

## **ALGEMEEN VERSIE 14 JUNI 21**

Alle aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaat die overeenkomt met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de hoofdentree. Deze maat wordt 'het Peil' (-P-) genoemd en is in overleg met de gemeente vastgesteld.

Het Peil van de appartementen (op de begane grond) ligt op circa 1.43 m1 boven de vloer van de hoofdentree.

## **BOUWONDERDELEN ALGEMEEN**

### **Grondwerk**

Vóór de daadwerkelijke start bouw zullen de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd, waarna het nodige grondwerk wordt verricht voor het aanleggen van funderingen en leidingen.

### **Buitenriolering**

De buitenriolering wordt als een gescheiden systeem uitgevoerd. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater volgens plaatselijke voorschriften wordt afgevoerd. De hemelwaterafvoeren en de rioleringen worden gemaakt van kunststof, voorzien van een KOMO keurmerk. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een hemelwaterinfiltratiesysteem nabij de gebouwen en zo nodig gecombineerd met de vuilwaterafvoeren aangesloten op het rioolsysteem van de gemeente.

Onderaan de hellingbaan naar de stallinggarage wordt een lijngoot aangebracht aangesloten op een pompinstallatie.

### **Funderingen**

Het woongebouw, met inbegrip van de appartementen, algemene ruimten, de bergingscluster en de vloer van de stallingsruimte worden gefundeerd op betonnen palen. Op deze palen worden betonnen funderingsbalken en -vloeren aangebracht.

### **Begane grondvloeren**

De vloeren van de begane grond van de stallinggarage, appartementen en de algemene ruimten worden uitgevoerd als betonnen vloer. Deze vloer is ter plaatse van de appartementen aan de onderzijde geïsoleerd. Op de ruwe vloer van de appartementen wordt een (zwevende) afwerkvloer van anhydriet aangebracht met een totale dikte van circa 70 mm.

Op de betonvloeren van de algemene ruimten wordt een afwerkvloer aangebracht welke in de (hoofd)entree en lifthal wordt afgewerkt met groot formaat tegels. De vloer van de stallinggarage en de bergingscluster bestaat uit een monolithisch afgewerkte betonvloer.

### **Hellingbaan**

De toegang naar de stallinggarage wordt uitgevoerd als een betonnen hellingbaan met betonnen keerwanden en wordt voorzien van een elektrische hellingbaan verwarming.

### **Prefab beton**

Er worden op diverse plaatsen geprefabriceerde betonnen elementen toegepast, zoals trappen en trapborden. De bovenzijde van de traptreden en trapborden worden afgewerkt met een antislipprofiel.

### **Verdiepingsvloeren**

De vloeren van de eerste, tweede, derde, vierde verdieping en de dakvloer van de appartementen worden uitgevoerd als een gewapende betonnen vloer. In de vloeren wordt het nodige leidingwerk ten behoeve van diverse installaties opgenomen. De verdiepingsvloeren van de appartementen worden afgewerkt met een (zwevende) afwerkvloer van anhydriet aangebracht met een dikte van circa 70 mm.

De verdiepingsvloeren van de algemene ruimten worden uitgevoerd als een gewapende betonnen vloer. In de vloeren wordt het nodige leidingwerk ten behoeve van diverse installaties opgenomen. De verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een afwerkvloer en in een later stadium afgewerkt zoals in de afwerkstaat omschreven.

### Dragende wanden

De dragende appartement-scheidende wanden en de kopgevelwanden van de appartementen worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen. De dragende wanden van de algemene ruimten worden eveneens uitgevoerd in beton of kalkzandsteen. De wanden van de liftschacht worden uitgevoerd in beton. De dikte van de wanden is afhankelijk van de situatie.

### Platte daken

De platte daken van het appartementengebouw op de bovenste bouwlaag worden geïsoleerd en voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De daken krijgen, daar waar nodig, een ballastlaag en op plekken waar nodig worden betonnen (stap)tegels aangebracht. Op de daken worden zonnepanelen aangebracht, aantal conform de EPC-berekening en aangesloten op de cvz-meter. Het dak is ten behoeve van onderhoud te betreden middels een af te sluiten dakluik vanuit het hoofdtrappenhuis op de bovenste verdieping van het appartementengebouw. Op het dak worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van de riolering en de WTW-installatie. Tevens worden hier de buitenunits van de warmtepompinstallaties aangebracht. Het dak zal worden voorzien van de nodige hemelwaterafvoeren en noodoverstorten.

### Dakoverstek

Het overstek van het dak ter plaatse van de vierde verdieping wordt gemaakt van een onderhoudsarme aluminium bekleding in zinkkleur en aangebracht op een draagconstructie.

## GEVELS APPARTEMENTEN

### Buitengevels

De buitengevels van de appartementen zijn geïsoleerd en worden opgebouwd uit diverse materialen. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton of hout- skeletbouwelementen en worden behangklaar afgewerkt. Het buitenspouwblad wordt over het algemeen uitgevoerd in verduurzaamd hout, metselwerk of afgewerkt met stucwerk. Zoals aangegeven op de contracttekeningen. Plaatselijk worden de gevels afgewerkt met een aluminium beplating zoals aangegeven op de contracttekening(en).

### Balkons

De appartementen op de verdiepingen krijgen een geprefabriceerd betonnen balkon afgewerkt met een anti-slipprofieling. De appartementen op de begane grond (bouwnummers 1, 2, 3, 4 en 19, 20, 21 en 22) en de op de vierde verdieping gelegen appartementen (woningtypes G en H bouwnummers 17, 18 en 35 en 36) hebben in plaats van het geprefabriceerd betonnen balkon een dakterras met keramische tegels. De afmeting en positie van de balkons is conform de contracttekening(en).

### Prefab balkons en dakterras

Op de prefab balkons en de dakterrassen komen metalen hekwerken gevuld met een doorzichtig glaspaneel.

### Gevelkozijnen

De gevelkozijnen en -ramen van de appartementen worden gemaakt van hardhout. De kozijnen worden afgewerkt in kleur, welke kleur zowel aan de buitenzijde als binnenzijde identiek is.

Alle bewegende delen in de kozijnen worden voorzien van profielen voor tochtwering.

Onder de gevelkozijnen welke niet tot vloerniveau doorlopen worden aluminium waterslagen aangebracht. Aan de binnenzijde van de gevelkozijnen worden in de appartementen, boven vloerniveau, vensterbanken van marmercomposiet aangebracht.

### Buitendeuren - schuifpuien

De kozijnen welke de toegang tot de balkons en dakterras mogelijk maken, zijn voorzien van houten schuifpuien. Met uitzondering van de kozijnen welke toegang geven tot het dakterras vanuit slaapkamer van bouwnummer 17, 18 en 35, 36. Deze kozijnen worden voorzien van houten stolpdeuren. De schuifpuien krijgen profielen voor tochtwering en worden afgewerkt in kleur, welke kleur zowel aan de buitenzijde als binnenzijde identiek is.

De schuifpuien worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk en een slot waarmee de pui aan de binnenzijde van de woning kan mee worden afgesloten.

### Hang- en sluitwerk

Alle deuren en -ramen in de gevelkozijnen van de appartementen worden, waar nodig, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. De cilindersloten van de entreedeur van het appartement en de bijbehorende berging zijn gelijksluitend.

### Entreedeur appartement

stompe HPL binnendeur 30 minuten brandwerend;

fabrieksmatig hang- en sluitwerk;

inbraakwerende meerpuntssluiting, sluitkommen en veiligheidsprofielcilinder;

veiligheidsdeurgreepgarnituur met een deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde;

deurspion;

(vrijloop) deurdranger.

