

# Technische omschrijving

## 45 appartementen De Koploper Delft



Datum: 29-05-2026  
Versie: definitief

## Inhoud

1. Algemeen .....	4
1.1 Inleiding .....	4
1.2 Projectgegevens .....	4
1.3 Voorbehoud wijzigingen .....	5
1.4 Berekening daglicht .....	5
1.5 Veiligheid tijdens uitvoering .....	6
1.6 Realisatie van het project .....	6
1.7 Voorrang Woningborg bepalingen.....	6
1.8 Bouwnummers / huisnummers .....	7
1.9 Voorbehoud verkoopdocumenten .....	7
2. Projectgegevens .....	9
2.1 Peil en maten .....	9
2.2 Grondwerk.....	9
2.3 Buitenriolering.....	9
2.4 Terreininrichting .....	9
2.5 Parkeren.....	9
2.6 Fietsenstalling .....	10
2.7 Fundering .....	10
2.8 Vloeren .....	10
2.9 Constructieve wanden .....	11
2.10 Gevels .....	11
2.11 Binnenwanden .....	11
2.12 Daken .....	11
2.13 Kozijnen .....	12
2.14 Hekwerken, metaalwerken en luifels.....	12
2.15 Trappen .....	13
2.16 Goten en hemelwaterafvoeren .....	13
2.17 Kunststeen.....	13
2.18 Vloerafwerking .....	13
2.19 Wandafwerking algemene ruimten .....	13
2.20 Plafondafwerking .....	14
2.21 Binnentimmerwerk.....	14
2.22 Beglazing en schilderwerk .....	14
2.23 Wandafwerking binnen de woning .....	14
2.24 Tegelwerk binnen in de woning .....	14
2.25 Binnenriolering .....	15

2.26 Waterinstallatie en sanitair .....	15
2.27 Gasinstallatie.....	16
2.28 Verwarmingsinstallatie.....	16
2.29 Mechanisch ventilatiesysteem .....	17
2.30 Elektrische installatie.....	17
2.31 Energielabel .....	19
2.32 Keukeninrichting .....	19
2.33 Lift.....	19
3. Afwerking .....	20
3.2 Afwerkstaat woning .....	20
4. Kleur-, en materiaalstaat .....	21
5. Aanvullende verkoopinformatie.....	24
5.1 Woningborg Garantie- en waarborgregeling.....	24
5.2 Koopsom vrij-op-naam (V.O.N.).....	25
5.3 Koop- en aannemingsovereenkomst.....	25
5.4 Betalingen tijdens de bouw .....	25
5.5 Eigendomsoverdracht van uw woning .....	26
5.6 De eindafrekening.....	26
5.7 Hypotheek, rente en fiscus.....	26
5.8 Verstrekken projectgegevens .....	27
5.9 Oplevering van uw woning .....	27
5.10 Opleverings- en risicoregeling.....	27
5.11 Ingebruikname woning .....	27

## 1. Algemeen

### 1.1 Inleiding

Deze technische omschrijving behoort bij het nieuwbouwproject De Koploper, aan de Nieuwe Gracht in Delft. In het project worden in totaal 45 appartementen gerealiseerd, een gemeenschappelijke huiskamer alsmede commerciële/maatschappelijke ruimte, 76 auto parkeerplaatsen en een inpandige fietsenstalling.

In deze omschrijving vindt u informatie over de partijen die zorgdragen voor de realisatie van dit project, de regelgeving waar dit project onderhevig aan is, een omschrijving van de toe te passen onderdelen en de materialen daarvan, de in de woning aanwezige voorzieningen en een omschrijving van het sanitair en tegelwerk.

De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen en behoort bij de aannemingsovereenkomst.

### 1.2 Projectgegevens

Deze technische omschrijving is van toepassing op het project de Koploper Delft en bestaat uit de volgende woningtypes:

Bouwnummer	Type	Bouwnummer	Type
2.01	A1	4.01	A1
2.02	A2	4.02	A2
2.03	A3	4.03	A3
2.04	B1	4.04	B1
2.05	B2	4.05	B2
2.06	C	4.06	C
2.07	D	4.07	D
2.08	E	4.08	E
2.09	F1	4.09	F1
2.10	G	4.10	F2
2.11	G	4.11	G
2.12	H1	4.12	G
3.01	A1	4.13	H2
3.02	A3	5.01	I1
3.03	A3	5.02	I1
3.04	B1	5.03	J
3.05	B2	5.04	K
3.06	C	5.05	D
3.07	D	5.06	E
3.08	E	5.07	F1
3.09	F1		
3.10	F2		
3.11	G		
3.12	G		
3.13	H1		

Op dit project is het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), voorheen bouwbesluit van toepassing. Tevens is bijgevoegd de koperskeuzelijst waarin de mogelijkheden staan aangegeven omtrent eventuele wijzigingen en opties. Ook staan in deze lijst de standaard opties bij de diverse bouwnummers aangegeven. Bij tegenstrijdigheden tussen tekeningen en deze ruwbouwkeuzelijst prevaleert de ruwbouwkeuzelijst.

### **1.3 Voorbehoud wijzigingen**

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen opgenomen in de verkoopbrochure zijn nadrukkelijk geen contractstuk. Aan de tekeningen in de verkoopbrochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen als onderdeel van de aannemingsovereenkomst vóór ondertekening van deze aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen.

De informatie in deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving.

Eventuele 'noodzakelijke' veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/ of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden. Wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en/of -voorschriften, eisen van nutsbedrijven, wijzigingen van constructieve aard, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze, die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. Als koper zal u hierover middels een erratum/nota van wijziging geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekeningen van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op tekeningen aangegeven in circa maten. In werkelijkheid kunnen deze maten afwijken conform de wettelijke bepaalde maattoleranties. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door u als koper aan derden. Van Mierlo Bouwprojecten B.V. raadt u als koper aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. Waar merknamen worden vermeld, behoudt Van Mierlo Bouwprojecten B.V. zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

### **1.4 Berekening daglicht**

De appartementen voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het project. Voor

dit project kan gebruik worden gemaakt van de zgn. 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn, een koperswijziging of de belemmering door een balkonoverstek/terras de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. De locatie waar de krijtstreepmethode is toegepast is middels arcering op de verkooptekening weergegeven

## 1.5 Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de geldende Arbowetgeving 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 is 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 onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het in het belang van de persoonlijke veiligheid van u als koper zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er tijdens de bouw kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Het is niet toegestaan om kinderen jonger dan 18 jaar mee te nemen naar het bouwterrein. Middels nieuwsbrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

## 1.6 Realisatie van het project

Ontwikkeling:	Kavel Vastgoed B.V. Lange Kleiweg 50n 2288 GK Rijswijk
Hoofdaannemer:	Van Mierlo Bouwprojecten B.V. Aartsdijkweg 1 2676 LE Maasdijk
Architect:	Studio Staat Schiekade 189 – unit 4.08 3013 BR Rotterdam
Constructeur:	Pieters Bouwtechniek B.V. Poortweg 4J 2612 PA Delft
Installatie advies:	Visietech B.V. Ippelseweg 31 4255 HW Nieuwendijk

De bouw wordt uitgevoerd door van Mierlo Bouwprojecten B.V. en is via Woningborg N.V. in het garantiefonds ingeschreven.

