

KOPERSINFORMATIE & TECHNISCHE OMSCHRIJVING

**Vossepolder fase 2 te Hillegom
18 Appartementen
Type A en B
Datum: 22 april 2022**



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING.....	4
AANKOOP EN BOUWPROCEDURE	4
Koop- en Aannemingsovereenkomst	4
Vrij op naam	4
Wanneer gaat u betalen?	5
TIJDENS DE BOUW	5
Bouwplaats bezoek	5
Kijk- en inmeetmiddag	5
Bouwtijd en oplevering	5
ALGEMENE INFORMATIE	7
Projectgegevens	7
Woningborg garantie	7
Aanvullende voorwaarden en bepalingen	8
Wettelijke voorschriften	8
Standaard alternatievenlijst en individuele wijzigingen.....	9
Betaling	9
Beperkingen	9
Afwerkvloeren	10
Krimpscheuren	10
Onderhoudsperiode en garanties	10
Gebruikskosten.....	10
SANITAIR / TEGELWERK.....	10
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	11
Ruimtebenamingen (privé-gedeelten)	11
Peil van de appartementen.....	11
Grondwerk	11
Erfgrenzen	11
Bestrating	11
Beplanting / hekwerken	11
DE CONSTRUCTIE	12
Funderingen.....	12
Kruipruimte	12
BINNENWANDEN / BUITENGEVELS	12
Binnenwanden.....	12

Buitengevel van metselwerk	12
Vloeren	12
Balkon	13
Daken	13
Isolatie.....	13
Kozijnen.....	13
Hekwerken / Leuningen	13
Buitendeuren.....	13
Beglazing	14
Schilderwerk.....	14
Goten en hemelwaterafvoeren.....	14
Bergingen	14
BINNENZIJD E APPARTEMENTEN.....	14
Binnenwanden.....	14
Binnenkozijnen en binnendeuren	15
Aftimmerwerk.....	15
Afwerking houten kap	15
Plafondafwerking	15
Wandafwerking niet-betegelde wanden.....	15
Wandafwerking betegelde wanden	15
Vloerafwerking niet-betegelde vloeren	16
Vloerafwerking betegelde vloeren	16
Vloerafwerking lifthallen.....	16
Binnenschilderwerk / -beglazing	16
Keukeninrichting.....	16
INSTALLATIES	17
Riolering	17
Waterleidinginstallatie	17
Waterinstallatie	17
Sanitair	17
Gasleidinginstallatie	17
Verwarming.....	17
Ventilatievoorzieningen	18
Elektrische installatie.....	19
Zonnepanelen	19
Zwakstroominstallatie	20
Liftinstallatie.....	20
RUIMTE-AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN.....	21
RUIMTE-AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN ALGEMENE RUIMTEN.....	22

INLEIDING

Voor u ligt de algemene kopersinformatie en technische omschrijving van de 18 appartementen in het project Vossepolder fase 2 te Hillegom, t.w.:

- Type A1 en A2
- Type A2 en B2

Per onderdeel wordt in de tekst uitgelegd hoe uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. De technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van het appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

AANKOOP EN BOUWPROCEDURE

Koop- en Aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de aankoop van een appartement sluit u met BPD Ontwikkeling BV een koopovereenkomst voor de grond waarop de woning wordt gerealiseerd, en sluit u met Horsman & Co Lisse een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de appartement.

Deze twee overeenkomsten zijn onverbrekkelijk met elkaar verbonden. U verplicht zich hiermee als koper tot het betalen van de koopsom en de aanneemsom, terwijl BPD Ontwikkeling BV zich als verkoper verplicht tot de levering van de grond, en Horsman & Co Lisse zich als aannemer tot de bouw van het appartement.

BPD Ontwikkeling BV en Horsman & Co Lisse houden het origineel van de getekende overeenkomsten. U ontvangt, evenals de notaris en Woningborg, een kopie van de digitaal ondertekende overeenkomsten. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering (ook wel transportakte genaamd) voor de eigendomsoverdracht van de grond opmaken.

In de koop- en aannemingsovereenkomsten worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen, die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden is voldaan zodat levering van de grond kan plaatsvinden en daarna met de bouw kan worden begonnen.

Rond de opschortingsdatum ontvangt u een bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld, dan zijn de koop- en de aannemingsovereenkomsten bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld, dan zal een nieuwe opschortingsdatum worden voorgesteld.

Vrij op naam

De verkoopprijs van het appartement is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat onderstaande kosten in de verkoopprijs zijn inbegrepen:

- Kosten voor een bouwrijp kavel (inclusief BTW)
- Kosten van de architect en overige adviseurs
- Bouwkosten van het appartement (inclusief loon- en materiaalkostenstijging)
- Aanleg- en aansluitkosten van water, elektra en riolering
- Gemeentelijke leges
- Notariskosten voor het opmaken van de akte van levering
- Makelaarscourtage
- Omzetbelasting (momenteel 21%, eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend)
- Kosten Woningborg garantie- en waarborgregeling
- Energie (water en elektra) verbruik tot aan de oplevering

De volgende kosten zijn niet in de verkoopprijs opgenomen:

- Kosten voor eventueel individueel meerwerk en optiepakketten
- Kosten inrichting, keuken en aanleg privé buitenruimten
- Entreegeld/abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel (CAI) en glasvezel

- Bekabeling voor de telefoon en CAI
- Financieringskosten en bouwrentes zoals afsluitprovisie voor uw hypotheek en renteverlies tijdens de bouw

Wanneer gaat u betalen?

Bij het notarieel transport betaalt u de grondsom uit de koopovereenkomst. Nadat de grond getransporteerd is bij de notaris, ontvangt u facturen van de aanneemsom in termijnen naar rato van de stand van de bouw.

De termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst is vermeld, is overeenkomstig de standaard-termijnregeling van Woningborg. Indien voor het transport van het appartement termijnen zijn vervallen, dan worden deze in rekening gebracht op het moment van transport bij de notaris.

TIJDENS DE BOUW

Bouwplaats bezoek

U dient er rekening mee te houden dat de wettelijke Arbo-veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats streng zijn. Conform de Arboret- en regelgeving is de aannemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren, dan wel te verwijderen. Onbevoegden vallen buiten de verzekering van de aannemer. Daarom is het in het belang van uw persoonlijke veiligheid verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden door derden in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Kijk- en inmeetmiddag

Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te bezichtigen, eventuele inmetingen te kunnen verrichten en foto's te nemen, worden er kijk- en inmeetmiddagen georganiseerd. De eerste kijkmiddag volgt als het casco gereed is. Daarna volgen nog twee kijkmiddagen. Alleen op deze dagen is het bouwterrein voor kopers, op eigen risico, toegankelijk. Via nieuwsbrieven wordt u hiervan op de hoogte gesteld. Voorafgaand aan de start van de bouw wordt er een kopersbijeenkomst ingepland.

Bouwtijd en oplevering

De appartementen maken deel uit van een totaalproject waardoor wellicht het bouwproces niet altijd continu zal verlopen. U kunt derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde, dan wel aan de voorlopige bouwvolgorde. Het spreekt voor zich dat op dit moment nog geen harde opleveringsdata te geven zijn. Via nieuwsbrieven wordt u op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data van oplevering.