### Beglazing

In de glasopeningen van de houten gevelkozijnen, -ramen en -schuifpuien van de appartementen wordt hoogwaardig isolerend dubbel glas aangebracht. De gevelkozijnen, waarbij beveiliging voor doorvallen noodzakelijk is, worden voorzien van gelaagd isolerend dubbel glas of een doorvalbeveiliging.

### Buitenschilderwerk

De hardhouten kozijnen van de appartementen worden fabrieksmatig voorbehandeld met een verfsysteem. Nadat de kozijnen op de bouwplaats zijn aangebracht, worden de onderdelen voorzien van een dekkend verfsysteem.

## **BINNENINRICHTING EN –AFWERKING APPARTEMENTEN**

### Binnenwanden

De "niet dragende" binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in gasbetonblokken met een dikte van circa 70 resp. 100 mm.

### Tegelwerken

De toilet- en badruimte worden afgewerkt met wand- en vloertegels. De wanden worden betegeld met witte keramische tegels van circa 250 x 330 mm en afgewerkt met witte voegen.

De toiletruimte wordt tot een hoogte van circa 1.500 mm betegeld. De badkamers worden tot het plafond betegeld.

De vloeren worden betegeld met grijze keramische tegels van circa 300 x 300 mm en afgewerkt met grijze cementvoegen. De douchehoek wordt enigszins verdiept betegeld met een kleinere keramische tegel met een afmeting van 150 x 150 mm, in dezelfde kleur als de grote tegel. Het vloertegelwerk van de douchehoek wordt onder afschot naar de doucheput aangebracht.

Het wand- en vloertegelwerk wordt niet strokend verwerkt. De 'Handleiding Kopersbegeleiding' biedt de koper vele mogelijkheden om het tegelwerk naar persoonlijke wensen aan te passen.

### Wandafwerking

Er wordt geen bouwbehang aangebracht. Alle wanden in de appartement worden -volgens afwerkklasse D- behangklaar, afgewerkt. Behangklaar wil zeggen geschikt om te behangen, maar niet om direct te sauzen of te verven.

Kleurverschillen in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden en kleine onregelmatigheden zijn conform de voorschriften toegestaan.

### Plafondafwerking

De plafonds, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden in de betonplafonds blijven zichtbaar.

### Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn van staal en worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur kristalwit. De binnenkozijnen worden uitgevoerd met bovenlicht. In de stalen binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakte opdek deuren afgehangen in de kleur kristalwit, die worden voorzien van een loopslot en een bijpassend aluminium deurkrukgarnituur. De bad- en toiletruimte worden voorzien van een vrij- en bezetslot en een bijpassend aluminium deurkrukgarnituur. De meterkasten worden voorzien van een kastslot en voorzien van een bovenlicht met een paneel voorzien van een sleuf ten behoeve van de ventilatie van de meterkast.

Er worden geen stofdorpels aangebracht. Ter plaatse van de binnenkozijnen van de toilet- en badruimte wordt een kunststenen dorpel geplaatst.

### Keukeninrichting

In de appartementen wordt geen keukeninrichting aangebracht. De mogelijke indeling van de keukenruimte is afgestemd op het ontwerp van uw appartement.

In de keukenruimte worden op basis van deze mogelijke indeling de volgende standaard installatievoorzieningen aangebracht:

- twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht (circa 1.250 mm boven de vloer);
- de dubbele wandcontactdozen boven het (wand-)aanrecht worden horizontaal gemonteerd;
- een enkele wandcontactdoos (circa 100 mm boven de vloer) ten behoeve van een koelkast;
- een enkele wandcontactdoos woningtypes D, overige woningtypes, opbouw vloerdoos, ten behoeve van een afzuigkap (recirculatie);
- een enkele wandcontactdoos ten behoeve van een aansluitpunt voor een oven/magnetron;
- een aansluitpunt (2 fasen) voor een elektrisch kooktoestel (vloerdoos) ter plaatse van het geprojecteerde kookeiland; (met uitzondering van woningtype D, deze een wandaansluitpunt voor een elektrisch kooktoestel),
- een lege leiding ten behoeve van een aansluitpunt voor een vaatwasser;
- een afgedopt aansluitpunt voor riolering;
- een afgedopt aansluitpunt voor warm water;
- een afgedopt aansluitpunt voor koud water;
- twee afzuigpunten behorend bij de WTW-installatie.

### Afbouwtimmerwerk

De gevelkozijnen worden, daar waar nodig, aan de binnenzijde afgetimmerd.

### Binnenschilderwerk

De volgende onderdelen worden over de reeds fabrieksmatig aangebrachte voorbehandeling afgewerkt met een dekkend verfsysteem dat in één laag wordt aangebracht:

- de aftimmeringen van de gevelkozijnen;
- de binnenzijde van de buitenkozijnen in dezelfde kleur als de buitenzijde;
- de waterleidingen in de toilet- en badruimte, voor zover deze in het zicht blijven;
- de aftimmeringen van en het entreekozijn van de appartementen.

De overige niet genoemde onderdelen en leidingen worden niet geschilderd.

### Binnenbeglazing

In de bovenlichten van de stalen binnen kozijnen wordt enkel glas aangebracht, met uitzondering van de kozijnen van de inpandige bergingen en de meterkasten in de appartementen hierin wordt een paneel aangebracht.

## INSTALLATIES APPARTEMENTEN

### Sanitair

De bad- en toiletruimten van de appartementen worden uitgerust met sanitair. De combinaties waarin het sanitair wordt aangebracht zijn in de afwerkstaat omschreven. Al het sanitair heeft het KIWA- garantiekeurmerk. Het sanitair heeft de standaardkleur wit. De kranen zijn verchromd. De volgende combinaties worden aangebracht:

Sanitair in basis is van het merk Villeroy & Boch , serie O.Novo, in de kleur wit.

#### Toiletruimte(n)

Closetcombinatie:

een vrijhangend diepspoel closet met spoelonderbreker;  
een kunststof zitting met deksel, softclose.

Fonteincombinatie:

een fontein (circa 360 x 275 mm);  
een fonteinkraan met perlator – fabricaat Grohe, type Costa L;  
een chromen plugbekersifon met wandbuis.

#### Badruimte

Wastafelcombinatie:

Twee wastafels (circa 550 x 485 mm) met rubber stop;  
een wastafelmengkraan met perlator – fabricaat Grohe, type Eurosmart;  
een chromen plugbekersifon met wandbuis;  
een spiegel 600 x 800 mm.

Douchecombinatie:

een glijstangcombinatie met doucheslang en handdouche – fabricaat Grohe, type New Tempesta;  
een thermostaatkraan – fabricaat Grohetherm 800;  
een vloersifonplug met rvs bovenplaat (circa 150 x 150 mm);  
Inloop glazen douchescherm afmetingen circa 900 x 1950 mm;

Ligbad:

een ligbad Villeroy & Boch serie O-Novo afmetingen 1800 x 800 mm;  
een thermostatische badmengkraan Grohetherm 800 Cosmo;  
een badset Grohe Therm comfortset met glijstang 600 mm.

Voor de wasmachine, zoals op tekening staat aangegeven, worden de volgende aansluitpunten (opbouw) aangebracht:

een bedraad aansluitpunt voor elektra, aangesloten op een aparte groep;  
een wasmachinekraan;  
een aansluitpunt voor riool met sifon en afvoerbuis.

