



# APPARTEMENTEN VAN LOON

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

**VAST  
BOUW**

DATUM: 24 11 2021

## **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige appartement. In deze technische omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten.

Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekening(en).

De appartementen zijn met zeer veel zorg ontwikkeld en worden met aandacht gebouwd. Compleetheid, kwaliteit, karakter, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn hierbij belangrijke thema's. Al deze aspecten zijn samengebracht in de 172 appartementen in het plan 'Van Loon' in Gouda.

## **Koper begeleiding via Volgjewoning.nl**

Na de koop van uw appartement zal de koperbegeleider contact met u opnemen om de aanvullend mogelijkheden betreffende uw appartement door te nemen. U zal hiervoor uitgenodigd worden in onze showrooms. Tijdens deze afspraak zal de koperbegeleider samen met u het Kopers Optie Boek (KOB) en de mogelijkheden voor uw keuken doorgenomen worden.

Naast een afspraak in onze showroom werken wij met het platform Volgjewoning.nl. U ontvangt per e-mail de inloggegevens voor dit platform. In volgjewoning.nl staat de standaard koperkeuzelijst vermeld, inclusief bijbehorende prijzen en deadlines.

Verder heeft u binnen dit platform contact met de koperbegeleider, kunt u alle (verkoop)documentatie en contracten inzien, heeft u een eenvoudig kostenoverzicht en wordt er gebruik gemaakt van een digitale handtekening voor het definitief indienen van uw keuzes. Kortom, alles overzichtelijk in één online woningdossier.

## **BOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN**

### **Situering en peil**

Het peil van het appartement komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

### **Grondwerk**

Voor de fundering en riolering worden ontgravingen verricht. Aanvullingen worden gedaan met de uitkomende grond. Voor de aanleg van de funderingen, (parkeer)kelder, rioleringen, water-, elektriciteitsleidingen en het openbaar gebied worden de nodige grondwerken verricht. Grond die niet geschikt is wordt afgevoerd. Uitkomend grond zal worden opgeslagen en wordt hergebruikt om onder andere aan te vullen en het maaiveld plaatselijk op te hogen.

Het straatwerk in het openbare gebied wordt voorzien van een puinfundering. Op deze puinfundering zal een zandbed aangebracht worden met voldoende hoogte waarop het straatwerk worden aangelegd.

### **Riolering en hemelwaterafvoer**

De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem. De toilet(ten), het fonteintje, de keukenafvoer, de wastafel, de douchegoot en de wasmachineaansluiting worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn inbegrepen bij de koopsom. De leidingen zijn voorzien van de nodige ontstoppingsstukken, stankafsluiters, beluchters en polderstukken. De in het zicht blijvende hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC. Het hemelwater zal rechtstreeks geloosd worden op het omliggende open water.

### **Terreininrichting**

De terreininrichting binnen de erfgrenzen zal met behulp van een afvaardiging van eigenaren, wijkteam en omwonenden ingericht worden. Hierbij zal rekenschap gehouden worden met parkeren, toegang tot de complexen, fietspaden, groene zones etc. De toe te passen bestrating zal worden afgestemd op de inrichting van het nieuwe terrein en gemeentelijke bepalingen.

## **Parkeren**

Elk appartement heeft minimaal één toegewezen parkeerplaats in de parkeergarage. De vloer van de parkeergarage is een monolithisch afgewerkte beton vloer. De parkeerplaatsen zullen op appartement niveau toegewezen worden. De parkeervakken worden voorzien van belijningen en nummering.

Voor de bewoners van het complex zal er ook de mogelijkheid worden geboden voor deelauto's. In het verloop van het bouwproces zal u hierover verder geïnformeerd worden.

## **Fundering**

De fundering van het appartementengebouw wordt uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur. De fundering wordt uitgevoerd in boorpalen met funderingsbalken. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van roosters in de gevel. In de kruipruimte zal een bodemafluiting van ca 100mm schoon zand worden aangebracht.

## **Vloeren**

De begane grondvloer van het complex wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer ( $R_c = 3,7$  conform BENG berekening) met kruipruimte. De kruipruimte onder de begane grond vloer zal via een kruipluik (die opgenomen is in de technische ruimte) bereikbaar zijn.

