

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 20 APPARTEMENTEN “NH1918” TE ZUTPHEN

Datum: 16 juli 2026

BOLD Wonen B.V.
Postbus 2634
3800 GD Amersfoort

T 033 – 453 59 59
E info@boldwonen.nl
www.boldwonen.nl

KVK 91613140
IBAN NL865712116B01
BTW NL23ABNA0128288175

INHOUD

1	INLEIDING	4
	Introductie	4
	Leeswijzer	4
	Projectgegevens	5
2	ALGEMENE KOPERSINFORMATIE	6
	Aannemingsovereenkomst (AO)	6
	Vrij op naam (V.O.N.)	6
	Levering- / Eigendomsakte	6
	Termijnen en betalingen	6
	Woningborg Garantie- en Waarborgregeling	7
	Veiligheid tijdens uitvoering	8
	Opleveringsprognose	8
	Uw huidige woning/appartement	8
	Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen	8
	Verzekeringen	8
	Aansluiting / levering van elektra	9
	BENG en energielabel	9
	Overige project specifieke zaken	9
	Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en Waarborgregeling	10
	Wet bescherming persoonsgegevens	10
	Erratum	10
	Artist impressies en andere commerciële uitingen	10
	Disclaimer	10
	Vereniging van eigenaren (VVE)	11
	servicekosten en energiekosten	11
3	HET APPARTEMENT – bouwomschrijving	13
	Technische omschrijving	13
1	INDELING VAN HET APPARTEMENT IN VERBLIJFSRUIMTE	13
2	PEIL VAN HET WOONGEBOUW	13
3	GRONDWERK	13
4	RIOLERINGSWERKEN	13
5	BESTRATING EN TERREININRICHTING	13
7	FUNDERING	14
8	GEVELS EN WANDEN	14
9	VLOEREN	14
10	DAKEN	15

11	ISOLATIE	15
12	VENTILATIEVOORZIENINGEN	15
13	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	15
14	TRAPPEN	16
15	AFTIMMERWERK	16
16	VLOERAFWERKING EN STUCADOORSWERK	17
17	TEGELWERK	17
18	VENSTERBANK	18
19	KEUKEN	18
20	BEGLAZING EN SCHILDERWERK	18
21	STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN	18
22	WATER en BINNENRIOLERING	19
23	SANITAIR	19
24	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	20
25	VERWARMINGSINSTALLATIE	20
27	LIFT	21
28	AANDACHTSPUNT WONINGBORG	21
	BIJLAGE:	21

1 INLEIDING

INTRODUCTIE

Het kopen van een nieuw appartement is een aangelegenheid waarbij u te maken krijgt met niet alledaagse dingen. Denk hierbij aan juridische zaken zoals een koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten. Ook komen er bouwkundige en financiële aspecten aan bod, die de nodige aandacht en enige expertise van u als koper vragen. Uiteraard staat onze kopersbegeleiding u hierin bij. Samen streven wij ernaar om u in dit proces zo goed mogelijk te begeleiden en adviseren.

Het project “NH1918” is gelegen te Zutphen. Het bestaat uit de bouw van 20 appartementen. In deze technische omschrijving worden deze appartementen omschreven.

Binnen de appartementen bestaan er verschillende typen in grootte en indeling en kunnen er verschillen zijn door gespiegelde plattegronden of een andere gevelindeling door de locatie in het woongebouw. Deze verschillen, die duidelijk op de verkooptekening zijn aangegeven, zijn niet nader in deze technische omschrijving beschreven.

Naast een uitgebreide beschrijving van de technische opbouw en de afwerking van de appartementen in het plan, vindt u veel gebruikte terminologie van zaken die u in het aankomende koop- en bouwproces tegen gaat komen. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst. Waarbij bij eventuele tegenstrijdigheid geldt dat de zaken zoals zijn omschreven in deze technische omschrijving prevaleren boven de verkooptekeningen.

Voor de appartementen in dit project wordt door BOLD Wonen een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 (versie 01-01-2026).

LEESWIJZER

Deze technische omschrijving is opgebouwd uit 3 delen.

- Deel 1: Projectgegevens;
- Deel 2: Algemene kopersinformatie;
- Deel 3: Het appartement– bouwomschrijving.

PROJECTGEGEVENS

PROJECTNAAM	“NH1918” 20 appartementen te Zutphen	
ONDERDEEL	Appartementen, type A, B, C, D en E	
ONTWIKKELAAR	Holleman Ontwikkeling BV Maagdenburgstraat 18 Deventer	
AANNEMER	BOLD Wonen Spaceshuttle 38 Amersfoort	Schutte Bouw Grote Voort 201 Zwolle
KOPERSBEGELEIDING	BOLD Wonen Martine Wienbelt – de Wit Mirjam Westerhoff	Schutte Bouw Tel: 06-10101280 Tel: 06-14897151
Ook bereikbaar via <i>volgjewoning</i>		
ARCHITECT	FARO Architecten Lisserweg 487d Lisserbroek	
VERKOOP	Ten Hag Woningmakelaars Spittaalstraat 93 Zutphen	

2 ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

AANNEMINGSOVEREENKOMST (AO)

Komt u tot het kopen van het appartement, dan gebeurt dit aan de hand van een AO. Bij deze AO gaan koper (verkrijger) en verkoper (BOLD Wonen) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de aanneemsom en BOLD Wonen zich verplicht tot de bouw van het appartement. Nadat u deze AO heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de AO door BOLD Wonen mede is ondertekend.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

Het appartement wordt "Vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een appartement gemoeid zijn, in de koop-/ aanneemsom zijn opgenomen:

- de notariskosten inzake levering-/ eigendomsakte;
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- de kosten van kadastrale inmeting.

Tevens zijn in de aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- de bouwkosten;
- het adviseurshonorarium;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aanleg- en aansluitkosten t.b.v. water, elektra, CAI en/of glasvezel (mits in de wijk aanwezig);
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (Woningborg).