#### Tweede badruimte woningtype G (bouwnummer 18 en 36)

Wastafelcombinatie:

wastafel (circa 550 x 485 mm) met rubber stop;  
een wastafelmengkraan met perlator – fabricaat Grohe, type Eurosmart;  
een chromen plugbekersifon met wandbuis;  
een spiegel 600 x 800 mm;

**Douchecombinatie:**

een glijstangcombinatie met doucheslang en handdouche – fabricaat Grohe, type New Tempesta;  
een thermostaatkraan – fabricaat Grohetherm 800;  
een vloersifonplug met rvs bovenplaat (circa 150 x 150 mm);

**Tweede badruimte woningtype H (bouwnummer 17 en 35)**

**Wastafelcombinatie:**

Twee wastafels (circa 550 x 485 mm) met rubber stop;  
een wastafelmengkraan met perlator – fabricaat Grohe, type Eurosmart;  
een chromen plugbekersifon met wandbuis;  
een spiegel 600 x 800mm.

**Douchecombinatie:**

een glijstangcombinatie met doucheslang en handdouche – fabricaat Grohe, type New Tempesta;  
een thermostaatkraan – fabricaat Grohetherm 800;  
een vloersifonplug met rvs bovenplaat (circa 150 x 150 mm).

### Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. Het rioleringsstelsel wordt belucht uitgevoerd. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof. De leidingen zijn tot 90 graden Celsius hittebestendig en zijn voorzien van het KOMO-garantiekeurmerk.

### Waterinstallatie

De drinkwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof en/of als koperen buis en worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. In de meterkast wordt hiervoor een watermeter geplaatst. De leidingen in de badruimte(n), keukenruimte en toiletruimten worden in de muur of in de vloer weggewerkt. In de overige ruimten worden de leidingen als zichtleidingen uitgevoerd. Na aansluiting op het gemeentelijk waterleidingnet is de installatie klaar voor gebruik.

### Gasinstallatie

Er wordt geen gasinstallatie aangelegd.

### Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden voorzien van een combi-luchtwaterwarmtepomp met een individuele buitenunit op het dak. De appartementen worden middels vloerverwarming op een energiezuinige wijze verwarmd. De vloerverwarming wordt uitgevoerd in kunststof leidingen. De verdeler van de vloerleidingen wordt voorzien van een afdekkap. Er worden geen radiatoren geplaatst met uitzondering van een elektrisch badkamerradiator in de badruimte(n). De capaciteit van de installatie is berekend conform de eisen van de SWK garantie- en waarborgregeling. De installatie wordt geregeld door middel van een thermostaatregelaar. Geplaatst in de woonkamer/keuken.

Bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten kunnen de navolgende temperaturen worden bereikt en onderhouden:

Entree/hal	18° C
Woonkamer	22° C
Keukenruimte	22° C
Toiletruimte	18° C (niet verwarmd)
Badruimte	22° C
Slaapkamer(s)	22° C
Techniekrimte	
/ berging in het appartement	15° C (niet verwarmd)

### Warmwatervoorziening

Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door een warmtapwatervat (circa 200 liter) in de warmtepomp. Het beschikbare tapwater zorgt bij normaal gebruik voor voldoende warmtapwater. Tappunten voor warm water worden in de keuken en badkamer aangebracht. De warmtepomp wordt aangebracht in de techniekruimte zoals op tekening is aangegeven met buitenunit op het dak van de vierde verdieping.

### Ventilatie-installatie

De appartementen worden voorzien van een mechanische toe- en afvoer door middel van een balansventilatiesysteem met WTW (warmteterugwinning). Een balansventilatie houdt in dat de verse buitenlucht door middel van een warmtewisselaar wordt voorverwarmd door de afgezogen lucht uit de appartement. De hoofdbediening voor het ventilatiesysteem wordt aangebracht in de woonkamer/keuken. De ventilatie unit wordt aangebracht in de installatieruimte/berging.

De verzinkte plaatstalen ventilatiekanalen worden in de verblijfsgebieden, badruimte, toiletruimte en overloop opgenomen in de betonnen vloer van het bovenliggende plafond en/of in de leidingkokers. De ventilatiekanalen in de installatieruimte/berging worden uitgevoerd als zichtleidingen.

De volgende ruimten worden voorzien van toevoerpunten:

Woonkamer	drie toevoerpunten
Slaapkamer(s)	één of twee toevoerpunten per vertrek, afhankelijk van de ventilatieberekening

De volgende ruimten worden voorzien van afzuigpunten:

Keukenruimte	twee afzuigpunten
Toiletruimte	één afzuigpunt
Badruimte	één afzuigpunt
Techniekruimte/berging	één afzuigpunt, nabij de opstelplaats van de wasmachine

De toevoer- en afvoerpunten zijn aangegeven op de contracttekeningen.

### Elektrotechnische installatie

Ten behoeve van de installatie wordt een aansluiting aangevraagd bij Liander met een aansluitwaarde van 3 x 25A. Na plaatsing van de elektrameter is de installatie gereed voor gebruik. De elektronische installatie wordt uitgewerkt aan de hand van de geldende voorschriften en uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren met uitzondering van de leidingen in de meterkast. Laatstgenoemde leidingen worden uitgevoerd als zichtleidingen.

De inbouw (vlakmontage) wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof, fabricaat Jung, type AS500, kleur Alpine wit. Dubbele wandcontactdozen worden, behoudens boven het aanrecht in de keukenruimte, verticaal gemonteerd.

In de bergingen, en in de meterkast worden witte kunststof opbouwcontactdozen toegepast. Het toegepaste materiaal heeft het KEMA-garantiekeurmerk.

De plaats van de elektravoorzieningen zijn op de contracttekeningen aangegeven. De wandcontactdozen en lege buisleidingen worden circa 300 mm boven de vloer gemonteerd, tenzij anders aangegeven. Alle schakelaars en combinaties van wandcontactdoos met schakelaar worden circa 1.050 mm boven de vloer gemonteerd. De bergingen in de stallinggarage worden voorzien van een opbouw lichtschakelaar-wandcontactdooscombinatie met een 230 lichtpunt, aangesloten op de installatie van het appartement.

Bij de appartementen wordt op het betonnen balkon / dakterras een buitenwandlichtpunt met opbouwarmatuur aangebracht.

### Zwakstroominstallatie

De appartementen worden voorzien van een belinstallatie met een beldrucker geschakeld op de videofoon bij de hoofdentree. In de hal van het appartement wordt een huis-/deurtelefoon met gecombineerde schel/zoemer geplaatst, die tevens de bediening van de hoofdentree regelt. In de huis-/deurtelefoon is een videofoon-/intercominstallatie (beeldfunctie kleur) opgenomen. De beldrucker bij de voordeur van het appartement wordt tevens op de videofoon geschakeld.

### Rookmelders

De appartementen worden, waar nodig, voorzien van één of meerdere rookmelders die zijn aangesloten op het lichtnet. De rookmelders zijn op de tekeningen aangegeven.

### Telecommunicatievoorzieningen

In de woonkamer worden 2 bedrade buisleidingen en inbouwdozen ten behoeve van een aansluitmogelijkheid voor telefoon /radio/televisie aangebracht. In slaapkamer 1 wordt 1 loze leiding aangebracht ten behoeve van een aansluitmogelijkheid van telefoon /radio /televisie.

## GEVELS ALGEMENE RUIMTEN

### Buitengevels

De buitengevels van de algemene ruimten zijn geïsoleerd en worden opgebouwd uit diverse materialen. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton of houtskeletbouwelement en worden afgewerkt zoals in de afwerkstaat omschreven. Het buitenspouwblad van de algemene ruimten op de begane grond wordt uitgevoerd in beton, stucwerk of metselwerk zoals op tekening aangegeven.