## **Casco**

De constructieve wanden en vloeren vanaf de begane grond tot aan het dak bestaan uit in het werk gestort beton. De constructieve dragende wanden in beton, worden gelijktijdig met de vloer gestort door het toepassen van een tunnelbouwsysteem.

De niet constructieve binnenspouwbladen worden uitgevoerd in houtskeletbouw. Er wordt altijd een binnenklimaat gegarandeerd dat zowel akoestisch als thermisch voldoet aan de wet- en regelgeving.

De woningscheidende wanden zijn uitgevoerd als beton of metalstud wanden. De metalstud wanden zijn voorzien van harde en stootvaste beplating. Waar volgens het Bouwbesluit nodig, worden isolerende of geluid beperkende materialen toegepast.

## **Balkons**

De balkons worden uitgevoerd als prefab beton elementen. De bovenzijde zal voorzien zijn van een anti slip profiel, de onderzijde zal spaanglad / gerold zijn. Daar waar nodig wordt de onderkant van het balkon afgewerkt met geluidsabsorberend materiaal. De elementen zijn voorzien van afschot en een hemelwaterafvoer. Indien mogelijk zal de hemelwaterafvoer aangesloten worden op de afvoer van het bovenliggend dak, zodoende zal het water centraal geloosd worden op het open water.

Aangezien het hemelwater op open water geloosd wordt, is het verboden om het balkon te reinigen met niet biologische schoonmaakmiddelen.

## **Hekwerken (balkons en loggia's)**

Balkons worden voorzien van glazen balustrades. De balusters worden gecoat in een kleur conform kleur- en materialenstaat. De hekwerken worden geplaatst op de balkonrand. Glazen balustrades worden op de balkonrand gemonteerd.

## **Hekwerken (trappen centrale ruimten)**

Trappen en bordessen worden voorzien van een metalen of aluminium spijl- of lamellen hekwerk t.p.v. de trapgaten, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Langs de wanden zal 1-zijdig een metalen of aluminium leuning op leuninghouders geplaatst worden.

## **Centrale Trappen en bordessen**

De trappen en bordessen in de centrale trappenhuizen worden uitgevoerd als prefab beton elementen. De bovenzijde zal voorzien zijn van een anti slip profiel, de onderzijde zal spaanglad/gerold zijn, er zal geen nadere afwerking aangebracht worden. De trappen zullen aan beide zijden voorzien worden van bomen.

## **Gevels**

De buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met baksteen in halfsteens- of wildverband met zogenoemd waalformaat (circa 200 x 50 mm), kleur conform de kleur- en materiaalstaat. In het gevelmetselwerk worden verfraaiingen opgenomen in de vorm van onderhoudsarm plaatmateriaal. Op diverse plekken in de gevel worden nestkasten opgenomen voor vogels en vleermuizen. De gevels worden voorzien van hoogwaardige spouwisolatie ( $R_c = 4,7$ , conform BENG berekening).

De gevels van de parkeergarage zullen uitgevoerd worden in beton afgewerkt met een gaaswerk die voorzien is van Hedera beplanting (groene afwerking). Voor de ventilatie van de parkeergarage zullen er aluminium gevelroosters opgenomen zijn in de buitenwanden.

## **Daken**

De dakbedekking van de platte daken worden uitgevoerd met bitumineuze dakbedekking bovenop de isolatie ( $R_c = 6,3$ , conform BENG berekening). De daken worden conform de berekeningen voorzien van voldoende ballast (lees: grind). Daar waar een groendak is voorzien zal deze worden uitgevoerd als extensief groendak (sedum). Naast de benodigde stadsuitlopen zullen er tevens voldoende noodoverstorten aangebracht worden.

Vanaf de dakluik zullen er looppaden (grijze betontegel 50x50cm) aangebracht worden om onderhoud te kunnen plegen aan de op het dak gelegen installaties. Afhankelijk van de hoogte van de dakopstand ( $>120$  cm) zal er wel of geen valbeveiliging noodzakelijk zijn voor onderhoud.

De dakranden worden afgewerkt in gezette dakkap die in een kleur gecoat is conform kleur- en materiaalstaat.

Ten behoeve van de beluchting van riolering, WKO installatie, de toe- en afvoer van de mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren op het dak geplaatst en zo nodig noodzakelijk versleept.

## **Dakluik**

Daar waar aangegeven op tekening is het dak voorzien van een afsluitbaar dakluik ten behoeve van onderhoud. De dakluiken zijn voorzien van een trap. Het is verboden zonder toestemming van Vereniging van Eigenaren gebruik te maken van deze voorziening.

