



# **KNIK Houten**

## **88 Appartementen**

Technische  
omschrijving

**KNIK-HOUTEN.NL**

# Algemene verkoopvoorwaarden en technische omschrijving

## Inleiding

Hierbij ontvang je de algemene verkoopvoorwaarden en technische omschrijving betreffende KNIK Houten. Deze maken samen met de tekeningen onderdeel uit van de contractstukken die behoren bij de aannemingsovereenkomst. In dit document is opgenomen hoe jouw appartement zal worden gerealiseerd en volgens welke voorwaarden. Het is daarom belangrijk deze stukken voor ondertekening van de overeenkomsten zorgvuldig door te nemen. In geval van onduidelijkheden kun je altijd contact opnemen met de makelaar voor een toelichting. De verkoopwebsite en -brochure zijn nadrukkelijk geen contractstuk.

## ALGEMENE KOPERS INFORMATIE

1. Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en notariële akten .....	4
2. Garantie .....	4
3. Koopsommen vrij op naam (v.o.n.) .....	4
4. Wanneer betalen .....	5
5. Bedenktijd.....	5
6. Opschortende voorwaarden.....	5
7. Bouwbescheiden.....	5
8. Situatieschets.....	5
9. Verkoopdocumentatie en tekeningen .....	6
10. Appartementsrecht .....	6
11. Vereniging van Eigenaren .....	6
12. Servicekosten .....	7
13. Notaris .....	7
14. Keuzemogelijkheden.....	7
15. Terreinbezoek.....	7
16. Oplevering en sleuteloverdracht.....	7
17. Opschortingsrecht.....	8
18. Verzekering.....	8
19. Onderhoudstermijn.....	8

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Administratieve bepalingen

1. Van toepassing zijnde voorschriften .....	09
2. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).....	09
3. Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) .....	09
4. Uitvoeringsduur, datum van aanvang .....	09
5. Maatvoering op tekening .....	09
6. Oplevering .....	10
7. Levering energie en aansluitkosten .....	10

### Technische bepalingen

1. Bouwpeil .....	10
2. Grondwerk .....	10
3. Fundering .....	10
4. Rioleringswerken .....	10
5. Vloeren .....	10
6. Gevels .....	11
7. Daken .....	11
8. Balkons en loggia's.....	11
9. Wanden .....	11
10. Gevelkozijnen, -ramen en -deuren .....	12
11. Binnendeuren en – kozijnen .....	12
12. Daklichten.....	12
13. Trappen .....	12
14. Aftimmerwerken .....	12
15. Vloer-, plafond- en wandafwerking .....	13
16. Tegelwerk .....	13
17. Keuken .....	14
18. Waterinstallatie .....	14
19. Sanitair .....	14
20. Verwarming-, warmwatervoorziening en ventilatie .....	14
21. Elektrotechnische installaties .....	15
22. Telecommunicatie-installatie .....	15
23. Postkast .....	15
24. Liftinstallatie .....	15

## ALGEMENE KOPERS INFORMATIE

### 1. Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en notariële akten

De koopovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de grond en wordt gesloten tussen jou als koper en de ontwikkelaar. De aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de bouw van het appartementencomplex, waar het appartement een onderdeel van uitmaakt, en wordt gesloten tussen jou en de aannemer. Deze overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zodra jij besluit om één van deze appartementen te kopen, wordt de aannemingsovereenkomst, conform de uitgave die is opgesteld door Woningborg, opgemaakt. Hierin worden de rechten en plichten van zowel de koper als de aannemer vastgelegd. Met andere woorden: in de aannemingsovereenkomst staat wat, en op welke voorwaarden, de aannemer aan jou dient te leveren.

Bij definitieve koop krijg je voorafgaand aan de ondertekening alle ingevulde contractstukken toegestuurd. Nadat alle partijen de overeenkomsten ondertekend hebben, ontvangen alle partijen en de notaris een exemplaar. De notaris zorgt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en – indien gewenst – de hypotheekakte. Zodra de levering kan plaatsvinden, ontvang je van de notaris een uitnodiging.

### 2. Garantie

Het appartementencomplex wordt gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden zoals deze worden voorgeschreven door Woningborg. Als je een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dit onder andere het volgende: door de afgifte van het Woningborg-certificaat verplicht de aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van het appartement. De teksten van de aannemingsovereenkomst zijn overeenkomstig het model van Woningborg. Je beschikt dus over een veilig contract. Bij het tekenen van de overeenkomst ontvang je de "Algemene voorwaarden Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024".