### Gevelkozijnen

De kozijnen van de algemene ruimten wordt gemaakt van hardhout. De kozijnen worden afgewerkt in kleur, welke kleur zowel aan de buitenzijde als binnenzijde identiek is.

In de kozijnen zijn waar nodig ventilatieroosters opgenomen ten behoeve van de ventilatie. Alle bewegende delen in de kozijnen worden voorzien van profielen voor tochtwering. Ter plaatse van de entree deur wordt een hardstenen dorpel aangebracht. Onder het kozijn wordt een geïsoleerde kantplank toegepast die aan de buitenzijde is voorzien van een cementgebonden vezelplaat. De houten kozijnen worden afgewerkt met een dekkend verfsysteem.

Het kozijn van de toegangsdeur tot de stallinggarage is van metaal en voorzien van een metalen deur met een gazen bekleding ten behoeve van de ventilatie van de stallinggarage.

### Buitendeuren

De hoofdentree deur naar de entreehal is een hardglazen deur, de deuren naar het noodtrappenhuis zijn vlakke houten plaat deuren en voorzien van een afwerking in kleur.

De toegangsdeur naar de stallinggarage is een elektrisch aangedreven metalen deur. De deur kan aan de buitenzijde worden geopend met een afstandsbedieningszender.

### Hang- en sluitwerk

Alle deuren in de gevelkozijnen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk.

### Hoofdentree deur

fabrieksmatig hang- en sluitwerk;

veiligheidsdeurgreepgarnituur met deurgreep aan de buitenzijde en deurkruk aan de binnenzijde;

elektrische slotplaat geschakeld op de videofoon van de appartementen;

sluitplaat voorzien van 'anti-flipper' voorziening;

draaideur automaat.



### **Entredeur vluchtrappenhuis**

fabrieksmatig hang- en sluitwerk;  
veiligheidsdeurgreepgarnituur met deurgreep aan de buitenzijde en deurkruk aan de binnenzijde;  
loopslot met een deurkrukgarnituur aan binnenzijde en een knop aan de buitenzijde.

### **Toegangsdeur stallinggarage**

fabrieksmatig hang- en sluitwerk;  
elektrisch op afstand van buitenaf te openen deur. Er worden twee afstandbedieningszenders geleverd per appartement.

De bediening ten behoeve van het uitrijden vindt automatisch plaats.

### **Deur vierde verdiepingen vluchtrappenhuisen**

De toegangsdeuren naar de vluchtrappenhuisen op de vierde verdieping ter plaatse van de terrassen van woning types G/H (bouwnummer 17, 18, 35 en 36):  
gechromateerde scharnieren met anti-inbraakpen;  
loopslot met een deurkrukgarnituur aan buitenzijden; cilinderslot, blindschild aan de binnenzijde;  
deurdranger.

### **Beglazing**

In alle glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen wordt hoogwaardig isolerend dubbel glas aangebracht. De gevelkozijnen, waarbij beveiliging voor doorvallen noodzakelijk is, krijgen gelaagd isolerend dubbel glas of een doorvalbeveiliging.

### **Buitenschilderwerk**

De hardhouten gevelkozijnen worden fabrieksmatig voorbehandeld met een verfsysteem. Nadat de hardhouten gevelkozijnen op de bouwplaats zijn aangebracht, wordt op deze onderdelen een éénlaags dekkend verfsysteem aangebracht.

Indien het afwerken van de hardhouten kozijnen vanwege het jaargetijde vóór de oplevering niet mogelijk is, zal het buitenschilderwerk binnen 12 maanden daarna worden uitgevoerd.

De inritdeur van de stallinggarage is van staal en voorzien van een fabrieksmatige afwerking in naturel uitvoering.

## **BOUWONDERDELEN ALGEMENE RUIMTEN**

### **Stallinggarage**

Ten behoeve van elk appartement wordt in de stallinggarage één privéstallingplaats voor een auto gerealiseerd.

De stallinggarage is per lift bereikbaar vanuit het hoofdtrappenhuis.

De vloer van de stallinggarage bestaat uit een monolitische afgewerkte betonvloer.

Het plafond wordt waar nodig geïsoleerd uitgevoerd. De toegang op kelderniveau is mogelijk middels een elektrische aangedreven metalen deur. Deze deur wordt bediend met een toegangsdruppel/tag-(zender). Er worden twee toegangszenders per parkeerplaats beschikbaar gesteld. Ter plaatse van het hoofdtrappenhuis / de lifthal worden op de vloer keramische tegels inclusief plinttegels op de wand aangebracht. De wanden van het hoofdtrappenhuis/ de lifthal worden voorzien van structuurspuitwerk.

De buitenwanden en de kolommen van de stallinggarage zijn van schoonwerk beton en worden niet nader afgewerkt.

De stallingplaatsen worden door middel van witte geschilderde belijning op de vloer aangegeven. De stallingplaatsen worden ter plaatse van de kelderwand voorzien van een nummer.

## Privéberging

In de stallinggarage zijn ten behoeve van de appartementen de privébergingen gesitueerd in een bergingscluster. De bergingen zijn bereikbaar vanuit de stallinggarage en hebben ten behoeve van fietsen en voertuigen van buiten toegang via de metalen deur/hellingbaan. De vloeren van de bergingsgang en de bergingen zijn een monolitische afgewerkte betonvloer.

De gangwanden in de bergingscluster worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken (schoonwerk) en/of schoonwerkbeton. De wanden aan de zijde van de bergingsgang worden doorgezet tot aan het plafond. De wanden tussen de bergingen onderling bestaan uit een kunststofplaat bevestigd op de vloer en worden los gehouden van het plafond in verband met de ventilatie van deze bergingen. Het betonnen plafond wordt waar nodig geïsoleerd uitgevoerd welke is afgewerkt met naturel houtwolcementplaat.

De kozijnen in de bergingscluster zijn van hout en worden voorzien van een dichte stompe plaatdeur. Boven de deur wordt een gaasrooster opgenomen in verband met de ventilatie. De bergingen worden natuurlijk geventileerd.

Het volgende hang- en sluitwerk wordt ten behoeve van de privéberging aangebracht:

gechromateerde scharnieren met anti-inbraakpen;

inbraakwerend cilinderslot met sluitkom en veiligheidsprofielcilinder (gelijksluitend aan de woningentreedeur);

veiligheidsdeurgreepgarnituur met een deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde;

In de berging komt een opbouw lichtschakelaar-wandcontactdooscombinatie (ten behoeve van het opladen van elektrische fietsen) met een 230 lichtpunt, aangesloten op de installatie van het appartement.

Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof, kleur alpinewit (opbouw).

## Entree- en lifthallen

De dekvloer van de (hoofd)entree op de begane grond wordt afgewerkt met keramische tegels.

Achter de toegangsdeur van de entreehal wordt een schoonloopmat toegepast.

De wanden van de entree worden voorzien van structuurspuitwerk.

In de hoofdentree en de corridors (naar de woningtoegangen van de appartementen) wordt onder de verdiepingsvloer waar nodig akoestisch spuitpleister aangebracht.

## Trappenhuizen

### Trappenhuizen begane grond

De dekvloer van het trappenhuis op de begane grond wordt afgewerkt met groot formaat keramische tegels. Op vloerniveau wordt tegen de wand een plinttegel aangebracht.