## **Buitenkozijnen en buitendeuren**

Alle gevelkozijnen en deuren worden uitgevoerd in kunststof. De binnen- en buitenzijde van de kozijnen en de draaiende delen worden uitgevoerd in een standaard RAL kleur. De ramen zullen uitgevoerd worden in een draaikiep beslag. Alle draaiende delen in de buitenkozijnen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk dat voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

De waterslagen zijn van gemoffeld aluminium in de kleur van het kozijn.

## **Buitenbeglazing**

De glasopeningen van de kozijnen, ramen en deuren in de gevel van de appartement worden voorzien van Hoog Rendement (HR++) isolerende beglazing. Daar waar volgens regelgeving noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan het overige isolatieglas.

## **Binnenwanden**

De binnenwanden in het appartement bestaan uit metalstud en worden aan beide zijden behangklaar afgewerkt. De wanddikte bedraagt ca 100mm. De wanden kunnen vooral in de eerste jaren na oplevering bij de aansluiting op de gevel en het plafond scheurtjes vertonen als het gevolg van krimp.

## **Binnenkozijnen**

Alle kozijnen in het appartement worden uitgevoerd in verdiepingshoge stalen montagekozijnen. Het stalen kozijnen worden uitgevoerd in standaard Wit. De kozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte dichte opdek deuren. De deurhoogte zal ca 2300mm hoog zijn. De deuren worden uitgevoerd in standaard Wit. De panelen boven de deuren zullen in glas worden uitgevoerd, behoudens de deur van de meterkast. Deze zal voorzien worden van een dicht paneel.

Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 20mm noodzakelijk.

## **Schilderwerk**

Buitenschilderwerk is niet van toepassing. Binnen worden de houten onderdelen wit gegrond opgeleverd.

## **Plafondafwerking**

De plafonds worden, met uitzondering van de meterkast, afgewerkt met spackspuitwerk in de kleur wit. De gangzones in de algemene ruimten op de begane grond en verdieping zullen voorzien worden van een verlaagd systeemplafond.

## **Wandafwerking**

Alle wanden in het appartement, behoudens de wanden van het toilet en de badkamer, worden behangklaar opgeleverd.



De wanden in het toilet worden standaard voorzien van wandtegels, kleur en afmeting volgens opgave koper opties boek, tot ca. 1200mm hoog. Boven de tegels worden de muren afgewerkt met spackspuitwerk in de kleur wit.

De wanden in de badkamer worden standaard voorzien van dezelfde wandtegels tot plafondhoogte.

De wanden van de algemene ruimte worden afgewerkt met spackspuitwerk in de kleur wit.

### **Vloerafwerking**

Alle vloeren in het appartement worden afgewerkt met een ongeschuurde zwevende afwerkvloer. De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels, in kleur en afmeting volgens opgave koper opties boek. De douchehoek wordt onder afschot aangebracht. Onder de deuren van het toilet en de badkamer worden kunststenen dorpels geplaatst.

De vloer van de algemene ruimte op de begane grond worden afgewerkt met keramische tegels, in de afmeting 50x50cm. Bij de hoofdentree wordt een schoonloopmat geplaatst.

De vloer van de gangzone op de verdiepingen worden afgewerkt met vloerbedekking.

### **Binneninrichting**

Het leveren en aanbrengen van de basiskeuken is bij de koopsom inbegrepen. Uw appartement wordt compleet opgeleverd met een basiskeuken, zie hiervoor het keukenboek. Ten behoeve van de keuken worden de standaard aansluitpunten, conform de keuken 0-tekening, aangebracht.

Er worden geen houten plinten aangebracht in de appartementen.

De meterkasten worden aan de binnenzijde afgetimmerd met een houten beplating en verder niet afgewerkt. De meterkasten worden ingericht conform de eisen van de nutsbedrijven.

### **Hoofdentree**

Ter plaatse van de hoofdentree worden postkasten aangebracht. De postkasten worden voorzien van een briefklep die is geïntegreerd in een voorplaat.

In de postkasten worden Ja/Nee plaatje geïntegreerd voor reclamefolder en huis-aan-huisbladen. U kunt zelf kiezen welk plaatje voor de postbezorger zichtbaar moet zijn.