## 1.7 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde regelingen, reglementen en standaard voorwaarden welke worden voorgeschreven in de basisregeling van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en Bijlage A, versie 01-01-2026.

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor u als koper, dan prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Voorzieningen buiten de woning en/of het woongebouw en de eventuele privé gedeelten, zoals groenvoorzieningen, hekwerken, terreininventaris, erfafscheidingen en dergelijke vallen niet onder de Woningborg-garantie.

## **1.8 Bouwnummers / huisnummers**

Straatnamen en huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de woningen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de verkooptekening(en). Wanneer de adressen bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan u als koper verstrekt.

## **1.9 Voorbehoud verkoopdocumenten**

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De inspiratieplattegronden, situatieschets, en artist impressies, zoals opgenomen in de brochure en website, zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling. Echter, deze kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woningen er hieraan kunnen ook geen rechten aan worden ontleend. Hiervoor zijn de verkoopcontracttekeningen bedoeld. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen als onderdeel van de aannemingsovereenkomst vóór ondertekening van deze aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen.

De informatie in deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving.

Eventuele 'noodzakelijke' veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/ of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden. Wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en/of -voorschriften, eisen van nutsbedrijven, wijzigingen van constructieve aard, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze, die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden.

De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. Als koper zal u hierover middels een erratum/nota van wijziging geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekeningen van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op tekeningen aangegeven in circa maten. In werkelijkheid kunnen deze maten afwijken conform de wettelijke bepaalde maattoleranties. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door u als koper aan derden. Van Mierlo Bouwprojecten B.V. raadt u als koper aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. Waar merknamen worden vermeld, behoudt Van Mierlo Bouwprojecten B.V. zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

## 2. Projectgegevens

### 2.1 Peil en maten

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grond vloer van het gebouw. De exacte peilmaat evenals de rooilijnen (de gevellijn van het gebouw) wordt door de gemeente vastgesteld. Alle op tekening aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van deze peilmaat.

Ter plaatse van alle toegangsdeuren van de woningen en/of het woongebouw, en de deuren tussen binnen- en buitenruimte mag het hoogteverschil, conform het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl), met de bovenzijde van de onderdorpel en afgewerkte vloer niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking in de woning. Wij houden een theoretische vloerafwerking van 15 mm aan.

### 2.2 Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, leidingen, kabels, straatwerken en dergelijke wordt het nodige grondwerk verricht. Onder de bestratingen wordt een zandbed aangebracht.

### 2.3 Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd in een kunststof buizenstelsel. Deze riolering wordt in een gescheiden systeem voor regenwater (hemelwater) en vuilwater aangelegd. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. De vuilwater leidingen worden voorzien van de nodige ontstoppingsstukken en indien nodig een flexibele aansluiting bij doorvoeren door de funderingsbalken. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop- /aanneemsom begrepen.

Het hemelwater wordt van de daken naar zogeheten infiltratiekratten gevoerd welke zijn gepositioneerd op het dek van de stallingsgarage. Bij een heviger regenbui wordt het overschot aan hemelwater naar het gemeentelijke hemelwaterstelsel geleid.

### 2.4 Terreininrichting

De binnentuin en doetuin, ofwel de buitenruimte op het perceel zijnde respectievelijk het dek van de stallingsgarage en dak op vijfde verdieping, wordt ingericht met bestrating en groen- en/of waterelementen.

Op de situatietekening staat een basale weergave aangegeven waar bestrating of inrichting gesitueerd is. De inrichting van dit buitengebied krijgt een verdere uitwerking en komt in beheer van de VvE. Het beheer wordt geregeld in het VvE reglement.

#### Opstelplaats afvalinzameling

Op de begane grond wordt een ruimte gerealiseerd voor de koper(s) waarmee centraal wordt voorzien in een of meerdere opstelplaatsen van (rol)containers ten behoeve van de gezamenlijke afvalinzameling.

### 2.5 Parkeren

In het gebouw wordt een split-level stallingsgarage met 76 parkeerplaatsen gerealiseerd. 44 van de parkeerplaatsen zijn toegewezen aan de buurkavels van het plan. De overige 32 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bewoners en de bezoekers van de appartementen. Twee van deze parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor deelauto's.

De toegang van de stallingsgarage wordt afgesloten middels een speedgate. De bediening geschiedt middels een afstandsbediening om de toegang te openen. U kunt uw bezoek toegang verlenen tot de stallingsgarage op de videofoon in uw appartement.

De parkeerplaatsen worden voorbereid met een ringleiding waarmee dynamisch laden mogelijk is. Een laadsysteem dient door eigenaar van parkeerplaats zelf te worden aangevraagd bij de VvE zoals opgenomen in het VvE reglement.

## 2.6 Fietsenstalling

Op entree niveau, de begane grond, is ruimte voor 166 fietsen. Ook zijn er zes stallingsplaatsen voor een scootmobiel aanwezig. De fietsenstalling heeft een aparte toegang.

## 2.7 Fundering

Op basis van de resultaten van de (ter plaatse) uitgevoerde geotechnische grondonderzoek(en) en de berekeningen van de adviseur(s) worden de fundaties uitgevoerd als een gewapend betonnen constructie en gefundeerd op betonpalen. De lengte en type van de palen, alsmede het heisysteem worden door de constructeur en de geotechnisch adviseur bepaald.

## 2.8 Vloeren

De tweede verdiepingvloer wordt uitgevoerd in een betonnen systeemvloer en daar waar deze vloer aan de onderzijde aan de stallinggarage grenst, wordt de vloer in de stallinggarage geïsoleerd daar waar nodig, d.m.v. van een houtwolcement plafond.

De verdiepingvloeren vanaf de derde verdieping tot en met de dakvloer worden uitgevoerd als CLT-vloeren, Cross Laminated Timber (ofwel: kruislaaghout). Dit houten bouwsysteem maakt het mogelijk te bouwen op een manier die minder belastend is voor het milieu. In de afwerkstaat is vermeld in welke ruimten het CLT in het zicht blijft

### Toelichting:

CLT is een natuurproduct en blijft gedurende de levensduur van het gebouw werken. Dit betekent dat krimp, zettingen en (lichte) vervorming kunnen optreden als gevolg van wisselen in temperatuur en luchtvochtigheid. U dient rekening te houden met het volgende:

- het zichtbaar worden van krimp- en/of kopscheuren in het hout;
- het breder worden van elementnaden tussen de elementen waardoor naden beter zichtbaar worden;
- Incidentele kraakgeluiden als gevolg van werking, zetting of kruip van het natuurlijke verkleuring/vergeling van hout wanneer deze niet wordt voorzien van aanvullende UV-werende behandeling.

Deze verschijnselen zijn normale materiaaleigenschappen, worden niet aangemerkt als een gebrek en hebben geen invloed op de constructieve veiligheid. Voor het beperken van werking van het hout is een stabiel binnenklimaat van belang. Het handhaven van een voldoende luchtvochtigheid in de woning helpt scheurvorming te beperken.

