert de kwaliteit van uw appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de ondernemer, anders gezegd als de ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- De ondernemer die bij Woningborg staat ingeschreven, is verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de ondernemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de ondernemer evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van uw appartement geschillen tussen de koper en de ondernemer ontstaan over de kwaliteit van uw appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.
- Nadat uw besluit tot aankoop van het appartement is genomen, ontvangt u van de makelaar bij de aannemingsovereenkomst het door Woningborg uitgegeven boekje 'Woningborg Garantie- en Waarborgregeling'. Dit boekje maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen.

In dit boekje zijn onder meer de door de ondernemer verstrekte Woningborg-garanties opgenomen. Het Woningborg-certificaat wordt u door Woningborg rechtstreeks toegezonden nadat de overeenkomst is getekend en aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

LET OP: HET WONINGBORG-CERTIFICAAT MOET U IN UW BEZIT HEBBEN VOORDAT DE EIGENDOMSOVERDRACHT VIA DE NOTARIS PLAATSVINDT!

### **WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?**

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

Zo vallen de door de ondernemer aan te brengen erfafscheidingen buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

### **VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN**

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor u als verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de Garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantie- en waarborgregeling
2. Technische omschrijving
3. Kleur- en materiaalstaat
4. Afwerkstaat
5. Tekeningen

### **UITVOERINGSDUUR**

De uitvoeringsduur van de bouw van het appartement bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst, te rekenen vanaf 'start van de bouw' volgens artikel 5 van de algemene toelichting. Feest- en vakantiedagen, weekenden en Atv-dagen evenals dagen met slechte weersomstandigheden zoals regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals 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.

### **NUTSVOORZIENINGEN**

De appartementen worden aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra, riolering en zijn ook voorzien van loze leidingen te gebruiken voor data en/of, TV/telefoon.

### **TEKENINGEN**

De op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, met uitzondering van datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven.

### **MAATVOERING**

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Als de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

### **SITUATIESCHETS**

De nummers bij de appartementen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die

betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt. Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen beplanting buiten de erfgronden zijn indicatief en vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, tenzij in deze technische omschrijving anders staat vermeld.

## **B. Aankoopprocedure**

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop-aannemingsovereenkomst.

### **KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST**

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom opgebouwd uit de grondkosten, de voorbereidende kosten en werkzaamheden en de aanneemsom, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van het woongebouw. Nadat de overeenkomsten door beide partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie en worden de overeenkomsten naar de notaris gezonden. De notaris gaat de leveringsakte voorbereiden. De notaris nodigt u vervolgens uit voor het tekenen van de leveringsakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldverstrekker in haar bezit zijn gesteld en er aan de voorwaarden in de overeenkomsten is voldaan.

### **Van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden**

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021
2. De geldende eisen en voorschriften van de overheid
3. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven
4. Bouwbesluit 2012

### **HYPOTHECAIRE LENING**

Voor de aankoop van het appartement is meestal een hypotheek nodig. Tijdens het verkoopgesprek zal de makelaar u hierover uitgebreid informeren en u desgewenst informatie verstrekken over de diverse hypotheekvormen.

### **EIGENDOMSRECHT**

De eigendomsoverdracht van het te bouwen woongebouw met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is opgebouwd uit grondkosten, de voorbereidende kosten en werkzaamheden en de vervallen, maar nog niet betaalde, termijnen van de aanneemsom tot aan de transportdatum, alsmede de op dat moment verschuldigde rente over deze kosten.

### **VERZEKERING**

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is het appartement door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering e.d.) te zorgen.

### **PRIJSWIJZIGINGEN**

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

### **VRIJ OP NAAM (V.O.N.)**

De koopsom van het appartement is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten (exclusief opties, respectievelijk meer- en/of minderwerk), die met het verwerven van een

appartement gemoeid zijn, in de koop-/aanneemsom zijn opgenomen:

- Notariskosten voor de leveringsakte
- Kadastraal/ appartement recht en metingen;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden volgens de wettelijke voorschriften doorberekend)

Tevens zijn in de koop-/aanneemsom de volgende posten opgenomen:

- Grondkosten (zie koopovereenkomst)
- Bouwkosten (zie aannemingsovereenkomst)
- Bijkomende kosten zoals:
  - Honoraria van architect, constructeur en dergelijke
  - Kosten voor bodemonderzoek(en)
  - Verkoopkosten
  - Gemeentelijke leges
  - Kosten Woningborg
  - Standaard C.A.R.-verzekering tijdens bouwperiode
  - De eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier.
  - De eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten (echter niet voor de aansluitkosten en/of entreegelden van evt. data, TV en telefoon).

De grondkosten zijn voor aanvang van de bouw verschuldigd. De bouwtermijnen worden u middels een factuur ter betaling aangeboden volgens het betalingsschema welke staat vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen zijn:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van het appartement
- Notariskosten voor de hypotheekakte
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst al zijn vervallen
- Inrichting van het openbaar terrein, waaronder tuininrichting en dergelijke, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen
- Inrichting van de appartementen, zoals keukeninrichting, meubilair, wand-/vloerafwerkingen, stofferingen en verlichting
- Eventuele af- of aanvoer van tuingrond en aanvoer van zand t.b.v. bestratingen, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen
- Alle kosten die verband houden met de oprichting van de Vereniging van Eigenaren (VvE)

## **HET APPARTEMENTSRECHT**

De wet verstaat onder een appartement een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.

Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u denken aan de lift, het trappenhuis/de entree en de gezamenlijke installaties.

Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw in de juridische zin. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet de notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende splitsingstekeningen in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.



De splitsingsakte

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

- Een beschrijving van het gebouw als geheel
- Een beschrijving van ieder “afzonderlijk gedeelte”, de appartementen
- Een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel)
- Het splitsingsreglement

Het splitsingsreglement

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van belang. Hierin staat namelijk omschreven:

- Welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen
- Hoe de jaarlijkse begroting (exploitatie-rekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de “servicekosten” moeten worden bepaald
- Hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld
- Hoe het gebouw verzekerd moet zijn
- Hoe de vereniging van eigenaren is samengesteld en zal functioneren
- Hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien

### **VERENIGING VAN EIGENAREN**

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaren. Om deze band een juridisch jasje te geven moet bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaren worden opgericht. Iedere appartements-eigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een Vereniging van eigenaren moet voldoen. Zo moet de vereniging een ledenvergadering hebben, de zogeheten “vergadering van eigenaren”. De wet schrijft voor dat deze vergadering tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering. Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaren neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. De ondernemer zal een deskundige aanwijzen die, op kosten van de vereniging, het eerste jaar de vereniging zal adviseren op het gebied van het beheer van het gebouw en een voorstel zal doen voor de te betalen maandelijkse bijdrage.

### **BETALINGSVOORWAARDEN**

De aanneemsom wordt u gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst is opgenomen, is in overeenstemming met de standaard termijnregeling van Woningborg.