In de frontplaat wordt een camera met digitaal paneel voor intoetsen van de huisnummers aangebracht.

Via de hoofdentree krijgt u toegang tot het complex. Het complex is uitgevoerd met een centraal sluitplan, waarmee u toegang krijgt tot de centrale hal, liften, traphuizen en uw eigen appartement.

De huisnummering wordt door de gemeente bepaald. De huisnummering zal ter plaatse van de voordeur van de appartementen en bewegwijzering worden aangebracht.

Algemene ruimten zoals werkkast, hydrofoorroimte en centrale verdeel- en voorzieningskast, ed. worden voorzien van kunststoffen naamplaatjes. Deze ruimten zijn uitsluitend bereikbaar voor bevoegden.

## **Waterleidingen**

De waterinstallatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van de energieleverancier en volgens de geldende uitvoeringsvoorschriften.

Zoals aangegeven op de verkooptekening wordt het appartement voorzien van een complete koud-waterinstallatie vanaf de watermeter in de meterkast, naar de volgende tappunten:

- keukenmengkraan
- vaatwasmachine
- spoelreservoir toilet
- fonteinkraan
- douchemengkraan
- wastafelmengkraan
- opstelplaats wasmachine

Zoals aangegeven op de verkooptekening wordt het appartement voorzien van een complete warm-waterinstallatie van de warmtepomp, naar de volgende tappunten:

- keukenmengkraan
- douchemengkraan
- wastafelmengkraan

## **Sanitair toilet en badkamer**

Het appartement wordt standaard voorzien van het sanitair pakket 'Comfort' met sanitair van het merk Villeroy & Boch in de kleur Wit en bevat volgens de verkooptekening de volgende combinaties:

Closetcombinatie:

- Diepspoel closet met spoelrand
- Closetzitting met softclose
- Inbouwreservoir met frame
- Twee-knops bedieningspaneel

Wastafelcombinatie:

- Wastafel
- Wastafelmengkraan

Douchecombinatie:

- Thermostatische douchemengkraan met glijstang
- Douchegoot

Fonteincombinatie (toilet):

- Fontein wit
- Fonteinkraan

## **Ventilatievoorzieningen**

Het appartement wordt voorzien van een zogenaamde WTW-installatie (warmteterugwinning). Bij een WTW-installatie wordt het appartement geventileerd door inblaasroosters in de verblijfsruimten en afzuigroosters in keuken, badkamer, toilet en berging. De WTW-installatie wordt geplaatst in de technische ruimte of berging van het appartement.

De warmte uit de afgezogen lucht wordt in een WTW-installatie gekruist met de koude "verse" buitenlucht. Hierdoor wordt de warmte teruggewonnen en wordt de verse buitenlucht voorverwarmd voordat het wordt ingeblazen in het appartement. De luchtstromen worden niet gemengd. Dit zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

De kanalen van de WTW-installatie worden gecombineerd in schachten naar het dak. Op het dak wordt de uitblaas in dakkappen gecombineerd met de ontluchting van het rioolstelsel. De kappen worden gescheiden opgesteld van de aanzuigkanalen van het ventilatiesysteem.

De ventilatie kan worden geregeld met standenschakelaar in de keuken en een puls-schakelaar in de badkamer.

De WTW-installatie is voorzien van filters die regelmatig moeten worden gereinigd / vervangen om schone lucht in het appartement te waarborgen. De installatie dient ten aller tijde bereikbaar te zijn voor onderhoud.

Inblaas en afzuiging worden door onze installateur met elkaar in balans gebracht zodat er evenveel lucht wordt ingeblazen als afgezogen. Daarom wordt ook wel gesproken over "balansventilatie". Door deze balansventilatie is het niet toegestaan om een afzuigkap met afvoer naar buiten toe te passen of op de WTW-installatie aan te sluiten. Hierdoor kan het systeem uit balans raken. Een afzuigkap op basis van recirculatie is wel geschikt.

### **Elektrotechnische installatie Algemene Ruimten**

De voeding voor de elektronische installatie wordt collectief ingevoerd in de centrale voorzieningskast door het nutsbedrijf. Vanaf deze ruimte wordt de installatie via onderverdeeldkasten verdeeld naar de individuele elektrameter in de meterkast van het appartement.