De oplegging van de CLT-vloeren aan de zijde van de betonnen lift- en trappenkernen van de bouwnummers 2.03, 2.04, 2.12, 3.03, 3.04, 4.03, 4.04, 5.02 en 5.03 geschiedt middels een stalen hoekprofiel welke zichtbaar afgewerkt wordt met brandwerend plaatmateriaal.

De loggia's van de bouwnummers 2.09 t/m 2.12 worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer. De overige balkons, loggia's en dakterrassen worden uitgevoerd in CLT-vloeren. De balkons, loggia's en dakterrassen worden daar waar nodig geïsoleerd en waterdicht afgewerkt. Daarnaast worden ze, conform de contracttekeningen, voorzien van betonnen tegels waar nodig opgelegd op (verstelbare) tegeldraggers.

De galerij bestaat uit een hardhouten constructie van balken en liggers en wordt dichtgelegd met houten vlonderdelen. Deze houten onderdelen zullen na verloop van tijd door weersinvloeden verkleuren.

## 2.9 Constructieve wanden

De kernwanden bij de liftportalen en de trappenhuizen worden uitgevoerd in beton. De betonnen opbouw van het hoofdtrappenhuis zal mede zorgdragen voor de algehele stabiliteit van het gebouw.

De overige dragende en niet dragende woning scheidende wanden zijn opgebouwd uit CLT-wanden de aan de woningzijde voorzien is van een dubbele gipsplaat. De aangebrachte gipsplaten mogen om brandveiligheidseisen nooit verwijderd worden.

De woningscheidende wand van bouwnummer 5.01 en 5.02 bestaat uit een woning scheidende metalstudwand.

### Bevestigen aan wanden en plafonds

Om de constructieve veiligheid, brandwerendheid en geluidsisolatie van de CLT-vloeren, -wanden en -plafonds te waarborgen is het niet toegestaan om in deze elementen te zagen, frezen of te hakken, zoals is opgenomen in het VvE reglement.

Het aanbrengen van zware constructies, verlijmingen of doorboringen kan invloed hebben op de prestaties van de CLT-elementen.

Het aanbrengen van lichte objecten, zoals verlichting of gordijnrails, met reguliere schroeven is wel toegestaan, mits dit gebeurt binnen de daarvoor aangewezen zones. Voor specifieke bevestigingen of hogere belastingen adviseren wij om vooraf deskundig advies in te winnen.

## 2.10 Gevels

De buitengevels van de appartementen worden uitgevoerd in HSB-elementen (Hout Skelet Bouw elementen) en worden voorzien van keramische gevelbekleding aan de straatzijden, en metalen gevelbeplating aan de daktuinzijde. De HSB-elementen worden aan de binnenzijde afgewerkt met gipsplaten.

Alle buitengevels van de appartementen worden voorzien van isolatie, met de vereiste isolatiewaarden conform Besluit bouwwerken en leefomgeving.

## 2.11 Binnenwanden

De niet dragende scheidings- en voorzetwanden (indien van toepassing) binnen de appartementen worden uitgevoerd als metalstud wanden (lichte scheidingswanden) en worden afgewerkt met een gipsplaten. Daar waar nodig worden deze wanden gevuld met isolatie of voorzien van dubbele gipsplaten.

## 2.12 Daken

De dakvloeren wordt uitgevoerd in een CLT-vloer voorzien van isolatie en een waterdichte afwerking. Het dak wordt bedekt met een drainageplaat of infiltratiekrat met daarop een substraat laag. Daarnaast wordt een deel van het dak voorzien van PV-panelen. De dakranden zijn afgewerkt met metalen profielen/ afdekkers en aluminium dakkappen.

Ter plaatse van de liftuitloop wordt een dakluik gerealiseerd ten behoeve van onderhoud van het dak.

Op de daken worden afvoeren van de mechanische ventilatie en de riool ontluchting aangebracht. Waar mogelijk en toegestaan worden verschillende leidingen op het dak aangebracht in een verzamelkap.

## 2.13 Kozijnen

### Buitenkozijnen

- De gevelkozijnen worden aan de straatzijde vervaardigd van aluminium. De ramen en deuren aan de daktuin zijde worden uitgevoerd in hardhout met de benodigde tochtprofielen;
- De woning entree deuren worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van een isolatieglas opening;
- De kozijnen en deuren van de hoofdentree worden vervaardigd van aluminium
- De draairichtingen van de ramen en deuren staan op tekening aangegeven;
- Indien het buitenkozijn is uitgevoerd met dubbel openslaande deuren, is er één deur als loopdeur uitgevoerd;
- De deurhoogten van de buitendeuren zijn minimaal 2,30 m.

De kleuren van de gevelkozijnen, de ramen en de deuren zijn volgens de kleur- en materialenstaat.

De buiten- en binnenzijde van de gevelkozijnen, de ramen en de deuren worden in dezelfde kleur uitgevoerd.

### Binnenkozijnen

- De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig kleur kristalwit afgewerkt plaatstaal zonder bovenlichten;
- De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig kleur kristalwit afgelakte dichte opdekdeuren
- De deurhoogten van de binnendeuren zijn minimaal 2,30 meter waarbij de binnendeuren circa 35 mm vrij van de afwerkvloer hangen. Daarbij wordt uitgegaan van een toekomstige vloerafwerking van 15 mm dik (minimaal 20 mm ruimte ten behoeve ventilatie benodigd).
- De meterkastdeur is voorzien van ventilatiesleuven boven- en onderin de deur.

### hang- en sluitwerk

- Alle draaiende delen daar waar nodig, zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, inbraakwerendheidsklasse 2. De woningentreeddeuren zijn voorzien van anti- kerntrekbeslag;
- De producten voldoen, indien vereist, aan de door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) afgegeven beschermde keurmerk;
- De draaiende ramen zijn voorzien van afsluitbare raamboompjes;
- De binnendeuren worden afgehangen met paumelles en afgemonteerd met deurkrukken en schilden van lichtmetaal. De navolgende sloten worden toegepast:
  - Woonkamer en slaapkamers: loopslot;
  - Badkamer en toiletruimte: vrij en bezetslot;
  - Techniekruiimte/ berging: loopslot;
  - Meterkast: knopkastslot.

## 2.14 Hekwerken, metaalwerken en luifels

### Metaal/kunststof werken

- In de woningen met bouwnummer 2.04 t/m 2.06, 2.09, 2.12, 3.04 t/m 3.06, 3.09, 3.10, 3.13, 4.04 t/m 4.06, 4.09, 4.10, 4.13, 5.01 t/m 5.04 en 5.07 worden ten behoeve van de constructieve samenhang de benodigde staalconstructies aangebracht. Waar nodig wordt de staalconstructie brandwerend afgetimmerd.
- De balustraden van de loggia's worden uitgevoerd als metalen hekwerk;
- De hekwerken de Franse balkons worden uitgevoerd als metalen hekwerk;
- Op de galerij aan de tuingevel bevindt zich een hardhouten galerijhek;
- Er wordt een huisnummer aanduiding op de gevel gemonteerd naast de woning toegangsdeuren op ooghoogte;

- De postkasten nabij de hoofdentree worden voorzien van naamplaathouders en een videofooninstallatie. De naamplaathouders kunnen worden voorzien van gegraveerde (makkelijk te wisselen) naamplaten

## 2.15 Trappen

### Hoofdtrappenhuis

Het hoofdtrappenhuis zal in de betonnen kern worden gerealiseerd. Deze vaste trap bestaat uit in kleur gespoten stalen trapbomen en bordessen voorzien van open treden. De balustrades en handrail worden uitgevoerd in staal.