De koop- en de aannemingsovereenkomst geven aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u echter wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dient u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

### **SUBSIDIES**

Eventuele beschikbare (overheids)subsidie(s) op bijvoorbeeld bouwkundige en/of installatietechnische onderdelen van het basis-appartement worden door de verkoper danwel de ondernemer aangevraagd en komen volledig ten gunste van de verkoper danwel de ondernemer. Deze subsidies zijn verdisconteerd in de

koopsom/aanneemsom. Het is de verkrijger nadrukkelijk niet toegestaan om bedoelde subsidie(s) zelf aan te (laten) vragen ten gunste van verkrijger.

### **SCHOONMAKEN**

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing worden nat gereinigd.

### **OPLEVERING**

Het appartement dient binnen het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen geheel voor bewoning gereed te worden opgeleverd, gerekend na de aanvang van de bouw van het woongebouw.

Minimaal twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. Andere afspraken of toezeggingen zijn niet rechtsgeldig.

Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw appartement.

Op het moment van oplevering inspecteren ondernemer en u samen het gebouwde; eventuele onvolkomenheden worden genoteerd op het "proces-verbaal van oplevering", hetgeen bindend is voor het herstel. Het 'proces-verbaal van oplevering' wordt door beide partijen ondertekend. De desbetreffende punten zullen, voor zover mogelijk, vervolgens zo spoedig mogelijk afgehandeld worden. Na de oplevering volgt er een onderhoudsperiode van 3 maanden.

Als u het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend, ontvangt u de sleutels van het appartement. Het door u in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement aan u is opgeleverd.

Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

Niet onder opleveringspunten behoren de in iedere nieuwbouwwoning voorkomende zaken als bijvoorbeeld krimpscheurtjes in alle constructiedelen, krimpscheurtjes in spuitwerk, eventuele niveauverschillen (binnen de tolerantie normen) van betonnen vloer-/plafondplaten i.v.m. vooraf getoogd zijn van deze voorgespannen platen en houten betimmeringen.

Tijdens de bouw heeft de ondernemer het woongebouw verzekerd via een C.A.R.-verzekering. Op de dag van de oplevering van uw appartement dient het appartement voor uw rekening te worden verzekerd door middel van een opstalverzekering. In verband met eventuele werkzaamheden die u in uw appartement direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten vindt plaats voor de opleveringen van de appartementen. De Vereniging van Eigenaren krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden "bezemschoon" opgeleverd; eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

### **5% OPLEVERINGSREGELING**

De ondernemer heeft een bankgarantie gesteld, welke voor iedere individuele verkrijger ingaat op de datum van oplevering van diens appartement. Per iedere individuele verkrijger is de bankgarantie gemaximaliseerd tot 5% van de individueel overeengekomen aanneemsom.

Daar deze bankgarantie door de ondernemer wordt gesteld, hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig te



voldoen.

De bankgarantie vervalt op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het 'proces-verbaal van oplevering', door de ondernemer zijn hersteld. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de aannemingsovereenkomst.

### **MEER- EN MINDERWERK**

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. De wijzigingen c.q. aanpassingen zijn onderverdeeld in de volgende groepen:

#### *Optielijsten – Woning op maat*

Zoveel mensen zoveel wensen. Om aan uw persoonlijke wensen tegemoet te komen bieden wij vele extra mogelijkheden om uw appartement uit te breiden of te wijzigen. Deze optionele extra mogelijkheden zijn voor u omschreven en uitgewerkt in de optielijst waarin uiteraard ook de prijzen zijn opgenomen. Afhankelijk van de fase van uitvoering van uw appartement, zijn er nog vele andere aanpassingen mogelijk.

Uw kopersbegeleider staat u persoonlijk bij tijdens het gehele verkooptraject en bouwproces en is ook uw aanspreekpunt gedurende de bouw. Ook zal hij/zij u regelmatig informeren over de voortgang van de bouw door middel van het versturen van nieuwsbrieven en een kijkmoment op de bouw.

Voorafgaand aan de koop kunt u op de optielijst zien welke mogelijkheden er zijn om uw appartement aan uw individuele wensen aan te (laten) passen. Doordat deze opties voor u al geprijsd zijn, heeft u al voor de aankoop inzicht in de totale prijs van uw droomwoning op maat.

#### *Sanitair en tegels*

Wij wijzen u erop dat het appartement, ongeacht wijzigingen, te allen tijde compleet opgeleverd wordt, dus voorzien van afwerkvloeren, sanitair, wand- en vloertegels. Deze onderdelen kunnen, in tegenstelling tot de 'algemene voorwaarden' behorende bij de aannemingsovereenkomst, daarom niet vervallen. Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk kunt u terecht in een door onze kopersbegeleider aan te wijzen showroom ook kunt u een afspraak maken met één van de verkoopmedewerkers van de showroom waarvan de contactgegevens nog door onze kopersbegeleider aan u zullen worden verstrekt. Zij kunnen, als u wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden.

Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering e.d. worden direct opgenomen in de offerte, waardoor u gelijk een totaalbeeld ontvangt.

#### *Keuken*

Het appartement is in basis niet voorzien van een keukeninrichting. Wateraansluitpunten, afvoer riolering, elektravoorzieningen en afzuigpunten t.b.v. de mechanische ventilatie worden aangebracht, volgens aantal en positie zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven.

#### *Overige wensen*

Mocht u nog andere wijzigingen aan of in de door u gekochte appartement wensen dan is dat (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk. Dit kunt u kenbaar maken tijdens het kopers gesprek bij de betreffende contactpersoon. Als uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen, het kan echter ook voorkomen dat uw wensen niet kunnen worden dan afgewezen.

Het verdient daarom aanbeveling uw eventuele afwijkende woonwensen tijdig voor aankoop te bespreken met de makelaar.

Voor de goede orde wijzen wij u nog op enige aspecten die bij het meer- en minderwerk van belang zijn:

- Werkzaamheden in en om het appartement door u en/of derden, niet zijnde de ondernemer, zijn vóór het opleveren van het appartement niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels m.u.v. eventuele wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, zijn niet mogelijk.
- Bij appartementen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt de ondernemer zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de optielijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren of voor een alternatieve optieprijs aan te bieden als een sluitingsdatum voor een optielijst inmiddels gepasseerd is.
- Ook dient u er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.  
Per € 1.000,00 (incl. BTW) meerwerk wordt er een halve werkdag (4 uur) extra gerekend boven op de contractuele bouwtijd.
- Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving en ook normen en richtlijnen van Woningborg.
- Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

## C. Beschrijving van het werk

### WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekening worden aangebracht, na goedkeuring architect. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekeningen ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

Voor alle merknamen te lezen: 'of gelijkwaardig'

Maatverschillen o.a. als gevolg van uitzetting van de bouw zijn te allen tijde mogelijk.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door diverse partijen zoals gemeente, stedenbouwkundige, architect, constructeur e.d. De perspectiefafbeeldingen (artist impressies) en de gebruikte kleurstellingen zijn ervoor om een impressie van de appartementen te geven en maken geen onderdeel uit van het contractstuk.

Maatafwijkingen en eventuele onvoorzien wijzigingen zijn voorbehouden. Bij discrepanties in kleurstellingen tussen de perspectiefafbeeldingen en de technische omschrijving is de technische omschrijving leidend.