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet in de aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- aansluitkosten voor levering van water, elektra, glasvezel en/of CAI (mits aanwezig).

LEVERING-/ EIGENDOMSAKTE

De levering-/ eigendomsakte van de te bouwen appartementen geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden zoals aangegeven in de AO is voldaan. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

TERMIJNEN EN BETALINGEN

Nadat u een schriftelijke mededeling ontvangt waaruit blijkt dat de opschortende voorwaarden van de Aannemingsovereenkomst (AO) zijn vervuld, zal de termijn grondkosten bij u in rekening worden gebracht zoals is aangegeven in de Koopovereenkomst (KO). De termijnen van de aanneemsom uit de AO 'vervallen' al gelang de bouw vordert.

Bold stuurt u facturen van de termijnen per mail. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever ervoor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. de akte van levering van de grond van ontwikkelaar aan de verkrijger;
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen zijn (deels eerder genoemd onder het hoofdstuk Vrij Op Naam – pagina 6):

- de rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de geldgever;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Ook wordt de concept (koop-/) aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

NB Drainage en infiltratievoorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zal er een kijkmoment worden georganiseerd. Alleen op dit kijkmoment is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels het kopers portaal *volgjewoning* zullen de data van dit kijkmoment bekend worden gemaakt.

OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest of extreem heet is, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Uiterlijk twee weken voor de oplevering zal de concrete datum worden gecommuniceerd.

UW HUIDIGE WONING/APPARTEMENT

Bij verkoop van uw huidige woning/appartement adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning/appartement raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe appartement. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Zoals eerder genoemd communiceren we uiterlijk twee weken voor de oplevering de concrete datum. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst, regen en levering van materialen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. In de AO is het aantal werkbare werkdagen opgenomen waarin het appartement gerealiseerd en opgeleverd moet worden.

OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw appartement ontvangt u tevens de eindafrekening. BOLD Wonen draagt voor de oplevering zorg voor het deponeren van een collectieve bankgarantie van 5% van de aanneemsom bij de notaris. Deze bankgarantie is geldig tot drie maanden na de dag van oplevering (conform de bepaling van Woningborg). Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk één dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw appartement.

Enkele weken voor de oplevering ontvangt u een uitnodiging van BOLD Wonen om met u het appartement te inspecteren, de 'voorschouw'.

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. Het hele appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Bij de oplevering wordt met u het appartement nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan u worden overgedragen. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een "Proces-Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces-Verbaal van Oplevering wordt zowel door BOLD Wonen als door u ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat het appartement zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.

VERZEKERINGEN

Op de dag van oplevering van uw appartement is door de VVE een opstalverzekering afgesloten. Dit hoeft u zelf niet meer te regelen. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw appartement wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten. Deze verzekering moet u dan wel zelf afsluiten.

AANSLUITING/ LEVERING VAN ELEKTRA

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit en het leveren ervan. Het contract voor de levering van energie kunt u meenemen van uw huidige woning/appartement naar uw nieuwe appartement en is dus niet adres gebonden. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Aangezien een appartement uitsluitend opgeleverd kan worden indien het appartement op dat moment is voorzien van warmte, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektra. Op deze manier zijn alle appartementen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit. LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen. Indien, ondanks inspanningen van BOLD Wonen, nutspartijen toch nalatig zijn bij het tijdig leveren van elektriciteit of water voor de oplevering dan kan uw appartement niet worden opgeleverd. U kunt in dit geval geen schadevergoeding claimen door te late oplevering van uw appartement.

Wat betekent dit voor u?

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van het appartement wordt u verwezen naar EAN Codeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe appartement. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. BOLD Wonen zal na oplevering van het appartement haar contract opzeggen. Wanneer u niet tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunnen er mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

Voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van uw huidige woning/appartement. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning/appartement mee naar uw nieuwe appartement. Let daarbij op dat u in uw nieuwe appartement geen gaslevering meer nodig heeft. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kunt u er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft, dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Voor de levering van water kunt u zich overschrijven naar de regionale waterleverancier.

BENG EN ENERGIELABEL

De EPC (energieprestatie) is in de loop van de tijd een beetje verouderd. Sommige delen werden overgewaardeerd, sommige ondergewaardeerd. Daarom is sinds 1 januari 2021 BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) van kracht. BENG richt zich op het gebouwgebonden energieverbruik. Het gebruikersgebonden (huishoudelijk) energieverbruik wordt niet meegenomen in de berekeningen.

Energielabel

Uw appartement is hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van het appartement van BOLD Wonen een energielabel. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

OVERIGE PROJECT SPECIFIEKE ZAKEN

Uitleg parkeerplaatsen

In nieuwe ruimtelijke plannen maakt de ontwikkelaar Holleman Ontwikkeling in samenspraak met de gemeente een parkeerbalans. Hierin wordt bepaald hoeveel nieuwe parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden in het openbare gebied en/of op kavels. Deze parkeerplaatsen zijn aangegeven op de situatietekening. Daarbij geldt dat de parkeerplaatsen in de openbare ruimte door de gemeente worden aangelegd en dat deze mogelijk kunnen afwijken van hetgeen dat op tekening staat.

Openbaar gebied

Het openbaar gebied wordt aangelegd door de ontwikkelaar en overgedragen aan de gemeente. De situatietekening geeft een beeld hoe dit eruit komt te zien. Dit is echter een momentopname en hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Het openbaar gebied bestaat op hoofdlijnen uit wegen, parkeerplaatsen, toegangspaden en groenvoorziening. De wegen worden uitgevoerd met klinkerbestrating. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met grasbetontegels.. De gemeente Zutphen heeft ten aanzien van huishoudelijk afval ondergrondse containers in de omgeving aangebracht.