### Vluchttrappen

De interne vluchttrap wordt uitgevoerd in prefabbeton. Langs de trap komt een stalen trapleuning.

De buitentrappen naar de daktuin worden volledig uitgevoerd in hardhout. Langs de trap komt hardhouten leuning.

## 2.16 Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de daken en balkons worden aan de buitengevel gemonteerd, uitgevoerd in PVC in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat en positie nader te bepalen. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief.

## 2.17 Kunststeen

### Binnendeurdorpels

De dorpels onder de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden uitgevoerd in lichtgrijze kunststeen.

### Vensterbanken

De vensterbanken zijn van kunststeen (marmer composiet Bianco C) en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van de buitengevels.

## 2.18 Vloerafwerking

De betonvloeren op tweede verdieping wordt afgewerkt met een zwevende dekvloer dik ca. 70 mm op 30 mm isolatieplaat waarop de vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen.

De CLT-vloeren van de derde tot en met de vijfde verdieping worden afgewerkt met een zwevende dekvloer dik ca. 70 mm op 30 mm isolatieplaat. Waarop de vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen. Onder deze dekvloer ligt bovendien een ballastlaag die onderdeel uitmaakt van de vloeropbouw.

De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4 conform het advies van Woningborg. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van tegel- of gietvloeren, adviseren wij u uw leverancier hier vooraf over te informeren.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de entree. Wij houden rekening met een theoretische vloerafwerking van 15 mm;

## 2.19 Wandafwerking algemene ruimten

De wanden van de entreehal worden voorzien van spuitwerk, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De wanden van de technische ruimten, containerruimten, fietsenstalling en stallingsgarage worden niet afgewerkt

## 2.20 Plafondafwerking

De hal / entree, badkamer en toilet krijgen een verlaagd plafond welke wordt afgewerkt met gipsplaten en worden voorzien van spuitwerk. In de overige ruimten blijft de CLT-vloerconstructie onafgewerkt. Het verlaagde plafond bevindt zich op een hoogte van ca. 2455mm +p. De plafonds in het hoofdtrappenhuis worden waar nodig in een nader te bepalen akoestisch materiaal afgewerkt.

## 2.21 Binnentimmerwerk

In de woning worden waar nodig aftimmerwerkzaamheden verricht voor een deugdelijke en nette afwerking. Er worden geen plinten in de woning aangebracht of los geleverd. Houten binnen onderdelen worden verder niet geschilderd of behandeld.

De meterkast wordt aan de achterwand en één of meerdere zijwanden voorzien van een houten paneel waartegen de nutsbedrijven hun installaties monteren.

## 2.22 Beglazing en schilderwerk

### Beglazing

Isolerende beglazing (triple glas) wordt toegepast in alle glasopeningen in de gevelkozijnen van woningen. Er wordt voldaan aan de eisen vanuit de Besluit leefomgeving bouwwerken, letselwerend glas volgens NEN3569 wordt niet standaard toegepast.

### Schilderwerk

De houten gevelkozijnen en draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

## 2.23 Wandafwerking binnen de woning

Alle wanden (behoudens de meterkast en de betegelde wanden) worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Ter plaatse van de betonwanden behorende bij de bouwnummers zoals omschreven in hoofdstuk 2.8, kan het voorkomen dat er nog kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel kan verbergen. Voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.) dienen door de koper aanvullende maatregelen te worden getroffen.

## 2.24 Tegelwerk binnen in de woning

- De ruimten die worden voorzien van tegelwerk zijn genoemd in de afwerkstaat;
- De wanden en vloertegels worden standaard niet strokend aangebracht;
- Voegwerk voor het wandtegelwerk is standaard;
- Voegwerk voor het vloertegelwerk is standaard;
- Waar wandtegels aansluiten op kozijnen worden kitvoegen aangebracht.

### Tegels:

- Wandtegels ca. 200 x 250 mm liggend verwerkt, standaard in de kleur mat wit, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen uit meerdere kleuren uit het standaard tegelpakket;
- Vloertegels ca. 300 x 300 mm, standaard in de kleur taupe, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen uit meerdere kleuren uit het standaard tegelpakket;
- Vloertegels ten behoeve van de douchehoek ca. 150 x 150 mm (i.v.m. afschot doucheput);
- Tegelhoogte toilet tot plafond hoog;
- Tegelhoogte badkamer tot plafond hoog.

Zie de projectspecificatie c.q. de monster-panelen van de projectshowroom/tegelleverancier voor nadere informatie over het standaard tegelwerk.

Casco oplevering van de natte ruimten is niet toegestaan. Het gehanteerde bouwsysteem maakt dat het noodzakelijk is om de waterdichtheid, geluidsprestaties en constructieve samenhang te garanderen.

## 2.25 Binnenriolering

De binnen riolering wordt uitgevoerd in kunststof en aangesloten op het vuilwaterriool. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en ontstoppingsmogelijkheden. De afvoerleidingen van de wastafels en het fonteintje worden weggewerkt als buis in de muur. De binnen riolering heeft de volgende aansluitpunten:

- De afvoeren van de closetpot en het fonteintje in de toiletruimte;
- De afvoeren van de wastafel(s), douchehoek en closetpot;
- De afvoer voor een wasmachine en droger;
- De afvoer van de keuken (wasbak en vaatwasser, afgedopt);
- De afvoeren t.b.v. eventuele technische installaties in de technische ruimte van de woning.

## 2.26 Waterinstallatie en sanitair

### Koudwaterleiding

In de appartementen wordt, vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter in de meterkast, een koudwaterleiding gelegd naar de volgende aansluitpunten:

- Fonteincombinatie in het toilet (*bouwnummer: 2.06 t/m 2.09, 2.12, 3.06 t/m 3.10, 3.13, 4.06 t/m 4.10, 4.13 en 5.03 t/m 5.07*);
- Toiletcombinatie in het toilet (*bouwnummer: 2.06 t/m 2.09, 2.12, 3.06 t/m 3.10, 3.13, 4.06 t/m 4.10, 4.13 en 5.03 t/m 5.07*);
- Toiletcombinatie in de badkamer (*bouwnummer: 2.01 t/m 2.05, 2.11, 3.01 t/m 3.05, 3.11, 3.12, 4.01 t/m 4.05, 4.11, 4.12, 5.01, 5.02*);
- Wastafel in de badkamer;
- Douchemengkranen in badkamer;
- Mengkraan in de keuken voorzien van hoekstopkraan;
- Vaatwasser hoekstopkraan;
- Aansluitpunt wasmachine, voorzien van wasmachinekraan;
- Warmtepomp / voorraadvat tapwater

### Warmwaterleiding

Daarnaast wordt de woning volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete warmwaterinstallatie vanaf de warmtepomp (voorraadvat tapwater) naar de volgende tappunten:

- Keukenmengkraan (afgedopt);
- Wastafelmengkraan;
- Douchemengkraan.