De elektrische voorzieningen ten behoeven van de hoofdentree, lift, lifthalen, trappenhuisen, galerijen, technische ruimten, stallingsgarage e.d. worden aangesloten op de algemene elektrameter. Deze elektrameter komt op naam van de Vereniging van Eigenaren.

De hoofdentree wordt voorzien van LED-verlichtingsarmaturen, geschakeld op een schemerschakelaar. De stallingsgarage wordt voorzien van LED-verlichtingsarmaturen waarvan een deel continue brand en de overige armaturen reageren op bewegingsschakelaars. De trappenhuisen en technische ruimten worden voorzien van LED-verlichtingsarmaturen en reageren op beweging.

In de collectieve ruimten wordt noodverlichting aangebracht en daar waar mogelijk geïntegreerd in de normale verlichtingsarmaturen.

In de entreehal op de begane grond en de corridors en lifthalen op de verdiepingen worden afsluitbare wandcontactdozen aangebracht t.b.v. schoonmaak en algemeen gebruik. Deze wandcontactdozen worden aangesloten op de algemene elektrameter.

De hellingbaan ter plaatse van inrit naar de stallingsgarage op de verdieping wordt voorzien van elektrische hellingbaanverwarming om gladheid te voorkomen.

De parkeergarage wordt voorzien van een kabelgoot tracé waarbij het mogelijk is om parkeerplaatsen te voorzien van oplaadvoorzieningen. De parkeerplaatsen voor de deelauto's worden voorzien van een oplaadvoorziening voor elektrische auto's. De Vereniging van Eigenaren zal u meer informatie verstrekken over de mogelijkheden voor elektrische oplaadvoorzieningen.

De fietsenberging wordt voorzien van afsluitbare wandcontactdozen. Deze wandcontactdozen worden aangesloten op de algemene elektrameter, en kunnen gebruikt worden met toestemming van de Vereniging van Eigenaren.

### **Elektrotechnische installatie in de Appartementen**

In de meterkast wordt een elektra aansluiting met een elektrameter aangebracht door het nutsbedrijf. De keuze voor een energieleverancier voor het elektra is echter vrij voor de bewoner. Het advies is om dit tijdig te doen, zodat het appartement bij oplevering is voorzien van stroom.

Vanuit de meterkast wordt een geaarde elektra-installatie aangelegd met schakelaars, wandcontactdozen en centraaldozen.

De meterkast wordt voorzien van een 3-fase aansluiting (3x25A) en een hoofdschakelaar, twee aardlekschakelaars en bevat 8 groepen. De volgende groepen worden standaard aangelegd:

- Twee groepen algemeen gebruik;
- Eén groep vaatwasser
- Eén groep wasdroger;
- Eén groep wasmachine;
- Twee groepen elektrisch koken;
- Eén groep combi oven/ magnetron.

Leiding worden weggewerkt in de wanden en vloeren, met uitzondering van de leidingen in de meterkast, berging en de technische zone.

De wandcontactdozen en schakelaar worden uitgevoerd als inbouw op ca 30cm boven de vloer. Dubbele wandcontactdozen worden in basis horizontaal aangebracht (tenzij niet mogelijk).

Op het balkon/ loggia wordt, daar waar aangegeven op tekening, een buitenlicht-aansluitpunt met armatuur aangebracht met schakelaar in de woonkamer.

Voordeuren grenzend aan het openbaar gebied of galerij zijn ook voorzien van een lichtaansluitpunt met armatuur, met een schakelaar nabij de voordeur.

Elke appartement wordt voorzien van een standaard bedrukker.

In de meterkast wordt een viervoudige wandcontactdoos aangebracht.

De plaats en het aantal is weergegeven op de verkooptekening en komt minimaal overeen met de NPR5310. Tevens zijn de volgende aansluitpunten aanvullend opgenomen :

- 1 x elektrische koken;
- 1x vaatwasser;
- 1x combi oven;
- 1x wandcontactdoos afzuigkap;
- 1x koelkast;
- 1x verlichting bovenkastjes keuken;
- 1 x aansluitpunt wasmachine;
- 1 x aansluitpunt wasdroger;
- 1x spatwaterdichte wandcontactdoos balkon/loggia;
- Diverse loze leidingen in de woonkamer en slaapkamer(s).