Je blijft nooit met een onafgebouwd appartement zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis zou gaan. Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg conform de Garantie- en waarborgregeling 2024. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. De eventueel aan te brengen groenvoorzieningen, bestratingen, hekwerken, terreininventaris, erfafscheidingen e.d. vallen niet onder Garantie- en waarborgregeling 2024.

### 3. Koopsommen vrij op naam (v.o.n.)

De koopsommen van de appartementen zijn vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met de koop van een eigen appartement gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- de grondkosten;
- de notariskosten daarover en de kosten van de splitsing in appartementsrechten;
- het honorarium architect, constructeur en andere adviseurs;
- de sloopkosten en het bouwrijp maken;
- de bouwkosten;
- de makelaarscourtage/verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de kosten van aansluiting van water, riolering en elektriciteit;
- het Woningborg certificaat;
- de overdrachtsbelasting en/of 21% BTW;
- de bouwvergunning.

De koopsommen zijn exclusief:

- de rente over de grondkosten na peildatum, welke is vastgelegd in de overeenkomst;
- de rente over de vervallen termijnen na de start van de bouw.

Daarnaast dien je qua kosten rekening te houden met:

- de notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
- de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- gemeentelijke heffingen;
- kosten aansluiting van de telefoon, internet, CAI e.d.;
- de kosten van het eventuele meer- en minderwerk;
- de servicekosten (VVE).

De met jou, in de koop- en aannemingsovereenkomsten, overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het Btw-tarief. Stijgingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw zijn voor rekening van de aannemer.

#### **4. Wanneer betalen**

De betaling van de koopsom vindt plaats in een aantal termijnen, dat is vastgelegd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst. De betreffende facturen (zie hierna) worden jou digitaal toegestuurd. De betalingstermijn staat hierop vermeld.

- De datum waarop de grondkosten/ appartementsrecht verschuldigd is, staat vermeld in de koopovereenkomst.
- De grondkosten/ appartementsrecht en de bouwtermijnen, die vervallen zijn voor de notariële levering en nog niet door jou zijn betaald, zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht worden verrekend. De notaris zal de bedragen vermelden op de afrekening, die jij ter controle vooraf ontvangt.
- De bouwtermijnen, die vervallen na de notariële levering, betaal jij zelf. Eventueel vanuit jouw bouwdepot.
- Het door jouw gekozen meer- en minderwerk wordt conform de geldende Woningborgregeling gefactureerd.

#### **5. Bedenktijd**

Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten aan jou als koper, heb je het recht de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop je de ontbindingsverklaring hebt uitgebracht.

#### **6. Opschortende voorwaarden**

Afhankelijk van het moment waarop je het appartement koopt, zullen er in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat jij het appartement koopt, zal de makelaar je nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij je erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in de overeenkomst zijn opgenomen, nog geen enkele andere verplichting (zoals het kopen van een keuken of het verkopen van je huidige woning) aan te gaan.

#### **7. Bouwbescheiden**

Het appartementencomplex wordt gebouwd overeenkomstig de desbetreffende verkooptekeningen en technische omschrijving als opgenomen in de verkoopdocumentatie. De hierin opgenomen maatvoeringen en genoemde materialen zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hieraan door jou als koper rechten ontleend kunnen worden.

#### **8. Situatieschets**

De nummers van de appartementen zijn zogenaamde "bouwnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op jouw nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering kenbaar gemaakt.

## 9. Verkoopdocumentatie en tekeningen

Dit document, met algemene verkoopinformatie en technische omschrijving, en de verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Echter moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven en/of Woningborg. De aannemer is gerechtigd tijdens de bouw en afbouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

De opgenomen perspectieftekeningen geven een (artist) impressie weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken af van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en deze technische omschrijving.

De aansluitpunten voor elektra en sanitair, de ventilatievoorzieningen, de hemelwaterafvoeren en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, maar het kan mogelijk zijn dat vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen hiervan moet worden afgeweken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden.

De op de tekening ingeschreven maten zijn circa-maten. Daar waar in de brochure en op tekeningen "merknamen en /of houtsoorten" zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen.