Toelichting krijtstreepmethode

Bij sommige appartementen wordt gebruikt gemaakt van de 'krijtstreepmethode'. Dit houdt in dat wanneer een verblijfsgebied volgens het BBL niet voldoet aan de verplichte hoeveelheid daglichttoetreding, een deel van het verblijfsgebied niet als 'verblijfsgebied' wordt benoemd maar als 'onbenoemde ruimte'. De krijtstreepmethode is een toegestaan middel om de grootte van de gewenste gevelopeningen in balans te brengen met regelgeving rondom daglichttoetreding.

ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE/ GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Na oplevering van uw appartement gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen.

Dit zijn niet de gebreken als gevolg van verkeerd gebruik, het 'werken' van materialen of gebreken die logischerwijs waarneembaar waren bij oplevering en beschadigingen die na oplevering zijn ontstaan.

De tekortkomingen dient u conform de Woningborg-regeling schriftelijk te melden: service@boldwonen.nl. Op welke wijze wordt nader toegelicht in het Opleverdossier dat u voor de oplevering van uw appartement van BOLD Wonen dient te ontvangen via *volgjewoning*. Na de genoemde periode wordt BOLD Wonen geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

BOLD Wonen respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt BOLD Wonen uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop- bouwproces, zoals bijvoorbeeld sanitair-, tegel- en keukenleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen.

U kunt wijzigingen en/of aanvullingen op uw gegevens doorgeven via *volgjewoning*. Het is van belang dat deze gegevens altijd juist zijn. Mocht u hier vragen over hebben, kunt u zich hiervoor wenden tot uw kopersbegeleider, via *volgjewoning*.

ERRATUM

Tijdens de uitvoering kunnen afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht, voortvloeiend uit bijvoorbeeld voorschriften, het niet meer leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de eisen die gesteld worden door Woningborg en BBL van het appartement en worden door BOLD Wonen kenbaar gemaakt middels een erratum. De errata worden schriftelijk aan u kenbaar gemaakt als mededeling en maken onderdeel uit van de overeenkomst. Deze hoeven niet getekend te worden. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

Alle wijzigingen in opdracht van BOLD Wonen en/of in opdracht van de koper, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop- en aannemingsovereenkomsten.

ARTIST IMPRESSIES EN ANDERE COMMERCIËLE UITINGEN

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de opgenomen impressies van de appartementen of het woongebouw. Deze tekeningen en 3D visualisaties dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van het gebouw. In de impressies kunnen ook meerwerkopties zijn getoond.

DISCLAIMER

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan.

De aangegeven maten op de tekeningen zijn “circa maten”. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.). Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met wandafwerking.

BOLD Wonen is gerechtigd tijdens de (af)bouw die noodzakelijke wijzigingen (bouwkundig en/of installatietechnisch) in het project aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering/ engineering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de door Woningborg gestelde eisen aan het appartement. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten. Dit zal met een erratum aan u kenbaar worden gemaakt.

In de aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopstukken wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening die in de verkoopstukken zijn opgenomen, betreft een momentopname en is indicatief. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van ons bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan in de brochure opgenomen impressies van het gebouw en de appartementen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van het appartement. In de impressies kunnen meerwerkopties zijn getoond.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg en het BBL. In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw appartement eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)

Het appartementengebouw wordt door middel van een wettelijk verplichte ‘akte van splitsing’ door de notaris verdeeld in een aantal zogenoemde ‘appartementsrechten’. In deze akte van splitsing kunt u lezen welke regels en voorwaarden er komen kijken bij een appartementsrecht. Wij adviseren u hier kennis van te nemen. Als koper van een appartement bent u eigenaar van zo’n appartementsrecht en bent u daardoor mede-eigenaar van het hele gebouw. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de verschillende eigenaren wordt de Vereniging van Eigenaars (hierna te noemen VvE) opgericht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht is van rechtswege verplicht lid van deze vereniging. Uit de leden wordt een ‘bestuur’ (voorzitter, secretaris en penningmeester) gekozen die de VvE zal vertegenwoordigen naar de administratief bestuurder/beheerder.

De dagelijkse gang van zaken, zoals het laten verrichten van onderhoud en reparaties, alsmede de uitvoering van de bepalingen van de statuten en de door de vereniging te nemen besluiten, waaronder be- en verrekening van kosten, zal in handen worden gelegd van een administratief bestuurder/beheerder. Deze is volledige verantwoording verschuldigd aan het bestuur van de VvE.

Het eerste jaar na de oplevering zal een, door de ontwikkelaar, nader te bepalen partij als VvE beheerder van de VvE fungeren. Na dit eerste jaar kan de VvE besluiten een andere beheerder in te schakelen.

SERVICEKOSTEN EN ENERGIEKOSTEN

Door de VvE worden alle kosten, die samenhangen met het onderhouden en instant houden van het appartementengebouw voldaan. Als lid dienen de eigenaren zorg te dragen dat de VvE over een vermogen beschikt om aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen; voor directe betalingen en door middel van reserveringen voor

betalingen in de toekomst. Door het betalen van een veelal maandelijkse bijdrage aan de VvE (hierna te noemen servicekosten) wordt aan deze verplichting voldaan.

De servicekosten worden berekend op basis van onder andere de volgende te verwachten kosten en reserveringen:

- uitgebreide opstalverzekering (inclusief glasdekking);
- wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor de VvE;
- onderhoud en verplichte keuringen van bijv. de lift en overige installaties;
- onderhoud en schoonmaak van de algemene ruimten;
- verbruik stroom etc. ten behoeve van algemene voorzieningen en algemene ruimten;
- reserveringen groot onderhoud;
- administratiekosten en meteropnamekosten.

De servicekosten worden door de VvE vastgesteld. Op basis van ervaringscijfers en te verwachten kostenposten zal voor de eerste beheerperiode een conceptbegroting worden opgesteld, die te zijner tijd zal worden verstrekt.