### Hoofdtrappenhuis verdiepingen /corridors naar de toegang van de appartementen

De trappen en tussenbordessen van het hoofdtrappenhuis zijn van geprefabriceerd beton en voorzien van een antislip profilering. De onderzijde van de prefab elementen worden niet nader afgewerkt. Langs de trap wordt nabij het schalmgat een metalen hekwerk aangebracht. Langs de wand wordt een metalen leuning aangebracht. Alle metalen onderdelen zijn thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld.

De vloeren van de corridors naar de toegang van de appartementen worden voorzien van een afwerkvloer. De afwerkvloer wordt afgewerkt met keramische tegels. Op vloerniveau wordt tegen de wand een plinttegel aangebracht. De wanden worden voorzien van structuurspuitwerk. Onder de verdiepingsvloer wordt waar nodig akoestisch spuitwerk aangebracht. Het deel waar geen akoestisch wordt aangebracht wordt voorzien van structuurspuitwerk.

### Dakluik

Op het dak van het hoofdtrappenhuis wordt een afsluitbaar dakluik met ladder aangebracht ten behoeve van het onderhoud van de op het dak aangebrachte voorzieningen en inspectie van het dak.

### **Noodtrappenhuis**

De (open) trappen van het vluchttrappenhuis zijn van verzinkt staal en voorzien van stalen geperforeerde treden. Langs de trap wordt een stalen leuning op leuningdragers aangebracht en daar waar nodig wordt een stalen hekwerk aangebracht.

De vloeren voor zover niet van prefab beton worden voorzien van een afwerkvloer en worden afgewerkt met vloertegels gelijk aan het hoofdtrappenhuis. De vloer ter plaatse van de stallinggarage is van monolitisch afgewerkt beton.

De wanden en plafonds worden voorzien van structuurspuitwerk.

### **Algemeen trappenhuizen**

In de appartementen worden betonwanden grenzend aan de trappenhuizen en liftschachten, daar waar aangegeven voorzien van een isolerende voorzetwand. Alle wanden in de trappenhuizen worden voorzien van structuurspuitwerk.

## **BINNENINRICHTING EN –AFWERKING ALGEMENE RUIMTEN**

### Centrale voorzieningen kast / hydrofooruimte kast

De CVZ-kast en de invoerkasten ten behoeve van de nutspartijen bevinden zich in de hoofdentree op de begane grond. De hydrofooruimte bevindt zich in de stallinggarage.

De kozijnen van deze kasten zijn van hout en worden voorzien van een vlakke plaatdeur. De kozijnen en deuren worden voorzien van een dekkend verfsysteem.

### Binnenkozijnen en -deuren

De hardhouten binnenkozijnen van de algemene ruimten worden afgewerkt met een dekkend verfsysteem.

In deze kozijnen worden houten binnendeuren aangebracht. De deuren worden voorzien van glasstroken zoals op tekening aangegeven.

Daar waar het bouwbesluit dit voorschrijft, zullen de binnenkozijnen en -deuren brandvertragend worden uitgevoerd.

### Hang- en sluitwerk binnendeuren

Alle binnendeuren in de binnenkozijnen van de algemene ruimten worden voorzien van hang- en sluitwerk.

#### **Binnendeur van entreehal naar trappenhuis / corridor / noodtrappenhuis**

gechromateerde scharnieren;  
loopslot met een deurkrukarnatuur;  
glasstrook opgenomen in het hart van de deur;  
deurdranger.

#### **Binnendeur (invoerruimte Liander (elektra) / PWN (water))**

gechromateerde scharnieren met anti-inbraakpen;  
inbraakwerend cilinderkastslot met een deurknop aan de buitenzijde en deurschild aan de binnenzijde;  
sleutel in sleutelbuis buitenzijde hoofdentree.

#### **Binnendeur (hydrofooruimte)**

gechromateerde scharnieren met anti-inbraakpen;  
inbraakwerend cilinderkastslot met een deurknop aan de buitenzijde en deurschild aan de binnenzijde.

### Binnenschilderwerk

De volgende onderdelen worden over de reeds fabrieksmatig aangebrachte voorbehandeling afgewerkt met een dekkend verfsysteem:

de houten binnenkozijnen inclusief de bijbehorende aftimmeringen;  
de overige binnenaftimmeringen, daar waar nodig.

### Postkasten met bellentableau

Nabij de hoofdentree op de begane grond komen aan de buitengevel metalen postboxen.

De postboxen zijn aan de buitenzijde met een sleutel te openen.

Naast de entree deur wordt een bedrukpaneel aangebracht met een videofoon / intercominstallatie. Hiervoor zijn een luidspreker alsmede een camera in het paneel opgenomen. In elk appartement bevindt zich een videofoon-installatie met beeldfunctie (kleur).

### Huisnummerborden en verwijsborden

Naast de woningentree deuren van de appartementen worden huisnummerbordjes gemonteerd voorzien van ingegraveerde (zwarte) huisnummers.

In de algemene ruimten worden verwijsborden aangebracht:

Hoofdentree:	nabij de liftoegang	verwijzing huisnummers / verdieping
Verdiepingen:	- in het hoofdtrappenhuis	huisnummers op beoogde verdieping

## INSTALLATIES ALGEMENE RUIMTEN

### Rioleringsinstallatie

Ter plaatse van de onderzijde van de hellingbaan wordt een lijngoot aangebracht en aangesloten op een pompinstallatie.

Deze wordt op de hemelwaterafvoerinstallatie aangesloten.

### Koudwaterinstallatie

De koudwaterinstallatie van de appartementen wordt aangesloten op een hydrofoorinstallatie (drukverhogingsinstallatie).

De hydrofoorinstallatie wordt geplaatst in de hydrofooruimte in de stallinggarage.

### Gasinstallatie

Er wordt geen gasinstallatie aangelegd.

### Ventilatiesysteem

De stallinggarage, wordt geventileerd middels natuurlijke toe- en afvoer door middel van ventilatieroosters en/of gevelroosters opgenomen in de buitenwand van de garage en in de metalen deur van de inrit.

De hoofdentree, de corridors en trappenhuisen worden waar nodig mechanisch geventileerd of worden voorzien van natuurlijke ventilatie. Hiertoe zullen de benodigde voorzieningen zoals kanalen roosters en ventilatoren worden aangebracht.

Op het dak van de liftopbouw wordt een ventilatiekap aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de liftschacht.

### Elektrotechnische installatie

Ten behoeve van de algemene voorzieningen wordt in de entreehal een cvz-kast gerealiseerd. In deze kast wordt een aansluiting gerealiseerd van 3 x 80 Ampère.

Voorzieningen welke zijn aangesloten op deze kast zijn:

toegangsdeur van de centrale entree;

bellentableau en videofooninstallatie;

algemene verlichting inclusief de armaturen en in de stallingsruimte voor parkeren;

hellingbaanverwarming;

wandcontactdozen in de corridors;

hydrofoor;

mechanische ventilatie (algemene ruimten);

liftinstallatie;

toegangsdeur stallinggarage;

pompinstallatie stallinggarage.

De elektrische installatie (230V) wordt uitgewerkt aan de hand van de geldende voorschriften en wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen in de algemene ruimten worden weggewerkt in de wanden en vloeren. In de bergingscluster worden de leidingen als zichtleiding uitgevoerd (opbouw).

Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in wit kunststof.

De volgende elektravoorzieningen (230V) van de algemene ruimten worden aangesloten op de centrale voorzieningenkast (CVZ-kast):

**Diverse lichtpunten met armatuur, op schemerschakelaar**

(hoofd)entree;  
hoofd- en noodtrappenhuis;  
lifthal.

**Diverse lichtpunten met armatuur, met bewegingsmelder**

Bergingsgang.