Wij wijzen erop dat, met uitzondering van de definitieve oplevering/sleuteloverdracht, alle opleveringsprognoses indicatief zullen zijn. Deze worden altijd onder voorbehoud verstrekt en kunnen veranderen. Voor nadere informatie betreffende de maximale bouwtijd wordt u verwezen naar de relevante bepalingen uit de aannemingsovereenkomst, algemene voorwaarden en toelichting hierop. Alle afspraken gemaakt met de makelaar of kopersbegeleider betreffende de datum van oplevering, betalingen, wijzigingen, verrekeningen en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn slechts geldig nadat u hiervan een schriftelijke bevestiging van Horsman & Co Lisse heeft ontvangen.

Wij raden u dringend aan in alle overeenkomsten met derden, niet zijnde Horsman & Co Lisse of een hieraan gelieerde onderaannemer of leverancier, een ontbindende dan wel opschortende voorwaarde van een definitieve start bouw dan wel oplevering van het appartement op te nemen. Zo voorkomt u onnodige, vervelende verrassingen indien de bouw geen doorgang kan vinden, of wanneer het appartement vertraagd wordt opgeleverd.

Bij de oplevering van het privé-gedeelte, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde vooroplevering, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces verbaal van oplevering genoteerd te worden.

Het gehele appartement met bijbehorende algemene ruimtes worden bezemschoon opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd.

Het appartement zal worden opgeleverd conform de volgende procedure:

- Minimaal twee weken voor de vooroplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de vooroplevering. Na afloop van de vooroplevering wordt de definitieve opleverdatum bepaald.
- Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.
- Tezamen met de aannemer wordt het appartement gecontroleerd op eventuele tekortkomingen die schriftelijk worden vastgelegd op het opleverformulier dat vervolgens door de koper en de aannemer wordt ondertekend. De koper mag zich uiteraard laten bijstaan door een eigen deskundige, bijvoorbeeld van de Vereniging Eigen Huis. Mochten er tekortkomingen zijn die door de aannemer niet als zodanig erkend worden, dan wordt dit apart op het opleverformulier vermeld. Het formulier dient te allen tijde door beide partijen te worden ondertekend.
- Na ondertekening ontvangt de koper de sleutels, mits de verkrijger dan aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan. Indien er op de datum van oplevering niet of niet geheel is betaald, wordt er geen sleutel overgedragen en wordt de oplevering tot nader order opgeschort totdat er alsnog aan de betalingsverplichting is voldaan.
- Een set sleutels houdt de aannemer in zijn bezit om in de week na de oplevering vrije toegang te kunnen hebben tot het appartement teneinde de eventuele tekortkomingen conform het opleverformulier te verhelpen. De koper dient de aannemer hiertoe in de gelegenheid te stellen. Deze werkzaamheden vinden plaats zonder het vooraf maken van een afspraak. Het is dan ook niet mogelijk dat er in deze week werkzaamheden plaatsvinden met betrekking tot vloerbedekking, wandafwerking, gordijnen en dergelijke.
- De aannemer streeft ernaar alle tekortkomingen binnen een week te herstellen. Tekortkomingen conform het opleverformulier die om welke reden dan ook niet binnen voornoemde week zijn hersteld zullen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie maanden na oplevering worden hersteld.
- Na deze week controleert de verkrijger met de aannemer of alle tekortkomingen conform het opleverformulier zijn hersteld en wordt het opleverformulier voor gereed melding herstel ondertekend, waarbij de verkrijger de resterende sleutels ontvangt. Indien het herstel onverhoopt langere tijd vergt, dan dient het formulier te worden ondertekend zodra alle tekortkomingen conform het opleverformulier zijn hersteld.
- Deze procedure geldt uitsluitend voor tekortkomingen die vermeld staan op het opleverformulier.
- Omdat uw appartement deel uitmaakt van een appartementencomplex worden de algemene ruimtes eerst opgeleverd voordat het eerste appartement wordt opgeleverd. De algemene ruimtes worden opgeleverd aan de VVE. Eenzelfde opleverprocedure als bij het appartement geldt ook voor de algemene ruimtes.

De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Wij adviseren u, vanaf deze datum en voor uw rekening, de woning minimaal te verzekeren tegen brand- en stormschade (opstalverzekering/woonhuisverzekering).

Als koper bent u zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van contracten met betrekking tot water- en energieleveranties. Bij de oplevering dient u uw energieleveringscontracten afgesloten te hebben. Dit kunt u doen via www.eancodeboek.nl. U bent vrij in de keuze van energieleverancier. De leveringsovereenkomst voor water dient u bij Dunea af te sluiten. Tevens dient u (lees: de VVE) ook de zonnepanelen aan te melden voor de teruglevering van energie via www.energieleveren.nl. U ontvangt hiervoor t.z.t. via Horsman & Co Lisse het aantal geïnstalleerde WP-vermogen.

ALGEMENE INFORMATIE

Projectgegevens

De appartementen van project Vossepolder fase 2 zijn ontwikkeld door BPD Ontwikkeling BV en worden gerealiseerd door Horsman & Co Lisse. Project Vossepolder fase 2 bestaat uit in totaal 29 koopwoningen en 18 appartementen.

Woningborg garantie

Alle appartementen van project Vossepolder fase 2 worden gebouwd onder de kwaliteitsgarantie van Woningborg. Dit betekent dat de ontwikkelaar/aannemer zich verplicht tot garantie op de kwaliteit van het appartement conform de garantie- en waarborgregeling. Naast de kwaliteitsgarantie wordt u als koper ook door Woningborg beschermd tegen een onverhoopt faillissement van de aannemer. Woningborg verstrekt u een schadeloosstelling en afbouwwaarborg.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en Waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in de technische omschrijving hiermee onverenigbaar ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg.

Nadat uw besluit tot aankoop van het appartement is genomen ontvangt u van de verkoper het door Woningborg uitgegeven boek 'de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling' en het bijbehorende document 'de Woningborg garantievoorzwaarden, garantietermijnen en garantie-uitsluitingen'. Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, reglement van inschrijving, standaardaannemingsovereenkomst, enz.

Samen met een eventueel erratum vormt de verkoopdocumentatie een onlosmakelijk geheel met de aannemingsovereenkomst. De aannemer meldt de aankoop van uw appartement bij Woningborg, waarna u het waarborgcertificaat rechtstreeks van Woningborg wordt toegestuurd.

Om uw appartement aan uw wensen te laten voldoen, kunt u aanpassingen laten uitvoeren. U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorzwaarden van Woningborg en het Bouwbesluit. Dit geldt ook voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantie-plichtige aannemer te waarborgen dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze aannemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering voor het gehele gebouw kan verschuiven. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen, passend bij de extra uit te voeren werkzaamheden en zal dit dan ook vermelden in het meer- en minderwerk overzicht. Deze aanpassing zal dan gelden voor alle appartementen.

Om een beroep te kunnen doen op de volledige garantierechten zijn onderhoudsinspecties en -werkzaamheden na oplevering absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het daarbij noodzakelijk dat er, voor eigen rekening, vakmensen worden ingeschakeld. Het is aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te vragen aan het ingeschakelde bedrijf. Een voorbeeld is dat u om gebruik te kunnen maken van de garantie op dakgoten moet kunnen aantonen dat de goten zijn schoongemaakt en onderhouden. Dit kan bijvoorbeeld door foto's te nemen van de werkzaamheden of een factuur van een extern bedrijf te tonen.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw woning' die u samen met het Woningborgcertificaat ontvangt.