De energiekosten worden berekend op basis van de te verwachten kosten en reserveringen voor verbruik- en vastrechtkosten van elektra en water.

3 HET APPARTEMENT – BOUWOMSCHRIJVING

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1 INDELING VAN HET APPARTEMENT IN VERBLIJFSRUIMTE

De hier beschreven appartementen voldoen aan de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Het kan voorkomen dat vertrekken van de appartementen in het BBL anders benoemd worden dan u gewend bent. Hierbij valt te denken aan de bestek- en werktekeningen die op de bouwplaats gebruikt worden en de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. De begrippen als keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden hier niet gebruikt, maar hebben plaats gemaakt voor termen zoals verblijfsruimte, verkeersruimte en onbenoemde ruimte.

Ruimte (waar van toepassing)	Benaming conform BBL
Hal/ entree/ gang	Verkeersruimte
Meterkast (MK)/ Techniek	Technische ruimte
Toilet	Toiletruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Bergruimte

2 PEIL VAN HET WOONGEBOUW

Als peil -P- wordt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het woongebouw aangehouden.

De hoogte van dit peil ten opzichte van N.A.P. wordt door de gemeente en stedenbouwkundige bepaald.

De hoogte van dit peil = **10.55+NAP**.

De rooilijnen zullen door de gemeente in het werk worden aangegeven.

3 GRONDWERK

Het uitgraven en aanvullen van het bouwterrein wordt verricht voor de aanleg van de fundering, de (nuts)leidingen en de bestrating. Ontgravingen worden, waar mogelijk, aangevuld met aanwezige grond. Onder de bestrating wordt een laag zand en/of puinverharding aangebracht.

4 RIOLERINGSWERKEN

Alle buitenriolering (vuilwater) wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het water van de daken zal middels een separate HWA-leiding op het perceel worden geïnfiltreerd (door middel van bijvoorbeeld een wadi). De aansluitkosten voor de riolering zijn in de koopsom begrepen. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van onstoppingsmogelijkheden. De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd in recyclebare PVC.

5 BESTRATING EN TERREININRICHTING

TERREININRICHTING RONDOM APPARTEMENTENGEBOUW

De terrein- c.q. tuinrichting is als suggestie in de brochure opgenomen en zal in de verdere planuitwerking samen met architect, aannemer en gemeente nader worden ingevuld. De groenvoorziening wordt voornamelijk als gazon met beplanting ingericht aangevuld met een paar bomen en heggen. Het terrein wordt licht hellend uitgevoerd. Indien bij oplevering de tijd niet geschikt is voor het planten, wordt dit op een later tijdstip gedaan.

De gemeenschappelijke terreininrichting zal gebruiksgereed worden aangelegd en opgeleverd, inclusief beplanting en bestrating/ (half-)verharding. De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor hier verdere invulling aan te geven naar eigen inzicht bij het uitwerken van (tuin)ontwerp.

Brievenbus

Bij de ingang van het gebouw wordt een postkast aangebracht. Deze is tevens voorzien van een beltableau met videofoon. De entreedeur van de gemeenschappelijke hal is te openen vanuit de appartementen vanaf de 1^e verdieping middels de videofooninstallatie. De maisonnettes krijgen een deurbel met schel.

Fietsenberging

De appartementen krijgen een gemeenschappelijke fietsenruimte op de begane grond. De algemene fietsenruimte wordt onverwarmd opgeleverd.

Huisnummerbord

Er wordt een huisnummerbord aangebracht met een huisnummer ter plaatse van de voordeur van het appartement. Bij de hoofdentree wordt dit aangegeven op de gevel en op het bellentableau/ postkast.

7 FUNDERING

Het appartementengebouw wordt, volgens opgave van de constructeur, gefundeerd op betonnen palen met daarover een raster van gewapend betonnen funderingsbalken.

De ruimte onder de vloer van het gebouw op de begane grond is niet toegankelijk. Maar wordt geventileerd door middel van muisdichte kunststof ventilatieroosters.

8 GEVELS EN WANDEN

De gevels van het gebouw worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur opgebouwd uit een binnenspouwblad, isolatie en gevelmetselwerk of houten of bamboe geveldelen* volgens de tekeningen van de architect. De kleur van de baksteen en het gevelhout/bamboe, zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. Om de afwatering en ventilatie van de spouwmuur te garanderen, worden er open stootvoegen in de buitengevel aangebracht. Het metselwerk onder het maaiveld wordt in kalkzandsteen of baksteen uitgevoerd.

Het binnenspouwblad wordt uitgevoerd in CLT** of HSB***-elementen en waar constructief noodzakelijk is in voorgefabriceerd (prefab) beton.

Het casco (draagconstructie) van het gebouw wordt uitgevoerd in CLT-wanden en vloeren. Voor de stabiliteit van het gebouw worden de wanden rondom de trappenhuizen en liftschacht uitgevoerd in prefab betonwanden en vloeren.

De gevelvullende elementen (geen draagconstructie) aan de voor- en achterzijde van het gebouw worden uitgevoerd in HSB-elementen.

De woningscheidende wanden zijn onderdeel van het casco en worden uitgevoerd in CLT, circa 12 cm massieve, houten wanden volgens opgave constructeur. Deze wanden worden aan beide zijden voorzien van voorzetwanden en krijgt een totale dikte van circa 30 cm voor de benodigde brandwerendheid en voor het behalen van de akoestische waarden.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden, bestaande uit plafondhoge gasbetonelementen of metalstud-wanden. Metal-stud is een systeemwand bestaande uit metalen profielen, aan de buitenzijde voorzien van gipsplaten en gevuld met isolatiemateriaal. De dikte van de wand is 7 of 10 cm.