**Diverse lichtpunten met armatuur, permanent brandend**

Stallinggarage.

**Diverse geschakelde lichtpunten met armatuur**

Hydrofoorroimte.

**Wandcontactdoos voor algemeen gebruik**

in de CVZ-kast;  
(hoofd)entree en 1 wandcontactdoos op elke verdiepingen ter plaatse van de corridors.

**Liftinstallatie**

De appartementen en de stallinggarage zijn per lift bereikbaar.

De lift is gesitueerd in de hoofdentree en heeft een stopplaats op iedere verdieping en in de stallinggarage.

De lift is voorzien van een tableau met huisnummers (welke correspondeert met de verdiepingen) en voorzien van een doorgeschakelde storingsmelder, vloerbedekking, leuning, klapstoeltje, spiegel en verlichting. De deuren zijn van geschilderd verzinkt staal.

**PV-panelen**

Het platte dak van het woongebouw wordt voorzien van PV-panelen. De PV-panelen worden aangesloten op de elektrische installatie van de Centrale voorzieningen.

## ALGEMEEN

### Ruimtebenaming conform bouwbesluit

Entree/hal	Verkeersruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keukenruimte	Verblijfsruimte
Slaapkamer(s)	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Techniekruimte	Onbenoemde ruimte
Berging	Onbenoemde ruimte

### Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Stichting Waarborgfonds Koopappartementen (SWK) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds bovenvermelde bepalingen van het SWK.

### Krijtstreepmethode/daglichttoetreding

Vanwege voorschriften en rekenmethodes in het Bouwbesluit kan het voorkomen dat een deel van een ruimte in verband met de hoeveelheid daglichttoetreding formeel niet tot het verblijfsgebied of verblijfsruimte hoort. Op de plattegronden van de appartementen staat dit aangegeven met een stippellijn en de vermelding O.R. (onbenoemde ruimte). Deze ruimte maakt dan formeel geen onderdeel uit van de verblijfsruimte, waardoor aan de regelgeving wordt voldaan; dit noemt men de zogenaamde 'krijtstreepmethode'.

### Maten en materialen

De contracttekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op de informatie die SBB Ontwikkelen en Bouwen (hierna te noemen SBB) mocht ontvangen van de architecten, de gemeente en de adviseurs van het plan. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van overheidseisen of voorschriften van de nutsbedrijven, veranderingen (moeten) worden aangebracht.

Deze veranderingen kunnen zowel architectonisch als technisch van aard zijn. Ook is het mogelijk dat de bouwer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan verhinderen.

De bouwer is gerechtigd tijdens de (af-)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits de veranderingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk en bruikbaarheid van de appartement. Bedoelde wijzigingen geven geen van de partijen enige aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. Op de tekeningen aangegeven maten benaderen de werkelijkheid, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze of definitieve terreinmaten.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, stoepen, groenstroken, hagen, parkeerplaatsen, e.d.) is weergegeven aan de hand van de meest recente gegevens. Ook hierin kunnen wijzigingen zijn of worden aangebracht. Deze vallen buiten de invloedssfeer en de verantwoordelijkheid van de bouwer.

De impressies en uitgewerkte indelingssuggesties en deze technische omschrijving geven een goede indruk van de appartementen en de woonomgeving. De impressies en indelingssuggesties kunnen echter afwijken van de uiteindelijke situatie, er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. De aangegeven binneninrichting, keuken, badruimte en/of meubilair dienen als indelingssuggestie, behoren niet standaard tot de inrichting en zijn uitgesloten van de aanneemsom.

De indeling en uitvoering van de standaard appartementen worden omschreven in de technische omschrijving en weergegeven in de standaard tekeningen. Indien de (perspectief) tekeningen en technische omschrijving verschillen van de tekstgegevens, dan geldt de inhoud van deze laatste als bindend.

### Materialen en kleuren

De keuze van de materialen en kleuren is vastgesteld door de architect in overleg met de gemeente (welstandscommissie en afdeling stedenbouw).

### Constructeur

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen is door de constructeur het funderingssysteem bepaald. De berekeningen van de constructeur dienen te zijn goedgekeurd door de plaatselijke dienst Bouw- en Woningtoezicht.

### Een duurzame appartement

Duurzaamheid heeft veel facetten. Het gaat niet alleen om het milieu en het klimaat, maar ook om klantgerichtheid, kwaliteit, veiligheid en zorg voor medewerkers. Al deze aspecten maken dan ook deel uit van het gevoerde duurzaamheidsbeleid, dat is voorzien van de benodigde keurmerken.

Een duurzaam gebouwd appartement heeft als resultaat een appartement waarin de klant zich prettig en veilig voelt en die zo min mogelijk energie verbruikt.

De appartementen worden aangesloten op een individueel Wärmepomp-systeem. Hierdoor wordt de CO<sub>2</sub>-uitstoot beperkt;

De appartementen krijgen zonnepanelen aangesloten op de centrale voorzieningen;

De appartementen maken efficiënt gebruik van energie. Door hoogwaardige isolatie van de gevel, het dak, de beganegrondvloer en isolatieglas in de kozijnen, wordt het energieverbruik van de appartement beperkt;

Alle houtsoorten zijn voorzien van een duurzaamheidslabel zoals het FSC-keurmerk en het PEFC-keurmerk;

De binnenwanden zijn van gasbetonblokken;

Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van vernieuwbare grondstoffen of recyclebare materialen;

Er wordt gebruik gemaakt van oplosmiddelarme verfsystemen;

De kranen in toilet- en badruimte(n) zijn voorzien van waterbesparende perlatoren;

De closetcombinaties hebben een waterbesparend reservoir en een spoelonderbreking.

Als onderdeel van klantgerichtheid, hoort daar ook de begeleiding van kopers bij om keuzes te kunnen maken in het complexe bouwproces. Keuzes waardoor de appartement is aan te passen aan de persoonlijke wensen van de klant.

Tijdens het bouwproces wordt een Arbo-managementsysteem, gecertificeerd volgens de OHSAS 18001 norm, gehanteerd. Dit houdt in dat er reeds in een vroeg stadium gekeken wordt naar het welzijn van de eigen medewerkers tijdens de realisatie van de appartement en naar de onderhoudsmogelijkheden voor de klant na realisatie.

### KOOPINFORMATIE

#### Algemene Verordening Gegevensbescherming

Om een appartement te kunnen kopen zijn uiteindelijk uw persoonsgegevens benodigd. Dat begint al bij inschrijving als geïnteresseerde. SBB verwerkt de persoonsgegevens zorgvuldig en bewaart ze niet langer dan nodig is.

De gegevens worden alleen verwerkt door medewerkers die hier vanwege hun functie toegang toe hebben. Wij gebruiken persoonsgegevens alleen voor de afgesproken doeleinden.

Willen we er meer mee doen, dan zullen we eerst om toestemming vragen.

Voor onze privacyverklaring verwijzen wij u naar onze website: [www.smitsbouwbedrijf.nl/privacy](http://www.smitsbouwbedrijf.nl/privacy).

In verband met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling worden de in de aannemingsovereenkomst en aangehechte documenten vermelde persoonsgegevens van de koper door SBB aan de Stichting Waarborgfonds Koopappartementen (SWK) verstrekt. Tevens worden de gegevens verstrekt aan de notaris op moment dat de aannemingsovereenkomst is ondertekend. De

persoonsgegevens van de koper worden door zowel het SWK als de notaris overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming verwerkt. In de privacyverklaringen op de website van zowel Batenburg Notarissen alsmede het SWK worden de rechten van de verkrijger inzake de verwerking van diens persoonsgegevens en de uitwisseling van deze gegevens met andere partijen vermeld.