## 10. Het appartementsrecht

Bij het kopen van een appartement word je mede-eigenaar van het appartementencomplex. Je krijgt het exclusieve gebruiksrecht van het appartement (privé-gedeelte) én je wordt mede-eigenaar van het hele gebouw (gemeenschappelijke gedeeltes en zaken). Het complex van appartementen wordt in juridische zin gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Je koopt dus niet (zoals bij een eengezinswoning) het eigendomsrecht op een huis, maar een appartementsrecht in een gebouw. Dat betekent dat je niet alleen voor jouw eigen appartement verantwoordelijk bent. Samen met de andere eigenaren draag je ook de verantwoordelijkheid voor de buitenkant van het gebouw, het casco van het gebouw, het trappenhuis, de lift, het dak, de overige algemene installaties en algemene ruimten.

De appartementsrechten ontstaan op basis van een akte van splitsing. In die akte worden de onderlinge belangen van de eigenaars geregeld, voor zover dat nodig is. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing en op de splitsingstekeningen aangeduid met het complexnummer van het hele gebouw plus het cijfer van het betreffende appartementsrecht.

## 11. Vereniging van eigenaren

Als je een appartement koopt, ben je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VVE). De VVE wordt al opgericht in de splitsingsakte, waarbij Opbod B.V. in beginsel door de ontwikkelaar is aangesteld als bestuurder/beheerder. Opbod B.V. verzorgt dan ook de eerste VVE vergadering.

De VVE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex, zoals de gevel, de daken en de gemeenschappelijke ruimten, parkeerkelder en fietsenstalling. Alle eigenaren maken maandelijks geld over aan de VVE voor klein onderhoud en de gezamenlijke kosten. Ook is er een reservefonds. In dit fonds sparen de eigenaren voor groot onderhoud. De VVE sluit verder een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering af. Over de hoogte van de VVE-bijdrage word je bij levering van het appartementsrecht nader geïnformeerd.

## 12. Servicekosten

In de jaarlijkse vergadering van de Vereniging van Eigenaren wordt de hoogte van de bijdrage aan servicekosten vastgelegd, welke via de zogenaamde breukdelen genoemd in de splitsingsakte voor rekening van de kopers komen.

De servicekosten bestaan onder andere uit:

- opstalverzekering gehele gebouw;
- schoonmaakkosten algemene ruimten;
- onderhoud lift, algemene verlichting, PV-panelen e.d.;
- energiekosten van de algemene ruimten;
- reservering groot onderhoud;
- reservering schilderwerk;
- administratie en overige kosten.

## 13. Notaris

De eigendomsoverdracht van het appartement geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van jouw geldgever en welk bedrag jij (tijdig) aan de notaris moet overmaken.

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

- De akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van het appartement van verkoper aan koper;
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die jij van de geldgever ontvangt.

## 14. Keuzemogelijkheden

Tot de overeenkomst behoort een koperskeuzelijst waarmee het afwerkings- c.q. uitrustingsniveau van het appartement nader kan worden bepaald tegen de in deze lijst vermelde prijzen. In alle gevallen geldt dat het samenstellen van jouw wensen en uitvoering van meer- of minderwerk slechts kan worden uitgevoerd als de overeenkomsten (Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst) zijn getekend, het financieringsvoorbehoud is vervallen en de stand van het werk dit nog toelaat.

Na de koop van jouw appartement zal de aannemer je informeren over het verdere verloop van koperskeuzes.

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van het appartement is geheel voor risico van de koper en valt daarom niet onder de garantiebepalingen.

## 15. Terreinbezoek

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

## 16. Oplevering en sleuteloverdracht

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Deze prognose geeft aan wanneer jouw appartement mogelijkerwijs gereed is voor bewoning. De aannemer moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een appartement nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat onder andere door het weer, oplopende levertijden, maar ook huisaansluitingen van water en elektriciteit in negatieve zin kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip.

Minimaal twee weken voor oplevering word jij schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering van het appartement. Samen met de aannemer inspecteer jij jouw appartement. Tijdens de inspectie worden de eventueel resterende onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De aannemer verplicht zich deze onvolkomenheden zo snel mogelijk te verhelpen. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvang jij tevens de eindafrekening. Als jij aan al je financiële verplichtingen hebt voldaan (laatste termijn en eventueel restant meerwerk betaald) ontvang jij direct na de oplevering de sleutels van jouw appartement.