### Sanitair:

Het sanitair wordt aangesloten op de binnenriolering en de waterinstallatie.

- Fabricaat sanitair: Villeroy & Boch, type/lijn: O.novo, kleur wit;
- Diepspoelcloset DirectFlush met deksel (SoftClosing & QuickRelease);
- Inbouwreservoir Wisa met wit kunststof bedieningspaneel;
- Fonteincombinatie 360x275 mm met chroom kunststof plugbekersifon en muurbuis;
- Wastafelcombinatie 600x490 mm met chroom kunststof plugbekersifon en muurbuis;

- Kunststof doucheput met r.v.s. geborstelde deksel 150x150 mm ten behoeve van de betegelde douchehoek.

Fabricaat kranen: Grohe, kleur verchroomd:

- Fonteinkraan (Costa-L);
- Wastafelmengkraan (Costa-L);
- Thermostatische douchemengkraan (Grohtherm 800) met handdouche (Tempesta 110) en een glijstang;
- Zie de projectspecificatie van de projectshowroom voor nadere informatie over het standaard sanitair.

## 2.27 Gasinstallatie

Uw woning is niet voorzien van een gasaansluiting.

## 2.28 Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden voorzien van een individuele warmtepomp. Deze warmtepompen worden aangesloten op een systeem van bronnen in de bodem. De bodemlussen bevinden zich onder het gebouw.

Bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten, een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en een windsnelheid behorende bij het windsnelheidsgebied, kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| • Woonkamer en keuken             | 22° Celsius                                |
| • Badruimte<br>badkamer radiator) | 22° Celsius (mede door gebruik elektrische |
| • Entree                          | 18° Celsius                                |
| • Slaapkamer(s)                   | 20° Celsius                                |
| • Interne verkeersruimte          | 18° Celsius                                |
| • Toiletruimte                    | 18° Celsius                                |
| • Onbenoemde ruimte               | 18° Celsius                                |
| • Berging/ techniekruimte         | 15° Celsius                                |

De woning is voorzien van een Master-Slave regeling. In de woonkamer komt een Ruimte Bedien Eenheid (thermostaat) om de temperatuur in te stellen. Per slaapkamervertrek kan de temperatuur onafhankelijk van elkaar lager ingesteld geregeld worden middels een eigen bedieneenheid. De badkamer-, toilet- en verkeersruimte(s) hebben geen bedieneenheid. De temperatuur in de badkamer kan worden nageregeld met de elektrische badkamerradiator.

De installatie wordt compleet met vulslang, ontluchtingsleutels en bedieningsvoorschriften opgeleverd. De woning wordt voorzien van vloerverwarming met uitzondering van de berging/ techniekruimte, meterkast en douchehoek. De vloerverwarming is uitgelegd als hoofdverwarming op basis van een laagtemperatuursysteem. De vloerverwarmingsverdeler wordt waar mogelijk geplaatst in de techniekruimte/berging zoals indicatief aangegeven op tekening. Bij de keuze voor een vloerafwerking dient de leverancier van de vloerafwerking te worden gemeld dat de woning is uitgevoerd met vloerverwarming, teneinde garantieproblemen te voorkomen.

Doordat er in de badkamer waterleidingen in de vloeren aanwezig zijn, zijn er extra aandachtspunten voor een legionellavrij ontwerp. De badkamer wordt voorzien van een elektrische badkamerradiator, afmetingen volgens berekeningen installateur.

De appartementen worden voorzien van (ver)koeling middels vloerkoeling (geen airconditioning). Het is mogelijk om een ruimte te verwarmen en een andere ruimte te

(ver)koelen. Dit betekent dat met name in het zomerseizoen de woning in beperkte mate gekoeld kan worden.

## 2.29 Mechanisch ventilatiesysteem

In de woningen wordt een geavanceerd CO<sup>2</sup> gestuurd WTW-ventilatiesysteem aangebracht. Het CO<sup>2</sup> niveau wordt gemeten door middel van een CO<sup>2</sup> sensor in de woonkamer en hoofdslaapkamer. De toevoer wordt door separate leidingen en ventielen geregeld middels de WTW-unit.

De plaats van de mechanische ventilatorunit is in de techniekruimte/berging. In de woonkamer is de hoofdbediening aanwezig om de ventilatie naar eigen wens te bedienen. Onderstaand overzicht geeft aan hoe het WTW-ventilatiesysteem wordt gemonteerd.

Bouwnummer	Montage
2.01, 2.02, 2.03, 2.10, 2.11	Plafond
2.04, 2.05, 2.06, 2.07, 2.08, 2.09, 2.12	Wand
3.01, 3.02, 3.03, 3.11, 3.12	Plafond
3.04, 3.05, 3.06, 3.07, 3.08, 3.09, 3.10, 3.13	Wand
4.01, 4.02, 4.03, 4.11, 4.12	Plafond
4.04, 4.05, 4.06, 4.07, 4.08, 4.09, 4.10, 4.13	Wand
5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.05, 5.06, 5.07	Wand

Op het systeem worden de volgende ruimtes aangesloten; luchtafvoer ventielen in de badkamer/toilet, de keuken en de opstelplaats van de wasmachine; en luchttoevoer ventielen in de woonkamer en slaapkamers.

De kanalen van het ventilatiesysteem worden uitgevoerd in kunststof of gegalvaniseerd staal en zoveel mogelijk opgenomen in de leidingschachten en waar nodig boven het verlaagd plafond. Ter plaatse van de opstellingsruimte van de afzuigunit worden de leidingen in het zicht aangebracht en niet afgewerkt. De lucht afvoer en toevoerpunten staan indicatief op verkooptekening aangegeven. De positie van deze afzuigpunten kunnen niet verplaatst worden.

## 2.30 Elektrische installatie

### Algemeen

De woning is standaard voorzien van een huisaansluiting van 3x25 Ampère. Bij een optionele uitbreiding van het elektraplan voor bijvoorbeeld zwaarder keukenapparatuur en dergelijke, zal dit in veel gevallen resulteren in een uitbereiding van de bestaande meterkast

De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over verschillende groepen volgens het gemodificeerd centraal dozensysteem. De leidingen in de woning worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en de vloeren.

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden in wit kunststof inbouw (met ovale inbouwdozen) en/of opbouw uitgevoerd. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van dekplaten met lamphaakjes en afgewerkt met kroonsteentjes.

Voor de montagehoogten wordt uitgegaan van onderstaande indicatieve peilmaten:

- 300+ Peil t.b.v. dubbele wandcontactdozen en loze leidingen CAI en telefoon;
- 1050+ Peil t.b.v. schakelmateriaal (eventueel gecombineerd met wandcontactdoos);
- 1250+ Peil t.b.v. dubbele wandcontactdozen boven aanrechtblad, wandcontactdoos badkamer;
- 1500+ Peil t.b.v. ruimtethermostaat verwarming en bedieningsschakelaar ventilatie;

- 2100+ Peil t.b.v. aansluitpunt wandlichten
- Var.+ Peil t.b.v. standaard keuken aansluitpunten conform 0-tekening projectleverancier.
- 

Er wordt één bedrade leiding voor een eventuele centraal antennesysteem of databekabeling (internet) aangebracht in de woonkamer, een en ander volgens tekening. In de slaapkamers wordt een loze leiding aangebracht voor een eventuele centraal antennesysteem of databekabeling. Tenzij anders vermeld worden de bedrade leidingen op ca. 300mm + peil aangebracht.