Wanneer het technische noodzakelijk blijkt worden, daar waar de plafondhoge separatiepanelen tegen de dakvloer komen, deze bevestigd in een kunststof u profiel welke zichtbaar blijft.

In de gevels worden om constructieve en bouwfysische redenen 'koude voegen' en/of dilataties aangebracht; deze worden niet afgewerkt.

* In tegenstelling tot de weergave in de brochure worden de gevels uitgevoerd met vlakke houtengeveldelen.

** CLT staat voor Cross Laminated Timber of kruislaaghout, een innovatief bouw materiaal bestaande uit meerdere haaks verlijmd houten lagen.

*** HSB staat voor houtskeletbouw, de wanden zijn opgebouwd uit een houten frame van regels en stijlen, opgevuld met isolatiemateriaal en aan de buitenzijde voorzien van plaatwerk.

9 VLOEREN

De begane grondvloer van het gebouw is een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De verdiepingsvloeren worden in CLT-vloerplaten uitgevoerd met zichtbare V-naden in het plafond. Aan de onderzijde blijft de houtstructuur zichtbaar. De vloeren worden geheel volgens berekeningen en tekeningen van de houtconstructeur uitgevoerd.

In het trappenhuis worden de vloeren uitgevoerd in prefab betonvloeren volgens opgave van de constructeur. Verder worden alle op- en aanstortingen, voegvullingen, sparingen en dergelijke aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt, dan wel volgens opgave van de constructeur.

De galerij en de balkons bestaan uit een houten galerijconstructie, uitgevoerd in onbehandeld hardhout. De constructie is zelfdragend en gekoppeld aan het gebouw.

10 DAKEN

Plat dak

De platdakconstructie van het gebouw wordt uitgevoerd in CLT-vloerplaten. Aan de onderzijde blijft de houtstructuur zichtbaar. Op de CLT-vloerplaten wordt op afschot de isolatie aangebracht met een dakbedekking en deels voorzien van dakbegroeiing*. De dakranden worden afgewerkt met een daktrim.

* In tegenstelling tot de weergave in de brochure wordt het dak alleen aan de randen van de korte gevels voorzien van sedumbegroeiing met grind en schelpen in het midden.

11 ISOLATIE

De vloeren, wanden, daken en glasopeningen van het appartementengebouw zijn goed geïsoleerd, waardoor het warmteverlies door deze bouwdelen wordt verminderd. In het appartementengebouw worden de volgende isolatiewaarden behaald:

Begane grondvloer	Rc	=	ca. 3,7 m ² K/W
Buitenspouwmuren	Rc	=	ca. 4,7 m ² K/W
Dak	Rc	=	ca. 6,3 m ² K/W
Glas	Uglas	=	ca. 1,1 W/m ² K

12 VENTILATIEVOORZIENINGEN

De appartementen zijn uitgerust met een modulaire installatie welke de basis is voor benodigde ventilatie, verwarming en warmwaterbereiding. In deze installatie is het ventilatiesysteem opgenomen bestaande uit een WTW (warmte-terug-win) balansventilatie. Een systeem dat frisse buitenlucht toevoert en gebruikte lucht afvoert, waarbij met de warmte uit de af te voeren lucht de in te blazen lucht wordt voorverwarmd. Het ventilatiesysteem werkt automatisch op basis van vraag gestuurde ventilatie.

De overige functies van de installatie worden in hoofdstuk 25 verder toegelicht.

De installatie staat opgesteld in de berging/technische ruimte. De op tekening aangegeven opstelplaats is indicatief en wordt in een latere fase vastgesteld. In de berging/technische ruimte zijn de ventilatiekanalen zichtbaar en kunnen ook buiten de techniekzone aanwezig zijn.

De inblaas- en afzuigventielen zijn niet op de verkooptekening aangegeven en worden in de verdere uitwerking nader bepaald. De ventielen worden in het verlaagd plafond of in de wand op een minimale hoogte van 180 cm geplaatst. Het systeem is voorzien van een sensor die de luchtvochtigheid meet. Dit betekent dat het ventilatiesysteem automatisch meer afzuigt als de lucht door bijvoorbeeld douchen, vochtiger wordt.

13 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen

De hardhouten buitenkozijnen en het kozijn in de centrale hal van het appartementengebouw worden uitgevoerd volgens nadere detaillering van de architect en verkooptekening. Zie ook de kleur- en materiaalstaat (kleur binnenzijde is gelijk aan buitenzijde).

De buitenkozijnen op de begane grond worden uitgevoerd met een kunststof onderdorpel.

Onder de overige raamkozijnen in het metselwerk worden betonnen waterslagen toegepast conform tekening en onder de raamkozijnen ter plaatse van de gevelbekleding worden aluminium waterslagen toegepast.

Aan de gevel aan de galerijzijde wordt een bevestigingspunt gemaakt voor de ladderopgang naar het platte dak. Toegang tot het dak is alleen ten behoeve van onderhoud aan het dak of de daarop aanwezige installaties. Daarbij moeten de geldende veiligheidsvoorschriften voor toegang tot het platte dak in acht genomen worden.

Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen in het appartement zijn uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen*. De binnendeuren zijn fabrieksmatig wit afgelakte opdekdeuren en voorzien van standaard sloten en bijbehorend hang- en sluitwerk. De meterkastdeur is aan de onder- en bovenzijde voorzien van ventilatieopeningen.

Hang- en sluitwerk binnendeuren:

- Paumelles (uitlichtbare scharnieren) van staal aan de binnendeuren;
- Loopsloten in alle binnendeuren;
- Vrij-/ bezetsluiting in de binnendeuren van het toilet en de badkamer;
- Meterkastdeur voorzien van een kastslot.

Als meerwerkoptie kunnen er stijldeuren en/of andere deurkrukken worden gekozen.

