

# 28 Appartementen

## Via Insulae



Afbeeldingen ter illustratie

## VOORWOORD

Voor u ligt de Technische Omschrijving (TO). Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien en met welke materialen deze is opgebouwd. Daarnaast hebben zowel de technische omschrijving als ook de contracttekeningen een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO). Bij het ondertekenen van de KAO wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een appartement gerealiseerd door Van Zanten Bouw te kopen, dat wij alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De woningen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en contracttekeningen naar de eis van een goed en deugdelijk werk en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Deze technische omschrijving bestaat uit drie delen.

### **DEEL 1: ALGEMEEN**

In dit deel vindt u informatie, waaronder de algemene voorwaarden, die voor de koop van een appartement van Van Zanten Bouw van belang zijn en over de procedure van aankoop van uw appartement.

### **DEEL 2: DE WONING | BOUWOMSCHRIJVING**

Hier vindt u de technische omschrijving van de toegepaste materialen en afwerkingen van uw woning. Ook hebben wij bepaalde onderdelen vermeld onder welke kwaliteitsnorm wij dit uitvoeren.

### **DEEL 3: ALGEMENE RUIMTES**

**Hier vindt u de informatie over gemeenschappelijke tuin-stallingsgarage-Fietsenstalling en de doorgang naar de Hofbogen**

### **DEEL 4: STAAT VAN AFWERKING**

Hier staan de kleur en materialen omschreven die toegepast worden in uw appartement,

**Betrokken partijen**

**Ontwikkeling en verkoop grond:**

Vrouwe Zes B.V.  
Benjamin Franklinstraat 513 Rotterdam  
3029 AC Rotterdam  
010-43012933

**Architect**

Moederscheim Moonen  
Benjamin Franklinstraat 509  
3029 AC Rotterdam  
010-4132625

**Bouwbedrijf**

Van Zanten Bouw  
Sydneystraat 3  
3047 BG Rotterdam  
010-4343433

**Makelaar(s)**

TW3  
Veerhaven 4 Rotterdam  
3016 CJ Rotterdam  
010-3007117  
Contact persoon: Mariska Verwaal

**Notaris**

Blom&Pijpers  
Prins Pieter Christiaanstraat 71 Rotterdam  
3066 TB Rotterdam  
010-2865959  
Contact persoon: Wouter Bussink

Kopers begeleiding  
Het Woonlab  
Pesetastraat 36&48  
2991 XT Barendrecht  
010-7986060  
Contact persoon: Petra Groenewegen

# INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD .....	2
INHOUDSOPGAVE.....	3
<b>VOORWOORD</b> .....	2
<b>INHOUDSOPGAVE</b> .....	4
<b>DEEL 1: ALGEMEEN</b> .....	7
<b>Procedure aankoop en bouw van uw appartement</b> .....	7
<b>Contractstukken</b> .....	7
<b>Staat van wijzigingen (erratum) &amp; aanvullende informatie</b> .....	8
<b>Energieprestatie en zomercomfort</b> .....	8
<b>Energielabel</b> .....	8
<b>Mogelijkheid woonwensen</b> .....	9
<b>Sanitair, tegelwerk en keuken. Keuken vernoemen</b> .....	9
<b>Appartementsrechten</b> .....	9
<b>Vereniging van Eigenaars (VvE)</b> .....	9
<b>De akte en het reglement van splitsing</b> .....	10
<b>Inbraakbeveiliging en politiekeurmerk veilig wonen</b> .....	10
<b>Krijtstreepmethode</b> .....	10
<b>SWK</b> .....	11
<b>SWK garantie- en waarborgregeling</b> .....	11
<b>Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst</b> .....	12
<b>Vrij op naam (v.o.n.)</b> .....	12
<b>Levering- /eigendomsakte</b> .....	13
<b>Termijnen en betalingen</b> .....	13
<b>Opleveringsprognose</b> .....	13
<b>Uw huidige woning</b> .....	14
<b>Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen</b> .....	14
<b>Consumentendossier</b> .....	15
<b>Verzekeringen</b> .....	15
<b>Aansluitingen</b> .....	15
<b>Onderhoudsperiode met contractuele garantie</b> .....	16
<b>Veiligheid tijdens uitvoering</b> .....	16
<b>Wet bescherming persoonsgegevens</b> .....	16
<b>DEEL 2: DE WONING   BOUWOMSCHRIJVING</b> .....	17

<b>PEIL, FUNDERING EN VLOEREN</b> .....	17
Peil van het appartementencomplex .....	17
Funderingen.....	17
Begane grond garage.....	17
Begane grond-, verdiepings- en dakvloeren .....	17
Balkons/ terrassen .....	17
Daken (geïsoleerd) .....	17
<b>GEVELS &amp; WANDEN</b> .....	18
Buitengevels, binnenmuren & scheidingswanden .....	18
Metselwerk.....	18
<b>RAMEN, DEUREN EN KOZIJNEN</b> .....	19
Buitenkozijnen .....	19
Buitendeuren /-ramen.....	19
Binnendeuren & -kozijnen algemene ruimten .....	19
Kasten algemeen.....	19
Binnendeuren en -kozijnen .....	19
Hang- en sluitwerk.....	20
<b>GLAS EN SCHILDERWERK</b> .....	20
Glas .....	20
Schilderwerk.....	20
<b>TRAPPEN EN BALUSTRADEN</b> .....	21
<b>PLAFOND-, WAND-, EN VLOERAFWERKING</b> .....	21
Plafondafwerking .....	21
Wandafwerking .....	21
Tegelwerk .....	21
Vloerafwerking.....	22
<b>KEUKEN EN SANITAIR</b> .....	22
Keuken.....	22
Sanitair .....	22
<b>INSTALLATIES</b> .....	23
Hemelwaterafvoeren .....	23
Mechanische ventilatie met warmteterugwinning .....	23
Warm- en koudwaterinstallatie .....	23
Riolering.....	24
Verwarming&koeling .....	24
Thermostaten .....	24

Elektrische installatie .....	25
Centrale voorzieningen .....	25
Stallingsgarage .....	26
<b>DEEL 3: ALGEMENE RUIMTES .....</b>	<b>27</b>
Gemeenschappelijke tuin	27
De entree	27
Stallingsgarage en Bergingen	<b>28</b>
De Doorgang	28
<b>DEEL 4: STAAT VAN AFWERKING .....</b>	<b>29</b>
<b>TEGELWERK EN SANITAIR .....</b>	<b>30</b>
<b>KLEUR- EN MATERIALENSTAAT .....</b>	<b>30</b>

## DEEL 1: ALGEMEEN

### Procedure aankoop en bouw van uw appartement

U heeft besloten om een nieuwbouw appartement te kopen. U heeft wellicht al een optie genomen of een appartement toegewezen gekregen en de makelaar heeft u nader geïnformeerd over het project en de appartementen, maar hoe gaat dat nu verder? De aankoopprocedure bestaat uit een aantal stappen die hieronder nader worden toegelicht:

1. Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst
2. Financiering regelen
3. Meer- en minderwerk via keuzelijst of (optioneel) kopersbegeleider
4. Ontvangst brief met mededeling opschortende voorwaarden vervuld en waarborgcertificaat
5. Notarieel transport (overdracht grond)
6. Bouw van uw appartement
7. Oplevering van uw appartement/sleuteloverdracht

### Contractstukken

De technische omschrijving en de bijbehorende verkoop- en woonwenstekeningen worden via het kopersportaal als contractstukken bij de aannemingsovereenkomst (AO) verstrekt. Deze contractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan. De op de tekening aangegeven maten zijn “circa maten”. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en toleranties vanuit de bouw. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er eveneens kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de installaties zoals het elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.), ventilatieventielen en rookmelders.