## **Aansluiting televisie, telefoon en internet**

De appartementen worden standaard voorzien van een bedrade leiding voor UTP en CAI in de woonkamer. De slaapkamers zullen voorzien worden van een extra loze leiding. Deze aansluiting wordt aangelegd vanaf de meterkast en is standaard niet voorzien van signaalversterker o.i.d.. Voor de aansluiting van telefoon, TV en internet is de koper vrij om zelf een leverancier te kiezen.

## **Rookmelders**

In het appartement worden rookmelders aangebracht die zijn aangesloten op de elektra installatie. De rookmelder worden voorzien van een back-up batterij zodra ze in geval van brand bij stroomuitval toch functioneren. De rookmelder worden uitgevoerd in de kleur wit.

## **Bellentableau**

Nabij de hoofdentree van de verschillende appartementencomplexen is een centraal bellentableau opgenomen. Alle appartementen zijn voorzien van een videofooninstallatie met kleurenbeeldscherm, gekoppeld aan een elektrische deurontgrendeling van de

hoofdentree. In het beltableau is een camera opgenomen die de beeldverbinding naar het betreffend appartement verzorgt.

### **Vluchtwegaanduiding**

In het gebouw worden volgens regelgeving vluchtwegaanduidingen aangebracht.

### **Brandmeldinstallatie**

De parkeergarage wordt volgens de huidige regelgeving voorzien van een brandmeldinstallatie.

### **Liftinstallatie**

Er worden twee liftinstallaties aangebracht. Met een hefvermogen van maximaal 1000kg of 13 personen. De liftdeuren hebben een doorgang van (breedte x hoogte) 900 x 2300 mm. De lift(en) wordt voorzien van een alarm- en spreekinstallatie met doorverbinding naar de meldkamer. De liftcabine is naast de metalen beplating voorzien van een spiegel en handleuning.

### **Verwarmingsinstallatie**

Uw appartement wordt verwarmt en gekoeld door een centraal warmte en koude systeem. De installatie bestaat uit een warmtepomp in combinatie met droge koelers, die op het dak geplaatst zijn. Het systeem zorgt ook voor de verwarming van onder andere het tapwater in uw appartement. De warmtepomp en alles wat daarbij hoort is opgesteld in de technische ruimte op de begane grond. Ieder appartement is daarnaast voorzien van een afleverset die wordt geplaatst in de technische ruimte van het appartement.

Het gehele appartement wordt voorzien van vloerverwarming, hiermee kan zowel verwarmd als gekoeld worden. Onder de keukenkasten, douchehoek, de technische ruimte en/of berging (behoudens het leidingwerk van en naar de verdeelunit) wordt geen vloerverwarming aangebracht.

De vloerverwarming wordt voorzien van een verdeelunit, die wordt geplaatst in de technische ruimte van het appartement. De verdeelunit zal zichtbaar opgesteld zijn.

De verdeelunit wordt aangesloten op de afleverset van Vaanster. De verblijfsruimten worden voorzien van een bedrade thermostaat waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden.

De thermostaat in de woonkamer bepaald of er warmte of koeling wordt geleverd, u kunt niet verwarmen en koelen tegelijk. In de slaapkamer(s) zal met de thermostaat de ruimtetemperatuur afzonderlijk geregeld kunnen worden.

Middels de vloerwarming is het mogelijk om te koelen, hierbij dient gezegd te worden dat deze manier van koelen geen airconditioning is. Het maximaal koeffect is ongeveer 3 °C ( ten opzichte van de buiten temperatuur). De zon heeft een grote invloed op het koeffect. Bij buitentemperaturen boven de 12 °C is koeling beschikbaar.

De badkamer wordt voorzien van een elektrische (handdoek)radiator.

De algemene ruimten worden niet verwarmd of gekoeld.

Volgens de garantieregeling van Woningborg worden onderstaande temperaturen behaald bij gelijktijdig stoken van alle ruimten, bij een buitentemperatuur van -10 °C:

Verblijfsruimte (woonkamer, keuken, slaapkamer(s)):	22 °C
Verkeersruimte (gang, hal, trap, zolder e.d.):	18 °C
Douche- en/of badruimte:	22 °C
Toiletruimte:	18 °C
Inpandige bergruimte	15 °C
Technische ruimte	niet verwarmd

## **Eigendom en exploitatie Energie Opwekking Installatie (EOI)**

De eigenaar van het centraal warmte en koude systeem is Vaanster. Vaanster is verantwoordelijk voor de levering van warmte en koude aan uw appartementen en tevens het onderhoud en de vervanging van de installatie gedurende 30 jaar.