De binnendeurkozijnen van de CVZ-kast en flatkast (zie hoofdstuk 15) worden uitgevoerd in hardhout volgens kleur- en materiaalstaat. Deze worden voorzien van een stompe HPL-deur voorzien van een kastslot.

* In tegenstelling tot de weergave in de brochure worden de binnendeurkozijnen zonder bovenlicht uitgevoerd.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de buitendeuren en ramen voldoet aan weerstandsklasse 2. Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het BBL.

Het hang- en sluitwerk heeft de volgende specificaties:

- Scharnieren met anti-inbraakvoorziening van gegalvaniseerd staal op alle buitendeuren;
- Deurkrukken met schilden van geanodiseerd aluminium op alle deuren;
- De entredeur van het appartement wordt aan de binnenzijde voorzien van een deurkruk en aan de buitenzijde voorzien van een vaste deurgreep. De voordeur en het terrasraam draait naar buiten zodat bij brand de vluchtroute wordt geoptimaliseerd;
- Buitendeuren zijn voorzien van een driepuntssluiting, uitzondering is de deur van de fietsenberging, hier wordt een cilinderslot toegepast (éénpuntssluiting);
- Alle cilindersloten zijn gelijksluitend, ook de hoofdentree van het gebouw en de deur van de fietsenberging.

14 TRAPPEN

De maisonnettes worden voorzien van een dichte, vurenhouten trap met trapbomen. Op de verdieping komt een spijlenhekwerk en een dicht paneel conform tekening. Voor de stabiliteit van het hekwerk wordt deze gekoppeld aan het raamkozijn en indien noodzakelijk aan de naastgelegen wand. Tegen de wand worden op aluminium leuninghouders aan één zijde, houten leuning aangebracht. De treden van de vurenhouten trappen zijn in principe niet geschikt om uitsluitend met schilderwerk te worden afgewerkt. Door het relatief zachte vurenhout kunnen beschadigingen in schilderwerk optreden. De trap wordt fabrieksmatig wit gegrond.

De trappen en het bordes in de algemene ruimte zijn van beton. Deze zijn voorzien van een schrobrand met trapbomen. De trap is afgewerkt met een anti-slipprofiel en voorzien van een stalen hekwerk welke doorloopt rondom het trapgat.

De galerij is voorzien van een inpandige vluchtrap. Dit is een stalen trap met bordessen en is voorzien van spijlenhekwerken. Deze vluchtrappen zijn toegankelijk vanaf de galerij en gescheiden door houten deuren. Deze deuren zijn niet afsluitbaar. Op de begane grond is de deur alleen van binnenuit te openen.

15 AFTIMMERWERK

De meterkast wordt ingericht volgens voorschriften van de nutsbedrijven. Er worden geen vloerplinten geleverd en/of aangebracht. Het trapgat wordt ter hoogte van de verdiepingsvloeren rondom afgetimmerd. De leidingkokers worden afgesloten met een gipsvezelplaat. Verdere aftimmeringen zullen worden verricht zoals uit de aard van het werk blijkt.

In de voorruimte van de fietsenberging van het appartementsgebouw worden 2 kasten gemaakt voor de nuts. Een zogenaamde CVZ-kast (centrale voorzieningenkast), de meterkast voor de algemene voorzieningen in het gebouw zoals de verlichting in het trappenhuis en de lift. En een flatkast, daar komt de hoofdinvoer van de nuts binnen en wordt vandaar verdeeld naar de appartementen. Deze kasten worden afgetimmerd volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

16 VLOERAFWERKING EN STUCADOORSWERK

Vloerafwerking

De CLT-vloeren van de het appartement worden afgewerkt met een zwevende cementdekvloer met een dikte van totaal circa 10 cm. Dit bestaat uit een isolatielaag en cementdekvloer. Onder deze zwevende cementdekvloer komt een ballastlaag van circa 10 cm op de CLT-vloeren.

De geïsoleerde betonnen systeemvloeren op de begane grond worden afgewerkt met een cementdekvloer met een dikte van circa 5 cm. In de badkamer en toiletruimte worden vloertegels aangebracht.

Ter plaatse van de voordeur van het appartement mag het hoogteverschil, conform het BBL, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2 cm. Van bouwwege is uitgegaan van een vloerafwerking van 1,5cm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

De cementdekvloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Bij het toepassen van andere soorten vloerbedekking dient u rekening te houden met het eventueel egaliseren van de cementdekvloer.

Ook dient de vloerbedekking in de privégedeelten van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in keukens en sanitaire ruimte is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (lco) met meer dan 10 decibel verbetert indien een betonvloer met de betreffende vloerdekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaatst getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de lco.

In de dekvloeren lopen diverse water-, CV- en elektraleidingen. Het is niet toegestaan in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren en dergelijke.

De betonvloeren in de algemene ruimten worden afgewerkt met een cementdekvloer. Deze worden in het trappenhuis/hal voorzien van tegels. Ter plaatse van het voorportaal wordt de vloer voorzien van een schoonloopmat.

In de fietsenberging en voorruimte wordt de cementdekvloer voorzien van een instrooilaag.

Stukadoorswerk

De plafonds in de appartementen worden niet afgewerkt; de onderzijde van de houten CLT-vloer blijft zichtbaar. Vanwege de installaties aan het plafond in de badkamer, het toilet en hal worden hier verlaagde plafonds aangebracht die worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk.

De wanden van de appartementen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, berging/technische ruimte en de badkamer en toilet. De wanden boven het tegelwerk in de badkamer en het toilet worden behangklaar afgewerkt.

De wanden van het noodtrappenhuis, de fietsenberging, CVZ-kast en flatkast zijn onafgewerkt.