### VAN TOEPASSING ZIJNDE BEPALINGEN

- De Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken (U.A.V. 2012).
- Het Bouwbesluit met de bijbehorende ministeriële besluiten, welke 3 maanden voor aanvraag bouwvergunning van toepassing zijn.
- De bouwverordening inclusief de plaatselijke aanvullingen.
- De certificaten gevoerd door de Stichting Bouwkwiteit (S.B.K.), CE-garantie merk en KOMO-attest met certificaat conform het Bouwbesluit, voor de betreffende onderdelen.
- De K.V.T. '95 en NPR 3670 t/m 3672.
- Het Basis Verfbestek Nieuwbouw 1995. (BVN 1995)
- Installateurs zijn verplicht om installatietekeningen te maken van riolering, gawalo-leidingen, cv-installatie en elektra-installaties. De architect en constructeur maken geen revisie tekeningen.

### ALGEMENE MATERIALEN I.V.M. MILIEUBELASTING

- In alle prefab en in het werk te storten beton zal, voor zover technisch mogelijk een toeslag van 20% betonpuingranulaat worden verwerkt.
- Toe te passen verfsysteem is een dekkend systeem o.b.v. alkydhars voor buiten en een water gedragen verfsysteem o.b.v. acrylaathars voor binnen.
- Alle plaatmaterialen moeten aan de E1-norm voldoen t.a.v. de afgifte van formaldehydegas en dienen voorzien te zijn van het KOMO-keurmerk.
- Door de aannemer kan u standaard geen optie voor een open haard worden aangeboden
- De appartementen worden voorzien van een standaardpakket waterbesparende maatregelen:
  - Waterbesparende douchekop;
  - Waterbesparende perlator op badkamer- en keukenkraan;
  - Waterbesparend spoelreservoir closet, met doseerknop voor kleine spoeling.

## **INDELING VAN DE APPARTEMENTEN**

Het verblijfsgebied bestaat uit:

- Woonkamer / keuken
- slaapkamer 1
- slaapkamer 2
- slaapkamer 3 (alleen bij penthouse)

### **1. PEIL VAN HET WOONGEBOUW**

Het peil (P) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer; dit peil ligt vaak ongeveer 25 cm boven de kruin van de weg. De juiste maat wordt uiteindelijk bepaald in overleg met en aangegeven door de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

### **2. GRONDWERK**

Alle ontgravingen worden verricht ten behoeve van funderingswerkzaamheden, leidingen, paden en indien van toepassing terrassen.

Onder tegelpaden wordt een laag zand aangebracht.

De niet bestrate gedeelten van de bouwkaavel worden afgewerkt met de reeds aanwezige (gebiedseigen) grond en tot aan de erfgrans geëgaliseerd opgeleverd. Aangezien het opgebrachte grond is, dient u er rekening mee te houden dat de grond kan inklinken.

### **3. BESTRATINGEN**

Conform de situatietekening wordt er bestrating aangebracht.

### **4. TERREININVENTARIS**

Op de situatietekening (VK-01) is indicatief de openbare inrichting aangegeven.

De erfafscheidingen beukenhaag (ca. 600 mm hoog) weergegeven met rode arcering.

### **5. RIOLERINGSWERKEN**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De binnen-en buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststofbuis met recycle-garantie, alle met de nodige hulp- en expansiestukken, ontstoppingsstukken, bevestigingsmiddelen, enz. en aangesloten op het gemeenteriool. Afhankelijk van het gemeentelijk voorschrift wordt de riolering uitgevoerd als een "gecombineerd" of als een "gescheiden" stelsel.

Het is mogelijk dat bij nadere uitwerking van het plan de gemeente kan opleggen dat er waterbuffering moet plaatsvinden van het schone hemelwater op eigen terrein.

De standleidingen worden via schachten naar de bovenste etage doorgetrokken en bovendaks ontlucht.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststofmateriaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De hemelwaterafvoeren van het woongebouw en de nodige hulpstukken uitvoeren in pvc-buis.

### **6. FUNDERINGEN**

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen dan wel meetstaat gemeente, wordt een fundering aangebracht volgens berekening en tekening van de constructeur. De afmetingen van de

funderingen en aanlegdiepten zullen worden bepaald in overleg met gemeentewerken.

## 7. METSELWERK

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- Vanaf de fundering een aantal lagen metselwerk kalkzandsteen of betonsteen in klinkerkwaliteit.

Uitwendige scheidingsconstructies:

- De buitengevels van het woongebouw wordt uitgevoerd in gevelbaksteen, waalformaat. De stenen zullen door de aannemer in overleg met de architect worden bemonsterd.
- De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen, lijmelementen, -blokken of stenen in dikten als op tekening is aangegeven.
- De noodzakelijke dilatatievoegen aanbrengen volgens opgave constructeur dan wel fabrikant.

Inwendige scheidingsconstructies:

- De niet-dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in lichte bouwsteen, in dikten als op tekening is aangegeven.
- De stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen resp. beton, in dikte als op de tekening is aangegeven.

Alle metselwerken uit te voeren volgens de verwerkingsvoorschriften van de fabrikant/leverancier d.w.z. compleet met de nodige ankers, ventilatievoorzieningen, dilataties, vochtwerende stroken etc.

De gevels van het woongebouw uitvoeren in een geïsoleerde spouwmuur met een Rc-waarde van minimaal 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

Het voegwerk van de buitengevels wordt in overleg met de architect bepaald.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

## 8. VLOEREN

De gehele begane grondvloer uitvoeren als een vrijdragende betonnen systeenvloer, voorzien van een isolatiepakket met een Rc- waarde van minimaal 3,7 m<sup>2</sup> K/W. Het woongebouw is niet voorzien van kruipruimte.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen systeenvloer, type breedplaat.

Alle betonvloeren in de appartementen en berging, met uitzondering van de ruimten met vloertegels, worden afgewerkt met een dekvloer.

De balkons op de verdiepingen worden uitgevoerd in prefab beton en voorzien van een antislip loopvlak en een afwateringsgoot. De onderzijde is de stortzijde van het betonelement en heeft een onafgewerkt ruw oppervlak.

De terrassen van het penthouse worden voorzien betonnen terrastegels op tegeldragers. Het terras is bereikbaar vanuit woonkamer middels opstapje (niet drempelloos).

## 9. DAKEN

- De platte daken worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking en mogelijk voorzien van grind als ballast laag.
- Dak voorzien van een isolatiepakket met Rc-waarde van minimaal 6,3 m<sup>2</sup>K/W.

Boeiboorden luifels e.d. worden voorzien van een garantie hechthout beplating (e.e.a. conform materiaal-/kleurenstaat). De dakranden worden voorzien van mastiekstroken, extra stroken dakbedekking en een zinken kraal. In geval van bitumineuze dakbedekking kan de kleur van de randstrook iets afwijken omdat dit

een ander type dakbedekking is met andere eigenschappen geschikt als randstrook.

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde boeiboorden/overstekken sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Ook wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

## 10. VENTILATIEVOORZIENINGEN

### 10.1 Mechanische ventilatie

De appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met 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 wordt teruggewonnen en wordt gebruikt om de verse binnenkomende lucht voor te verwarmen. Op deze wijze gaat er geen warmte verloren bij het ventileren van het appartement. De wtw-installatie wordt in de hiervoor gereserveerde technische ruimte geplaatst.