Kopers van de appartementen zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en eventueel vervanging van de onderdelen die de koper zelf in eigendom heeft.

Het eigendom van de onderdelen is als volgt verdeeld:

Vaanster:

- de centrale energieopwekking (o.a. de warmtepompen, droge koelers, buffervaten e.d.);
- het distributie leidingnet;
- de afleverset in het appartement;
- de warmtemeter.

Eigenaar (koper) van het appartement:

- de verdeler van de vloerverwarming;



- de ruimte thermostaten;
- het ventilatiesysteem;
- de vloerverwarming / koeling installatie (ook wel binnen installatie genoemd).

## **Warmtemeter**

De appartementen zijn voorzien van een warmtemeter voor de registratie van het energieverbruik. De warmtemeter registreert het verbruik van warmte voor ruimteverwarming en warm tapwater. De energie meter wordt op afstand uitgelezen door Vaanster.

## **Leveringsovereenkomst en tarieven**

U sluit met Vaanster een leveringsovereenkomst. Vaanster levert u de warmte en koude (inclusief verwarming van tapwater). Op de leveringsovereenkomst is de Warmtewet van toepassing. De wet regelt belangrijke zaken zoals de maximum tarieven, de jaarlijkse aanpassing van de tarieven, de leveringszekerheid, compensatie bij storingen e.d. De tarieven zullen jaarlijks op 1 januari worden aangepast conform de jaarlijks door de Autoriteit Consument en Markt vast te stellen en te publiceren maximumtarieven zoals bepaald in de Warmtewet en het Warmtebesluit.

In het verloop van het bouwproces zal u hierover verder geïnformeerd worden.

## **Schoonmaak en oplevering**

Minimaal 2 weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering zal plaatsvinden.

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd.

Het sanitair, tegelwerk en de beglazingen worden schoon opgeleverd.

## **Algemeen**

Het appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. Deze aansluitkosten hiervan zijn bij de koopprijs inbegrepen.

De aansluitkosten van telecommunicatie zijn niet in de koopprijs begrepen.

Deze verkoopdocumentatie is met zorg samengesteld. Alle in deze brochure verwerkte gegevens zijn verstrekt door deskundigen die bij het project betrokken zijn zoals: architect, aannemer, adviseurs, overheden en de ontwikkelaar.

Omdat de ontwikkeling van een bouwproject vaak een langdurig en gecompliceerd proces is en gebonden is aan wettelijke en maatschappelijke regels kan het zijn dat er

soms wijzigingen optreden die eerder in het proces niet door de betrokken partijen te voorzien waren.

De verkopende partij behoudt zich het recht voor geringe wijzigingen ten opzichte van de verkoopdocumentatie door te voeren. Eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van het appartement en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

De op de verkooptekeningen vermelde maatvoering is indicatief, en kunnen in de praktijk afwijken.

De afgebeelde perspectieftekeningen zijn zogenoemde artist-impressies. Ze geven een goede indruk van de te bouwen het appartementencomplex; er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.

## Afwerkstaat Appartementen

Ruimte	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking
<b>Hal</b>	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
<b>Woonkamer</b>	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
<b>Keuken</b>	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
<b>Overloop</b>	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
<b>Slaapkamer</b>	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
<b>Toilet</b>	Tegelwerk	Wandtegelwerk tot ca 1200mm hoogte*  Spackspuitwerk	Spackspuitwerk
<b>Badkamer</b>	Tegelwerk	Wandtegelwerk	Spackspuitwerk
<b>Berging/ technische ruimte</b>	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk

## Afwerkstaat Algemene ruimten

Ruimte	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking
<b>Hoofdentree</b>	Schoonloopmat/ vloertegels	Spackwerk	Spackspuitwerk/ Systeemplafond
<b>Gangzone</b>	PVC/Tapijt	Spackwerk	Spackspuitwerk/ Systeemplafond
<b>Trappenhuis</b>	PVC/Tapijt	Spackwerk	Spackspuitwerk/ Systeemplafond
<b>Fietsenberging</b>	Onafgewerkte dekvloer	Schoonwerk Beton	Schoonwerk Beton
<b>Parkeergarage</b>	Monolithische afgewerkt beton	Schoonwerk Beton	Schoonwerk Beton
<b>Trap en bordes</b>	Schoonwerk beton	Spackwerk	Spackwerk
<b>Technische ruimten</b>	Onafgewerkte dekvloer	Schoonwerk Beton	Schoonwerk Beton