Na de oplevering geldt een onderhoudstermijn conform de algemene voorwaarden van Woningborg. Indien er binnen de onderhoudstermijn alsnog tekortkomingen worden geconstateerd, voor zover niet door de koper of derden veroorzaakt, dan dient de koper deze schriftelijk bij de aannemer te melden. Deze tekortkomingen zullen vervolgens zo spoedig mogelijk worden hersteld. Bij kleine onvolkomenheden moet met één belangrijk ding rekening worden gehouden; een appartement wordt gebouwd van 'levende' materialen; materialen die nog kunnen gaan 'werken' zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk scheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niet ernstig. Ze worden veroorzaakt door het uit het appartement wegtrekkende vocht.

Deuren kunnen gaan klemmen omdat het hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit voorkomen worden. Een nieuw appartement heeft namelijk in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Door de hoge mate van isolatie en kierdichting in combinatie met poreuze bouwstenen, kan het lang duren voordat al het bouwvocht is weggetrokken. Wij raden daarom aan om in deze periode het appartement goed te ventileren en vochtmetingen te verrichten voordat er afwerkingsmaterialen worden aangebracht zoals vloeren, stuc- of schilderwerk.

Aanvullende voorwaarden en bepalingen

Met deze technische omschrijving vervallen eerdere publicaties, tekeningen, etc., anders dan deze technische omschrijving en de hierbij behorende bescheiden, zodat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend. Zie ook de project website www.nieuwbouw-vossepolder.nl. De tekst in deze technische omschrijving kan afwijken van de verkooptekeningen, waarbij de technische omschrijving bepalend is. Wij wijzen u er met name op dat de getoonde artist's impressions en plattegronden op deze website slechts een sfeerbeeld geven van het gekochte. De eventueel op de website afgebeelde keukeninrichting, tuininrichting, meubels, (elektrische apparatuur, sanitair en foto's etc.), voor zover niet specifiek omschreven, worden niet geleverd en behoren niet tot de aanneemsom.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en de overige adviseurs van dit plan. Echter ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede mogelijke afwijkingen die kunnen voortkomen uit eisen en wensen van overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties behoudt Horsman & Co Lisse zich het recht voor om op of aan de woning die wijzigingen ten opzichte van de verkooptekeningen of deze technische omschrijving aan te brengen die technisch of architectonisch noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze geringe afwijkingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

Aan de door BPD Ontwikkeling BV verstrekte juridische situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend richting Horsman & Co Lisse met betrekking tot aangegeven maatvoeringen, exacte kavelgrootte, (toekomstige) omliggende en belendende bebouwingen, eventueel aangegeven hoogten, indeling, inrichting en afwerking van niet tot de gekochte woning behorend gebied. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, open water, voet- en fietspaden, verlichting, opstelplaatsen, e.a. kunnen zich voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben zodat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend.

De op de verkooptekeningen gestippeld weergegeven elementen en/of aangegeven alternatieven behoren niet tot de standaardlevering. De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoeringen zijn circa maten waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. De aangegeven maten kunnen in beperkte mate afwijken door wandafwerkingen, aftimmering van de nu vermelde gegevens. Deze geringe afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden door koper(s).

Wettelijke voorschriften

Voor het plan is in 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw appartement zal voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit (2012). Conform het bouwbesluit moeten nieuwbouwapartementen een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van maximaal 0,4 hebben. Dit houdt in dat de appartementen zeer energiezuinig zijn en beter presteren dan de huidige norm. De 'Energie Prestatie Coëfficiënt' wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast de isolatie, ook de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek.

Standaard alternatievenlijst en individuele wijzigingen

Bij alle gerealiseerde appartementen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat het appartement zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de alternatievenlijst. Naast de standaardmeerwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling Kopersbegeleiding. De benodigde contactgegevens worden op een later moment verstrekt. Uw verzoek zal dan op haalbaarheid worden beoordeeld.

Voor u is dit onderdeel de *finishing touch* aan uw appartement. Doordat de appartementen worden gebouwd in een continu en seriematig proces is het mogelijk, tegen relatief geringe bouwkosten, een duurzame en onderhoudsarm appartement te realiseren. Dit stelt wel hoge eisen aan de voorbereiding en de organisatie van het bouwproces. Van alle appartementen zijn lang voor de start details van de bouw uitgewerkt, op diverse tekeningen vastgelegd en met verschillende onderaannemers doorgenomen zodat elke wijziging, hoe klein ook, mogelijk verregaande gevolgen heeft voor dit proces.

Voor de invulling van uw persoonlijke woonwensen willen wij daarom enkele 'spelregels' met u afspreken.

- De wijzigingen voor de afbouwopties moeten vóór de sluitingsdatum (nader te bepalen) volledig ingevuld bij ons bekend zijn.
- Eventuele offertes voor sanitair, keukeninstallatie aanpassingen en tegelwerk moeten eveneens vóór de sluitingsdatum (nader te bepalen) met de leveranciers zijn afgerond.
- Wijzigingen die wij na de sluitingsdata ontvangen kunnen niet meer worden gehonoreerd.
- Voor alle aangevraagde wijzigingen geldt dat u een schriftelijke bevestiging van Bouwbedrijf Horsman & Co Lisse B.V. nodig heeft. Alleen dan bent u verzekerd van een correcte uitvoering.
- Indien u ervoor kiest sanitair of tegelwerk te laten vervallen, dan geldt dat ter zake van deze onderdelen of hieruit voortvloeiende of verband houdende gebreken zijn uitgesloten van de garantie- en waarborgregeling. U ontvangt hiervoor een gelimiteerde garantie- en waarborgregeling ter ondertekening.
- Het is niet toegestaan om tijdens de bouw buiten Bouwbedrijf Horsman & Co Lisse B.V. om zaken te regelen met onze onderaannemers.
- Het door u opgedragen meer-en minderwerk zal in meerdere termijnen worden verrekend.

Betaling

De facturering van het meer- en minderwerk zal geschieden in meerdere termijnen.

Het meerwerk dient betaald te zijn vóór de oplevering van het appartement, mits het meerwerk gereed is.

Beperkingen

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de complexiteit van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Er worden geen wijzigingen gedaan aan de hoofdopzet van de installatie en constructie van het gebouw.

Het appartement dient bij de oplevering te voldoen aan o.a. het Bouwbesluit, de N.E.N.-normen, de eisen van nutsbedrijven en de garantieregeling van Woningborg. In verband met deze eisen is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- Verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten.
- Aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten.
- Los leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk vanwege diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór de oplevering van uw appartement).
- Verplaatsen of wijzigen van de warmtepomp of mechanische ventilatie.
- Verplaatsen of wijzigen van de thermostaat.
- Vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.
- Het wijzigen van hang- en sluitwerk.

Afwerkvloeren

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij de oplevering beschermd dienen te zijn. Het boren van gaten in de afwerkvloer wordt dan ook ten zeerste afgeraden.

Krimpscheuren

Een nieuwbouw appartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt. Krimpscheuren vallen te allen tijde buiten de Woningborg garantie.

Onderhoudsperiode en garanties

De eventuele onvolkomenheden die tijdens de oplevering geconstateerd zijn worden zo snel mogelijk verholpen. Tijdens de drie maanden durende onderhoudsperiode, gerekend vanaf de sleuteloverhandiging, kunt u ons schriftelijk mededelen of er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van het appartement.