### De aannemingsovereenkomst

Door het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst met SBB Ontwikkelen en Bouwen verplicht de koper zich tot het betalen van de aanneemsom. Van de kant van de aannemer/bouwer staat daartegenover de plicht tot oplevering van een goed appartement. De koper ontvangt een kopie van de ondertekende aannemingsovereenkomst.

### Wat omvat de aanneemsom?

Bij de aanneemsom van het appartement zijn de volgende kosten inbegrepen:

- de bouwkosten;
- de btw (thans 21%).

Eventuele financieringskosten zijn dus niet bij de aanneemsom inbegrepen. In dit verband moet gedacht worden aan een afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de overdracht van de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. Ook kunnen kosten voortvloeien uit een aanvraag van een Nationale Hypotheek Garantie. De makelaar zal desgewenst graag een opstelling van al deze kosten maken.

### Hypotheek nodig?

De makelaar kan de kopers van dienst zijn bij het aanvragen van een hypotheek met een extra gunstige hypotheekrente. Een hypotheek kan natuurlijk ook geregeld worden via een bank of een hypotheeknemer.

### Belastingvoordeel

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar is. Dit belastingvoordeel kan aanzienlijk zijn. Het gaat om kosten zoals het rentedeel van de hypotheekkosten, afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. De aftrek geldt voor het jaar van betaling.

### Wanneer betalen?

Er hoeft niet eerder betaald te worden dan nadat er een factuur is ontvangen. Op deze factuur worden de reeds vervallen termijnen in rekening gebracht. Er zijn nu de volgende mogelijkheden:

koper beschikt over voldoende 'eigen geld' en betaalt de factuur.

koper heeft geen 'eigen geld' en de hypotheekakte is nog niet gepasseerd. In dit geval betaalt koper nog niet en krijgt hij automatisch uitstel van betaling. Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt een rente berekend. Deze wordt de koper te zijner tijd bij de notariële eigendomsoverdracht in rekening gebracht. Telkens als de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt de koper van de aannemer een verzoek tot betaling. Het origineel zendt de koper zo spoedig mogelijk, voorzien van een handtekening, naar de financier (hypotheekbank of andere geldgever), die voor betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf deze transportdatum betaalt de koper tijdens de bouw van de appartement hypotheekrente. Deze is in het algemeen opgebouwd uit rente die de koper betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.



## PROCEDURES EN GARANTIES

### Garantiecertificaat

Het nieuwe appartement voldoet aan de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopappartementen (SWK). Dit is een onafhankelijk instituut dat de koper de zekerheid biedt dat de appartement in ieder geval voltooid wordt opgeleverd, zelfs indien de bouwer in financiële problemen zou raken. Dat geldt ook voor de bouwer van een huis. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet de koper de bouwer daarop kunnen aanspreken. SBB geeft de koper deze garantie.

### Kwaliteitszorg

Kwaliteit leveren is niet alleen een kwestie van verantwoord materiaalgebruik of de toepassing van hoogwaardige producten. Het gaat vooral ook om de manier waarop een bouwwerk tot stand komt, of het nu een appartement of een appartementengebouw is. Met andere woorden: kwaliteitszorg. Om die zorg te kunnen waarborgen, is een systeem ontwikkeld, waarbij op elk moment tijdens de bouw kan worden getoetst of de geleverde kwaliteit aan de gestelde normen voldoet. Dit systeem sluit aan bij de internationale normen over kwaliteit, de ISO 9001-serie. Aan SBB is het kwaliteitscertificaat NEN-EN-ISO 9001:2008 toegekend. Het certificaat wordt afgegeven door een onafhankelijke organisatie, erkend door de Raad voor de Accreditatie. Een ISO-certificaat betekent voor de koper de extra zekerheid dat de bouwer het bouwproces beheerst en controleert. SBB wordt periodiek door onafhankelijke deskundigen beoordeeld op de in de ISO 9001-norm gestelde eisen.

### Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle appartementen door SBB verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering (sleuteloverdracht) van het appartement.

### Oplevering van het appartement

De procedure voor de oplevering van appartementen bestaat uit twee delen:

De opname: het opstellen van een lijst van eventuele onvolkomenheden.

De oplevering (sleuteloverdracht): de overdracht van de appartement door de bouwer aan de verkrijger.

Tussen de opname en de oplevering (sleuteloverdracht) ligt een periode van maximaal vier werkdagen. In deze periode zal worden gestreefd naar herstel van de onvolkomenheden van de opnamelijst. De datum van de oplevering wordt door de bouwer tenminste veertien dagen van tevoren schriftelijk aan de verkrijger medegedeeld. De gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Het bij de appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Bij de oplevering ontvangt de koper van de bouwer het boekje 'Informatie & Adviezen'. Dit boekje geeft informatie over het gebruik en onderhoud van de definitief toegepaste materialen in en om de appartement. Het boekje wordt samengesteld conform de richtlijnen van SWK.

### Vereniging Eigen Huis

Indien de koper lid is van deze vereniging, kan de oplevering van de appartement door Vereniging Eigen Huis worden begeleid.

### Onderhoudsperiode

Na de oplevering van de appartement is een onderhoudsperiode van toepassing, zoals omschreven in de Garantie- en Waarborgregeling. De geconstateerde onvolkomenheden tijdens de onderhoudsperiode kan de koper schriftelijk melden aan de afdeling Kopersbegeleiding. Na afloop van de onderhoudsperiode kan de koper met vragen over onderhoud, garanties en technische aspecten terecht bij de afdeling Klantenservice van SBB.

### Telecommunicatievoorzieningen

Voor het maken van aansluitingen voor telefoon en radio/televisie zijn in het appartement de nodige voorzieningen getroffen. Dat wil zeggen dat in de wanden en vloeren buisleidingen en aansluitdozen zijn opgenomen zoals eerder aangegeven. De aansluitingen op het telefoon- en kabelnet moeten door de koper zelf worden aangevraagd. De kosten daarvan zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

### Nutsvoorzieningen

De appartementen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten daarvoor zijn in de koopsom van ROW Vastgoed BV opgenomen. De kosten van de gebruiksaansluiting zijn niet bij de koopsom inbegrepen. De koper is vrij in de keuze van elektriciteitsleverancier.

Om de installaties binnen het appartement te laten proefdraaien, worden de nutsvoorzieningen ruim voor de oplevering aangesloten. De kosten van het in deze periode te gebruiken water en bouwenergie zijn voor rekening van de bouwer.

### Energielabel nieuwbouw

De verkoper van een (nieuwbouw) appartement is verplicht bij oplevering het energielabel van de (nieuwbouw)appartement te overhandigen aan de kopende partij. Met een energielabel kunnen kopers in één oogopslag zien of een woning zuinig of niet zuinig is. Dat is zeer nuttige informatie, want een keuze voor een zuinige woning betekent een lagere energierekening, meer wooncomfort en minder CO<sub>2</sub>-uitstoot, dus beter voor het milieu!

Het energielabel voor appartementen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, niet zuinig) aan hoe energiezuinig het appartement is in vergelijking met soortgelijke appartementen. Een energiezuinig appartement heeft goede isolatie, dubbel glas, energiezuinige verwarming en bijvoorbeeld zonnepanelen. Het energielabel is een document waarin al deze kenmerken zijn beschreven. Het energielabel wordt na de oplevering van het appartement aan de koper uitgereikt en geeft aan hoe goed het appartement is geïsoleerd en hoe zuinig de installaties zijn. De energierekening hangt echter ook af van de warmtevraag en hoeveel warm water er wordt gebruikt, hoeveel apparaten er zijn aangesloten en hoe intensief die gebruikt worden.