Het ventilatiesysteem wordt geregeld door een standenschakelaar, te plaatsen in de keuken.

In de woon- en de slaapkamers wordt vooraf verwarmde verse buitenlucht vanaf boven ingeblazen via de schachten en in de vloer geplaatste kanalen en ventielen. Door middel van de vrije ruimte onder de deur (bij uw keuze met betrekking tot de vloerafwerking hier ook rekening mee houden) zal de lucht worden afgevoerd. In de volgende ruimtes wordt lucht mechanisch afgevoerd;

- keuken in open verbinding met woonkamer
- toiletruimte
- badruimte
- opstelplaats wasmachine

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

De inblaas- en afzuigopeningen worden afgewerkt met een kunststof ventiel. De positie van de inblaas- en afzuigopeningen is indicatief weergegeven op de verkooptekening, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald.

De wtw-unit is voorzien van filters die regelmatig vervangen dienen te worden.

In verband met de WTW-installatie is in de keuken een afzuigvoorziening met gevel- of dakdoorvoer niet mogelijk. Uitgangspunt is een afzuigkap voorzien van recirculatiefilter. Op de afzuigventielen van de mechanische ventilatie in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten.

In het appartement worden leidingkokers aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen en ventilatiekanalen die in de leidingkokers uit het zicht zijn weggewerkt. Het leidingwerk in de technische ruimte zal als opbouw uitgevoerd worden.

#### Dakdoorvoeren

Op het dak van het woongebouw worden meerdere dakdoorvoeren geplaatst.

Ten behoeve van;

- wtw-installatie
- ontluchting van de riolering

Deze doorvoeren zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald.

Ten behoeve van de ventilatie van de gemeenschappelijke verkeersruimte en berg ruimten is er gekozen voor een systeem met mechanische aanvoer en afvoer, het leidingwerk in het zicht hangend onder de vloer.

## 11. BUITENKOZIJNEN

De buitenkozijnen van de hoofdentree, het trappenhuis, de centrale hal en stallingsruimte worden vervaardigd van hardhout en voorzien van op tekening aangegeven glasvlakken, bellentableau en postkasten.

### **Buitenkozijnen en buitendeuren:**

De buitenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als traditioneel in de bouwfase geplaatste kozijnen. De kozijnen voorzien van vurenhouten spouwlatten. De buitendeuren worden eveneens uitgevoerd in hardhout, evenals de hierbij behorende glas- en aftimmerlatten.

Detailering volgens standaardnormen en fabricage onder KOMO/SKH garantie. Alle sponningen zijn geschikt voor dubbel glas.

T.p.v. buitendeuren wordt een composiet onderdorpel aangebracht volgens standaardnormen van KOMO/SKH.

### **Binnenkozijnen en binnendeuren:**

De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn standaard afgewerkte stalen nastelkozijnen met bovenlicht, geschikt voor opdekdeuren. De binnendeuren worden uitgevoerd in standaard licht-kleurig afgelakte holle plaatdeuren, type opdekdeuren.

### **Dorpels:**

T.p.v. badkamer en toilet wordt een vlakke composiet dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren wordt geen dorpel aangebracht. Onder de voordeur zal tevens een vlakke composiet dorpel worden aangebracht ten einde een goede overgang te bewerkstelligen naar het appartement.

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

Op alle ramen en deuren zal inbraakwerend hang- en sluitwerk worden aangebracht conform geldend bouwbesluit bij aanvraag bouwvergunning.

De kozijnen zijn standaard voorzien van vast glas en draai-/kiep ramen, volgens tekening.

De naar buiten draaiende buitendeuren voorzien van windhaken. Alle buitendeuren voorzien van een gelijksluitend cilinderslot met meerpuntssluitingen met scharnieren en deurkrukken.

De voordeur is voorzien van veiligheidsvoordeur garnituur.

De buitendeur van de gemeenschappelijke fietsenberging (begane grond) en de berging (kelder) vallen ook binnen het gelijksluitend sleutelsysteem.

De toilet- en badkamerdeuren voorzien van vrij- en bezetsloten.

De meterkastdeur voorzien van een kastslot en alle overige deuren voorzien van loopsloten.

De voordeur van het appartementencomplex kan op last van de brandweer worden voorzien van een speciale deursluiser (dranger).



### Overige voorzieningen:

Ter plaatse van de draaiende delen in de buitenkozijnen (ramen en deuren) zullen tochtweringsprofielen aangebracht worden.

### **11.3 Meterruimte**

De meterkast/ruimte, uitgevoerd als een bouwkundige meterkast, wordt voorzien van een meterbord van plaatmateriaal dik 18 mm. De meterkast zal boven, in en/of onder de deur worden voorzien van een ventilatievoorziening.

### **12. TRAPPEN**

Voor de toegang van de diverse verdiepingen wordt het trappenhuis voorzien van prefab betonnen trap- en bordeselementen. Deze trappen worden voorzien van gecoate stalen wandleuningen en traphekken langs het schalmgat.

### **13. LIFTINSTALLATIE**

Er is een centrale liftinstallatie aanwezig, waarbij een door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallatie wordt aangebracht. De lift wordt uitgevoerd als een brancardlift.

### **14. STALLINGSRUIMTE**

In de kelder krijgt elk appartement een eigen berging, welke vanuit de centrale hal toegankelijk is. De bergingen en de stallingsruimte zijn onverwarmd. Op de begane grond is een gemeenschappelijke fietsenberging aanwezig, toegankelijk vanaf buiten.

### **15. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN**

De hemelwaterafvoeren worden gemonteerd aan de gevel en uitgevoerd in PVC. De hemelwaterafvoeren worden onder het maaiveld verzameld. Indien noodzakelijk wordt er een stankafsluiter geplaatst.

### **16. VLOER-, WAND-, EN PLAFONDAFWERKING**

#### **16.1 Vloer-, wand- en plafondafwerking**

De betonvloeren dan wel betonnen systeemvloeren van de ruimten, voor zover niet betegeld, worden voorzien van een zandcement dekvloer.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, volgens het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking.

De wanden van de appartementen welke niet betegeld worden, zullen worden afgefilmd, uitgezonderd de meterkast en berging/ technische ruimte, welke niet van een nadere afwerking worden voorzien. Waar aangegeven in de staat van afwerking, worden de wanden voorzien van tegelwerk ter plaatse van badkamer of tegelwerk met daarboven spuitwerk (ter plaatse van het toilet).

De plafonds in de appartementen (onderzijde betonvloeren) als zodanig aangegeven afwerken met spuitwerk met korrelstructuur, kleur wit, met uitzondering van het plafond in de meterkast en berging (zie ook staat van afwerkingen).

#### **15.1 Tegelwerken**

Het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels (afmeting 300 x 300 mm). De tegelvloeren zullen standaard in grijze kleur worden gevoegd in overeenstemming met het monster.

De koper zal kunnen kiezen in een door de aannemer aangewezen showroom.

Hiervoor is een stelpost gerekend van € 14,00 per m<sup>2</sup> exclusief btw voor de aankoop van de vloertegels.