Nadat alle onvolkomenheden waarvan schriftelijk melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan al zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Na afloop van de onderhoudsperiode gaat de garantietermijn in zoals omschreven in de Woningborg Garantie en Waarborgregeling 2020.

Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer. De aansluit- en abonnementskosten voor telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor rekening van de koper.

De uitnodiging voor de definitieve opleverdatum ontvangt u twee weken voor de oplevering.

Indien u bij de oplevering aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw appartement.

SANITAIR / TEGELWERK

Voor uw persoonlijke aanpassingen aan het sanitair kunt u terecht bij Uw Huis Uw Wens (UHUW) digitale showroom omgeving.

Voor uw persoonlijke aanpassingen aangaande het tegelwerk kunt u terecht bij Tegelshowroom Zwarthoed-Kirry te Edam.

Voor uw persoonlijke aanpassingen met betrekking tot de keukeninstallatie kunt u terecht bij Bruynzeel Keukens te Cruquius. Let op: het appartement wordt zonder keuken geleverd.

De aanpassingen worden dan tegen verrekening van de verrekenbedragen uitgevoerd, voor de oplevering van uw woning.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Ruimtebenamingen (privé-gedeelten)

De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de bouw- c.q. omgevingsvergunning) begrippen uit het Bouwbesluit. Hierin komen ruimtebeschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde bouwbesluitbegrippen. Ook Woningborg verwijst naar deze bouwbesluitbegrippen. Op de verkooptekeningen zijn de gangbare ruimte-omschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze als volgt te lezen.

Hal/entree	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Woonkeuken/ keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Overloop	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Kast	Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
Balkon / terras / tuin	Buitenruimte

Een onbenoemde ruimte is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden.

Peil van de appartementen

Peil (P) komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Alle hoogtematen worden vanuit dit peil aangegeven. De juiste peilmaat is bepaald in overleg met de dienst Bouwen en Wonen van de gemeente.

Grondwerk

Voor het maken van de fundering, liftput, leidingen, verharding en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De afwerking rondom het appartementencomplex wordt eenmalig in profiel op hoogte gebracht met de op deze locatie voorkomende bodemspecifieken die naderhand zelf geschikt dienen te worden gemaakt voor het beoogde tuingebruik.

Erfgrenzen

De erfgrenzen staan aangegeven op de situatietekening. De maten op deze situatietekening zijn niet bindend en worden pas definitief bepaald na inmeting door het kadaster (na oplevering) en bij oplevering aangegeven door middel van perkoenpaaltjes.

Bestrating

De terrassen op de begane grond van type B1 worden voorzien van grijze betontegels met afmeting 300*300 mm.

Beplanting / hekwerken

Er worden geen erfafscheidingen en/of beplanting aangebracht.

DE CONSTRUCTIE

Funderingen

De appartementen worden geheel gefundeerd op een raster van gewapende betonnen funderingsbalken en poeren op betonnen palen, een en ander volgens de berekeningen van de constructeur. De fundering wordt in het werk gestort.

Kruipruimte

Er is een kruipruimte aanwezig onder de begane grondvloer.

BINNENWANDEN / BUITENGEVELS

Binnenwanden

De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in beton die in het appartement behangklaar (groep 6, plaatselijk afgewerkt) zullen worden afgewerkt.

De dragende wanden in het binnenspouwblad worden ook in beton uitgevoerd die in het appartement behangklaar (groep 6, plaatselijk afgewerkt) zullen worden afgewerkt.

De binnenspouwbladen van de appartementen worden op diverse posities uitgevoerd als houtskelet bouwelement (HSB) die aan de binnenzijde van het appartement behangklaar (groep 6, plaatselijk afgewerkt.) zullen worden afgewerkt.

Diverse niet dragende woningscheidende wanden of wanden die als afscheiding worden aangebracht tussen de algemene ruimte en het appartement worden ook als HSB wand uitgevoerd.

De binnenzijde van de HSB elementen worden behangklaar (groep 6, plaatselijk afgewerkt) afgewerkt.

Op diverse plaatsen worden geïsoleerde voorzetwanden toegepast bij de scheiding algemene ruimte en verblijfsgebied, zoals in de centrale hallen op de begane grond en verdiepingen.

Buitengevel van metselwerk

De buitengevels bestaan uit een spouwmuur met een betonnen of HSB binnenspouwblad in combinatie met isolatie, een luchtspouw en een buitenspouwblad van metselwerk voorzien van traditioneel voegwerk. De gevel heeft een isolatiewaarde (Rc) van min. 4,7 m²K/W.

De buitengevels van de appartementen worden uitgevoerd in gemetselde baksteen, zogenaamd 'schoon metselwerk'. De kleur en/of afwerking van de bakstenen is conform de kleurenstaat en de bemonstering.

De buitengevels worden voorzien van een aantal open stootvoegen ten behoeve van de afwatering en spouwventilatie. In het gevelmetselwerk worden conform het advies van de constructeur en de baksteenleverancier dilataties aangebracht. Deze geveldilataties worden niet nader afgewerkt. In de buitengevel worden op diverse plaatsen nestkasten voor vogels en vleermuizen opgenomen. Plaatselijk worden de buitengevels met geveltimmerwerk in een onderhoudsarm materiaal afgewerkt conform de afwerkstaat.

Vloeren

De begane grondvloer is een zogenaamde type kanaalplaatvloer en wordt afgewerkt met een zandcement afwerkvloer van ca. 60 mm dikte. De vloer heeft een isolatiewaarde (Rc) van min. 3,7 m²K/W.

De verdiepingvloeren zijn breedplaatvloeren afgewerkt met een zwevende zand cement afwerkvloer van ca. 80 mm dikte. De verdiepingvloeren zelf zijn in de fabriek gemaakte betonvloeren met wapening (zogenaamde breedplaatvloeren). Op de vloeren worden leidingen voor o.a. het sanitair en ventilatie gelegd. Vervolgens wordt de vloer afgestort met een laag beton waardoor al het leidingwerk netjes in de vloer verwerkt zit en afgewerkt met een afwerkvloer.

De vloeren in (leiding)schachten, leidingkokers, springen, achter knieschotten, e.d. worden niet voorzien van een afwerkvloer.

Balkon

De (vlucht)balkons worden uitgevoerd in prefabbeton. Deze worden aan de bovenzijde voorzien van antislip, de onderzijde wordt ruw gerold afgewerkt. De balkons worden aan de randen afgewerkt met hekwerken volgens opgaaf architect.

Daken

De schuine daken, inclusief de verticale binnenspouwbladen op de vierde verdieping worden uitgevoerd als een geïsoleerde kap met binnenbekleding van onafgewerkt plaatmateriaal. Deze worden aan de buitenzijde afgewerkt met keramische dakpannen. Alle schuine daken hebben een isolatiewaarde (Rc) van min. 6,3 m²K/W.

Op het dak van het appartementencomplex worden zonnepanelen geplaatst, aantal en ligging conform de EPC-berekening. De aantallen zoals aangegeven op de verkooptekening zijn indicatief. Het benodigde aantal PV panelen wordt afgestemd op de stand der techniek. Hierdoor is een afwijking in het daadwerkelijke aantal PV panelen mogelijk. De opbrengst zal hierdoor nooit lager worden dan benodigd. De PV panelen worden aangesloten op de CVZ-kast (algemene installatie) en op de appartementen. De PV installatie is niet optioneel uit te breiden.