### **17. Opschortingsrecht**

Als koper krijg jij het recht de laatste 5% van de aanneemsom in depot bij de projectnotaris te storten als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de aannemer uit hoofde van de oplevering, alsmede voor binnen drie maanden na oplevering geconstateerde gebreken en tekortkomingen. Wanneer de aannemer evenwel tijdig (bij aankondiging van de oplevering) een vervangende bankgarantie stelt van 5% van de aanneemsom, dan vervalt het recht van jou, als koper, om de laatste 5% van de aanneemsom in depot te storten en ontvangt de aannemer bij oplevering in beginsel 100% van de aanneemsom. Daar staat dan natuurlijk wel de bankgarantie van 5% aan jou tegenover.

### **18. Verzekering**

Tijdens de bouw zijn alle appartementen door de aannemer verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment dat het appartement aan jou wordt opgeleverd. Vanaf die datum zal enerzijds de VVE (opstal) maar ook jijzelf (inboedel) het appartement toereikend dienen te verzekeren.

### **19. Onderhoudstermijn**

Gedurende drie maanden nadat jij de sleutels hebt ontvangen, kun jij de aannemer berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden melden welke zijn ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen.

Bij kleine onvolkomenheden moet je met één belangrijk onderdeel rekening houden: een appartement wordt gebouwd uit materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk en spuitwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit het appartement wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen en hiervoor gelden dan ook geen garanties. Wij raden je aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het stucwerk door uittredend bouwvocht beperkt.

Tevens kan het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. Je kunt de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. We adviseren je hier goed advies in te winnen bij jouw vloerenleverancier.

Nadat alle gemelde onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Administratieve bepalingen

### 1. Van toepassing zijnde voorschriften

Het appartementencomplex wordt gebouwd volgens de eisen in het BBL, zoals geldig op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning (voorheen: bouwvergunning). Verder zijn van toepassing de voorschriften van Nutsbedrijven, de gemeentelijke verordeningen, de op de materialen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen en de Woningborg Garantie en waarborgregeling 2024.

### 2. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

De appartementen worden gebouwd volgens het bij aanvraag van de omgevingsvergunning geldende BBL. In het BBL wordt niet meer gesproken over een living, slaapkamer, keuken of hal, maar bijvoorbeeld verblijfs-, verkeersruimte en technische ruimte.

Om deze contractstukken voor jou, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hanteren wij de terminologie van het BBL niet in deze tekst. Op deze wijze blijven de teksten duidelijk leesbaar. Om je toch volledig te informeren geven wij je hierbij de benamingen zoals deze in het BBL worden gehanteerd.

Verkooptekening:	BBL:
Living (incl. keuken)	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal	Verkeersruimte
Berging	Bergruimte
Meterkast	Meterruimte
Technische ruimte	Onbenoemde ruimte

### 3. Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)

Om het energiegebruik terug te dringen geldt dat alle nieuwbouw per 1 januari 2021 moet voldoen aan de eisen voor BENG. De energiestaat van jouw appartement binnen de BENG-norm wordt bepaald aan de hand kengetallen. Denk hierbij aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte versus geveloppervlakte, de toegepaste verwarmingen, luchtbehandelingsinstallatie, etc. De combinatie van deze kengetallen geeft een uitkomst in de BENG, waaruit ook de voorlopige energielabels verkregen kunnen worden. Jouw appartement heeft een voorlopig energielabel A+++.

Bij de oplevering van jouw appartement krijg je een definitief energielabel. Mocht jij jouw appartement in toekomst willen verkopen, dan ben je verplicht om dit label over te dragen aan de nieuwe kopers.

### 4. Uitvoeringsduur, datum van aanvang

Voordat de officiële bouwwerkzaamheden starten, wordt het terrein eerst bouwrijp gemaakt. In de aannemingsovereenkomst is een uitvoeringsduur van de bouw van het appartement opgenomen als het aantal werkbare werkdagen. Deze worden gerekend vanaf de funderingswerkzaamheden.

### 5. Maatvoering op tekening

De maatvoering op alle tekeningen betreffen circa-maten. Indien de maatvoering tussen de wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekking aan derden. De aannemer raadt dan ook aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden wanneer deze in eigen appartement zijn ingemeten.

## 6. Oplevering

Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten: deze worden schoon opgeleverd. Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. In de dekvloer, plafonds en wanden zijn diverse leidingen verwerkt, onderzoek vooraf goed waar deze zich bevinden voor je eventueel gaat boren.

## 7. Levering energie en aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten van de installaties zijn in de aannemingsovereenkomst begrepen. De kosten van het gebruik zijn tot op het moment van oplevering voor rekening van de aannemer.