Ter plaatse van de opstelling voor de keukeninrichting zijn in basis de volgende aansluitpunten voorzien:

- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. combimagnetron/oven
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- 1 enkele twee fase (2x230 volt) wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken

In de woning worden daar waar vereist volgens de geldende eisen niet-ioniserende optische (gekoppelde) rookmelders geplaatst tegen het plafond, aangesloten op het lichtnet.

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom ingegrepen. De woning wordt voorzien van glasvezelaansluiting tot in de meterkast. In de meterkast wordt ook voorzien in een dubbele wcd. De kosten voor eventuele aansluiting op het CAI-net en het telefoonnet zijn niet inbegrepen.

#### Locatie wandcontactdozen, schakelmateriaal en plafondlichtpunten

Daar waar de wandcontactdozen, schakelmateriaal en plafond en/of wandlichtpunten door (onvoorzien) omstandigheden niet volgens de verkooptekening(en) geplaatst kunnen worden (tevens de hoogte hiervan) zullen deze zo gunstig mogelijk nabij de bedoelde locatie geplaatst worden. De locaties van de wandcontactdozen, schakelmateriaal, plafond en/of wandlichtpunten en dergelijke zijn indicatief op de verkooptekening(en) aangegeven. Dit wil zeggen dat de definitieve locatie in de woning iets gewijzigd kan zijn. Dit betreft met name de wandcontactdozen in de woningscheidende wanden. In de verkoopbrochure en/of de verkooptekening(en) zijn de wandcontactdozen veelal tegenover elkaar in dezelfde wand aangegeven. In verband met de geluidisolatie eisen is dit niet toegestaan en moeten de wandcontactdozen minimaal 300 mm van elkaar verspringen in dezelfde wand. Vandaar dat de locaties iets kunnen afwijken.

De eventuele elektra opties kunnen uitsluitend worden aangebracht in de lichte scheidingswanden. Zie voor deze wanden, de verkoopteeningen.

#### Intercom

De woning wordt voorzien van een videofooninstallatie bestaande uit:

- Digitaal huisnummer- en naam keuzepaneel;
- Spreek-/luister unit met camera, opgenomen in beltableau;
- Videofooninstallatie in de appartementen met beeld in kleur;
- Bedieningsknop voor de deuropener van de hoofdentree;
- Belknop bij de voordeur op circa 1200 mm + vloer.

#### Verlichting

In de algemene ruimten is verlichting aangebracht op bewegingsmelder of schemerschakeling aangesloten op de CVZ-kast. Ter hoogte van de entrees van de gebouwen wordt verlichting aangebracht.

Op het balkon / de loggia van het appartement wordt een armatuur aangebracht.

#### Deurautomaten

De hoofdentreedeuken, de deuren vanaf de hoofdentree tot aan de lifthal, en de entree deuren naar de fietsenstalling worden voorzien van een deurautomaat.

#### PV-panelen (ook wel zonnepanelen)

Volgens de verkooptekeningen worden er op het dak van het gebouw PV-panelen aangebracht van ten minste 250 Wp. De PV-panelen zijn ten gunste van de gebouw gebonden installaties zoals algemene verlichting, liften etc...

In verband met het montage systeem van de PV-panelen kunnen er geen rechten worden ontleend aan de aangegeven positie(s) op de verkooptekening(en). Deze zijn geheel onder voorbehoud en worden in een later stadium definitief door de installateur(s) bepaald.

### **2.31 Energielabel**

De appartementen hebben een voorlopig energielabel A+++ . De definitieve energielabels worden afgegeven bij oplevering

### **2.32 Keukeninrichting**

De woningen worden standaard opgeleverd zonder keukeninrichting en wandafwerking ter plaatse van de opstelplaats van de keuken. Rioolafvoer en aansluitpunten voor water worden afgedopt geleverd en de elektrapunten afgemonteerd op een plaats volgens indicatieve keukenopstelling.

U dient rekening te houden dat de afzuigkap van uw keuken een zogenaamd recirculatiekap dient te zijn. De afzuigkap kan niet op het mechanische ventilatiesysteem worden aangesloten vanwege de ventilatiebalans in uw woning. Tevens kunnen wij geen medewerking verlenen aan het maken van extra gevel- of dakdoorvoer voor het aansluiten van een afzuigkap met afzuigmotor, omdat de woning daarmee niet meer aan de BENG-eisen voldoet.

### **2.33 Lift**

Het gebouw is voorzien van een tweetal liften welke aan de binnenzijde zijn afgewerkt met n.t.b afwerking.

De liftcabine heeft een afmeting van ±1100mm bij ±2100mm. Deuren en het kader van de lift zijn van metaal. De deuren van de lift openen telescopisch.

### 3. Afwerking

#### 3.2 Afwerkstaat woning

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entreehal	2	zandcement	behangklaar**	sputpleisterwerk
Meterkast	5	zandcement	onafgewerkt	onafgewerkt
Toilet	3	tegels	tegels tot plafond	sputpleisterwerk
Woonkamer	1	zandcement	behangklaar**	onafgewerkt
Keuken	1	zandcement	behangklaar**	onafgewerkt
Slaapkamer 1	1	zandcement	behangklaar**	onafgewerkt
Slaapkamer 2	1	zandcement	behangklaar**	onafgewerkt
Slaapkamer 3	1	zandcement	behangklaar**	onafgewerkt
Badkamer	4	tegels	tegels tot plafond	sputpleisterwerk
Installatieruimte	5	zandcement	onafgewerkt	onafgewerkt

Code = benaming volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving\*

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Verblijfsruimte   | 6. Bergruimte                               |
| 2. Verkeersruimte    | 7. Onbenoemde ruimte                        |
| 3. Toiletruimte      | 8. Buitenruimte                             |
| 4. Badruimte         | (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied) |
| 5. Technische ruimte |   |

\* Toelichting:

De woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. In het Besluit bouwwerken leefomgeving worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

\*\* Toelichting behangklaar:

Alle wanden van de woonkamer, slaapkamers, keuken, entree en overloop worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel kan verbergen. Voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.) dienen door de koper aanvullende maatregelen te worden getroffen.

## 4. Kleur-, en materiaalstaat

Voor het overzicht van onderstaande kleuren in het plan wordt verwezen naar de kleurenstaat.