Op het waarmerkingsformulier van de koop- en aannemingsovereenkomst is specifiek aangegeven welke stukken wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een bouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening, die in de verkooptekeningen is opgenomen, is voor alles wat zicht buiten de erfgrenzen van uw toekomstige appartement en/of de erfgrenzen van het project bevindt in alle gevallen een momentopname en is daardoor indicatief.

Aan de situatietekening kunnen, buiten de op de situatietekening getoonde erfgrenzen, geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking op de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, straatprofielen, (bovengrondse) nutsvoorzieningen, huisvuil opstelplaatsen, speelplaatsen, lantarenpalen en dergelijke zijn ook mogelijk. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Ook is het mogelijk dat het project gefaseerd gerealiseerd wordt en kunnen de niet verkochte objecten worden herontwikkeld, waaronder begrepen de wijzigingen van de woningtype en/of het project geheel of gedeeltelijk staken. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopbrochure en/of project website opgenomen impressies en sfeerplattegronden van de appartementen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van het appartement.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). De deze technische omschrijving en de bijbehorende (technische) contract- en optietekeningen proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw appartement eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen contract- en optietekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. De technische omschrijving en de contract- optietekeningen gaan altijd voor de overige delen van de verkoopbrochure en/of projectwebsite. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

## **Staat van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie**

In het geval er tijdens de ontwikkeling van het project wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum. Deze staat van wijzigingen zal schriftelijk (via het kopersportaal) met u worden gedeeld en voor zover er wordt voldaan aan de eis dat deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en/of bruikbaarheid van uw appartement, gelden deze wijzigingen als wijziging op de eerder afgegeven contractstukken bij de KO en AO.

## **Energieprestatie en zomercomfort**

Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van uw appartement. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2, BENG 3 en BENG 4. Een toelichting op deze eisen is:

BENG 1 = netto warmtebehoefte en van koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw appartement gemiddeld aan energie nodig, om uw appartement comfortabel te houden, door het hele jaar heen.

BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw woning nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld verbruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrootte etc.

BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

BENG 4 = ook wel genoemd TO-juli (Temperatuur Overschrijding). Hierbij wordt er gekeken hoe groot de kans is op het overschrijden van de temperatuur in de woning door zonlicht. Zo wordt voorkomen dat de eisen van BENG 1 & 2 ook voldoen in een extreem geval.

## **Energielabel**

Van Zanten Bouw is als realiserende partij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van de uw appartement. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG 2 – indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. De ontwikkelaar maakt, voordat de bouw van uw appartement kan starten, een BENG-berekening. De berekening is gebaseerd op u woning zoals in de verkoop document staat. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw appartement. Zo zullen keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw appartement en wat u van Van Zanten Bouw in uw consumentendossier ontvangt.

## Mogelijkheid woonwensen

U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit kopersopties en/of standaard pakketten, welke met zorg zijn samengesteld, op de standaard koperskeuzelijst via het kopersportaal. Deze kopersopties kunnen door u bij de kopers keuze showroom besproken worden. De sluitingsdata voor het kiezen van de aangeboden opties zijn afgestemd op de benodigde voorbereidingstijd om de verstrekte kopersopdrachten te verwerken, in productie te geven en de benodigde materialen te bestellen. Alleen dan is een goede start van het project gewaarborgd.

## Sanitair, tegelwerk en keuken. Keuken vernoemen

De keuken zal na de oplevering van uw appartement geplaatst worden. Uw appartement is voorzien van sanitair en tegelwerk in de toilet(ten) en badkamer(s). Uw individuele verzoeken kunnen kosteloos bespreken bij de koperskeuze showroom. U dient hiervoor zelf een afspraak te maken bij de kopersbegeleiding. Meer informatie aangaande het meer- en minderwerk of de procedure hiervan staat vermeld in de kopershandleiding welke u vindt op het kopersportaal.

## Appartementsrechten

Daar waar gesproken wordt over de woning, appartement, maisonnette of het huis, dient gelezen te worden het appartementsrecht. De wet verstaat onder een appartementsrecht een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleen gebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van de grond van het gehele gebouwdeel komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (de woning, parkeerplaats en/of privé buitenruimte) en het medegebruikrecht van gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd zoals vastgesteld in de akte van splitsing. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift, de tuin, daken, gevels en de gezamenlijke installatie. Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand complex huurwoningen, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niets te zien of dit in appartementsrechten is gesplitst. Om een gebouw in appartementsrechten te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

## Vereniging van Eigenaars (VvE)

Als eigenaar van een appartementsrecht (woning, stallingsplaats of externe berging) bent u met de mede-eigenaars verantwoordelijk voor het beheer waaronder begrepen het onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer schept een band tussen de eigenaars en om deze band een juridisch jasje te geven moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een VvE worden opgericht. Iedere appartementsrechteigenaar is automatisch lid van de VvE van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een VvE moet voldoen. Zo moet de VvE een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars. De wet eist dat de vergadering van eigenaars tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrootte gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen e.d., per appartementsrecht vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars. Het bestuur van de vereniging of de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarin

gebonden aan bepalingen in het splitsingsrecht. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering is overgelaten.

## **De akte en het reglement van splitsing**

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder ‘afzonderlijk gedeelte’, de appartementsrechten (privégedeelten);
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gehele gebouw (het zogenaamde breukdeel), en
- het splitsingsreglement.

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van groot belang, Hierin staat onder andere omschreven:

- welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk zijn;
- hoe de jaarlijkse begroting (exploitatierkening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de ‘servicekosten’ moeten worden betaald;
- welke onderdelen behoren tot de gemeenschappelijke delen en welke tot de privégedeelten;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privégedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd met zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan;
- hoe de VvE is samengesteld en zal functioneren; en
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

## **Inbraakbeveiliging en politiekeurmerk veilig wonen**

Uw woning voelt pas aan als thuis als u zich er prettig en veilig voelt. Van Zanten Bouw heeft daarom veel aandacht besteed aan de veiligheid binnen de woning en de bijbehorende kavel. Zo hebben we onder meer gekozen voor het aanbrengen van hang- en sluitwerk dat aan de door het Politiekeurmerk Veilig Wonen gestelde eisen voor inbraakpreventie voldoet, of gelijkwaardig is. De Voordeur en de toegang bij de entree hebben gelijksluitend cilinder systeem. De poort naar de VIA zal geopend en gesloten worden door de gemeente.