De wanden van de appartementen in de volgende ruimtes worden voorzien van wandtegels (afmeting 600 x 300 mm, liggend verwerkt) verlijmd met lijm op waterbasis afmeting en uitvoering volgens monster;

- toilet tot 1200 mm + vloer
- badkamer tot plafond betegeld
- waar technisch noodzakelijk worden de voegen uitgevoerd als kitvoeg

De wanden zullen standaard in grijze kleur worden gevoegd. De koper zal kunnen kiezen uit een door de aannemer beschikbaar gestelde tegelsortering. Hiervoor is een stelpost gerekend van € 17,00 per m<sup>2</sup> exclusief btw voor de aankoop van de wandtegels.

**De wand- en vloertegels dienen bij een door aannemer aangewezen ondernemer uitgekozen te worden, het tegelwerk laten vervallen is dus niet mogelijk.**

### 15.2 Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen waaronder zich metselwerk bevindt worden aan de binnenzijde wit kunststof vensterbanken van ca. 200 mm breed toegepast.

Aan de buitenzijde worden onder de raamkozijnen in het metselwerk hardstenen raamdorpels toegepast.

## 17. KEUKEN

Het leveren en plaatsen van een keuken(inrichting) is niet bij de koop van het appartement inbegrepen. Het appartement wordt dus zonder keuken opgeleverd. Na de oplevering van uw appartement kan een keuken worden geplaatst. Voor de plaatsing van een keuken is rekening gehouden met een aantal standaard (afgedopte) aansluitpunten voor water, riolering en elektra.

In overleg met uw kopersbegeleider kan de keukeninstallatie worden aangepast, mits dit technisch mogelijk is. Hiervoor dient u tijdig aan uw kopersbegeleider een duidelijke keukeninstallatietekening te verstrekken. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

In verband met de WTW-installatie is er alleen een recirculatiekap in het appartement mogelijk. Een afzuigkap met motor en een separate gevel- of dakdoorvoer is dus niet mogelijk.

## 18. BEGLAZING EN SCHILDERWERK

De buitenkozijnen, -deuren en – ramen van de appartementen worden voor zover niet anders omschreven voorzien van blank triple-isolatieglas.

De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van enkel blank glas (met uitzondering van de kozijnen met dicht bovenpaneel ter plaatse van bijvoorbeeld de meterkast).

De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit. De beglazing voldoet niet aan de NEN 3569 (veiligheidsglas in gebouwen).

Als u veiligheidsglas wenst kan dit optioneel worden aangeboden door de kopersbegeleider.

De houten buitenkozijnen, buitendeuren, buitenramen, etc. van de appartementen worden aan de buitenzijde behandeld met dekkend schilderwerk in de kleur conform het kleurenschema van de architect. Aan de binnenzijde wordt alles behandeld met dekkend schilderwerk in de kleur volgens kleurenschema architect.

Alle aftimmeringen bij kozijnen etc. behandelen met dekkend schilderwerk.

Alle in het zicht blijvende waterleidingen en metalen (constructie-)delen worden dekkend geschilderd

(m.u.v. de bergruimte). Overige leidingen en de cv-leidingen worden niet geschilderd.

Alle schilderwerk volgens kleurenschema architect en het verfbestek van fabrikant/leverancier. Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder "Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud".

## 19. WATERINSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. De appartementen worden middels individuele watermeters aangesloten op het openbare net.

### 19.1 Waterleidingen

De appartementen worden voorzien van een standaardpakket waterbesparende maatregelen:

- Waterbesparende douchekop
- Waterbesparende perlator op badkamer- en keukenkraan
- Waterbesparend spoelreservoir toilet, met een doseerknop voor kleine spoelingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter naar de sanitaire toestellen. De watermeter wordt geplaatst door het waterleidingbedrijf, in de meterruimte. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Per appartement worden de volgende (koudwater) tappunten aangesloten, dan wel voorzien:

- |                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| • toilet                        | toiletruimte      |
| • fonteintje                    | toiletruimte      |
| • t.b.v. keukenmengkraan        | keuken            |
| • douchehoek                    | badkamer          |
| • wastafelcombinatie            | badkamer          |
| • aansluitpunt warmwatertoestel | Technische ruimte |
| • aansluitpunt wasmachine       | Wasruimte         |

Vanaf de plaats van het warmwatertoestel wordt een warmwater-installatie aangelegd naar de volgende tappunten:

- |            |                    |
|------------|--------------------|
| • keuken   | aanrecht           |
| • badkamer | douche             |
|            | wastafelcombinatie |

De warmwaterleidingen worden waar nodig voorzien van leidingisolatie, voor zover deze leidingen niet zijn opgenomen in de wanden en de vloeren.

## 20. SANITAIR

Het op de tekening aangegeven sanitair wordt uitgevoerd in kleur wit, merk V&B. De toiletten zijn standaard uitgevoerd als hangend toilet en worden standaard gemonteerd op een hoogte van 440 mm (bovenkant keramieke pot).

### Toiletcombinatie:

Wandcloset diepspoel V&B O.NOVO/C met bijbehorende zitting, Geberit bedieningspaneel. De closetrolhouder van fabricaat GESA met wandbevestiging zal los worden geleverd.

**Fonteincombinatie:**

Fonteinbak: V&B O.NOVO/C, 36, met HAGR FOCUS toiletkraan. De afvoerplug wordt aangesloten op een chroom sifon met wandafvoer, inclusief hoekstopkraantje.

**Wastafelcombinatie:**

Wastafel; V&B O.NOVO, 600 mm breed, pvp, met verchromde wastafelmengkraan HAGR FOCUS. Spiegel van 600x800 mm met chroom klemset (de spiegel wordt los geleverd). De afvoerplug wordt aangesloten op een chroom sifon met wandafvoer en 2 hoekstopkraantjes (op warm en koud)

**Douchecombinatie:**

In de douchehoek wordt een doucheput geplaatst. Thermostatische douchemengkraan van HAGR ECOSTAT COMF. Glijstangcombinatie.

De kranen zijn in standaarduitvoering en verchromd en in waterbesparende uitvoering.

Het reservoir van het toilet is voorzien van een grote en een kleine spoeling.

**Het leveren en monteren van het sanitair kan men niet laten vervallen, en dient bij door kopersbegeleiding aangegeven sanitair showroom te worden uitgekozen.**

**21. ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

In de appartementen wordt standaard een 3-fase elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het gemeentelijk en/of provinciaal elektriciteitsbedrijf. De installatie volgens Model-aansluitvoorwaarden Elektriciteit van EnergieNed. Ook de aarding te verzorgen volgens de voorschriften, eventueel doorlassen op wapening in de fundering. Ook aarding metalen onderdelen, welke niet bij het elektragedeelte behoren, te verzorgen.

De lichtinstallatie wordt verdeeld over de benodigde groepen, en voorzien van een aardlekschakelaar. Ten behoeve van de thermostaat van de warmtepompinstallatie wordt een bedrade leiding van de warmtepomp naar de woonkamer gelegd.

Geleverd en aangebracht wordt een intercomsysteem met een spreekluisterverbinding, waarbij in het toestel van het appartement ook de voordeurbel van het appartement zelf is geïntegreerd.