De wanden en de betonplafonds in de algemene ruimten van het gebouw, met uitzondering van het noodtrappenhuis, de CVZ-kast, flatkast en de fietsenberging, worden voorzien van wit structuurspuitwerk. De V-naden van de vloeren zullen zichtbaar blijven. Het plafond in de fietsenberging wordt voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten. De wanden van de fietsenberging en het gehele noodtrappenhuis worden niet afgewerkt.

17 TEGELWERK

Voor het tegelwerk in het appartement is er een keuze te maken uit het keuzepakket dat te bezichtigen is in de showroom. De koper kan tegen meer- of minderkosten van de standaardkeuze afwijken. Het tegelwerk in badkamer en toilet zal als volgt worden uitgevoerd:

Wandtegels

De wanden van de badkamer en toilet worden liggend betegeld met een keramische tegel. In de badkamer worden de wanden tot ca 2.10 m betegeld, in het toilet tot ca 1.20 m. De wandtegels hebben de kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Vloertegels

De vloeren van de badkamer en het toilet worden betegeld met een keramische vloertegel. De vloertegels hebben de kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De douchehoek wordt iets verdiept uitgevoerd.

Dorpel

Ter plaatse van de binnendeurkozijnen van het toilet, de badkamer en bergingen die grenzen aan een verblijfsruimte in het appartement wordt een onderdorpel aangebracht.

18 VENSTERBANK

Er worden, waar van toepassing, kunststenen vensterbanken aangebracht. De vensterbanken steken ongeveer 2cm over de binnenmuur heen.

19 KEUKEN

De keukeninrichting is niet in de koopprijs van het appartement meegenomen. De op de tekening aangegeven keukenopstelling is een suggestie voor de keukeninrichting op de daarvoor aangegeven plaats. In de keukenruimte worden diverse installatietechnische voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van een keuken. In de basisinstallatie van de keukenruimte worden aansluitingen meegenomen voor een recirculatiekap, elektrische kooktoestel (perilex 2 fasen), koelkast en wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik.

Voor de uitgebreide werkwijze omtrent keukenshowroom en leverancier verwijzen wij u graag naar de toelichting koperskeuze-traject.

Levering en plaatsing van een keuken valt buiten de garantiebepalingen van het werk. Bij wijziging van de installatie en/of bouwkundige onderdelen door derden komt de daarop eventueel van toepassing zijnde Woningborg garantie te vervallen. Het ontwerp van uw keuken is geheel vrij. Het is echter niet mogelijk de plaats van de afzuigpunten voor de mechanische ventilatie te wijzigen. We gaan uit van toepassing van een recirculatie-afzuigkap. Het is niet mogelijk een doorvoer door de gevel of dak te maken of deze op het ventilatiesysteem aan te sluiten.

20 BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen van het gebouw worden voorzien van dubbele, hoog rendement beglazing (minimaal HR ++). Dit wordt zoveel mogelijk uitgevoerd als binnenbeglazing. De beglazing wordt waar het BBL het noodzakelijk stelt doorvalveilig en letselwerend uitgevoerd. Aanvullende eisen uit de NEN 3569 worden niet uitgevoerd.

Schilderwerk

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden fabrieksmatig afgewerkt met een dekkend verfsysteem, zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven. De buiten- en binnenzijde van de buitenkozijnen worden in dezelfde kleur uitgevoerd. De houten kozijnen en deuren in de algemene ruimten worden afgewerkt met een dekkend verfsysteem, zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven. De buiten- en binnenzijde van de buitenkozijnen worden in dezelfde kleur uitgevoerd. Er vindt verder geen schilderwerk plaats.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

21 STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN

Het gevelmetselwerk wordt, waar nodig en conform opgave constructeur, opgevangen door lateien of stalen geveldraggers, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Overige stalen kolommen (indien van toepassing) en raveelijzers

worden aangebracht volgens opgave van de constructeur. Verder worden metalen bevestigingsmiddelen aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt.

De galerij constructie wordt aan het gebouw gekoppeld door middel van stalen verbindingen. Deze zijn volgens opgave constructeur verwerkt in het ontwerp. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Op de galerij en balkons komen stalen hekwerken, ontwerp volgens tekening*. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

* In tegenstelling tot de weergave in de brochure worden de galerij- en balkonhekwerken uitgevoerd met verticale stijlen.

22 WATER EN BINNENRIOLERING

De koudwaterleiding komt het appartementsgebouw binnen in de hydrofooruimte/werkkast. Vanaf de hydrofoor (een installatie die zorgt voor een constante en verhoogde waterdruk in leidingen) wordt de koudwaterleiding doorgevoerd naar alle appartementen. Daar komt de koudwaterleiding binnen in de meterkast en wordt vanaf de watermeter verder het appartement in gelegd. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De koudwaterleiding wordt vanaf de watermeter aangesloten op de volgende tappunten:

- De kraan van fonteintje in de toiletruimte;
- Aansluiting t.b.v. wasmachine;
- Toiletcombinatie;
- Lucht/lucht warmtepomp.

De warmwaterleiding vanaf de lucht/lucht warmtepomp en de koudwaterleiding vanaf de watermeter worden aangesloten op de volgende tappunten:

- De mengkranen van wastafel en douche;
- De afgedopte leiding t.b.v. de keukenmengkraan nabij de opstelplaats van de nog te plaatsen gootsteen.

Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoeren conform kleur- en materiaalstaat. Waar constructief nodig wordt een noodoverstort toegepast.

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en wordt aangesloten op alle sanitaire toestellen, wasmachineafvoer, warmtepomp en gootsteen van de keuken (afgedopt).

23 SANITAIR

Het sanitair in het appartement wordt geleverd en gemonteerd voorzien van de hieronder beschreven onderdelen:

Toilet

Wandcloset Geberit standaard 300, diepspoel, wit;

Voorzien van closetzitting met deksel, wit;

Inbouwreservoir, merk Grohe of Geberit.

