

# **KOPERSINFORMATIE & TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

## **Type A 18 Appartementen Vossepolder te Hillegom**



## INHOUDSOPGAVE

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

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

## **INLEIDING**

Voor u ligt de technische omschrijving van de 18 appartementen van het project Vossepolder te Hillegom. Per onderdeel wordt in de tekst uitgelegd hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. De technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopteekeningen.

## **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. U sluit met de Horsman & Co Lisse een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning. Deze twee overeenkomsten zijn onverbrekkelijk met elkaar verbonden. U verplicht zich daarmee 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 de woning.

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 opmaken.

In de koop- en de aannemingsovereenkomst worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen, die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden zijn 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 aannemingsovereenkomst 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 de 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

De volgende kosten zijn niet in de verkoopprijs opgenomen:

- Kosten voor eventueel 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 de woning 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 Arbowet- 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 daarop. 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 daarvan een schriftelijke bevestiging van Horsman & Co Lisse heeft ontvangen.

Wij raden u dringend aan om 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 de woning op te nemen. Zo voorkomt u onnodige, vervelende verrassingen indien de bouw geen doorgang kan vinden, of wanneer de woning 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.

De woning 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 de woning 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 de woning teneinde de eventuele tekortkomingen conform het opleverformulier te verhelpen. De koper dient de aannemer daartoe 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](http://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 ook de zonnepanelen aan te melden t.b.v. de terug levering van energie, dit kan via [www.energieleveren.nl](http://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 zijn ontwikkeld door BPD Ontwikkeling BV en worden gerealiseerd door Horsman & Co Lisse. Project Vossepolder bestaat uit in totaal 46 koopwoningen en 18 appartementen.

### Woningborg garantie

Alle appartementen van project Vossepolder worden gebouwd onder de kwaliteitsgarantie van Woningborg. Dit betekent dat de ontwikkelaar/aannemer zich verplicht tot garantie op de kwaliteit van de woning, 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 daarmee onverenigbaar ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg.

Nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de verkoper het door Woningborg uitgegeven boek 'de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling' en het bijbehorende document 'de Woningborg garantievooraarden, 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 woning bij Woningborg, waarna u het waarborgcertificaat rechtstreeks van Woningborg krijgt 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 garantievooraarden 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 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.

Om een beroep te kunnen doen op de volledige garantierechten zijn onderhoudsinspecties en -werkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er, voor eigen rekening, vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend 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 woning 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 de woning 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 nieuwbouwwoning 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 de woning 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 daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Zie ook de project website [www.nieuwbouw-vossepolder.nl](http://www.nieuwbouw-vossepolder.nl). De tekst in deze technische omschrijving kan afwijken van de verkooptekeningen, waarbij de technische omschrijving bepalend is. Met name wijzen wij op de artist's impressions en plattegronden in de verkoopbrochure, waarvoor geldt dat deze slechts als sfeerbeeld kunnen worden gezien en niet als een afbeelding van het gekochte. De eventueel in de verkoopbrochure afgebeelde keukeninrichting, tuininrichting, meubels, (elektrische) apparatuur, sanitair en foto's, etc., 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 (verkoop-) situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend 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 daaraan 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 afwijken door wandafwerkingen, aftimmering, etc. In verband met de nauwkeurige uitwerking van de details, constructies, maatvoering materialen, e.d. kunnen er kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte 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 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw woning zal voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke voorschriften, zoals opgenomen in het Bouwbesluit (2012). Conform het bouwbesluit moeten nieuwbouwappartementen een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van maximaal 0,4 hebben. De appartementen van project Vossepolder hebben een streefwaarde van EPC circa 0,1. 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 meer- en minderwerk en individuele wijzigingen

Bij alle gerealiseerde appartementen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard kopers meer- en minderwerk keuzelijst die u separaat ontvangt bij de definitieve koop van de woning. 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, voor ons betekent dit een hele organisatie. 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, 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, keuken 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 keuken, 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.

#### 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 onder andere 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 i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór de oplevering van uw woning).
- Verplaatsen of wijzigen van de combiketel 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.

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

#### Krimpscheuren

Een nieuwbouwwoning 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 onderhoudsperiodes, 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 de woning.

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 2016.

### **SANITAIR / TEGELWERK**

Voor wijzigingen en aanpassingen aan het sanitair kunt u terecht bij – N.T.B.

Voor wijzigingen aangaande het tegelwerk kunt u terecht bij Bouwcenter RAB Wassenaar - N.T.B.

Voor uw wijzigingen in de keuken: N.V.T.

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 te lezen als:

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, lift put, 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

Het parkeergedeelte op de begane grond wordt uitgevoerd met betonnen klinkers. Markering voor de parkeervakken inclusief nummering wordt hierin opgenomen.