De individuele (aansluit)kosten van de telefoon, internet en CAI moeten door jou zelf worden aangevraagd en zijn voor eigen rekening.

## Technische bepalingen

### 1. Bouwpeil

Het peil (P) van waaruit de hoogten zijn aangegeven, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van het appartement. In verband met gebruik, wordt de bovenkant van de voordeurdorpel 35 mm boven peil aangebracht. Hierdoor is ca. 15 mm beschikbaar voor diverse vloerafwerkingen.

### 2. Grondwerk

Voor de funderingswerkzaamheden, riolering en nutsvoorzieningen worden de benodigde ontgravingen verricht.

### 3. Fundering

Het appartementencomplex wordt gefundeerd op palen en geheel volgens het advies van de constructeur uitgevoerd.

### 4. Rioleringswerken

De buitenriolering wordt uitgevoerd volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeenteriool.

Standleidingen binnen de appartementen worden waar nodig geïsoleerd. De afvoeren van de diverse lozings-toestellen worden uitgevoerd in materiaal dat hittebestendig is. Ten behoeve van de afvoeren vaatwasser, spoelbak, keuken en wasmachine wordt de binnen riolering afgedopt en volgens tekening aangebracht in het appartement. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, ontstopping-, verloop-, aansluit- en expansiestukken alsmede de noodzakelijke sifons en ontluchtingen.

Het dak van het appartementencomplex wordt voorzien van een onderdrukstelsel, hiermee wordt het regenwater afgevoerd. De loggia's worden uitgevoerd met hemelwaterafvoeren (HWA's) zoals aangegeven op de tekeningen en in de kleur- en materiaalstaat.

### 5. Vloeren

De keldervloer wordt uitgevoerd als betonnen vloer. Alle overige vloeren bestaan uit geprefabriceerde breedplaatvloer elementen met een opstort van beton waarin het leidingwerk is opgenomen. De begane grondvloer wordt aan de onderzijde geïsoleerd. Bij de verdiepingsvloeren blijven aan de onderzijde van de vloeren v-naden zichtbaar.

De betonvloer van de parkeerkelder en fietsenstalling wordt monolithisch afgewerkt.

De vloeren van de appartementen en algemene ruimten worden voorzien van een dekvloer.

## 6. Gevels

Het gevelmetselwerk van het appartementencomplex wordt uitgevoerd in wildverband. Zie voor de kleur en type stenen de kleur- en materiaalstaat. Uitbloei van metselwerk is niet voor 100% te voorkomen en kan al tijdens de bouw of na de oplevering ontstaan. Eventuele nabehandelingen zoals impregneren van het gevelmetselwerk is niet opgenomen.

In het gevelmetselwerk boven de kozijnen worden, daar waar nodig, thermisch verzinkt en gepoedercoat stalen lateien aangebracht. Omdat deze lateien een geveldragende functie hebben, is het niet toegestaan om hierin te boren om bijvoorbeeld een zonnescherm aan op te hangen.

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk in de buitengevels worden dilatatievoegen in de buitengevel aangebracht. De plaats van de dilatatievoegen worden door de gevelsteenfabrikant aangegeven. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

In de spouw van de buitengevels wordt een isolatie aangebracht. De Rc-waarde voor de buitengevels bedraagt 4,7 m<sup>2</sup> K/W.

Ter plaatse van de parkeerkelder worden openingen in de gevel aangebracht voor natuurlijke ventilatie. Bij regen in combinatie met wind kan er water in de parkeerkelder terecht komen.

## 7. Daken

Het hellende dak van het appartementencomplex wordt opgebouwd met geïsoleerde houtskelet dak elementen. Dit dak wordt voorzien van een stalen felsplaat. Kleur en type volgens de kleur- en materiaalstaat. Het platte dak wordt voorzien van afschotisolatie met bitumineuze dakbedekking welke wordt afgewerkt met een sedumdak. De Rc-waarde van beide daken bedraagt 6,3 m<sup>2</sup> K/W.

## Dakkapellen

Alle dakkapellen worden gemaakt van houtskelet elementen en afgewerkt met stalen felsplaatbekleding op de wangen en zetwerk rondom.

## 8. Balkons en loggia's

De loggia's en balkons worden uitgevoerd in prefabbeton. De bovenzijde wordt afgewerkt met een antislip motief. Bij de balkons wordt de onderzijde en de kopse kanten niet nader afgewerkt. De plafonds van de loggia's worden voorzien van een plaatmateriaal en de kopse kant wordt afgewerkt met gevelmetselwerk.