## Kleur- en materiaalstaat Exterieur

### Gebouw A, B en C

Omschrijving	Materiaal	Type	Kleur
<b>Gevels</b>	Metselwerk	Engels Eldorado WF	Bruin-geel-beige
	Voegwerk	6mm verdiept	Lichtgrijs
<b>Panelen</b>	Plaatmateriaal	Volkern materiaal	Titanium Brons Satin
<b>Kozijnen bgg</b>	Aluminium	Vlakke profilering	Ral 7022 Umbragrijs
<b>Kozijnen Verdieping</b>	Kunststof	Vlakke profilering	Ral 7022 Umbragrijs
<b>Panelen in kozijnen</b>	glaspanelen	Colorbel	Ral 7022 Umbragrijs
<b>Waterslagen</b>	Aluminium	In kleur gecoat	Ral 7022 Umbragrijs
<b>Balkons</b>	Prefab beton		Lichtgrijs
<b>Balustrade</b>	Gehard glas	Helder	
	Baluster	In kleur gecoat	Ral 7022 Umbragrijs
<b>Dakrandafwerking</b>	Aluminium dakkap	In kleur gecoat	Ral 7022 Umbragrijs
<b>Dakbedekking</b>	Bit dakbedekking		Zwart

### Parkeergarage

Omschrijving	Materiaal	Type	Kleur
<b>Gevels</b>	Beton	Prefab beton	Lichtgrijs
	Afwerking	Hedera	Groen
	Roosters	Aluminium	Ral 7022 Umbragrijs
<b>Vloeren bgg</b>	Beton	Monolitisch afgewerkt	Licht grijs
<b>Vloeren verdieping</b>	Beton	Monolitisch afgewerkt met coating	Lichtgrijs
<b>Overkapping</b>	Staal	In kleur gecoat	Ral 7022 Umbragrijs
	Dak	Thermisch verzinkt	Naturel
	Dakafwerking	Mossedum	Groen

## **Vereniging van Eigenaren (VvE)**

Het gebouw met bijbehorende gronden wordt bij notariële akte gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. U koopt en wordt eigenaar van een appartementsrecht, dat u recht geeft op het uitsluitend gebruik van één bepaald appartement en parkeerplaats.

De omschrijving van uw eigendom wordt juridisch uiterst nauwkeurig bepaald en omschreven. U wordt wettelijk lid van de Vereniging van Eigenaars die in haar reglement alle gemeenschappelijke verantwoordelijkheden regelt tussen de eigenaren onderling en ten aanzien van het eigendom, beheer en onderhoud van het gebouw waarin u woont.

Tenminste éénmaal per jaar vergadert u met uw medebewoners/-eigenaren over de begroting van het dan komende jaar en de exploitatie van het lopende en voorgaande jaar. Met het u toekomstige stemrecht stemt u mee over de kosten die gemoeid zijn met de exploitatie. Tevens is de Vereniging belast met de zorg van de zaken die het totale complex betreffen. Evengoed als bij het onderhoud van een zelfstandige woning brengt de exploitatie van een appartementengebouw kosten met zich mee die worden bepaald aan de hand van een op te stellen meerjarenbegroting. Die kosten vindt u terug in uw maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars.

## **Woningborg Garantie- en waarborgregeling**

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

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen en appartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

### **Woningborg geeft u meer zekerheid.**

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit.

Ook wordt de concept koop-/ aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

### **Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?**

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

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

*Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!*

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

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

**Voorrang Woningborg-bepalingen**

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

**Disclaimer**

Deze brochure is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n).

Deze verkoopdocumentatie is met zorg en nauwkeurigheid samengesteld, ondanks dat kunnen getoonde afbeeldingen in werkelijkheid afwijken.

Vastbouw staat niet in voor de bestelbaarheid van de getoonde producten, indien getoonde producten niet besteld kunnen worden bij haar leverancier is Vastbouw gerechtigd om een vergelijkbaar product te leveren. Ten aanzien van de juistheid ervan sluit Vastbouw iedere aansprakelijkheid uit.

Met 'Vastbouw' wordt bedoeld: Vastbouw International Holding B.V. en alle aan haar gelieerde vennootschappen.