De schakelaars en wandcontactdozen, horizontaal geplaatst, type wit inbouw tenzij anders aangegeven op de tekening. De wandcontactdozen en ook de schakelaars plaatsen op circa 1050 mm boven de vloer, in de woonkamer en slaapkamers op circa 300 mm boven de vloer. De wandcontactdozen en eventueel schakelaars boven het aanrecht van de indicatief aangegeven keukenopstelling worden aangebracht op een hoogte van circa 1250 mm boven de vloer. Voor het aantal en plaats van de lichtpunten, wandcontactdozen (wcd) etc. zie tekening en staat van afwerking.

De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

De verbruiksmeter elektra t.b.v. de appartementen zijn nutsmeters, opgesteld in de meterruimte.

T.b.v. de elders omschreven zaken als verwarmings- en ventilatie installatie etc. zullen de nodige aansluitpunten en voorzieningen worden getroffen.

Het leveren en aansluiten van apparaten in de appartementen, anders dan in deze omschrijving opgenomen als standaard bij de appartementen behorend, is niet in de aanneemsom begrepen.

### **21.1 Telecommunicatie- en veiligheidsvoorzieningen**

Ten behoeve van de telefoon worden inbouwdozen voorzien van een blindplaat met afdekraam in het appartement aangebracht, welke in de woonkamer en de slaapkamer onbedraad zijn. Voor de plaats van de aansluitpunten zie tekening. Aanvraag signaal, afmontage en bedrading loze punten vanaf de meterkast is voor rekening van de koper.

Ten behoeve van de C.A.I worden inbouwdozen voorzien van een blindplaat met afdekraam in het appartement aangebracht, welke in de woonkamer en slaapkamer 1 onbedraad zijn. Voor de plaats van de aansluitpunten zie tekening. De invoer voor de antenne-installatie zal in overleg met het kabel leverend bedrijf geplaatst worden. De invoerkosten, en ook aanvraag signaal, afmontage en bedrading loze punten vanaf de meterkast is voor rekening van de koper.

Ten behoeve van de brandveiligheid wordt in de entree van de appartementen een rookmelder met voeding vanaf het elektriciteitsnet en voorzien van accu aangebracht volgens vigerende voorschriften. Voor de indicatieve plaats van deze rookmelders zie het aansluitpunt op tekening en/of staat van afwerking.

## **22. VERWARMINGSINSTALLATIE**

Voor de verwarming- en warmwatervoorzieningen wordt er in de appartementen een warmtepomp geïnstalleerd. De warmtepomp heeft een boiler van minimaal 150 liter warmtapwater in de daarvoor gereserveerde installatieruimte. Elk appartement krijgt een eigen warmtepomp en zal via een mini-collectief op de bodembronnen worden aangesloten.

### **Warmtepomp**

Elke appartement wordt uitgerust met een individuele (elektrische) warmtepompinstallatie om verwarmde ruimtes door middel van vloerverwarming van warmte te voorzien. De warmtepomp zorgt ook voor levering van warm tapwater. Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als energiebron. In de winter wordt relatieve warmte opgepompt en opgewaardeerd tot een temperatuurniveau dat geschikt is om het appartement te verwarmen. In de zomer wordt de relatieve koude uit de bodem benut om te koelen.

### **Verwarmen en koelen via de vloer**

Bij vloerverwarming gebeurt het verwarmen van het appartement via de vloer. Ook het koelen van het appartement gebeurt via de vloer. In alle verwarmde ruimtes liggen in de vloer leidingen waardoor cv-water stroomt. Het klimaatsysteem past de temperatuur van het water automatisch aan de buitentemperatuur aan: hoe kouder het buiten wordt, des te warmer wordt het water dat via de vloeren wordt rondgepompt. In de winter heeft dit water een hogere temperatuur. De vloeren worden dus niet zo warm als radiatoren. 's Zomers wordt water van ongeveer 18°C door de vloeren gepompt. Het koele water dat door de vloer stroomt, neemt de warmte uit het appartement op. Zo blijven alle ruimtes ook tijdens warme zomerdagen op een aangename temperatuur. Binnen is het dan tot ongeveer 3 graden koeler dan zonder vloerkoeling. Bij extreme hitte/ hittegolf kan in extreme gevallen lichte condensatie van ruimtevocht op de vloer plaats vinden. Door het verstellen van de ruimtetemperatuur tot ca 3 graden onder de buitentemperatuur kan dit voorkomen worden. Deze verstelling vindt niet automatisch plaats.

Wij adviseren u ten alle tijden een afwerkvloer te kiezen die geschikt is voor vloerverwarming- en koeling en ook bestand is tegen lichte condensatie.

### **Koeling in uw appartement**

Een warmtepomp biedt de mogelijkheid om het appartement in de zomermaanden te koelen naar enkele graden lager dan de buitentemperatuur. De warmte die op deze wijze aan het appartement wordt onttrokken wordt in de bodem opgeslagen om in de wintermaanden het appartement weer mee te verwarmen. Het systeem heeft niet de eigenschap of de werking van een airconditioning en de koeling zal dus niet als zodanig worden ervaren.

### **Warmtapwater**

Het appartement beschikt over een boiler waarin het warm water om te douchen of te baden wordt opgeslagen. Het voorraadvat is opgesteld in de technische ruimte. De warmtepomp zorgt dat het water in het voorraadvat wordt opgewarmd. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van ongeveer 55°C, warm genoeg om legionellavorming te voorkomen. Het is belangrijk dat u zich realiseert dat bepaalde douchegarnituur in verband met een grotere doorstroomcapaciteit de voorraad warmwater versneld kan beperken.

### **Energieverbruik warmtepompsysteem**

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat u geen gasaansluiting heeft en ook geen vastrechtkosten betaald voor gas. Naast het verwarmen en het realiseren van warm tapwater gebeurt ook koken elektrisch. Wij adviseren u dit te bespreken met uw energieleverancier ten aanzien van uw voorschotbedrag.

Net als bij een appartement die met gas verwarmd wordt, dient het eerste jaar het appartement drooggestookt te worden. Dit kost extra energie, waardoor het verbruik het eerste jaar hoger zal uitvallen. Het appartement is goed geïsoleerd en koelt hierdoor 's nachts minimaal af. Daardoor wordt het toepassen van een (nacht)verlaging, op basis van het voorgaande, dringend afgeraden. Voor een optimale werking van de installatie is zorgvuldig gebruik noodzakelijk.

De verwarmingsinstallatie wordt volgens de geldende voorschriften geïnstalleerd. Voor de capaciteit van de verwarmingsinstallatie is een berekening uitgevoerd volgens de ISSO-51 publicatie.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als:

- Een lage temperatuur vloerverwarming, op de verkooptekening staat aangegeven welke ruimten zijn voorzien van vloerverwarming.
- In de badkamer wordt geen vloerverwarming aangebracht ter plaatse van het douche gedeelte (het gedeelte achter de dorpel waar de tegelvloer onder afschot naar de draingoot toe loopt).

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats door middel van een regeling per vertrek die de temperatuur in de desbetreffende ruimte regelt, zoals op de verkooptekening staat aangegeven. Alle geplaatste thermostaten zullen zowel het verwarmingselement (vloerverwarming) in de desbetreffende ruimte als ook de warmtebron (warmtepomp) aansturen. Bij een regeling per vertrek wordt dus bij een warmtevraag in een vertrek de desbetreffende verwarmingsgroep aangestuurd en ook de warmtebron ingeschakeld.