<b>Exterieur</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
<b>Gevel</b>		
Gevel straatzijde	Keramische gevel delen	Groen beige
Gevel tuinzijde	Metalen geprofileerde gevelbeplating	Gecoat grijs metallic
Gevelplint	Natuursteen	Grijs
Noordgevel hoog	Gevelbeplating	Lichtgrijs
Noordgevel laag	Beton	Grijs
Zijgevel vijfde verdieping t.p.v. bouwnummer 5.07	Gevelbeplating	Lichtgrijs
Zijgevel vijfde verdieping t.p.v. bouwnummer 5.05	Gevelbeplating	Lichtgrijs
<b>Gevelopeningen</b>		
Buiten kozijnen straatzijde	Alumiunium	Donkergrijs
Draaiende delen straatzijde	Alumiunium	Donkergrijs
Buiten kozijnen tuinzijde	Hout geschilderd	Donkergrijs
Draaiende delen tuinzijde	Hout geschilderd	Donkergrijs
Kozijn woningtoegang	Hout geschilderd	Donkergrijs
Entree deur woning	Hout geschilderd	Groen beige
Entree stallingsgarage	Speedgate/roldeur	Donkergrijs
Traforuimte	Roostergevel	Donkergrijs
Entree fietsenstalling	Alumiunium	Donkergrijs
Entree commercieel	Alumiunium	Donkergrijs
Kaders om kozijnen	Aluminium	Donkergrijs
Waterslagen	Aluminium	Donkergrijs
Onderdorpels t.p.v. puien/ Deuren begane grond	Natuursteen	Donkergrijs
<b>Daken</b>		
Plat dak stallingsgarage	Groendak zeer intensief	
Plat dak vijfde verdieping	Groendak zeer intensief	
Plat dak westzijde	Groendak extensief vv. PV-panelen	
Plat dak zuid oost zijde	Bitummen met grind vv PV panelen	
Dakrandafwerking	Aluminium	Donkergrijs
Liftuitloop	Metalen geprofileerde gevelbeplating	Gecoat grijs metallic
Spuwers/noodoverstorten	Aluminium / Lood	
<b>Vloeren</b>		
Loggia's	Betontegels	Grijs
Dakterras	Betontegels	Grijs
Bestrating entree	Klinkers	n.t.b.

<b>Trappen en loggia's</b>		
Galerij	Hardhout	Naturel
Trappen galerij	Hardhout	Naturel
Balustrade galerij	Hardhout	Naturel
Balustrade doetuin vijfde verdieping	Hardhout	Naturel
Balustrade straatzijde vijfde verdieping	Metalen hekwerk	Donkergrijs
Frans balkon	Metalen hekwerk	Donkergrijs
<b>Plafond</b>		
Plafond loggia	Plafondbeplating	Lichtgrijs
<b>Wandafwerking</b>		
Zijwang loggia	Gevelbeplating	Lichtgrijs
<b>Overige</b>		
Hemelwaterafvoeren	PVC	
Hang en sluitwerk t.p.v. deuren en ramen	Metaal	Metaal kleurig
Nestkasten	Hout/beton	
Postkasten	Staal gepoedercoat	Wit
Pergola vijfde verdieping	Hardhout	Naturel
Gemeenschappelijke plantenbak	Beton/ metaal	
<b>Interieur appartement</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Badkamervloer	Keramische tegels 300x300mm	antraciet
Toiletvloer	Keramische tegels 300x300mm	antraciet
Overige vloeren	Zandcement of anhydriet	Naturel
Badkamer wand	Keramische tegels 200x250mm	Wit
Toiletwand	Keramische tegels 200x250mm	Wit
Overige wanden		
Plafond woonkamer, slaapkamer	Onafgewerkt	
Plafond technische ruimte, badkamer, toilet en hal	Verlaagd plafond vv spuitpleister	Wit
Binnenkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Vlakker opdekdeur	Wit
<b>Interieur gemeenschappelijke ruimten</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
<b>Vloeren</b>		
Entreehal, trappenhuis, gangen	Keramische tegels 600x600mm	n.t.b.
Hydrofoorroimte	Gevlinderd beton	
Fietsenstalling	Gevlinderd beton	
Scotmobielruimte	Gevlinderd beton	

Containerruimte	Gevlinderd beton	
Stallingsgarage	Gevlinderd beton	
<b>Wanden</b>		
Entreehal	Spuitwerk	n.t.b.
Wanden algemene ruimten	Onafgewerkt	
Stallingsgarage	Onafgewerkt	
<b>Trappen</b>		
Trap hooftrappenhuis	Staal	Gepoedercoat wit
Traptreden hoofdtrappen	Staal	Gepoedercoat wit
Trap vluchttrappenhuis	Prefab beton	
Trappleuning hoofdtrap	Metaal	Gepoedercoat wit
Trappleuning vluchttrap	Metaal	Gepoedercoat
<b>Deuren</b>		
Hydrofoorroimte	Hout, stomp vlakke uitvoering	n.t.b.
Meterkasten in entreehal	Hout, stomp vlakke uitvoering	n.t.b.
Toegangsdeuren naar stallingsgarage	Hout, stomp vlakke uitvoering, glasvulling	n.t.b.
Vluchttrappen	Hout, stomp vlakke uitvoering, glasvulling	n.t.b.
<b>Plafonds</b>		
Entreehal begane grond	n.t.b.	
Vluchttrappenhuis	n.t.b.	
Gangen	n.t.b.	
<b>Natuur- En Kunststeen</b>		
Onderdorpels	Holonite o.g.	Zwart / antraciet
Vensterbanken	Nibostone Bianco C	Bianco C
<b>Verlichting</b>		
<b>Overig</b>		
Lift	Metaal	n.t.b.

## 5. Aanvullende verkoopinformatie

### 5.1 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen 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**

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

Als koper ontvangt u ook het Woningborg-boekje "Woningborg garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en Bijlage A, versie 01-01-2026". Hierin staan alle garantiebepalingen en -termijnen uitvoerig beschreven.

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

Als u een huis 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 woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning 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 de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

De Woningborg-garantieregeling biedt u dus langdurige zekerheid wat betreft de technische en financiële risico's die aan de bouw en aankoop van een woning verbonden kunnen zijn.

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.

Zo vallen o.a. de in het plan opgenomen voorzieningen buiten de woning waaronder bestrating, hekwerken, beplanting, eventueel drainagesysteem en andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische kwesties vallen buiten de garantie.

## **5.2 Koopsom vrij-op-naam (V.O.N.)**

De levering van de grond alsmede de aanneming van werk voor de bouw van de woningen geschieden 'vrij op naam', dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten al in de koopsom en/of aanneemsom zijn opgenomen:

- Koopsom van de grond;
- De kosten van de omgevingsvergunning en de bouw;
- Honorarium kosten Architect en constructeur;
- De kosten van de Woningborg-garantieregeling;
- Notariskosten die betrekking hebben op de overdracht en de BTW volgens geldend tarief;
- Verkoopkosten;
- Aansluitkosten water-, elektriciteits- en rioolleidingen (exclusief aansluiting telefoon, CAI en glasvezel).

In de aanneemsom zijn enkele (mogelijke) kosten niet inbegrepen:

- eventuele waarborgsommen voor de levering van gas, water en elektriciteit;
- de aansluitkosten voor de telefoon en het centraal antennesysteem;
- Ook de kosten die u moet maken om de financiering van uw woning te realiseren (zoals hypotheekafsluitprovisie;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- rente over vervallen termijnen en rente tijdens de bouw) zijn niet in de koop- en/of aanneemsom begrepen.