Isolatie

De vloeren, wanden en dakconstructie worden allen zeer goed geïsoleerd. Door alle maatregelen die getroffen worden heeft een appartement een hoge kierdichtheid. Hierdoor gaat er niet of nauwelijks warmte verloren in de winter. In de zomermaanden blijft het appartement hierdoor ook koeler.

Kozijnen

Buitengevelkozijnen, ramen en deuren van de appartementen worden in aluminium uitgevoerd. De binnenzijde van de buitengevelkozijnen, ramen en deuren hebben dezelfde kleur als de buitenzijde. Onder de buitengevelkozijnen met borstwering worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. Aan de binnenzijde worden de kozijnen voorzien van een kunststenen vensterbank. Bij buitenkozijnen die doorlopen tot aan de vloer en eventuele kozijnen in de badkamer wordt geen vensterbank aangebracht.

De draairichting van de bewegende delen wordt uitgevoerd zoals op de plattegrond- en geveltekeningen aangegeven. Bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen.

De deurkrukken, deurschilden, raambomen worden uitgevoerd in blank aluminium. Alle volgens NEN5087 bereikbare bewegende delen in de buitenkozijnen, worden inbraakwerend (klasse 2) uitgevoerd, conform het Bouwbesluit.

De kozijnen en deuren van de algemene ruimten, zoals entree, lifthallen, bergingsgangen, bergingen van de appartementen, trappenhuis en vluchtbalkon worden uitgevoerd in hout.

Hekwerken / Leuningen

Er worden bij de (vlucht)balkons, trappenhuis, terrassen op de begane grond hekwerken geplaatst. In het trappenhuis worden ter plaatse van de betontrappen muurleuning aangebracht.

De hoofdentree op de begane grond is van buitenaf bereikbaar via de openbare weg.

Buitendeuren

De buitendeuren van het appartement zijn van aluminium.

De voordeuren van de appartementen worden voorzien van deurbeslag. Een deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde. De deuren worden voorzien van een deurdranger.

De openslaande deuren naar het terras en/of balkon zijn glasdeuren, voorzien van glas en deurbeslag. Deze deuren hebben zowel een deurkruk aan de buiten- als aan de binnenzijde.

Aan de buitenzijde wordt geen cilinder aangebracht. De afmeting van deurstijlen en dorpels wordt afgestemd met de fabrikant in verband met de te verstrekken garantie. Hierdoor zijn afwijkingen t.o.v. de verkooptekening mogelijk.

De centrale toegangsdeuren worden uitgevoerd als houten deuren met glas.

De algemene binnendeuren worden uitgevoerd in hout, als dan niet voorzien van glasopeningen.

De voordeur, buitendeuren en bergingsdeur van het appartement worden voorzien van gelijk sluitende cilinders met bijhorende sleutels.

De algemene toegangsdeuren worden voorzien van een eigen sluitplan met aparte sleutel. Deze sleutel is afwijkend van de sleutel van het appartement.

Kort samengevat betekent dit dat u twee verschillende sleutels krijgt.

Nabij de hoofdentree worden postkasten aangebracht, evenals het bellentableau waarin de videofooninstallatie is opgenomen.

Beglazing

De buitengevelkozijnen worden voorzien van isolerend HR++ beglazing. Alle beglazing van de appartementen voldoet geheel aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit en aan de NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen'. De appartementen worden voorzien van dubbelglas met een hoge isolatiewaarde. Dit glas draagt bij aan de beperking van warmteverlies.

Door toepassing van verschillende uitvoeringen van de beglazing zoals veiligheid en brandwering kan er tintverschil in de beglazing waarneembaar zijn.

Schilderwerk

Het schilderwerk van het houtwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van het appartement zijn aan de binnenzijde in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde. Let op dit is fabrieksmatig aangebracht moffelwerk op de aluminium kozijnen.

De houten kozijnen/ deuren van de algemene ruimten zoals beschreven bij kozijnen worden geschilderd dan wel afgelakt.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'.

Als gevolg van de gekozen kleuren door de architect is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Goten en hemelwaterafvoeren

De dakgoten worden aangesloten op de PVC hemelwaterafvoeren. De hemelwaterafvoeren worden aangebracht volgens tekening. De gootaftimmering en dak overstekken worden uitgevoerd in aluminium. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het openwater.

Er worden aan de buitenzijde op de begane grond diverse bloembakken aangebracht volgens tekening.

Bergingen

De bergingen bevinden zich op de begane grond. De gang- en onderlinge scheidingswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken.

De elektrische installatie van de bergingen wordt aangesloten op de CVZ installatie van het appartementencomplex.

De bergingen zijn via een deur vanuit de centrale hal en buitengevel toegankelijk.

De bergingsdeuren worden voorzien van deurbeslag met zowel een deurklink aan de buiten- als de binnenzijde.

BINNENZIJDEN APPARTEMENTEN

Binnenwanden

De niet-dragende scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden, in massieve gipsblokken, met een dikte van ca. 70 mm of ca. 100 mm, zoals op tekening is aangegeven. De gipsblokken worden in drie verschillende kleuren toegepast: wit, groen voor de wanden rondom vochtige ruimtes zoals de badkamer, en geel of roze rondom overige verblijfsruimtes.

Alle wanden worden licht afgewerkt (groep 6, plaatselijk). Dit houdt in dat er geen grote oneffenheden meer aanwezig zijn.

Om de wanden te kunnen schilderen, moet er eerst gestukadoord worden. Om te kunnen behangen, moeten de wanden voorbehandeld worden met een primer. Een voorbehoud wordt gemaakt voor het type wand op zolder. Afhankelijk van de hoogte kunnen deze wanden worden uitgevoerd in een systeemwand afgewerkt met gipsplaten.

Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn stalen montagekozijnen met opdekdeuren in de kleur gebroken wit.

De deuren worden afgehangen en voorzien van hang- en sluitwerk. De kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht. Het binnendeurbeslag wordt uitgevoerd in aluminium.

Optioneel kunt u kiezen voor een ander type deur. Bijvoorbeeld een stompe deur, of een deur met glas. Ter plaatse van de deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

Binnentrappen

De trappen en tussenbordessen in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton. De trappen en bordessen worden voorzien van antislip profiel. Er wordt een hekwerk geplaatst aan de zijde van het schalmgat en een muurleuning aan de zijde van de muur. De onderzijde van de beton trappen worden gerold (ruw) afgewerkt. De onderzijde van de bordessen worden voorzien van akoestisch spuitwerk.

Het hoofddak is bereikbaar via een dakluik die geplaatst wordt in het plafond van de centrale hal op de vierde verdieping.

Aftimmerwerk

In de meterkast van het appartement wordt een houten meterkastschot op regelwerk aangebracht. Deze wordt niet afgewerkt.

De binnenzijde (verticaal/schuin) van de dakkap wordt in de verblijfsruimten voorzien van gipsplaten die behangklaar (groep 6, plaatselijk afgewerkt) worden afgewerkt.

Er worden geen plinten aangebracht in de appartementen. Ter plaatse van het project tapijt worden wel plinten aangebracht.

Afwerking houten kap

Voor afwerking kap bij een verblijfsruimte zie aftimmerwerk.

Leidingwerk langs/tegen het plafond/de kap in de technische ruimte wordt niet afgewerkt en blijft in het zicht. Het exacte leidingverloop is nog niet bekend.