Alle loggia's en balkons worden voorzien van een hekwerk zoals is aangegeven op de verkooptekeningen.

## 9. Wanden

De binnenspouwbladen en dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen elementen. Een aantal dragende wanden op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd als betonnen wanden. De niet-dragende binnenwanden zijn van cellenbeton elementen. Alle wanden waarin zich de toegangsdeuren tot de appartementen bevinden, worden uitgevoerd in metalstud.

De wanden en kolommen in de parkeerkelder worden uitgevoerd als beton- of kalkzandsteenwanden. Dikte volgens de berekening van de constructeur.

## 10. Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, - deuren, -ramen worden uitgevoerd in aluminium. De draaiende raamdelen worden uitgevoerd als draai- en/of kiepraam. De toe te passen beglazing voldoet aan het BBL.

De hoofdtoegangsdeur van het appartementencomplex is van hout en voorzien van een elektronische sluiting welke is te openen vanaf de intercom installatie in het appartement.

Ter plaatse van de ingang van de parkeerkelder wordt een metalen speedgate aangebracht met een looppoort.

### Algemene ruimten:

De binnenkozijnen en -deuren in de algemene ruimten worden uitgevoerd als geschilderde houten kozijnen zonder bovenlicht. De kozijnen worden voorzien van stompe, houten, geschilderde, dichte deuren. Daar waar op tekening aangegeven, worden deuren voorzien van een standaard deurdranger.

### Toegang appartementen:

De toegangskoziijnen en -deuren naar de appartementen vanaf de algemene ruimten, worden uitgevoerd in geschilderde, houten kozijnen zonder bovenlicht. De kozijnen worden voorzien van stompe, houten, geschilderde deuren met een deurspion. Onder deze deuren wordt een dorpel aangebracht. Deze deuren worden voorzien van een vrijloopdranger welke wordt aangestuurd door de rookmelder.

Uitvoering van alle kozijnen zijn conform kleur- en materiaalstaat.

## 11. Binnendeuren en – kozijnen

In de appartementen worden alle binnen kozijnen uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte witte stalen montagekozijnen met bovenlicht. In deze kozijnen worden fabrieksmatig afgelakte witte opdekdeuren afgehangen.

De deuren van de backkamer en het toilet worden voorzien van een dorpel van steenachtig materiaal in een donkere kleur en krijgen een vrij- en bezetslot. Onder de overige binnendeuren wordt geen dorpel aangebracht. Deze deuren worden voorzien van loopsloten.

De deur van de meterkast wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

## 12. Daklichten

De appartementen met bouwnummers 72 t/m 76 worden voorzien van een lichtkoepel met HR+++ beglazing, positie conform verkooptekening.

## 13. Trappen

Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden in de gemeenschappelijke verkeersruimte betonnen trappen en bordessen geplaatst. Deze trappen worden voorzien van antislip motief. De trappen zijn geheel uitgevoerd als beton in het zicht. Langs de trappen worden, waar nodig, metalen leuning aangebracht in een kleur gecoat volgens de kleur- en materiaalstaat.

Voor de bereikbaarheid van het hoofddak wordt er een dakluik met standaard trap aangebracht in de centrale gang op de 4<sup>e</sup> verdieping.

## 14. Aftimmerwerken

In de algemene ruimten van het appartementencomplex worden waar nodig standaard, plinten aangebracht. Overige aftimmeringen in het complex worden verricht zoals uit de aard van het werk blijkt. Deze aftimmeringen worden met water gedragen verf afgeschilderd, of fabrieksmatig afgelakt.

In de appartementen worden geen plinten aangebracht.

## 15. Vloer-, plafond- en wandafwerking

### Vloerafwerking

De vloeren van de algemene ruimten van het appartementencomplex worden voorzien van een pvc-vloerafwerking. Ter plaatse van de hoofdentree op de begane grond wordt een schoonloopmat aangebracht.

De appartementen worden voorzien van een zandcementdekvloer. De vlakheid van de dekvloer is conform klasse 4. Afhankelijk van de keuze voor definitieve vloerafwerking is het mogelijk dat de vloer een voorbereiding nodig heeft. Dit dien jij zelf af te stemmen met de leverancier van jouw vloerafwerking. Daarnaast dient ten aanzien van de gewenste vloerafwerking rekening te worden gehouden met de eisen zoals deze gesteld worden voor appartementen. Eén en ander ter voorkoming van (contact)geluid naar naast of onderliggende appartementen.