## **Krijtstreepmethode**

De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen van de buitengevelkozijnen, ramen en deuren (met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten wordt de zogenaamde krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding. Indien de krijtstreepmethode van toepassing is staat dit op de verkooptekening aangegeven.

## SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten. SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij u als koper van een huis het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan. De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

LET OP: Aan de verkoopdocumentatie kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

### SWK garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024 van toepassing met de op het project van toepassing zijnde modules I en II A. Dit betekent kort samengevat het volgende:

Van Zanten Bouw BV is gehouden om uw appartement te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en de BBL met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander conform de Technische Omschrijving en de contract- en optietekening(en) en, voor zover aanwezig, staat van wijziging(en). Deze prestatie van de ondernemer wordt gewaarborgd door de verzekeraar. Dit houdt in dat de aan het SWK verbonden verzekeringsmaatschappij de meerkosten voor de afbouw van de woning aan een afbouwende ondernemer betaalt wanneer de oorspronkelijke ondernemer tijdens de bouw van de woning insolvent raakt (failliet gaat). Deze waarborg wordt de insolventiewaarborg genoemd.

De verzekeringsmaatschappij heeft hierbij de keuze tussen de afbouw van de woning dan wel terugbetaling van de reeds door de koper betaalde termijnen, vermeerderd met rente. De koper loopt derhalve met een SWK-waarborgcertificaat vrijwel geen financiële risico's.

Daarnaast verstrekt Van Zanten Bouw (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborgregeling) een SWK-garantie. Dit betreft een bouwkundige kwaliteitsgarantie van de ondernemer aan u als koper en omvat het herstel van gebreken aan de woning gedurende de garantietermijnen. Deze waarborg noemt men de gebrekenwaarborg. Om een beroep op de gebrekenwaarborg/garantie te behouden is het van belang dat de betreffende VvE diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking, bitumen daken, goten, enz. Het na te leven onderhoudsinterval ontvangt u middels het consumentendossier, zie voor meer uitleg over het consumentendossier verderop in deze technische omschrijving. In verband met veiligheid is het niet toegestaan om zonder toestemming en veiligheidsvoorzieningen van de VvE het dak te betreden. Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebreken Waarborg bij SWK doen:

- bij faillissement van Van Zanten Bouw BV na het ingaan van de garantietermijn;
- indien JAO verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin Van Zanten Bouw is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor dat het gebrek wordt hersteld. Er geldt wel een maximum dekking per woning, zie daarvoor de SWK Garantie - en Waarborgregeling ([www.swk.nl](http://www.swk.nl)). Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen u en Van Zanten Bouw BV en daarnaast biedt de Garantie- en Waarborgregeling een laagdrempelige

geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract, opgesteld door SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en Van Zanten Bouw BV evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

## Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst

Bij dit project wordt gewerkt met een zogenaamde gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat u voor de aankoop van deze woning twee overeenkomsten tekent die onverbrekkelijk met elkaar verbonden zijn.

U gaat daarbij met de projectontwikkelaar een koopovereenkomst aan met betrekking tot de koop van de grond. Met Van Zanten Bouw BV gaat u een aannemingsovereenkomst aan ten behoeve van de bouw van uw woning. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich respectievelijk tot het betalen van de koopsom van de grond en de aanneemsom. De projectontwikkelaar en Van Zanten Bouw BV verplichten zich door medeondertekening tot respectievelijk de levering van de grond en de bouw van de woning

De ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vindt digitaal plaats. Nadat de makelaar de overeenkomsten heeft opgesteld en deze met u heeft besproken, zendt de makelaar de overeenkomst aan de verkoper. De verkoper tekent als eerste, daarna ontvangt u per e-mail de overeenkomsten om deze vervolgens digitaal te ondertekenen. Nadat zowel koper als verkoper de overeenkomst heeft ondertekend wordt een kopie van de overeenkomst door de verkoper verzonden aan de notaris en SWK. De makelaar zal u nader informeren over het digitale tekenproces.

Als bedenktijd gedurende één kalenderweek nadat u de door beide partijen getekende overeenkomsten heeft ontvangen, heeft u het recht deze overeenkomsten te ontbinden. De termijn van één kalenderweek gaat in de dag nadat u de overeenkomsten heeft ontvangen. U dient een eventuele ontbinding schriftelijk aan ons te melden, per aangetekende brief met bericht van ontvangst.

## Vrij op naam (v.o.n.)

Uw appartement wordt vrij op naam verkocht. Dit wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten bij de koopprijs zijn inbegrepen. De totale koopprijs is opgebouwd uit twee onderdelen, te weten de koopsom en de aanneemsom.

### Koopsom

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de aankoop van de grond en het ontwerpen van de woning. Deze koopsom betaalt u bij het notariële transport. Bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten
- honoraria architect, constructeur en overige adviseurs
- ontwikkelingskosten
- verkoopkosten en makelaarscourtage
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht (leveringsakte)
- gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning
- BTW (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- kadastrale inmeting
- de aansluitkosten voor de riolering en eventueel inritkosten

### Aanneemsom

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de bouw van uw woning. De aanneemsom wordt in termijnen betaald aan Van Zanten Bouw BV. Bij de aanneemsom zijn inbegrepen:

- bouw- en installatiekosten
- sanitair en tegelwerk van badkamer en toilet conform Technische Omschrijving
- keuken of keukenchef
- kosten van het garantiecertificaat SWK
- verzekering tijdens de bouw
- BTW (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektriciteit
- de kosten voor gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering

### Levering- /eigendomsakte

De levering-/eigendomsakte van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van levering” (akte van overdracht) bij de notaris. De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan en ook geen beroep meer kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde. Deze opschortende voorwaarden staan vermeld in uw KAO. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van uw hypotheekofferte.

### Termijnen en betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de KO (peildatum). De termijnen van de aanneemsom “vervallen” al naar gelang de bouw vordert.

De ontwikkelaar en Van Zanten Bouw BV sturen u facturen. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat de eigendom van uw kavel aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van levering, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldverstrekker ervoor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen. Van Zanten Bouw BV onderhoudt hierover geen contacten met uw geldverstrekker. Op de datum van levering worden in de meeste gevallen drie akten getekend, te weten:

- De akte van levering van de grond en de woning;
- De akte van splitsing met betrekking tot de eigendomssituatie;
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

### Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw.

Deze prognose kent een aantal onzekere factoren. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 2 weken voor de (voor)oplevering ontvangt u een schriftelijke uitnodiging voor de voorschouw en de oplevering van uw woning, deze uitnodiging is bindend voor partijen.