Plafondafwerking

De betonplafonds worden voorzien van spuitwerk met uitzondering van de leidingkasten, technische ruimte, onbenoemde ruimte en de meterkast. De v-naden in de betonplafonds blijven zichtbaar. De binnenzijde van de schuine en verticale delen dakkap worden niet nader afgewerkt dan behangklaar (groep 3).

Wandafwerking niet-betegelde wanden

De wanden in de entree, de woonkamer, de keukenruimte, de overloop, de slaapkamer(s) en de wanden boven het tegelwerk in de toilet worden, tenzij anders vermeld, 'behangklaar' (groep 3 of groep 6) afgewerkt.

De technische ruimtes worden niet afgewerkt. Dat wil zeggen dat de grote oneffenheden in de wanden gedicht zijn met mortel en de wanden geschikt zijn om te behangen. Afhankelijk van de behangkeuze kunnen er bepaalde voorbereidende maatregelen nodig zijn. Om de wanden te kunnen sausen moeten deze door uw stukadoor eerst saus klaar worden afgewerkt.

Wandafwerking betegelde wanden

Het wandtegelwerk in de badkamer wordt tot plafond aangebracht. Afmeting wandtegels 15*30 cm.

In de toiletruimten wordt het tegelwerk tot ongeveer 1,50 m boven de afwerkvloer aangebracht, afhankelijk van de hoogte inbouwelement en tegelkeuze. Tussen bovenkant wandtegelwerk en het plafond wordt de wand behangklaar (groep 6) afgewerkt. U heeft de keuze uit een standaardassortiment tegelwerk in diverse kleuren. Tegen een meerprijs kunt u ook tegelwerk buiten het standaardassortiment uitkiezen. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

Vloerafwerking niet-betegelde vloeren

De betonvloeren worden voorzien van een cementgebonden zwevende dekvloer met daarin vloerverwarming. Wijzigingen in vloerafwerkingen (zoals aanbrengen van tegelvloeren, parketvloeren, enz.) kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer(en) worden aangebracht. Hierbij zijn extra voorzieningen ter voorkoming van contactgeluid en scheurvorming noodzakelijk en moeten deze voorzieningen volgens de geldende voorschriften (voor rekening koper) worden aangebracht. Wij adviseren u de afwerking altijd aan te brengen op advies van een leverancier. Voor sommige materialen is het aan te raden een ondervloer aan te brengen. In verband met de vloerverwarming raden wij u aan niet te boren, schroeven, spijkeren of andere werkzaamheden te verrichten waarbij de vloer wordt beschadigd.

Vloerafwerking betegelde vloeren

De toiletruimte en badkamer worden betegeld met vloertegels conform monsters en grijs gevoegd. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht! Afmeting vloertegels 30*30 cm, in de douchehoek 15*15 cm.

Vloerafwerking lifthallen

De vloerafwerking van de centrale hal op de begane grond bestaat uit een inloopmat en vloertegels met afmeting 30*30 cm, tegen de wanden wordt de vloer afgewerkt met een plinttegel. De vloeren van de lifthallen op de verdiepingen worden afgewerkt met projecttapijt.

Binnenschilderwerk / -beglazing

Aftimmeringen in het appartement worden met watergedragen verf afgewerkt, met uitzondering van de binnenzijde van de meterkast en alle fabrieksmatig afgelakte onderdelen.

Over de reeds fabrieksmatig aangebrachte onderlaag worden de volgende houten onderdelen afgewerkt met een laag dekkende verf. Dit geldt voor de aftimmeringen aan de binnenzijde langs de gevelkozijnen, trappgat aftimmeringen en plinten.

Leidingen worden niet geschilderd, met uitzondering van de eventueel in het zicht blijvende water- en rioleringsleidingen in het toilet en de badkamer.

Keukeninrichting

In de appartementen wordt geen keuken aangebracht. De keuken is niet opgenomen in de aanneemsom en wordt casco opgeleverd. De op de verkooptekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van de keukenopstelling en met name bedoeld voor de installatievoorzieningen. Separaat bij de verkoopstukken is de standaard nul-tekening aansluitpunten keukeninstallatie bijgevoegd van de firma Bruynzeel Keukens te Cruquius.

De installatieaansluitpunten voor elektra, water en riolering worden op standaard plaatsen aangebracht (afgedopt) en zijn indicatief aangegeven op de verkoop tekening.

U heeft beperkte mogelijkheid aansluitpunten te wijzigen of toe te voegen. Hier zijn echter wel bepaalde voorwaarden aan verbonden met betrekking tot de wijze van informatieverstrekking. Uw keukeninstallatie-tekening dient minimaal gelijkwaardig te zijn aan de standaard nul-tekening van Bruynzeel Keukens. Verzoeken voor eventuele installatieaanpassingen ten behoeve van een na oplevering te plaatsen keuken dienen te worden opgesteld in overleg met de koperbegeleider. Opgave(n) voor wijzigingen dienen voor de geldende sluitingsdatum te worden ingediend bij de koperbegeleider.

Uw keukenleverancier kan uw keuken na oplevering plaatsen. Deze keuken is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Voor de juiste maatvoering kunt u samen met een derde partij, zoals een keukenleverancier, op de inmeetmiddag de exacte maten van de ruimtes opmeten.

INSTALLATIES

Riolering

Gemeente: in het openbare gebied ligt een gescheiden rioolstelsel (hemelwater en vuilwater). De appartementen moeten het hemelwater en vuilwater gescheiden aanbieden, dus een hemelwater- en een vuilwaterleiding.

De hemelwaterafvoeren lozen op het openwater, dus geen aansluiting op het gemeentelijke hemelwaterriool.

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

De riolering wordt belucht middels meerdere ontspanningsleidingen die bovendaks uitmonden. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt, indien van toepassing, bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten een revisietekening verstrekt. De uiteindelijke plaatsing van afvoer- en toevoerventielen van de mechanische ventilatie/WTW-installatie, radiatoren/convectoren, verwarmingsinstallatie, alsmede de rookmelders worden door de installateur bepaald. Het verplaatsen van de mechanische ventilatiepunten in het betonnen plafond is niet mogelijk, zo ook de positie (en afmetingen) van de riolering- en hemelwaterafvoer (HWA)-installatie. Zodoende kunnen afwijkingen ontstaan van hetgeen in deze verkoopbrochure is weergegeven. De positie van de douche goot is ter indicatie aangegeven.

Waterleidinginstallatie

De appartementen worden middels een individuele watermeter in de centrale watermeterruimte aangesloten.

De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. Het is belangrijk om zo snel mogelijk na de oplevering zelf een contract af te sluiten met de waterleverancier om afsluiting te voorkomen.

Om zorg te dragen voor voldoende waterdruk wordt er een hydrofoor (drukverhogingsinstallatie) geplaatst op de begane grond ten behoeve van de appartementen op de 3^e en 4^e verdieping.

Waterinstallatie

De waterleidingen worden volgens plaatselijk geldende voorschriften aangelegd. Het aantal aansluitpunten is op de verkooptekeningen aangegeven. Na plaatsing van de watermeter is de installatie klaar voor gebruik.

Tappunten op de koud waterleiding: keuken (afgedopt bij de vloer), wastafelmengkraan, douchemengkraan, wasmachinekraan en toiletten.