### Bezoeken aan het bouwterrein

Tijdens de bouwperiode is het bezoeken van het bouwterrein door onbevoegden om veiligheidsredenen niet toegestaan. Dit betekent dat ook kopers het bouwterrein niet mogen betreden. Dit geldt tevens voor de avonden en weekeinden. Het bouwterrein is dan niet toegankelijk. De afdeling Kopersbegeleiding organiseert voor de kopers informatiemiddagen op de bouwplaats.

Tijdens deze bijeenkomsten worden kopers geïnformeerd over de voortgang van de bouw en is er gelegenheid om de eigen appartement te bekijken.

## KOPERSBEGELEIDING

### Inleiding

SBB hecht grote waarde aan een goede relatie met de koper en wil kopers vóór en tijdens het bouwproces een goede begeleiding bieden. Die wordt verzorgd door de afdeling Kopersbegeleiding. Vele kopers zullen voor het eerst met het bouwproces te maken krijgen. Dat roept ongetwijfeld een aantal vragen op. Deze vragen kunnen algemeen zijn, kunnen te maken hebben met koperswijzigingen of zijn wellicht van technische aard.

Met al deze vragen kunnen kopers terecht bij de afdeling Kopersbegeleiding. Als aanspreekpunt voor kopers regelt deze afdeling ook de coördinatie naar het uitvoeringsteam. De medewerkers van de afdeling hebben allen een bouwkundige opleiding genoten en zijn de kopers graag van dienst. De afdeling verzorgt ook de samenstelling, afronding en coördinatie van alle koperswijzigingen.

### Digitaal bouwdoossier

Voor dit project zal kopersbegeleiding gebruik maken van een interactief en digitaal klantbegeleidingsportaal. Het biedt kopers een persoonlijk en digitaal bouwdoossier. Hierin wordt alle communicatie tussen u en de afdeling kopersbegeleiding vastgelegd. Het portaal stelt u in de gelegenheid om vragen met betrekking tot uw aangekochte appartement te stellen en te communiceren met uw kopersbegeleider. In dit dossier worden tevens opgenomen belangrijke stukken met betrekking tot gewenst meer- en minderwerk, zoals offerten, opdrachtbevestigingen, bevestigingslijsten en tekeningen van uw appartement. Gebruikers worden automatisch geattendeerd op aankomende deadlines.

### Handleiding Kopersbegeleiding

SBB biedt de mogelijkheid uw woning, met inachtneming van de mogelijkheden en beperkingen van een seriematig bouwproces, aan te passen aan uw persoonlijke wensen. Daartoe wordt een "Handleiding Kopersbegeleiding" samengesteld. Hierin worden vele mogelijkheden voor koperswijzigingen opgenomen. In deze handleiding wordt eveneens omschreven hoe SBB werkt en omgaat met de uitvoering van de gekozen koperswijzigingen.

De vermelde prijzen worden gebaseerd op individuele begeleiding en verwerking, zowel vóór als tijdens de uitvoering ervan. Beperkte materiaalhoeveelheden, niet seriematige fabricage en verwerking, alsmede extra inzet van personeel zijn van invloed op deze prijzen. De "Handleiding Kopersbegeleiding" zal door de makelaar of door de afdeling Kopersbegeleiding worden uitgereikt.

### Afwerkvloeren

In de afwerkvloeren van het appartement worden de nodige leidingen voor de installaties opgenomen. Met name de leidingen voor de verwarmingsinstallatie zijn kwetsbaar en moeten tijdens de bouw goed worden beschermd. Daarnaast kunnen binnenwanden en overige afwerkingen niet worden aangebracht op een ruwe ondervloer. Het weglaten van deze afwerkvloeren is daarom niet mogelijk.

Door de duurzame wijze van verwarmen betekent het dat er ook eisen gesteld worden aan de keuze door U aan de vloerbedekking deze mag niet teveel warmteweerstand hebben, max Rb van 0.10; u kunt zich hierover laten informeren en adviseren bij de leverancier van uw vloerbedekking.

### Sanitair en tegelwerk

Het standaard sanitair en tegelwerk, zoals in de technische omschrijving verwoord, is in de aanneemsom opgenomen. Op de inrichting en afwerking van de toilet- en badruimte(n) is de Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. De 'Handleiding Kopersbegeleiding' biedt de koper vele mogelijkheden om het sanitair en tegelwerk naar persoonlijke wensen aan te passen. Het tegelwerk en sanitair kan in verband met garantiebepalingen niet casco worden aangeboden.

### Keukeninrichting

In de aanneemsom is standaard geen keukeninrichting opgenomen. In de technische omschrijving zijn de installatievoorzieningen en aansluitpunten voor de keukenruimte omschreven zoals deze is aangegeven op de tekening. In de Handleiding Kopersbegeleiding zijn mogelijkheden voor aanvullende voorzieningen omschreven.

### Laadpalen elektrisch auto's

De installatie van de algemene ruimte is 3 x 80A. Deze capaciteit is benodigd voor de verlichting en ventilatievoorzieningen, het bellentableau en de liftinstallatie. Een en ander houdt in dat met de huidige techniek snelladers ten behoeve van elektrische voertuigen ter plaatse van de parkeerplaatsen niet kunnen worden aangeboden door de afdeling Kopersbegeleiding. Het gebouw is niet voorzien van elektrische laadpalen.

Op de parkeerplaatsen tussen de twee gebouwen wordt mogelijk door de gemeente een elektrische laadpaal geplaatst.

## Algemeen

Uw toekomstige appartement dient bij de oplevering te voldoen aan:

het Bouwbesluit;

de NEN-normen;

energielabel nieuwbouw;

de eisen van de nutsbedrijven;

de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopappartementen.

In verband met bovenvermelde normen en eisen, het bouwproces en het verkrijgen van de gewenste kwaliteit wordt de appartement door SBB altijd compleet opgeleverd. Om dezelfde reden is het tijdens de bouw niet toegestaan werkzaamheden te verrichten in en/of om de appartement door de koper en/of derden. Voor de keukenruimte, badruimte en toiletinrichting worden aanvullende kopersopties aangeboden

## Beslisdata koperswijzigingen

Voor alle koperswijzigingen gelden zogenaamde beslisdata. Deze houden verband met de diverse fasen van het bouwproces. Het is noodzakelijk dat de koper vóór deze data bepaalde beslissingen neemt om te voorkomen dat de voortgang van het bouwproces wordt verstoord. De beslisdatum per bouwfase zal in een later stadium, middels het digitaal klantbegeleidingsportaal, aan de koper bekend gemaakt worden.

## Betaling koperswijzigingen

Opties die in de aannemingsovereenkomst van uw woning zijn verwerkt worden in de betalingsregeling van de termijnen van de aanneemsom meegenomen. Bij het overige meerwerk wordt 25% gedeclareerd bij opdracht (veelal direct na de beslisdata) en 75% vlak vóór de oplevering van uw woning. Het meerwerk heeft een vaste prijs inclusief administratie-, teken- en coördinatiekosten. Zo weet u van tevoren precies wat u gaat betalen.

Bij alle prijzen die in de keuzelijst genoemd is 21% btw inbegrepen. Wanneer het btw-tarief tijdens de bouw wijzigt, berekenen wij de wijziging aan u door. Wij vragen u het meerwerk (net als de overige (bouw-)termijnen) te betalen vóór de oplevering van uw woning. Eventueel minderwerk wordt ook voor oplevering aan u gecrediteerd.