## **Uw huidige woning**

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van feitelijke levering van uw bestaande woning variabel van de oplevering van uw nieuwbouwwoning wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning.

Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze schriftelijke uitnodiging af (uiterlijk 2 weken voor de oplevering van uw woning) waarin de exacte datum van de voorschouw en de oplevering wordt vermeld. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen.

## **Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen**

Bij de schriftelijke uitnodiging voor de oplevering van uw woning ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw appartement. Een aantal weken voor oplevering zal Van Zanten Bouw BV met u de woning inspecteren, de 'voorschouw'. Bij de oplevering wordt met u de woning nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan u worden overgedragen. Eventuele zichtbare gebreken worden in een "Proces-Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het "Proces-Verbaal van Oplevering" wordt zowel door Van Zanten Bouw BV als door u ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde gebreken dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder gebreken wordt opgeleverd.

## Consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is Van Zanten Bouw BV verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

### Verklaringen en keuringen

- Energielabel.
- Meetrapport Mechanische Ventilatie.

### Tekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen.
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen.
- Revisie elektra + groepenoverzicht.
- Opdrachtbevestiging woonwensen inclusief bijbehorende tekeningen.

### Gebruikshandleidingen

- Verwarming / koeling systeem.
- Temperatuurregeling.
- Ventilatiesysteem.
- Rookmelders.
- Project specifieke installaties.

### Service en onderhoudsadviezen

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen.
- Woonfijner voor nieuwbouw appartementen met algemene gebruiksaanwijzingen en onderhoudsadviezen.
- Informatiekaarten vloerleverancier, wandafwerker, hovenier.
- Overzicht met toegepaste kleuren in een RAL of andere gebruikelijke kleurcodering en toegepaste materialen en installaties ventilatie en verwarming.
- Project specifieke garantie (indien van toepassing).

## Verzekeringen

Op de dag van oplevering van uw appartement dient de woning middels een opstalverzekering verzekerd te zijn (via de VvE). Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw appartement direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren c.q. te laten uitvoeren, is het verstandig tevens voor eigen rekening een inboedelverzekering af te sluiten.

## Aansluitingen

In het bericht voor de oplevering, waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes of wordt u verwezen naar EANCodeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Van Zanten Bouw zal na oplevering van de woning haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunt u mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen. Tijdig voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit (en mogelijk gas) van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Let

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

## Onderhoudsperiode met contractuele garantie

De onderhoudsperiode inzake de contractuele garantie van zes maanden na oplevering, zoals bedoeld in artikel 18 lid 1 van de Algemene Voorwaarden van het SWK, gaat bij oplevering in.

Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de SWK-regeling schriftelijk te melden via [http:// www.vanzantenbouw.nl/service/](http://www.vanzantenbouw.nl/service/) Op welke wijze wordt nader toegelicht in het consumentendossier (Woonfijner), die u bij de oplevering van uw woning van Van Zanten Bouw BV zult ontvangen. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie-en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

## Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving vanuit de Arbowet is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf.

Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijk- en inmeetmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels een schriftelijke uitnodiging zullen de data van deze kijkdagen aan u bekend worden gemaakt.

Van Zanten Bouw heeft veiligheid op de bouwplaats hoog in het vaandel staan.

## Wet bescherming persoonsgegevens

Van Zanten Bouw respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast mag Van Zanten Bouw aan alle partijen die aan het project verbonden zijn, en waarbij het noodzakelijk is voor de uitvoering van de overeenkomst waarbij de betrokkene/koper partij is (de KAO), de NAW gegevens van de kopers verstrekken. Deze partijen zijn bijvoorbeeld de keuken-, sanitair- en tegelleverancier.

## DEEL 2: DE WONING | BOUWOMSCHRIJVING

### PEIL, FUNDERING EN VLOEREN

#### Peil van het appartementencomplex

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant afgewerkte vloer van de begane grond ter plaatse van de hoofdentree.

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen, liftput, stallinggarage, kabels en paden.

Als bodemafsluiting wordt een laag zand toegepast.

De gemeenschappelijke tuin, entreeplein en trottoir wordt afgewerkt met uitkomende of aangevoerde grond en geëgaliseerd.

#### Funderingen

Voor de fundering van het appartementencomplex wordt gebruik gemaakt van een onderheide betonnen vloer en funderingsbalken/vloer.

#### Begane grond garage

T.b.v. het parkeren van auto's ( 10stuks) en fietsen wordt er een stalling gerealiseerd. De vloer van deze stalling wordt uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloer. Deze vloeren worden met het storten direct monolithisch afgewerkt, ook wel vlindersen genoemd. De vloer wordt voorzien van markeringen ten behoeve van de parkeergelegenheid van de parkeerplaatsen. De fietsenstalling wordt voorzien van fietsenrekken. De parkeergarage zal voorzien worden van belijning op de vloer.

#### Begane grond-, verdiepings- en dakvloeren

De constructieve vloeren worden in het werk gestort. In de appartementen worden de dekvloeren als akoestisch geïsoleerde dekvloeren (zwevend) uitgevoerd. De vloeren zijn waar nodig voorzien van springen ten behoeve van de leidingen. De vloer boven de garage ( $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) is een breedplaatvloer. De vloer wordt aan de onderzijde geïsoleerd met houtwol cement platen exclusief de ruimte van de Gallery. De verdiepings-vloeren en dakvloeren worden uitgevoerd als breedplaatvloeren.

#### Balkons/ terrassen

De privé buitenruimte zijn voorzien van tegels, of het gehele balkon bestaat uit een prefab element welke geen verdere afwerkingen vereisen. Daar waar aangegeven op tekening op de balkons worden plantenbakken voorzien waar groen voorzieningen in meegenomen worden.

#### Daken (geïsoleerd)

Het dak van de 6<sup>de</sup> verdieping wordt voorzien van afschot en een volledig verkleefd 2-laags worteldoorgroeibestendige dakbedekking. Op het dak wordt de substraat voor een groen dak systeem geplaatst hierop bevinden zich kruidenbeplanting zoals siergrassen en vaste planten

De  $R_c$  waarde van het dak is 6,3.

## GEVELS & WANDEN

### Buitengevels, binnenmuren & scheidingswanden

De buitengevels en binnenwanden worden als volgt uitgevoerd:

- Buitengevels
  - Metselwerk (voor-, achter- & zijgevel)
- Binnenspouwbladen
  - Kalkzandsteen
- Woningscheidende wanden
  - Kalkzandsteen
  - Geïsoleerde dubbellaags gipsplaat metal-studwanden
- Scheidingswanden tussen liftschacht /lifthal / trappenhuis/appartement
  - Kalkzandsteen voorzien van een isolerende voorzet wand
- Lichte (niet dragende) scheidingswanden binnen de appartementen
  - Metalstud/gasbeton/gibo

### Metselwerk

De buitengevels van woningen worden gemetseld met bakstenen. Het metselwerk wordt uitgevoerd met een door de architect uitgekozen metselsteen conform kleur- en materiaalstaat. De gevels worden voorzien van de nodige open stootvoegen ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Ten behoeve van het uitzetten en krimpen van het metselwerk worden de gevels voorzien van dilataties die niet nader worden afgewerkt. Boven de kozijnen wordt het metselwerk ondersteund door stalen lateien of geveldragers. Voor een goede waterdichting van de gevels wordt waar nodig kunststof- en/of loodslabben en folies verwerkt. Op de geveltekening is aangegeven waar het metselwerk wordt voorzien van vlakken met afwijkend metselwerkverband.