De temperatuur in de hal is niet separaat aan te sturen. De vloerverwarming in de hal draait mee met de verwarmingsgroep in de woonkamer.

In de badkamer wordt naast de vloerverwarming ook een elektrische radiator geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in het appartement de minimaal vereiste ventilatievoorziening in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten.

- Hal: 18 °C
- Woonkamer en keuken : 22 °C
- Slaapkamers: 22 °C
- Badkamer: 22 °C
- Toilet: 18 °C
- zolder: 18 °C
- Technische ruimte: 15 °C

De hierboven vermelde temperaturen hebben uitsluitend betrekking op de bij verwarming te behalen en te behouden temperaturen tot een buitentemperatuur van -10°C. Ten aanzien van koeling worden geen garanties ten aanzien van een te behalen en te behouden temperatuur gegeven.

De plaats, het aantal en de afmetingen van de verdelers zoals weergegeven op de verkooptekeningen zijn indicatief. Na start bouw worden de definitieve plaats, aantallen en afmetingen van de verdeelunits door de installateur bepaald.

De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Ten aanzien van vloerverwarming en vloerkoeling zijn niet alle vloerafwerkingen geschikt. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerafwerking, omdat anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. In principe kunt u nog steeds kiezen voor meerdere types vloerafwerking, maar niet ieder merk en type is geschikt.

### 23. BRANDDETECTIE INSTALLATIE

In elk individueel appartement worden rookmelders aangebracht.

Een centraal branddetectiesysteem is geen vereiste.

Wij attenderen u erop dat:

- Vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem dient bij de keuze van de vloerafwerking rekening gehouden te worden met de juiste afwerking. Voor een goede warmteafgifte dient de door u aan te brengen vloerafwerking een maximale warmteweerstand (ook wel; R-waarde of isolatiewaarde) te hebben van 0,07 m<sup>2</sup>K/W. Voor de keuze van de vloerafwerking adviseren wij u om u door een erkend en vakkundige leverancier om de benodigde informatie in te winnen voor u de juiste vloerbedekking aanschaft.
- Vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem is het verboden om in de vloer te boren vanwege het risico de vloerverwarmingsleidingen te beschadigen.
- Het toegepaste vloerverwarmingssysteem is een traag werkend systeem dat niet snel reageert op uw thermostaat. Derhalve adviseren wij om 's-Nachts de temperatuur instelling niet of maximaal 1 graad te verlagen omdat het anders te lang duurt en erg veel energie vergt om de dag erop weer de gewenste temperatuur te kunnen bereiken. De benodigde extra opwarmtijd vergt tevens de nodige energie zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging. In verband met de regelgeving betreffende het voorkomen van legionella besmetting kan het voorkomen dat vloergedeelte minder verwarmd worden omdat daar zones gecreëerd zijn voor de benodigde koudwaterleidingen.
- Het boilervat ten behoeve van de voorraad warm water kan bij een grotere vraag naar warm water worden leeggetapt. Er gaat enige tijd overheen alvorens het vat weer beschikking heeft over warm water.
- Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing kan, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) optreden.
- Ten behoeve van het juist laten functioneren van het gebalanceerde ventilatiesysteem dient u tijdig de filters te reinigen en vervangen en tevens de kanalen te reinigen volgens de voorschriften van de fabrikant.
- Ten behoeve van het wassen van ramen, regelmatig onderhoud/reiniging van buitenkozijnen, overstekken, betimmeringen, optionele zonnepanelen en dergelijke dient u rekening te houden met kosten (voor onder andere steigers, hoogwerkers en dergelijke).
- U dient rekening te houden met een, in ongunstige situatie (afhankelijk van onder meer de oriëntatie), verhoging van de onderhoudsfrequentie van de houten bouwdelen (in de gevel) welke zijn afgewerkt met een donkere kleur.
- Het is mogelijk dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.



## D. Staat van afwerking Appartementen

RUIMTE	ONDERDEEL	AFWERKING
<b>BINNEN</b>		
Entree	Vloer	Cementdekvloer
	Wand	Filmwerk
	Plafond	Spuitwerk
	Elektra	2 plafond lichtpunten op wisselschakelaar (1 plafondlichtpunt op wisselschakelaar t.p.v. penthouse) 1 enkele wandcontactdoos bij de schakelaar 1 rookmelder met voeding vanaf het elektriciteitsnet en voorzien van accu 1 intercominstallatie met spreekluisterverbinding
	Meterkast	1 enkele wandcontactdoos in meterkast t.b.v. voeding scheltrafo of deze direct aangesloten op kast Nutsverbruiksmeter (Elektra) Nutsverbruiksmeter (Water), afsluiter, aftapkraan
Toilet	Vloer	Vloertegels
	Wand	Wandtegels tot ca.1.200 mm hoog, daar boven spuitwerk
	Plafond	Spuitwerk
	Elektra	1 plafondlichtpunt op schakelaar
	Verwarming	Vloerverwarming
	Ventilatie	Mechanisch ventilatiekanaal met afzuigmond voorzien van instelbaar wit kunststof rooster met zwart filtermateriaal.
	Water	Wandclosetcombinatie en fonteincombinatie volgens omschrijving in hoofdstuk 20.
	Uitrusting	Vlakke composiet dorpel dik ca. 20 mm met vrije naad tussen deur t.b.v. toevoer ventilatie lucht.
Slaapkamer 1	Vloer	Cementdekvloer
	Wand	Filmwerk
	Plafond	Spuitwerk
	Elektra	1 lichtpunt op schakelaar 3 dubbele wandcontactdozen in platte uitvoering met randaarde 2 loze leidingen 1 kamerthermostaat
	Verwarming	Vloerverwarming
	Ventilatie	Mechanisch ventilatiekanaal met inblaasmond voorzien van instelbaar wit kunststof rooster met zwart filtermateriaal.
	Uitrusting	Vensterbank
	Slaapkamer 2	Vloer
Wand		Filmwerk
Plafond		Spuitwerk
Elektra		1 lichtpunt op schakelaar 2 dubbele wandcontactdozen in platte uitvoering met randaarde 1 kamerthermostaat
Verwarming		Vloerverwarming
Ventilatie		Mechanisch ventilatiekanaal met inblaasmond voorzien van