### 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 geen kruipruimte aanwezig onder de begane grondvloer.

## **BINNENWANDEN / BUITENGEVELS**

### Binnenwanden

De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in beton die in het appartement behangklaar zullen worden afgewerkt.

De dragende wanden in het binnenspouwblad worden ook in beton uitgevoerd die in het appartement behangklaar zullen worden afgewerkt.

De binnen spouwbladen van de appartementen worden uitgevoerd als houtskelet bouwelement (HSB) die aan de binnenzijde van het appartement behangklaar zullen worden afgewerkt..

Diverse niet dragende woningscheidende wanden of wanden die de 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 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. De gevel heeft een isolatiewaarde (Rc) van min. 4,5 m<sup>2</sup>K/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.

### Vloeren

De begane grondvloer ter plaatse van de centrale kern wordt uitgevoerd als betonvloer en wordt afgewerkt met een zandcement afwerkvloer van ca. 60 mm dikte. De vloer heeft een isolatiewaarde (Rc) van min. 3,5 m<sup>2</sup>K/W.

De verdiepingsvloeren zijn breedplaatvloeren met een afwerkvloer van ca. 80 mm dikte op de eerste verdieping en 60 mm dikte op de overige verdiepingen. De verdiepingsvloeren 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 en dergelijke 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 binnen spouwbladen op de vijfde verdieping worden uitgevoerd als een geïsoleerde kap met binnenbekleding van onafgewerkt plaatmateriaal. Deze worden aan de buitenzijde afgewerkt met keramische dakpannen welke afkomstig zijn uit diverse rest partijen. Als gevolg van de toepassing van deze selectie dakpannen kan per dakvlak en per blok kleur-/ tintverschil ontstaan in de dakpannen zelf. Indien hulpstukken niet in deze selectie beschikbaar zijn worden deze als nieuw toegepast. Deze selectie dakpannen worden toegepast wegens circulair bouwen. Alle schuine daken hebben een isolatiewaarde (Rc) van min. 6,0 m<sup>2</sup>K/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.

### Isolatie

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

### Kozijnen

Buitengevelkozijnen, ramen en deuren van de woningen worden in hardhout 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 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.

### Hekwerken / Leuningen

Er worden bij de (vlucht)balkons, trappenhuis en terrassen op de eerste verdieping hekwerken geplaatst en Franse balkonhekken ter plaatse van de dakkapellen.

In het trappenhuis worden ter plaatse van de betontrappen muurleuningen aangebracht.

De hoofdentree op de begane grond is van buitenaf bereikbaar via een 'loopbrug' constructie afgewerkt met een hekwerk.

### Buitendeuren

- De buitendeuren zijn van hardhout.
- De voordeuren van de appartementen worden voorzien van deurbeslag. Een deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde. De deuren worden niet 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 timmerfabriek. 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.

In het kozijn van de hoofdentree worden postkasten aangebracht, evenals het bellentableau waarin de videofooninstallatie is opgenomen.

De garagedeur wordt uitgevoerd als roldeur die elektrisch wordt aangedreven en bediend middels een afstandsbediening. Per appartement ontvangt u 1 stuks afstandsbediening.

#### Beglazing

De buitengevelkozijnen worden voorzien van isolerend HR++ beglazing. Alle beglazing van de woningen voldoet geheel aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit en aan de NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen'. De woningen 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 worden aan de binnenzijde in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde.
- 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 plaatmateriaal. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het openwater.

Er worden aan de buitenzijde diverse bloembakken aangebracht.

#### Bergingen

De bergingen bevinden zich op de eerste verdieping. 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 houten bergingen zijn middels een loopdeur toegankelijk. De bergingsdeuren worden voorzien van deurbeslag met zowel een deurklink aan de buiten- als aan de binnenzijde.

## **BINNENZIJDJE 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 aangegeven. De gipsblokken worden in drie verschillende kleuren toegepast: groen voor de wanden rondom vochtige ruimtes zoals de badkamer, en geel of roze rondom overige verblijfsruimtes. Alle wanden worden licht afgewerkt. 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 met een 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 hoofd dak is bereikbaar via een dakluik die geplaatst wordt in het plafond van de centrale hal op de vijfde 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 worden afgewerkt.

Er worden geen plinten aangebracht in de appartementen. Ter plaatse van het projecttapijt 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 plafonds worden voorzien van spuitwerk met uitzondering van de leidingkasten, technische ruimte, onbenoemde ruimte en de meterkast. De v-naden in de betonnen plafonds blijven zichtbaar.

#### 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' afgewerkt. De technische ruimtes worden niet afgewerkt. Dit wil zeggen dat de grote oneffenheden in de wanden zijn gedicht met mortel en dat 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 de stukadoor sausklaar worden afgewerkt.