In het metselwerkgevel van de Via worden gevelnestkasten voorzien.

## **RAMEN, DEUREN EN KOZIJNEN**

### **Buitenkozijnen**

De buitengevelkozijnen op de begane grond en de Gallery worden uitgevoerd in aluminium en opgebouwd uit geïsoleerde profielen, gemoffeld en voorzien van een poedercoating in kleur.

De buitengevelkozijnen ter plaatse van de appartementen, worden uitgevoerd in hout en de voorgevel in aluminium conform de kleur en materiaalstaat. Er wordt geen onderscheid in kleur gemaakt tussen de binnen- en buitenzijde.

### **Buitendeuren /-ramen**

Conform aanduiding op verkooptekeningen worden deuren en draaivalramen (doorloop vanaf de verblijfsruimte naar het terras of balkon) aangebracht. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. Deurkozijnen welke doorlopen tot aan het vloerpeil van de woning worden voorzien van een kunststof/kunststeen onderdorpel.

De deur ter plaatse van de hoofdentree wordt voorzien van een automatische deurdranger, zowel van de straat naar de entree als van de entree naar de binnenhof.

De toegang naar de parkeergarage wordt uitgevoerd als een automatische speedgate, Per parkeerplaats wordt één handzender geleverd aan de verkrijger teneinde de speedgate van buitenaf (bij aankomst) of binnenuit (bij vertrek) te kunnen bedienen.

Onder de kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht conform de kleur- en materialenstaat.

### **Binnendeuren & -kozijnen algemene ruimten**

Alle binnenkozijnen van de algemene ruimte worden uitgevoerd in hout, aangebracht conform de kleur- en materialenstaat. De binnendeuren zijn van hout, en de binnendeuren van de lifthal en het trappenhuis in de parkeergarage/ stallingsgarage worden zelfsluitend uitgevoerd. Op woning niveau schakelt de warmtepomp over van verwarming- naar koelmodus (minimaal).

Voor de regeling van temperatuur en luchtdebiet wordt gebruik gemaakt van de in de ventilatie units ingebouwde eigen regeling.

### **Kasten algemeen**

In de entree van het gebouw worden diverse kasten opgenomen voor de invoeren van water, elektra, KPN & CAI. In een nader vast te stellen ontwerp van de architect wordt dit onderdeel van de algemene voorzieningen opgenomen.

### **Binnendeuren en -kozijnen**

Onder de binnendeuren is een overstroomopening voorzien voor de optimale werking van het ventilatiesysteem binnen het appartement. Daarbij is rekening gehouden met een afwerklaag (tapijt, laminaat of andere afwerking) van maximaal 15 mm dik. Het aanbrengen van een dikkere afwerklaag, waardoor de opening onder de binnendeuren kleiner wordt, kan problemen geven met de ventilatiebalans van het appartement. De binnendeuren dienen in voorkomende situaties door de verkrijger zelf ingekort te worden om een goede werking te behouden. De deuren kunnen maximaal 2 cm worden ingekort. Let op! Door het inkorten wordt de vochtwerende laag weggezaagd, vervalt de garantie en adviseren we de vochtwerende laag opnieuw aan te brengen. De kleur(en) van de kozijnen, ramen en deuren zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

Het is mogelijk om, tegen meerkosten, de binnendeuren in uw appartement aan te passen naar uw persoonlijke smaak en woonstijl. In uw online koperportaal treft u de link aan waarmee u toegang krijgt tot de digitale koperkeuzetool. Waar noodzakelijk conform de regelgeving worden geluidwerende voorzieningen aangebracht in de gevels/aan de buitenruimte(n) van de woningen, zodanig dat de eisen, conform BBL, gewaarborgd blijven.

### *Appartementen*

Alle binnenkozijnen in de woningen zijn fabrieksmatig geprofileerde en afgelakte plaatstalen montagekozijnen. De binnenkozijnen worden standaard voorzien van een dichte opdek deur zonder bovenlicht. De deur van de meterkast wordt voorzien van ventilatie sleuven t.b.v. de richtlijnen van nutsbedrijven.

### **Hang- en sluitwerk**

Deuren, ramen en kozijnen in de gevels (uitwendige scheidingsconstructies) die bereikbaar zijn voor inbraak hebben een inbraakwerendheid die voldoet aan inbraakwerendheid klasse 2.

Zo zijn de woningtoegangsdeuren voorzien van een meerpuntsluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild met kerntrekbeveiliging. De ramen en deuren worden bediend met een kruk/hendel welke, waar nodig conform de regelgeving met een sleutel is af te sluiten. De sloten van uw privéruimten zijn gelijksluitend uitgevoerd.

De binnendeuren worden voorzien van loopsloten en aluminium deurkrukken met bijbehorende schilden. Op de deuren van het toilet en de badkamer komt een vrij/bezetslot en op de meterkastdeur een kastslot met bijpassende sleutel.

## **GLAS EN SCHILDERWERK**

### **Glas**

Alle buitenkozijnen van de appartementen zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing. Daar waar het glas doorloopt tot de vloer, wordt waar nodig veiligheidsbeglazing (doorval- en letselveilig) toegepast. Voor de bewassing van het glas is ervan uit gegaan dat dit door / namens de bewoners zelf geschiedt vanaf de terrassen / balkons. De binnenkozijnen van de algemene ruimten worden, waar glas staat omschreven, voorzien van enkele beglazing. Daar waar vereist, wordt brandwerend en doorval-/ letselveilig glas toegepast. De Gallery word voorzien met HR+++ glas.

### **Schilderwerk**

De binnenaftimmering in het appartement worden dekkend behandeld met watergedragen verf in de kleur wit. Het eventueel in het zicht blijvend leidingwerk van de water-, elektra- en ventilatie-installatie wordt niet geschilderd.

Onderdelen in de woning aftimmeringen zijn fabrieksmatig voorzien van een grondlaag en worden niet verder afgewerkt.

## TRAPPEN EN BALUSTRADEN

Het hoofd trappenhuis krijgt prefab trappen en bordessen. De spiltrappen uitgevoerd van staal met open treden. De hekwerken bij balkons zijn spijlenhekwerken van metaal conform de kleur- en materialenstaat.