Tappunten op de warm waterleiding worden aangelegd op de volgende plaatsen: keukenkraan (afgedopt bij de vloer), wastafelmengkraan en douchemengkraan.

Sanitair

De badkamer en toiletruimte worden opgeleverd met standaard sanitair volgens de sanitair lijst, in de kleur wit. Het sanitair verschilt per appartement maar bestaat in ieder geval uit een zwevend toilet met fontein, een wastafel en een betegelde douchehoek. De betegelde douchehoek bestaat uit een handdouche met glijstang en is een douche zonder douchebak of opstap. De douchehoek wordt afgebakend met een dorpel. Optioneel kunt u het sanitair aanpassen via UHUW.

Gasleidinginstallatie

De appartementen worden niet aangesloten op het openbare gasnet.

Verwarming

Project Vossepolder fase 2 is gasloos. Dit betekent dat er geen gasaansluitingen in de appartementen worden aangelegd. Om warmwater en verwarming te verkrijgen wordt er gebruikt gemaakt van een warmtepomp.

De appartementen worden voorzien van een bodemwarmtepomp. Voor deze warmtepomp worden onder het appartementencomplex in de grond bronnen geslagen. Door deze buizen wordt water gepompt dat de aardwarmte opneemt. In de winter als de temperatuur in de aarde warmer is dan

buiten, wordt het water verwarmd. In de zomer als de temperatuur in de aarde lager is, wordt het appartement enkele graden gekoeld. De verspreiding van de warmte of koeling in het appartement vindt plaats via de vloerverwarming. In de badkamer wordt een extra elektrische radiator aangebracht om deze ruimte extra te kunnen verwarmen. De elektriciteit voor de warmtepomp wordt (deels) opgewekt door de zonnepanelen op het dak van de appartementen. De warmtepomp wordt voorzien van een standaardboilervat van 150 liter maar is optioneel uit te breiden.

Het appartement wordt verwarmd en enigszins gekoeld via vloerverwarming. Hiervoor wordt in het appartement een verdeler aangebracht.

Op de buitengevel wordt een thermostaatsensor (buitenvoeler) geplaatst om de buitentemperatuur te meten. In de woonkamer wordt een thermostaatsensor geplaatst en in de slaapkamers een aparte thermostaatmatrix om de temperatuur separaat te regelen.

In de badkamer wordt een extra elektrische decorradiator aangebracht; deze kan niet komen te vervallen. Deze radiator zal leidend zijn in de temperatuurregeling van de badkamer.

De berekening van de verwarmingscapaciteit geschiedt overeenkomstig ISSO-51 Warmteverliesberekening.

De vloerverwarming in de badkamer is niet separaat na te regelen met een ruimtethermostaat maar loopt met alle groepen mee. De vloerverwarming in de badkamer loopt dus niet alleen mee met de woonkamer. De temperatuur in de badkamer is na te regelen middels de elektrische radiator.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken dienen de navolgende temperaturen bereikt en onderhouden te worden:

<i>Ruimte</i>	<i>Temperatuur</i>
Verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte. Verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit zoals woonkamer, overige kamers en keuken.	22 °C
Verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit zoals gang, hal, trap en overloop.	18 °C
Zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal trap en overloop.	18 °C
Toiletruimte	18 °C
Douche- en/of badruimte.	22 °C
Inpandige bergruimte	15 °C

Ventilatievoorzieningen

In het appartement wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische aan- en afvoer van lucht. De ventilatie van het appartement vindt mechanisch plaats. Via in- en afvoerpunten in het plafond wordt het appartement geventileerd. De warmte-terug-win unit (WTW) haalt de warmte uit de af te voeren lucht om daarmee de schone, in te blazen lucht op te warmen.

Door toepassing van warmte-terug-winning wordt het appartement voldoende geventileerd met een minimum aan energie. Een gemiddeld gezin produceert per etmaal ca. 10 liter waterdamp ten gevolge van douchen, koken, wassen, transpiratie, e.d. Daarom vindt in genoemde unit condensatie plaats van de in het appartement aanwezige waterdamp. Deze wordt via de riolering afgevoerd.

De WTW-unit is voorzien van twee standaardfilters die eenvoudig uitneembaar zijn door het openen van de filterdeur. Deze filters halen 95% van het stof uit de lucht. Eén filter filtert de verse buitenlucht voordat deze het appartement ingaat. De andere filtert de verbruikte lucht uit het appartement voordat deze via het toestel de woning weer verlaat. Deze filters moeten regelmatig gereinigd/vervangen worden.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk opgenomen in de betonvloeren en/of weggewerkt door middel van leidingkoker(s). Ter plaatse van de opstelplaats van de ventilatie-unit blijven de kanalen in het zicht. Het aantal inblaas- en afzuigpunten, evenals hun locatie, zal afhankelijk zijn van de uitvoering van de woning. Het leidingverloop van het kanaalwerk blijft onafgewerkt en in het zicht, zie ook afwerking houten kap.

In de winter is het aangenaam en voordelig om de warmte in het appartement vast te houden. In de zomer daarentegen heeft de koelte de voorkeur. De WTW-installatie wordt daarom voorzien van een bypasscassette. Deze bypasscassette zorgt gedurende de zomer ervoor dat de koele nachtlucht de

warme binnenlucht van overdag zoveel mogelijk vervangt. Hierbij wordt de lucht door de bypasscassette geleid. Het toestel wordt voorzien van een automatische regeling die bepaalt of de bypassklep opent of sluit.

De installatie wordt conform de NEN norm 1087/1088 gerealiseerd.

Elektrische installatie

De appartementen worden aangesloten op het elektranet met een meter in de meterkast. Het is belangrijk om zo snel mogelijk zelf een contract af te sluiten met een energieleverancier om afsluiting te voorkomen.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraal dozensysteem. Het geheel wordt aangelegd conform de geldende voorschriften.

De leidingen worden zo veel mogelijk weggewerkt in wanden, vloeren en leidingkokers. De leidingen, schakelaars en dergelijke ter plaatse van de opstelplaats van de ventilatie-unit, warmtepomp, meterkast en in de bergingen, alsook tegen de onderzijde van de dakkap worden niet weggewerkt. Hier worden de leidingen uitgevoerd als zichtleidingen.

Wandcontactdozen, schakelaars, e.d. worden uitgevoerd in wit kunststof half-inbouw. De dubbele wandcontactdozen worden verticaal aangebracht, uitgezonderd deze boven het in gestippelde aanrechtblad, deze worden horizontaal aangebracht. Daarom ook een ander symbool op de tekening. Het materiaal heeft het KEMA keurmerk. In de bergingen worden opbouwcontactdozen geplaatst. De aantallen en plaats van lichtpunten, schakelaars, (loze) leidingen voor telefoon en de centrale antenne inrichting (CAI) en wandcontactdozen staan op de verkooptekening aangegeven. Na plaatsing van de elektrameter is de installatie klaar voor gebruik.

Tenzij anders vermeld bedraagt de hoogte in mm gemeten vanaf de afgewerkte vloer van:

- | | |
|--|--------------|
| - wandcontactdozen | ca. 300+ |
| - schakelaars | ca. 1.050+ |
| - overige loze leidingen | ca. 300+ |
| - aansluitpunt wandverlichting in de badkamer op hoogte vanaf de vloer boven de wastafel | ca. 1800+ mm |
| - de schakelaar voor lichtpunt in de toiletruimte op de begane grond op | ca. 1400+ mm |

De rookmelders worden overeenkomstig de normen van het Bouwbesluit aangebracht. De rookmelders worden op het elektranet aangesloten en zijn voorzien van batterijen zodat deze ook werken wanneer het elektranet is uitgevallen.