#### Wandafwerking betegelde wanden

Het wandtegelwerk in de badkamer wordt tot 2,10 m boven de afwerkvloer aangebracht. Afmeting wandtegels 20\*25 cm.

In de toiletruimtes wordt het tegelwerk tot ongeveer 1,50 m boven de afwerkvloer aangebracht, afhankelijk van de hoogte inbouwelement en tegelkeuze.

Tussen bovenkant wandtegels werk en het plafond wordt de wand afgewerkt met wandspuitwerk.

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. Daarbij 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 de woning worden met water gedragen verf afgewerkt, met uitzondering van de binnenzijde van de meterkast en alle fabrieksmatig afgelakte onderdelen. De trapaftimmeringen worden in het werk afgeschilderd.

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.

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

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. Verzoeken voor eventuele installatieaanpassingen ten behoeve van een na oplevering te plaatsen keukens dienen te worden opgesteld in overleg met de kopersbegeleider.

Opgave(n) voor wijzigingen dienen voor de geldende sluitingsdatum te worden ingediend bij de kopersbegeleider.

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 1opmeten.

### Sanitair

De badkamer en toiletruimte worden opgeleverd met standaard sanitair volgens de sanitairlijst, in de kleur wit. Het sanitair verschilt per woning maar bestaat in ieder geval uit een zwevend toilet met fontein op de begane grond, een wastafel en een betegelde douchehoek op de eerste verdieping. 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.

## **INSTALLATIES**

### Ventilatievoorzieningen

In het appartement wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische aan- en afvoer van lucht. De ventilatie van de woning vindt mechanisch plaatst. Via in- en afvoerpunten in het plafond wordt de woning 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 de woning voldoende geventileerd met een minimum aan energie. Een gemiddeld gezin produceert per etmaal ca. 10 liter waterdamp ten gevolge van douchen, koken, wassen, transpiratie en dergelijke. Daarom vindt in genoemde unit condensatie plaats van de in de woning aanwezige waterdamp. Deze wordt via de riolering afgevoerd. De warmte-terug-win 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 de woning ingaat. De andere filtert de verbruikte lucht uit de woning voordat deze via het toestel de woning weer verlaat. Deze filters moeten regelmatige verschoond 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 de woning vast te houden. In de zomer daarentegen heeft de koelte de voorkeur. De WTW-installatie wordt daarom voorzien van een bypasscassette. Deze bypasscassette zorgt er gedurende de zomer voor 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.

### 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 het doucheputje 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 bevrozing. 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.

#### Gasleidinginstallatie

De appartementen worden niet aangesloten op het openbare gasnet.

#### 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 kopersbegeleider informeert u hierover.

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 cv-ketel, meterkast en in de bergingen, alsook tegen de onderzijde van de dakkap worden niet weggewerkt. Hier worden de leidingen uitgevoerd als zichtleidingen.

Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in wit kunststof half-inbouw. 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.

#### 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 videofoonstelsel. Bij de hoofdentree wordt een videofooninstallatie aangebracht hier kan tevens vanuit het appartement de centrale toegangsdeur worden ontgrendeld.



### Liftinstallatie

Het appartementencomplex wordt voorzien van een liftinstallatie met stopplaatsen op de begane grond t/m de vijfde 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.

### 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 koudwaterleiding: keuken (afgedopt bij de vloer), wastafelmengkraan, douchemengkraan, wasmachinekraan en toiletten.

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

### Verwarming

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

De woningen worden voorzien van een bodemwarmtepomp. Voor deze warmtepomp worden in de parkeerlaag van het appartementencomplex 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 de woning vindt plaats via de vloerverwarming op alle verdiepingen. 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 woning. De warmtepomp wordt voorzien van een standaardboilervat van 180 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 thermostaat sensor (buitenvoeler) geplaatst om de buitentemperatuur te meten. In de woonkamer wordt een thermostaatsensor geplaatst en in de slaapkamers en badkamer wordt een aparte thermostaatmatrix geplaatst 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 de ISSO-51 Warmteverliesberekening.

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

### Zonnepanelen

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

wordt opgewerkt. De opgewekte energie wordt aangesloten op de CVZ installatie en indien niet verbruikt terug geleverd aan de energieleverancier.

Het aantal zonnepanelen dat wordt geplaatst wordt 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.