## PLAFOND-, WAND-, EN VLOERAFWERKING

### Plafondafwerking

De plafonds in de appartementen (met uitzondering van de meterkast) worden voorzien van spuitwerk. De naden tussen geprefabriceerde betonnen vloerelementen zullen niet worden dichtgezet. Het ontstaan van haarscheurtjes zijn op voorhand niet te voorkomen en vallen buiten de garantie- en waarborgregeling. De algemene ruimte in het trappenhuis wordt voorzien van akoestisch afwerking. Daar waar nodig worden in de stallingsgarage geïsoleerde plafondpanelen aangebracht.

### Wandafwerking

De binnenwanden in de appartementen (met uitzondering van de meterkast, techniekruimte, badkamer en toilet worden behangklaar opgeleverd. De wanden zijn geschikt voor een door de verkrijger aan te brengen afwerking zoals bijvoorbeeld bouwbehang. Alvorens de uitvoering hiervan te starten, adviseren wij u van tevoren contact op te nemen met de leverancier van uw wandafwerking. De wanden van de entree, lifthal en het trappenhuis worden voorzien van scan- en sauswerk.

### Tegelwerk

De sanitaire ruimte worden voorzien van wand- en vloertegelwerk. Het toilet wordt betegeld tot een hoogte van 120 cm + vloer. Het tegelwerk van wanden en vloeren wordt niet strokend verwerkt, dit wil zeggen dat de voeglijnen van de wand- en vloertegels niet gelijk doorlopen. De standaard wandtegels in de sanitaire ruimte hebben een afmeting van 20x40 cm, vloertegels in deze ruimte hebben een afmeting van 20x20 cm. Beide tegels worden voorzien van een bijpassende kleur voeg conform de kleur en materialenstaat. De inwendige hoeken en overige aansluitingen, in de badkamer en toiletten, van wand- en vloertegels worden van elastisch blijvende kit voorzien. De uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof tegelhoekprofiel. De douchehoek ligt verdiept en wordt op afschot aangebracht. Ter plaatse van het deurkozijn van de sanitaire ruimte wordt een kunststeen onderdorpel geplaatst. U heeft de keuze uit diverse standaard kleuren binnen het tegelpakket. Eventuele wijzigingen in het tegelwerk zijn mogelijk, zie hiervoor de kopershandleiding. De entree krijgt een tegelvloer met achter de entreedeur een schoonloopmat.

## **Vloerafwerking**

De vloer van uw appartement wordt voorzien van een dekvloer. Er worden geen vloerplinten geleverd en/of aangebracht. In uw appartement worden de dekvloeren akoestisch geïsoleerd uitgevoerd. De dekvloeren voldoen aan de vereiste richtlijnen. Conform het Bouwbesluit is ter plaatse van de entredeur het hoogteverschil tussen de dekvloer en de bovenkant van de onderdorpel circa 3,5 cm. Hierbij is rekening gehouden met een afwerklaag (tapijt, laminaat of andere afwerking) van 1,5 cm. De aan te brengen vloerafwerking binnen de draaicirkel van de voordeur dient hierop afgestemd te zijn, waarbij rekening gehouden dient te worden met de vlakheidsklasse van de aangebrachte dekvloer. Het trappenhuis wordt voorzien van een zachte vloerbedekking welke bijdraagt aan de akoestiek van deze ruimte.

## **KEUKEN EN SANITAIR**

### **Keuken**

In uw appartement is een keukenopstelling met inbouwapparatuur voorzien. De keukenleverancier heeft hiervoor een Bruynzeel projectkeuken gemaakt waarop de installatie in de basis is opgenomen in uw appartement. U heeft de mogelijkheid om wijzigingen aan te brengen in overleg met de keukenleverancier. Bruynzeel.

### **Sanitair**

De toiletruimte is voorzien van een closet- en fonteincombinatie. De badkamer is voorzien van een douchecombinatie met wastafel met spiegel. De sanitair specificatie vindt u terug met bijbehorende afbeelding verderop in deze technische omschrijving. In de badkamer zal er een elektrische handdoekradiator geplaatst worden, kleur: wit. Eventuele wijzigingen in het sanitair en de kranen zijn mogelijk, zie hiervoor de kopershandleiding en de bijlage sanitair brochure.

## INSTALLATIES

### Hemelwaterafvoeren

Gevelbepalende hemelwaterafvoeren welke in het metselwerk worden opgenomen worden uitgevoerd in een kleur conform de kleur- en materialenstaat.

### Mechanische ventilatie met warmteterugwinning

Voor toevoer van verse buitenlucht en afvoer van vervuilde lucht wordt aangesloten op de WTW-ventilatie unit van de warmtepomp. De unit zorgt voor een gebalanceerde ventilatie van de appartementen. Er vindt regeling van het luchtdebiet plaats op basis van gemeten CO<sub>2</sub>-gehalte. Meting van het CO<sub>2</sub>-gehalte geschiedt in de ruimtes door middel van CO<sub>2</sub>-meters die op de wand van de betreffende ruimte wordt geplaatst te weten woonkamer en hoofdslaapkamer, in de badkamer een vochtsensor. De luchtkanalen voor de appartementen worden ingestort, afzuig geschiedt met ronde roosters die specifiek zijn voor de toepassing met instortkanalen. Toevoer van lucht geschiedt door roosters boven de ramen, Er vindt geen regeling van het luchtdebiet plaats. In de schachten worden de centrale kanalen voor de afvoer van de ventilatielucht voorzien. Per verticale schacht wordt de afblaas van ventilatielucht, de riool ontluchting via een gecombineerde dakkap afgewerkt. De afblaas ventilatielucht en de riool ontluchting via een gecombineerde dakkap, De afblaas van ventilatielucht geschiedt op dak niveau. In de keuken wordt geen voorziening meegenomen voor de aansluiting van een afzuigkap. Er dient te worden gekozen voor een recirculatieafzuigkap. De afvoer van de afzuigkap mag niet worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem.

### Warm- en koudwaterinstallatie

De waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter volgens de geldende voorschriften. De waterleiding is afsluitbaar in de meterkast.

Een koud waterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De fonteinkraan in de toiletruimte.
- Het spoelreservoir van het toilet.
- Het tappunt ten behoeve van de wasmachine.
- Het vulpunt ten behoeve van de verwarmingsinstallatie. Indien mogelijk wordt deze gecombineerd met het tappunt ten behoeve van de wasmachine.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- Het aansluitpunt nabij de opstelplaats van keuken: 2,5 l/minuut.
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer: 2,5 l/minuut.
- De thermostatische douchemengkraan: 2,5 l/minuut.

In de algemene technische ruimte begane grond wordt een hydrofoor geplaatst die zorgt voor voldoende waterdruk. Vanuit de hydrofoor wordt het water verspreid naar de meterkasten van de appartementen.

## Riolering

De riolering van uw appartement wordt (via gemeenschappelijke leidingen) aangesloten op het afvoersysteem van de gemeente.