		instelbaar wit kunststof rooster met zwart filtermateriaal.
	Uitrusting	Vensterbank
Slaapkamer 3 (alleen penthouse)	Vloer	Cementdekvloer
	Wand	Filmwerk
	Plafond	Spuitwerk
	Elektra	1 lichtpunt op schakelaar 2 dubbele wandcontactdozen in platte uitvoering met randaarde 1 kamerthermostaat
	Verwarming	Vloerverwarming
	Ventilatie	Mechanisch ventilatiekanaal met inblaasmond voorzien van instelbaar wit kunststof rooster met zwart filtermateriaal.
	Uitrusting	Vensterbank
Badkamer	Vloer	Vloertegels Ter plaatse van douchehoek aflopend naar doucheput.
	Wand	Wandtegels tot plafond
	Plafond	Spuitwerk
	Elektra	1 wandlichtpunt op schakelaar 1 plafondlichtpunt op schakelaar 1 enkele wandcontactdoos in platte uitvoering met randaarde Aardedoos in wand met afdekdeksel
	Verwarming	Elektrische radiator Vloerverwarming
	Ventilatie	Mechanisch ventilatiekanaal met afzuigmond voorzien van instelbaar wit kunststof rooster met zwart filtermateriaal.
	Water	Sanitair volgens omschrijving in hoofdstuk 20
Technische ruimte / interne berging	Vloer	Cementdekvloer
	Wand	Filmwerk ter plaatse van kalkzandsteen wanden
	Plafond	onafgewerkt
	Elektra	1 plafondlichtpunt op schakelaar 1 enkele wandcontactdoos bij schakelaar 1 enkele wandcontactdoos in platte uitvoering met randaarde t.b.v. wasmachine 1 dubbele wandcontactdoos in platte uitvoering t.b.v. vloerverwarmingsunit 1 dubbele wandcontactdoos in platte uitvoering met randaarde t.b.v. warmtepomp/boiler 1 perilex wandcontactdoos t.b.v. voeding en schakeling unit mechanische ventilatie installatie (WTW) 1 bedrade leiding van warmtepomp naar kamerthermostaat
	Verwarming	Warmtepompinstallatie
	Ventilatie	Warmte-terugwinunit met afzuigventiel e.e.a. aangesloten op de gecombineerde dakdoorvoer.
	Water	Wateraansluitingen en overstort op riool t.b.v. warmtepomp en wasmachine.
Woonkamer	Vloer	Cementdekvloer
	Wand	Filmwerk
	Plafond	Spuitwerk
	Elektra	1 plafondlichtpunt op schakelaar 1 plafondlichtpunt op wisselschakelaar

		4 dubbele wandcontactdozen in platte uitvoering met randaarde (6 dubbele wandcontactdozen in platte uitvoering met randaarde t.p.v. penthouse) 1 schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt (terras/ balkon) 2 loze leidingen Meerstanden schakelaar mechanische ventilatie 1 kamerthermostaat
	Verwarming	Vloerverwarming Kamerthermostaat
	Ventilatie	Mechanisch ventilatiekanaal met inblaasmond voorzien van instelbaar wit kunststof rooster met zwart filtermateriaal.
	Uitrusting	Vensterbank
Keuken	Vloer	Cementdekvloer
	Wand	Filmwerk
	Plafond	Spuitwerk
	Elektra	1 plafondlichtpunt op schakelaar 2 dubbele wandcontactdozen in platte uitvoering met randaarde t.b.v. huishoudelijke apparatuur 2 enkele wandcontactdozen in platte uitvoering met randaarde (t.b.v. koelkast en verlichting wasemkap) 1 bedrade leiding t.b.v. elektrisch koken 1 loze leiding met inbouwdoos t.b.v. warmwatertoestel
	Verwarming	Vloerverwarming
	Water	Aansluitpunt warm- en koud water
	Ventilatie	Mechanisch ventilatiekanaal met afzuigmond voorzien van instelbaar wit kunststof rooster met zwart filtermateriaal.
Hal (alleen penthouse)	Vloer	Cementdekvloer
	Wand	Filmwerk
	Plafond	Spuitwerk
	Elektra	1 plafondlichtpunt op schakelaar 1 enkele wandcontactdoos bij schakelaar 1 rookmelder met voeding vanaf het elektriciteitsnet en voorzien van accu
<b>BUITEN</b>		
Entree voordeur	Uitrusting	Beldrukker 1 wandlichtpunt
Terras/ Balkon	Uitrusting	1 plafondlichtpunt (1 wandlichtpunt bij penthouse)

## E. Kleur- en materialenschema

<b>EXTERIEUR</b>		
<b>GEVELS</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Buitenschil hoofdmassa	Metselwerk, waalformaat, wildverband	Oranjerood genuanceerd
Voegen	Zandcement	Antraciet
Setback appartementen	Keramische elementen	Grijs
Bekleding t.p.v. galerij	(Vezelcement)plaat	Grijsbruin
Fietsenberging	(Vezelcement)plaat	Grijsbruin
<b>DAKEN</b>		
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Daktrim	Aluminium	Blank
Dakbedekking plat dak	Bitumen	Zwart
Luifels	Multiplex	RAL 9010, reinwit
Daktrim t.p.v. luifels	Aluminium kraal	Blank
Plafond t.p.v. galerij	Multiplex	RAL 7038
Overstek	Plaatmateriaal verlijmd	RAL 9010, reinwit
<b>KOZIJNEN</b>		
Kozijnen	Hout	RAL 9010, reinwit
Draaiende delen	Hout	RAL 9010, reinwit
Pui entree	Hout	RAL 9010, reinwit
Balkondeuren	Hout	RAL 9010, reinwit
Waterslagen t.p.v. metselwerk	Hardsteen	Naturel
Spekbanden	Hardsteen	Naturel
Waterslagen t.p.v. houten geveldelen galerij	Aluminium	RAL 9010, reinwit
Frontplaat postkasten en brievenbus kleppen	Aluminium	Blank
<b>METAAL</b>		
Lateien	Staal	Thermisch verzinkt
<b>BALKONS</b>		
Balkon	Prefab beton	Naturel
Balustrade	Glas	Blank
Plafond t.p.v. bovenste balkons	Multiplex	RAL 7038

Kleuren algemeen:

Voorgenoemde kleuren/materialisatie kunnen op verzoek van de architect c.q. gemeente nog worden aangepast.

Gevelmetselwerkkleuren:

Voor de positie van de van toepassing zijnde gevelmetselwerkkleuren verwijs ik u naar de gevelaanzichten op de verkooptekeningen. Bovengenoemde- en op tekening opgenomen kleuren zijn indicatief. Het kan voorkomen dat de bovenstaand aangegeven kleurbenamingen van het gevelmetselwerk niet overeenkomen met de kleurbenaming van de leverancier.

Omdat gevelstenen zijn geproduceerd met natuurproducten kan het voorkomen dat de te leveren partijen kunnen afwijken ten opzichte van de monsters.

## F. Slotbepalingen

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van het appartement die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de gemeente/overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt mits deze wijzigingen geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerder kosten.

Als de omschrijving in deze 'technische omschrijving' echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden.

Het woongebouw en de appartementen zijn op de verkooptekening(en) aangegeven. Op de verkooptekeningen zijn de gevelaanzichten, doorsneden en plattegronden aangegeven. De aangegeven maten zijn circa maten. Van de tekeningen kan niet worden afgemeten. Alle maatvoering is aangegeven in millimeters voor zover niet anders vermeld. Wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, alsmede wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en/of overheidsvoorschriften en/of nutsbedrijven, zijn uitdrukkelijk voorbehouden.

De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars en dergelijke) op de verkooptekening is niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra.

De illustratie(s) in deze technische omschrijving en/of de verkooptekeningen en/of verkoopdocumentatie is zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van voornoemde documenten bekend waren. De illustraties zijn echter een vrije impressie van de illustrator. Aan de tekening en de kleurstelling ervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de verkooptekeningen en/of in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

Op de verkooptekeningen zijn mogelijk diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.