De aansluitpunten voor buitengevelverlichting worden op ca. 2000 mm hoogte aangebracht.

De elektra-installatie van de bergingen op de eerste verdiepingen wordt aangesloten op de CVZ installatie en wordt uitgevoerd als zwakstroom installatie.

De bergingen op de begane grond worden aangesloten op de CVZ installatie. De bergingen worden voorzien van een 42V aansluiting en worden voorzien van een lichtpunt (zonder armatuur) aangesloten op een schakelaar.

Zonnepanelen

Op het dak van het appartementencomplex worden zonnepanelen aangebracht. Vanuit het Bouwbesluit moet een nieuwbouwwoning voldoen aan de gestelde EPC-norm. Om deze waarden te halen worden er zonnepanelen aangebracht waarmee een deel van de te verbruiken energie wordt opgewekt.

De PV panelen worden aangesloten op de CVZ-kast (algemene installatie) en op de appartementen. De PV installatie is niet optioneel uit te breiden.

Het aantal zonnepanelen dat wordt geplaatst is afhankelijk van de benodigde hoeveelheid Watt piek vanuit de EPC norm te behalen. Het aantal panelen dat wordt geplaatst wordt bepaald aan de hand van de stand der techniek. Het aantal aangegeven PV panelen op tekening is dan ook indicatief. Het

exacte aantal PV panelen wordt dan ook op later moment bepaald. De opbrengst zal hierdoor nooit lager worden dan benodigd.

Zwakstroominstallatie

De appartementen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker aangesloten op een transformator van voldoende zwaarte nabij de voordeur en een schel of zoemer in de entree, die is opgenomen in het videofoon toestel. Bij de hoofdentree wordt een videofooninstallatie aangebracht waarmee tevens vanuit het appartement de centrale toegangsdeur worden ontgrendeld.

Liftinstallatie

Het appartementencomplex wordt voorzien van een liftinstallatie met stopplaatsen op de begane grond tot en met de 4^e verdieping. De lift heeft een hefvermogen van 1000 kg en is geschikt voor maximaal 13 personen. De muurkoppen en schachtdeuren aan de halzijde worden uitgevoerd in RVS. De binnenkant van de liftcabine wordt o.a. voorzien van een spiegel, plafondverlichting, bedieningstableau, aan een zijde een leuning, en wand-/vloerafwerking volgens opgaaf architect.

RUIMTE-AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN

Ruimte	Afwerking			Tempe- -ratuur	Voorzieningen en installaties
	Vloer	Wand	Plafond		
Gevels					<ul style="list-style-type: none"> • Elektra volgens tekening • Bij de centrale entree wordt een buitenlamp aangebracht
Terras bg	Betontegels				<ul style="list-style-type: none"> • Elektra volgens tekening • Hekwerk
Berging begane grond	Dekvloer	Onafgewerkt	Houtwol cement		<ul style="list-style-type: none"> • Lichtschakelaar/ lichtpunt
Balkon	Prefab beton				<ul style="list-style-type: none"> • Elektra volgens tekening • Hekwerk
Entree / hal	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18°C	<ul style="list-style-type: none"> • Rookmelder • Vloerverwarming • Elektra volgens tekening
Toilet	Vloertegels	Tegels tot 1,50 meter, hierboven behangklaar	Spuitwerk	18°C	<ul style="list-style-type: none"> • Wandcloset • Fonteintje • Afzuigpunt mechanische ventilatie (MV) • Elektra volgens tekening
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk (niet zijnde verticaal / schuin deel van de kap)	22°C	<ul style="list-style-type: none"> • Elektra volgens tekening • Belinstallatie/ videofoon • Toevoeren MV • Vloerverwarming • Kamerthermostaat • MV bediening
Keuken (keuken wordt niet geleverd)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22°C	<ul style="list-style-type: none"> • Afvoer riool + waterleiding • Afzuigpunten MV • Vloerverwarming • Elektra volgens nul-tekening Bruynzeel
Badkamer	Vloertegels	Tegels tot plafond	Spuitwerk	22°C	<ul style="list-style-type: none"> • Douchecombinatie met mengkraan, glijstang, doucheslang en douchekop • Wastafel + mengkraan • Wandcloset • Elektrische decorradiator • Afzuigpunt MV • Vloerverwarming • Elektra volgens tekening
Slaapkamer 1	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk (niet zijnde verticaal / schuin deel van de kap)	22°C	<ul style="list-style-type: none"> • Elektra volgens tekening • Toevoeren MV • Vloerverwarming • Ruimtethermostaat
Slaapkamer 2	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk (niet zijnde verticaal / schuin deel van de kap)	22°C	<ul style="list-style-type: none"> • Elektra volgens tekening • Toevoeren MV • Vloerverwarming • Ruimtethermostaat
Technische ruimte	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	15°C	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluitpunt wasmachine W+R+E • Elektra volgens tekening • Loze leiding voor wasdroger • WTW unit incl. aansluitpunten • Warmtepomp, inclusief aansluitpunten • Omvormer PV panelen • Opbouw leidingwerk t.b.v. installaties

RUIMTE-AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN ALGEMENE RUIMTEN

Ruimte	Afwerking			Tempe-ratuur	Voorzieningen en installaties
	Vloer	Wand	Plafond		
Gevels		Metselwerk Voegwerk Timmerwerk Prefabbeton Hekwerk			<ul style="list-style-type: none"> • Elektra volgens tekening • Nestvoorzieningen
Entree buiten	Betontegels	Metselwerk Kozijnen Timmerwerk	Timmerwerk		<ul style="list-style-type: none"> • Elektra volgens tekening • Bellen tableau/ videofoon • Fietsrekken • Postkasten • Bij de centrale entree wordt een buitenlamp aangebracht
Entree	Inloopmat Vloertegels	Plinttegel spuitwerk	Houtwolcement		<ul style="list-style-type: none"> • Elektra verlichting • ventilatie
Lifthalen verdieping	Projecttapijt	spuitwerk	Akoestisch spuitwerk/ of houtwol cement		<ul style="list-style-type: none"> • Elektra volgens tekening • Verlichting en noodverlichting
Trappenhuis	Prefab beton	spuitwerk	Akoestisch spuitwerk onderzijde bordessen		<ul style="list-style-type: none"> • Elektra volgens tekening • Verlichting en noodverlichting
Bergingsgang	Dekvloer	Beton Vellingblokken Gipsplaat	Houtwolcement	Onverwarmd	<ul style="list-style-type: none"> • Elektra volgens tekening • Verlichting en noodverlichting • Ventilatie
CVZ/ werkkast / hydrofoor/ containerruimte	Dekvloer	Onafgewerkt	Houtwol cement / beton	Onverwarmd	<ul style="list-style-type: none"> • Elektra volgens tekening • Verlichting
Grond rondom appartement	Grond onafgewerkt				
Lift	Kunststof	Spiegel Kunststof leuning	Kunststof met verlichting		
Bergingen	Dekvloer	Beton Vellingblokken	Houtwol cement / beton		<ul style="list-style-type: none"> • Natuurlijke ventilatie