De volgende afvoerpunten worden op de riolering aangesloten:

- De afvoerleiding nabij opstelplaats van de keuken.
- Het toilet
- De fontein in de toiletruimte
- De wastafel in de badkamer
- De douche
- De opstelplaats van de wasmachine
- Het warmwatertoestel

## Verwarming&koeling

De appartementen worden verwarmd door middel van een ventilatielucht/water combi warmtepomp behoefte van warm water wordt één voorraadvat voorzien met een totale capaciteit van 170 liter. De verdeler ten behoeve van de vloerverwarming wordt geplaatst in de technische ruimte zoals aangegeven op verkooptekening. De verdeler wordt niet voorzien van een omkasting, en positie in de ruimte is pas definitief wanneer de installatie in zijn geheel is uitgewerkt. Op woning niveau schakelt de warmtepomp over van verwarming- naar koelmodus (minimaal). Voor de regeling van temperatuur en luchtdebiet wordt gebruik gemaakt van de in de ventilatie units ingebouwde eigen regeling. Via leidingen in de dekvloer (vloerverwarming) worden alle ruimten verwarmd, met uitzondering van de meterkast, de badkamer(s), de toilet(ten), de technische ruimten en een zone ter plaatse van (drink)waterleidingen in de dekvloer.

De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van SWK, waarbij de vertrektemperaturen zoals hieronder genoemd bereikt en behouden kunnen worden, indien alle verwarmingselementen en vereiste ventilatievoorzieningen gelijktijdig functioneren, waarbij alle ramen en deuren gesloten zijn.

- Hal 18°C;
- Verblijfsruimten 20°C;
- Verkeersruimten 15°C;
- Badruimte 22°C.

Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op een, door de kopers aan te brengen, vloerafwerking met een maximale Rc-waarde van 0,09 m<sup>2</sup> K/W. Vanwege de toepassing van lage temperatuurvloerverwarming raden wij aan gebruik te maken van vloerafwerking die hiervoor geschikt is en die de warmte goed doorlaat. De afmeting en situering van de verdelers van de vloerverwarming, zoals aangegeven op de verkooptekeningen, alsmede het aantal groepen vloerverwarming, zijn indicatief en afhankelijk van de definitieve berekening door de installateur. Afwijkingen zijn derhalve mogelijk.

## Thermostaten

In de woonkamer en overige verblijfsruimten wordt een thermostaat aangebracht. De woonkamerthermostaat is leidend voor de overige naregelingen (ruimteregelaars) per verblijfsruimte. Deze naregelingen geven een beperkte mogelijkheid de temperatuur in een ruimte een paar graden te beïnvloeden. De woonkamerthermostaat geeft eveneens een beperkte mogelijkheid de temperatuur te beïnvloeden omdat vloerverwarming/-koeling voor een vrij constante temperatuur in de woning zorgt en de ruimtetemperatuur daarom niet snel wijzigt.

## **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse aansluitpunten zoals op de verkooptekening is aangegeven. De installatie wordt voorzien van aarding en aardlekschakelaars. De elektrische installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf en de geldende voorschriften (NEN 1010). Het schakelmateriaal en wandcontactdozen worden gemonteerd als inbouwmodel, de dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd als horizontaal. Met uitzondering van de meterkast, en de techniekruimte, hier wordt opbouw schakelmateriaal aangebracht en komen de PVC-leidingen in het zicht.

De volgende montagehoogten worden aangehouden:

- 300+ vlp : wandcontactdozen, CAI en data aansluitingen in verblijfsruimten
- 1050+ vlp : schakelaars en combinatieschakelaars/ wandcontactdozen  
: alle elektrische voorzieningen in de meterkast en technische ruimte
- 1200+ vlp : wandcontactdozen ter plaatse van de keukenopstelling
- 1500+ vlp : videofoon installatie, thermostaat en wtw-bediening
- 1800+ vlp : eventuele wandlichtpunten

De centraaldozen (lichtaansluitpunten) in het plafond worden voorzien van een afdekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen. De plaatsbepaling van de lichtaansluitpunten kan enigszins van de tekeningen afwijken in verband met het uitwerken van het vloerenplan. Voor toegang tot de appartementen is er ter plaatse van de postkasten een bedieningspaneel voor de intercom om de toegangsdeur te openen. Tevens is er op de 1<sup>e</sup> verd ook een bellentableau en intercom / Video

## **Centrale voorzieningen**

De elektrische voorzieningen in de stallingsgarage worden aangesloten op de centrale voorzieningen kast. De 8 zonnepanelen op het dak zijn voor de gallery op de begane grond. Er wordt een persoonslift aangebracht met een hefvermogen van ca. 1.000 kg. Deze lift is geschikt voor rolstoelgebruiker(s) . De liftinstallatie wordt uitgevoerd volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut. De hydrofoor is geplaatst in kast die zich bevindt op de begane grond.

## **Stallingsgarage**

De parkeergarage is toegankelijk via de speedgate en loopdeur en wordt ingericht voor in totaal 10 parkeerplaatsen en ruimte voor het stallen van fietsen. De parkeergarage wordt uitgevoerd met natuurlijke en mechanische ventilatie. Luchttoevoer en afvoer geschiedt op natuurlijke wijze via ventilatieopeningen in de speedgate deur en in de achterdeur van de stalling. Aansturing van stuwdrukventilatoren geschiedt o.b.v. CO2/LPG detectie. Onderlangs het plafond worden diverse leidingen voor riolering en kabelgoten voor elektra-/ datakabels en waterleidingen aangebracht.

Het verkeer wordt geregeld via een stoplicht dat gemonteerd zit op de speedgate.

## DEEL 3: ALGEMENE RUIMTES

### GEMEENSCHAPPELIJK TUIN

De gemeenschappelijke tuin aan de achterzijde van het gebouw is toegankelijk voor de bewoners en is bereikbaar via de stallingsgarage. De tuin is voorzien van een terras met beplanting.



Afbeelding ter illustratie

### ENTREE

De hoofdentree is gevestigd aan de Insulindestraat. Aan de hoofdentree Insulindestraat bevinden zich ook de postkasten en een videobellentableau. tevens is er een entree gevestigd aan de Via op het bordes ook hier is een videobellentableau.

## STALLINGSGARAGE EN 4 BERGINGEN BEGANE GROND

Op de begane grond is een stallinggarage voor 10 auto's en een fietsenstalling. De fietsenstalling is voorzien van regulier plaatsen en 6 stuks voor elektrische fietsen.

Er zijn op de begane grond 4 bergingen . Bergingen zijn voorzien van een lichtpunt en schakelaar/stopcontact.

## DE DOORGANG

Vanaf de Insulindestraat is er de mogelijkheid om door te lopen naar de Hofbogen. Dit is de Via Insulae. De Hofbogen waar vroeger de trein reed vanaf Den Haag Hollandspoor is er niet meer en zal veranderen in een groenstrook.