## RUIMTE-AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN

Ruimte				Tempe- ratuur	Elektrische installatie			Voorzieningen en installaties
	Vloer	Wand	Plafond		Licht- punten	Wandcontact- dozen		
						Enkel	Dubbel	
Gevels								<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektra volgens tekening</li> <li>• Bij de centrale entree wordt een buitenlamp aangerbacht</li> </ul>
Terras 1 <sup>e</sup> verd	Betontegels							<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektra volgens tekening</li> <li>• Hekwerk</li> </ul>
Balkon	Prefab beton							<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektra volgens tekening</li> <li>• Hekwerk</li> </ul>
Entree / hal	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	15°C	1	1		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belinstallatie/ videofoon</li> <li>• Rookmelder</li> <li>• Vloerverwarming</li> <li>• Elektra volgens tekening</li> <li>• Kruipluik</li> </ul>
Toilet	Vloertegels	Tegels tot 1,50 meter, daarboven wandspuitwerk	Spuitwerk	15°C	1			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wandcloset</li> <li>• Fonteintje</li> <li>• Afzuigpunt mechanische ventilatie (MV)</li> <li>• Elektra volgens tekening</li> </ul>
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	20°C	2		5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onbedrade leiding telefoon</li> <li>• Onbedrade leiding CAI</li> <li>• Elektra volgens tekening</li> <li>• Toevoeren MV</li> <li>• Vloerverwarming</li> <li>• Kamerthermostaat</li> <li>• MV bediening</li> </ul>
Keuken (keuken wordt niet geleverd)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	20°C	1		4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Loze leiding tbv warmwater-toestel</li> <li>• Afvoer riool + waterleiding</li> <li>• Afzuigpunten MV</li> <li>• Vloerverwarming</li> <li>• Elektra volgens tekening</li> </ul>
Badkamer	Vloertegels	Tegels tot 2,10 meter hoog, daarboven wandspuitwerk	Spuitwerk	22°C	2 (waarvan 1x wand)	1		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Douchecombinatie met mengkraan, glijstang, doucheslang en douchekop</li> <li>• Wastafel + mengkraan</li> <li>• Wandcloset</li> <li>• Elektrische decorradiator</li> <li>• Afzuigpunt MV</li> <li>• Vloerverwarming</li> <li>• Ruimtethermostaat</li> <li>• Elektra volgens tekening</li> </ul>
Slaapkamer 1	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	20°C	1		2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Loze leiding onbedraad</li> <li>• Elektra volgens tekening</li> <li>• Toevoeren MV</li> <li>• Vloerverwarming</li> <li>• Ruimtethermostaat</li> </ul>
Slaapkamer 2	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	20°C	1		2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Loze leiding onbedraad</li> <li>• Elektra volgens tekening</li> <li>• Toevoeren MV</li> <li>• Vloerverwarming</li> <li>• Ruimtethermostaat</li> </ul>
Technische ruimte	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	15	1	1		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aansluitpunt wasmachine W+R+E</li> <li>• Elektra volgens tekening</li> <li>• Loze leiding voor een droger</li> <li>• WTW unit</li> <li>• Warmtepomp</li> <li>• Omvormer PV panelen</li> <li>• Opbouw leidingwerk tbv installaties</li> </ul>

## RUIMTE-AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN ALGEMENE RUITEN

Ruimte				Tempe- ratuur	Elektrische installatie			Voorzieningen en installaties
	Vloer	Wand	Plafond		Licht- punten	Wandcontact- dozen		
						Enkel	Dubbel	
Gevels		Metselwerk Prefabbeton Hekwerk						<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektra volgens tekening</li> <li>• Nestvoorzieningen</li> <li>•</li> </ul>
Entree buiten	Loopbrug	Metselwerk Kozijnen						<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektra volgens tekening</li> <li>• Bellen tableau/ videofoon</li> <li>• Fietsrekken</li> <li>• Postkasten</li> <li>• Bij de centrale entree wordt een buitenlamp aangebracht</li> </ul>
Lifthalen verdieping	Projecttapijt	sputwerk	Houtwolcement					<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektra volgens tekening</li> <li>• Verlichting en noodverlichting volgens tekening</li> </ul>
Trappenhuis	Prefab beton	sputwerk	Akoestisch sputwerk onderzijde bordessen					<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektra volgens tekening</li> <li>• Verlichting en noodverlichting volgens tekening</li> </ul>
Bergingsgang	Dekvloer	Beton Vellingblokken Gipsplaat	Houtwolcement					<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektra volgens tekening</li> <li>• Verlichting en noodverlichting volgens tekening</li> </ul>
Parkeerplaats	Straatwerk	Beton Metselwerk Roosters						<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektra volgens tekening</li> <li>• Verlichting en noodverlichting volgens tekening</li> </ul>
CVZ/ werkkast / hydrofoor/ containerruimte	Dekvloer	Onafgewerkt	Houtwol cement / beton					<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektra volgens tekening</li> <li>• Verlichting volgens tekening</li> </ul>
Grond rondom appartement	Grond onafgewerkt							
Lift	Kunststof	Spiegel Kunststof leuning	Kunststof met verlichting					<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektra volgens tekening</li> </ul>