## **5.3 Koop- en aannemingsovereenkomst**

In de koopovereenkomst zijn de verplichtingen van de verkoper en u als koper vastgelegd en in de aannemingsovereenkomst die van de ondernemer (de aannemer) en u als koper.

Deze overeenkomsten kennen een bedenktijd van één kalenderweek. De ondernemer verplicht zich de woning te bouwen en de verkoper verplicht zich de bijbehorende grond aan de koper te (doen) leveren, de koper verplicht zich de koop-/aanneemsom te betalen. Van de getekende overeenkomsten ontvangen zowel verkoper als de ondernemer en de koper een kopie: de originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte voor de eigendomsoverdracht opmaakt.

## **5.4 Betalingen tijdens de bouw**

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. U betaalt de factuur uit eigen middelen;
2. U heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en de hypotheekakte en de koopakte van de grond zijn al gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt die naar uw geldgever/hypotheekbank, die voor betaling zorgt;
3. U heeft een hypotheek afgesloten, maar de akten zijn nog niet gepasseerd. In dit geval heeft u automatisch uitstel van betaling op basis van de overeengekomen rente, zoals in de koop- en in de aannemingsovereenkomst staat vermeld. Uiterlijk bij het passeren van de akten bij de notaris betaalt u de reeds vervallen termijnen.

Naast de bouwtermijnen wordt ook het overeengekomen meer- en minderwerk aan u als koper gefactureerd. Hiervoor ontvangt u twee facturen:

1. Een factuur voor 25% van de kosten bij opdracht (na ontvangst van de door u als koper ondertekende offerte);
2. Een factuur voor 75% van de kosten bij oplevering van de woning (te voldoen voorafgaand aan de oplevering).

## 5.5 Eigendomsoverdracht van uw woning

De eigendomsoverdracht van de grond met het daarop eventueel reeds gebouwde, vindt plaats wanneer bij de notaris de 'akte van levering' wordt gepasseerd. In de koopovereenkomst wordt daarvoor een uiterste termijn overeengekomen; vanzelfsprekend is ook de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding van belang. Het is gebruikelijk dat op de transportdatum zowel de akte van levering als de hypotheekakte worden getekend.

## 5.6 De eindafrekening

Voor het notarieel transport krijgt u van de notaris een eindafrekening met het definitieve bedrag dat u op de transportdatum dient te betalen. Als extra kosten kunnen in de eindafrekening vermeld zijn:

- Rente over de grondkosten en de inmiddels vervallen, maar nog niet betaalde bouwtermijnen;
- Notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- Hypotheek-afsluitkosten van uw geldgever;
- Eventueel vooruit verschuldigde premie(s) levensverzekering.

Op de eindafrekening vindt u eveneens vermeld welk bedrag de notaris van uw geldgever/hypotheekbank zal ontvangen en welk bedrag u eventueel zelf nog aan de notaris moet overmaken.

## 5.7 Hypotheek, rente en fiscus

Op de eindafrekening blijft na aftrek van alle reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over: het hypotheekbedrag 'in depot'. In de meest voorkomende gevallen zal een geldgever/hypotheekbank op het moment van passeren van de hypotheekakte van u verlangen dat minimaal een bedrag gelijk aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen in depot blijft en dat deze -mocht u geen volledige financiering hebben afgesloten- uit uw eigen middelen zoals hiervoor bedoeld bij de notaris worden voldaan. Over het bedrag dat in depot bij de geldgever/hypotheekbank (achter) blijft ontvangt u rente. Deze rente wordt in mindering gebracht op de hypotheekrente die u moet betalen. Hypotheekrente en kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten hebt betaald.

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- De hypotheekrente minus eventuele depotrente;
- Kosten van de hypotheekakte, incl. kadastraal recht, BTW e.d.;
- Afsluitkosten die uw geldgever/hypotheekbank in rekening brengt en eventuele kosten van taxatie, hetgeen een vereiste van uw geldgever/hypotheekbank kan zijn.

Uw makelaar of uw financieel adviseur kan u exact vertellen welke bedragen fiscaal aftrekbaar zijn.

Een hypotheek is altijd maatwerk, gebaseerd op de totale koopsom en uw financiële mogelijkheden. De uiteindelijke woonlasten en de hoogte van het benodigde hypotheekbedrag kunnen de financieel adviseurs nauwkeurig voor u berekenen. Ook een hypotheekaanvraag kunnen zij voor u verzorgen. Let bij de aanvraag van uw hypotheekofferte of de geldigheidsduur van de offerte overeenkomt met de termijnen genoemd in uw aannemingsovereenkomst (geldigheidsduur van minimaal 9 maanden).

## 5.8 Verstrekken projectgegevens

Buiten de koperscontractstukken zullen er geen andere project gerelateerde documenten door de ondernemer aan u als koper worden verstrekt.

## 5.9 Oplevering van uw woning

Circa drie weken voor de geprognoseerde oplevering krijgt u als koper een uitnodiging voor een voorschouw van de woning die circa 1 week voor de oplevering zal plaatsvinden. Tijdens de voorschouw kunt u de woning die bijna gereed is alvast inspecteren op eventuele gebreken of onvolkomenheden.

Circa twee weken voor de oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd; sanitair, beglazing en tegelwerken worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van grof bouwvuil en puinresten.

Op de datum van oplevering inspecteert u samen met een vertegenwoordiger van de bouwer uw nieuwe woning. Eventuele gebreken of onvolkomenheden worden vastgelegd in een 'proces-verbaal van oplevering'. De genoteerde punten worden door de bouwer gedurende de onderhoudstermijn verbeterd c.q. hersteld. De opleveringsverklaring wordt in tweevoud opgemaakt en door bouwer en koper ondertekend. Indien aan alle betalingsverplichtingen is voldaan, krijgt u vervolgens de sleutels van uw woning overhandigd, waarmee de oplevering een feit is.

## 5.10 Opleverings- en risicoregeling

Bij de oplevering van de woning verstrekt de bouwer aan de notaris een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom, e.e.a. conform de algemene voorwaarden van Woningborg. Doel hiervan is een garantie te scheppen dat eventuele onvolkomenheden of gebreken bij de oplevering snel en adequaat worden verholpen. In de informatiefase voorafgaand aan uw aankoopbeslissing ontvangt u hierover nadere gegevens. Wat betreft de koopsom: de 'Risicoregeling Woningbouw' is op dit plan niet van toepassing. Dit betekent, dat een eventuele stijging van loon- en materiaalkosten tijdens de bouw voor rekening en risico van de bouwer komt.

De overeengekomen koopsom kan dus niet verhoogd worden, ook al gaat de bouw door onvoorziene omstandigheden méér kosten dan begroot was.

## 5.11 Ingebruikname woning

### Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan betonstorten, specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U als koper kan de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zult u als koper een instructie krijgen over het juist ventileren van de woning.

### Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Ook hier

geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen. U kunt eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

#### Leggen van tegelvloeren

Let op bij het laten leggen van tegelvloeren en plavuizenvloeren dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd. Het kan zijn dat er m.b.t. de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

#### Beglazingskit

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en-/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Wij verwijzen voor de onderhoudsvoorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat u als koper bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.