### Wandafwerking

De wanden van de algemene ruimten van het appartementencomplex worden voorzien van scanbehang en sauswerk.

De wanden van de appartementen worden, voor zover niet betegeld, 'behangklaar' opgeleverd. Behangklaar wil zeggen dat voor het behangen er nog kleine voorbereidingen nodig zijn zoals het licht schuren van de wand en eventueel voorlijmen. Kleine gaatjes waar overheen behangen kan worden, blijven aanwezig.

De afwerking 'behangklaar' is niet geschikt om zonder voorbehandeling af te werken met latex, structuurverf of dergelijke.

### Plafondafwerking

Zowel de plafonds van de algemene ruimten van het appartementencomplex als van de appartementen, worden afgewerkt met spuitpleisterwerk met uitzondering van het plafond in de meterkast. De V-naden in de betonplafonds blijven in het zicht. Waar nodig worden de plafonds in de algemene ruimten voorzien van een akoestisch systeemplafond. De plafonds in de parkeerkelder en fietsenstalling worden afgewerkt met geïsoleerd plaatmateriaal.

## 16. Tegelwerk

De toilet- en/of badruimte van de appartementen worden voorzien van tegelwerk. De aannemer zal via de koperskeuzelijst een drietal keuzeopties geven voor het tegelwerk. Optie A valt daarbij binnen de aanneemsom, optie B of C hebben een meerwerkprijs.

### Vloertegels

In de toilet- en/of badruimte worden keramische vloertegels aangebracht. De naad tussen de vloer en het wandtegelwerk wordt gekit met siliconenkit. De vloer van de badkamer wordt enigszins op afschot gelegd ter plaatse van de doucheplek afwaterend naar de vloerput.

### Wandtegels

De wanden van de toilet- en/of badruimte worden betegeld met wandtegels. Het wandtegelwerk in de toiletruimte wordt vanaf de vloer tot circa 150 cm aangebracht. In de badkamer wordt het tegelwerk tot aan het plafond aangebracht. De inwendige hoeken, aansluitingen ter plaatse van kozijnen en aansluitingen met sanitaire toestellen worden gekit met siliconenkit. Op de uitwendige hoeken bij schachten worden rechte kunststof hoekprofielen aangebracht.

De keuken wordt niet voorzien van tegelwerk.

Wand- en vloertegels worden "niet strokend" aangebracht (voegen van de wand- en vloertegels lopen niet in elkaars verlengde door).

## 17. Keuken

De appartementen worden niet voorzien van een keuken. Op de verkooptekeningen staat per appartement de basisopstelling waarmee is rekening gehouden voor de voorzieningen voor water, elektra en rioolaansluitingen welke afgedopt worden aangebracht. Aan de opstelling van de keuken valt vooraf niets te wijzigen. Na oplevering valt dit naar eigen keuze aan te passen in samenspraak met de door jou persoonlijk uitgekozen keukenleverancier. Een afzuigkap kan niet op het ventilatiesysteem worden aangesloten. Neem dit mee in besprekingen met jouw keukenleverancier.

## 18. Waterinstallatie

De appartementen worden aangesloten op het waterleidingnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de aanneemsom opgenomen. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevroering. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de meterkast naar het aansluitpunt in de keuken, alle sanitaire toestellen, en de opstelplaats van de wasmachine (bij de opstelplaats wasmachine wordt de waterleiding voorzien van een tapkraan). De warmwaterleiding wordt aangelegd naar de badkamer en het aansluitpunt in de keuken.

## 19. Sanitair

Alle appartementen worden voorzien van sanitair. De aannemer zal ook hiervoor, via de koperskeuzelijst, een drietal keuzeopties geven. Optie A valt daarbij binnen de aanneemsom, optie B of C hebben een meerwerkprijs.

De positie van het sanitair zoals staat aangegeven op de verkooptekeningen, is in verband met de rioolafvoeren een vaststaande positie en kan dus niet worden gewijzigd.

## 20. Verwarming-, warmwatervoorziening en ventilatie

De appartementen worden uitgevoerd met een ventilatie warmtepomp. Deze warmtepomp maakt geen gebruik van een buitenunit en zorgt voor verwarming, actieve koeling, ventilatie en voldoende warm water. De warmtepomp heeft een boiler van 160 of 180 liter afhankelijk van de grootte van het appartement. Appartement Type 1 heeft daarnaast een elektrische radiator in de living voor bijverwarming. Alle appartementen worden in de badruimte uitgerust met een elektrische handdoekradiator.