Afbeelding ter illustratie

## DEEL 4: STAAT VAN AFWERKING

### TEGELWERK EN SANITAIR ( hieronder overgenomen uit deel 3 staat van afwerking)

Onderdeel	Productspecificatie	Kleur
<b>toilet</b>		
vloertegelwerk	Cerkoni Atelier 20x20cm	Antraciet
wandtegels tot 1.2 m + vlp	Cerkoni Atelier 20x40 cm horizontaal	wit
wandspuitpleisterwerk	Brander Cristal	
wandcloset	Geberit Renova, diepspoel	wit
Wandcloset zitting	Geberit 300 basic, softclose	wit
bedieningspaneel	Geberit sigma 01, 2 knops	wit
fontein	Geberit Renova Plan, 36x25 cm	wit
fonteinkraan	Grohe Professional BauEdge	chrom
fontein afvoersifon	Viaga plugbekersifon	chrom
<b>badkamer</b>		
vloertegelwerk	Cerkoni Atelier 20x20 cm	Antraciet
vloertegelwerk douchehoek	Cerkoni Atelier 20x20 cm	Antraciet
wandtegels	Cerkoni Atelier 20x40 cm horizontaal	wit
wastafel	Geberit Renova Plan 60x44 cm	wit
wastafel mengkraan	Grohe Professional BauEdge	chrom
wastafel afvoersifon	Viaga plugbekersifon	chrom
spiegel	Rechthoekig, 60x40 cm	
thermostatische douchemengkraan	Grohe Grotherm 1000	chrom
glijstang doucheset	Grohe Grotherm 1000	chrom
doucheafvoer	vloerput 15x15 cm	chrom

#### Berging

Elk appartement is voorzien van een in pandige berging in de woning.

De binnendeuren van de berging zijn afgehangen in stalen kozijnen. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte, vlakke opdek deuren met honingraat vulling. In de berging wordt een plafondlichtpunt en een enkele wandcontactdoos geplaatst. De elektra installatie van de berging wordt aangesloten op de meterkast van het appartement, het e.e.a. conform verkooptekeningen.

Indeling van appartement in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied in de appartementen bestaat uit:

- woonkamer/ keuken
- slaapkamer(s)

## KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Casco</b>		
Wanden kelder	beton in het werk gestort/Kalkzandsteen	-
Wanden verdiepingen	Kalkzandsteen	-
Vloeren begane grond	Beton	-
Vloeren verdiepingen	Beton	-
Balkons	Prefab beton en beton	-
<b>Daken</b>		
Dakafwerking	Bitumen	-
Groene daken	drainagelaag, substraat	-
PV panelen		Full-black
<b>Gevels</b>		
Gevelmetselwerk	Engels Ferro WS WF Engels Granito WS WF	rood/ oranje
Voegwerk	Licht verdiept	WeberBeamix 2774 kleur antraciet
<b>Gevelopeningen</b>		
Kozijnen en deuren appartementen	Hout	Ntb
Gevelkozijnen	Aluminium	Ral 3009
Gevel kozijnen	Hout	Ral 3009
Kozijnen en deuren hoofdentree	Aluminium	Ral 3009
Kozijnen en deuren algemene ruimte	Hout	NTB
Toegang parkeergarage	metaal	Ral 3009
Beglazing buitengevel	blank isolatieglas	-
<b>Additieven gevels</b>		
Metselwerkdragers	verzinkt staal, gemoffeld	Ral 3009
Waterslagen	aluminium, gemoffeld	In kleur metselwerk
Dakranden	aluminium, gemoffeld	Ral 3009
Vensterbanken	kunststeen	Wit/bianco C
Beldrukker	kunststof	zwart
Huisnummers	aluminium	n.t.b.
<b>Binnenwandafwerking</b>		
Centrale entreehal	Schoon metselwerk	n.t.b.
Entree parkeergarage	Beton	n.t.b.
Trappenhuis oostkant centraal trappenhuis	Akoestisch spuitwerk	-
Parkeergarage en fietsenstalling	Beton/Kalkzandsteen	-
Stucwerk gezamenlijke verkeersruimte	Spack( spuitwerk)	-
Commerciële ruimte		-
Appartement	Behangklaar klasse B	-
Appartement toiletten en badkamers	tegelwerk, spuitwerk	-
<b>Binnenwandopeningen</b>		
Kozijnen en deuren collectieven ruimten	houten kozijn, stompe deur	wit

Kozijnen en deuren technische ruimten	houten kozijn, opdek deur	wit
Kozijnen en deuren appartement	stalen kozijn, opdek deur zonder bovenlicht	wit

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Vloerafwerkingen</b>		
Entreehal	450x450 vloertegels, schoonloopmat	n.t.b.
Trappenhuis en lifthal	tapijttegels	n.t.b.
Parkeergarage/ fietsenstalling	Betonvloer en belijning	
Technische ruimten	betonvloer	-
Commerciële ruimte	casco	-
Appartement	Anhydriet-/ zandcement dekvloer	-
Appartement toiletten en badkamers	tegelwerk	
Dakterrassen	betontegels	grijs
<b>Plafondafwerking</b>		
Entreehal	houtwolcementplaat geïsoleerd	natuur
Entree parkeergarage	houtwolcementplaat geïsoleerd	natuur
Trappenhuis en lifthal	Spuitleisterwerk (spack)	wit
Parkeergarage t.p.v. bovengelegen appartement	houtwolcementplaat	natuur
Appartement	Spuitleisterwerk ( spack)	wit
<b>Trappen</b>		
Centraal trappenhuis	prefab beton	grijs
Vluchttrappen	Staal	Verzinkt
Trap Galery	Hout	
<b>Algemeen</b>		
Fietsenrekken, dubbelhoog	Velopa capacity o.g.	
Fietsenrekken, enkel	Velopa o.g.	
Gebouw benaming	Doosleters	Ral 1024
Poort 1 <sup>e</sup> verd.	Verzinkt staal	Ral 3009
<b>Hekwerken, balustraden en leuningen</b>		
Balkonbalustrade	Stalen strippenhek	Ral 3009
Leuningen trappenhuis	Stalen strippenhek	Ral kleur rood
<b>Liften/ postkast</b>		
Personenlift	lift rvs afwerking, muuromkasting RVS	n.t.b.
Postkast	Ferdinand Vos o.g.	Aluminium Ral 3009
<b>E-installatie</b>		
Verlichting collectieve ruimten	plafondarmatuur	n.t.b.
Verlichting parking en fietsenstalling	plafondarmatuur	n.t.b.
Verlichting gebouwentrees	plafond- en/of wandarmatuur	n.t.b.
Bellen tableau+intercom	Geïntegreerd in postkast	n.t.b.
<b>W-installaties</b>		
Hemelwaterafvoeren daken	Pluvia	
Hemelwaterafvoeren balkons, loggia's	pvc	Grijs