Fonteincombinatie Geberit standaard 300, 40x33cm, wit, met fonteinkraan, merk Grohe Costa-S, met kunststof plugbeksifon en vloerbuis (leiding rechtstreeks in vloer weggewerkt).

Badkamer

Wastafel Geberit standaard 300, wit, breed ca. 60cm met wastafelmengkraan, Grohe Costa-S, kleur chroom, kunststof plugbeksifon, vloerbuis (leiding rechtstreeks in de vloer weggewerkt), spiegel, afmetingen ca. 60x40cm.

Verdiepte douchehoek circa 85x85cm, voorzien van doucheputje 15x15cm met rvs-rooster.

Douchemengkraan, Grohe Costa-S, kleur chroom, glijstangcombinatie, Grohe Tempesta, kleur chroom.

Berging in het appartement

Wasmachinekraan voorzien van beluchter met afvoer voorzien van sifon.

24 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de daarvoor geldende voorschriften en aansloten op het plaatselijke net.

In de groepenkasten worden aparte groepen opgenomen voor de wasmachine, kooktoestel (perilex, 2 fasen), lucht/ lucht warmtepomp en 2x huishoudelijk. Alle leidingen worden weggewerkt in de wanden en voorzien van wit schakelmateriaal. In de meterkast en de fietsenberging worden opbouwleidingen in het zicht geplaatst en wordt opbouwschakelmateriaal (wit) toegepast. Bij de voordeur van het appartement wordt conform tekening een lichtpunt aangebracht. Het gebouw wordt voorzien van een belinstallatie incl. videofoon bij de hoofdentree. De appartementen worden volgens verkooptekening voorzien van rookmelders, deze zijn onderling gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet met back up batterij.

De plaats van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de appartementen zijn op de verkooptekening aangegeven.

De algemene ruimten worden voorzien van energiezuinige (led) armaturen en voorzien van enkele wandcontactdozen t.b.v. de schoonmaak.

Montagehoogte wandcontactdozen en aansluitpunten:

	<i>Hoogte boven de afgewerkte vloer</i>
Wandcontactdozen woonkamer, slaapkamers	circa 30cm
Overige wandcontactdozen	circa 105cm
Schakelaars	circa 105cm
Wandcontactdozen in de keuken boven het aanrecht	circa 120cm
Aansluiting afzuigkap	circa 225cm
Loze leiding (t.b.v. bijv. data)	circa 30cm
Aansluitingen in badkamer	conform eisen
Thermostaat/ CO2 melder	circa 150cm
Wandlichtpunt buiten	circa 180cm
Videofoon	circa 150cm

De positie van de schakelaar in het toilet kan afwijken vanwege afstemming met de positie en plateau in het toilet.

De hoogte van de voorzieningen in de technische ruimte in de appartementen worden afgestemd op de technische installatie.

Televisie en internet

De woonkamer wordt voorzien van een loze leiding naar de meterkast en op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer in de kamers geplaatst. Deze loze leiding is voorzien van een controle draad.

Zonnepanelen

Het gebouw wordt voorzien van zonnepanelen volgens de BENG-berekeningen en deze worden gekoppeld aan de algemene voorzieningen van het gebouw. Het is niet mogelijk om extra zonnepanelen te laten plaatsen.

25 VERWARMINGSINSTALLATIE

Het appartement wordt uitgerust met een modulaire installatie welke de basis is voor benodigde ventilatie, verwarming en warmwaterbereiding. Deze installatie heeft de volgende functies:

- De bereiding van warm tapwater;
- Regeling en aanvulling van verwarming;
- Gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning (zie ook hoofdstuk 11);
- Comfortkoeling.

In de installatie is een lucht/lucht warmtepomp opgenomen en zorgt voor de verwarming en voor de voorziening van warm tapwater. De installatie wordt in de technische ruimte van het appartement geplaatst. In de installatie is ook een warmtewisselaar en een voorraadvat opgenomen. Dit voorraadvat heeft een capaciteit van circa. 150 liter water en kan door de warmtepomp tot ca. 55 °C worden opgewarmd. Het water kan worden gebruikt als tapwater of om te douchen.

Een volledig voorraadvat heeft tot 2 uur nodig om geheel op te warmen. Eenmaal per week wordt er in de boiler het legionella programma gestart welke het water in de boiler verwarmd naar ca. 60 °C.

De warmteafgifte is door middel van luchtverwarming. Mogelijk worden er waar nodig elektrische convectoren toegevoegd. Dit volgt uit de warmte-verlies berekeningen.

Mochten deze convectoren nodig blijken dan worden de convectoren in de woonkamer/ keuken automatisch door de warmtepomp in- en uitgeschakeld en hebben daarom geen bediening. Eventuele convectoren in de overige ruimten zijn handmatig te bedienen en in te stellen.

Te realiseren minimale temperaturen:

Hal/ entree	18° C
Woonkamer	22° C
Keuken	22° C
Slaapkamers	20° C
Badkamer	22° C

Het appartement is voorzien van een hoofdthermostaat in de woonkamer.

De warmtepomp is standaard voorzien van een koelfunctie. Bij koeling is de binnentemperatuur enkele graden lager t.o.v. de buitentemperatuur (bij goed gebruik van de woning), koeling komt niet overeen met een airco.

27 LIFT

In de hoofdentree van het appartementsgebouw wordt een lift aangebracht. Deze biedt toegang tot alle verdiepingen.

De installatie wordt uitgerust met bedieningstableaus per stopplaats zowel in de centrale hal als in de cabine. De liftcabine voldoet aan de gestelde eisen voor mindervalidenvervoer.

28 AANDACHTSPUNT WONINGBORG

Stelposten

Er zijn geen verrekenbare stelposten opgenomen in het aankoopbedrag van het appartement.

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het BBL. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

BIJLAGE:

Bijlage 1

Kleur- en materiaalstaat d.d. 16-07-2026