De temperatuurregeling in de appartementen wordt gedaan via de retourtemperatuur en dus niet door een thermostaat. Temperatuurwijzigingen zijn op de warmtepomp zelf aan te brengen of via een daarvoor geschikte app. De overige instellingen van de warmtepomp worden voor oplevering door de installateur ingeregeld.

Op het dak komen alle benodigde aan- en afvoerpijpen. De afzuigkap en een eventuele wasdroger kunnen niet op het systeem worden aangesloten.

De werking en de capaciteit van de verwarmingsinstallatie, voor zowel verwarming als tapwater, voldoen aan de aanvullende garantie verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie, ventilatie en installatiegeluid van Woningborg. Conform de Woningborg garantieregeling kunnen, bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, tenminste de onderstaande temperaturen worden behaald. De hieronder vermelde temperaturen moeten conform de eisen van Woningborg, bij gelijktijdig functioneren van alle, onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen behaald en behouden kunnen worden tot tenminste een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$  en een windsnelheid van 5 m/s

Ruimtetemperaturen:

- Verblijfruimten  $22^{\circ}\text{C}$
- Verkeersruimten  $18^{\circ}\text{C}$
- Inpandige berging  $15^{\circ}\text{C}$
- Doucheruimte  $22^{\circ}\text{C}$
- Toiletruimte  $18^{\circ}\text{C}$

## 21. Elektrotechnische installaties

Op het dak van het appartementencomplex worden PV-panelen aangebracht, de aantallen en type is afgestemd op de BENG-berekening. De omvormer wordt geplaatst in de inpanidige techniekruimte. In de entree van het complex bevindt zich de CVZ-kast (meterkast voor centrale voorzieningen). Op deze CVZ-kast worden de installaties van de algemene ruimten aangesloten, zo ook de inpanidige liftinstallatie.

De algemene ruimten van het appartementencomplex worden voorzien van een verlichtingsinstallatie, compleet met armaturen en de benodigde wandcontactdozen. Waar vereist wordt een noodverlichtingsinstallatie aangebracht. Alle algemene verlichtingen worden geschakeld doormiddel van een bewegingssensor. In de parkeerkelder en fietsenstalling komen loze leidingen ten behoeve van toekomstige laadpalen.

De appartementen wordt aangesloten op het elektranet. Je dient voor oplevering zelf een contract af te sluiten met een leverancier. De eenmalige aansluitkosten zijn in de aanneemsom opgenomen. De individuele elektrameter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De meterkast wordt uitgevoerd conform voorschriften van de nutsbedrijven. De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften NEN 1010 en de installatie staat aangegeven op de verkooptekeningen.

De lichtpunten in de appartementen worden niet voorzien van een armatuur.

De schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd als volledige inbouw in de kleur wit. Alle dubbele wandcontactdozen in de verblijfsruimten worden op een hoogte van circa 300 mm vanaf de afgewerkte vloer aangebracht, met uitzondering van de keuken. Alle schakelaars en enkele wandcontactdozen worden op een hoogte van circa 1050 mm boven de afwerkvloer aangebracht.

Alle appartementen worden voorzien van rookmelders en een elektrische belinstallatie welke wordt aangesloten op de intercom.

## 22. Telecommunicatie-installatie

Vanuit de meterkast worden enkelvoudige loze leidingen gelegd, ten behoeve van bekabeling voor CAI, telefonie en UTP, naar de aansluitpunten volgens verkooptekening. Deze aansluitpunten worden aangebracht op circa 300 mm hoogte boven de afwerkvloer.

## 23. Postkast

Ter plaatse van de hoofdentree van het gebouw zullen metalen postkasten worden geplaatst.

## 24. Liftinstallatie

De appartementen op de verdiepingen zijn bereikbaar via een trappenhuis en een inpanidige lift. De vloer, wanden en plafond worden in een standaard afwerking geplaatst. De lift wordt voorzien van een bedieningspaneel.

## Bijlagen

- Bijlage 1: Kleur- & materiaalstaat

## Aannemer – contactinformatie

Morrenbouw B.V.  
Parallelweg 9  
3931 MS Woudenberg  
+31 (0)33 286 2614  
www.morrenbouw.nl