VAN MIERLO

Technische Omschrijving

68 koopappartementen
‘s-Gravenzande

Terrazza

Datum: 28-4-2026
Versie: Definitief

Inhoudsopgave

1 Algemeen 4

1.1. Inleiding 4
1.2. Projectgegevens 4
1.3. Voorbehoud wijzigingen 4
1.4. Berekening daglicht 5
1.5. Veiligheid tijdens de uitvoering 5
1.6. Realisatie van het project 6
1.7. Voorrang Woningborg bepalingen 6
1.8. Bouwnummers/huisnummers 6
1.9. Voorbehoud verkoopdocumenten 6

2 Projectgegevens 7

2.1 Hoogteligging 7
2.2 Grondwerk 7
2.3 Fundering 7
2.4 Buitenriolering 7
2.5 Bestrating 7
2.6 Terreininventaris 8
2.7 Vloeren 8
2.8 Constructieve wanden 8
2.9 Gevels 8
2.10 Binnenwanden 9
2.11 Daken 9
2.12 Kozijnen 10
2.13 Hekwerken, metaalwerken en luifels 11
2.14 Trappen 11
2.15 Goten en hemelwaterafvoeren 12
2.16 Kunststeen 12
2.17 Vloerafwerking 12
2.18 Wandafwerking algemene ruimten 12
2.19 Plafondafwerking 12
2.20 Binnentimmerwerk 13
2.21 Beglazing en schilderwerk 13
2.22 Behangwerk/wandafwerking binnen in de woning 13

	2.23 Tegelwerk binnen in de woning	13
	2.24 Binnenriolering	14
	2.25 Waterinstallatie en sanitair	14
	2.26 Gasinstallatie	15
	2.27 Verwarmingsinstallatie	15
	2.28 Mechanisch ventilatiesysteem	17
	2.29 Elektrische installatie	17
	2.30 Energielabel	18
	2.31 Keukeninrichting	18
	2.32 Lift	19
	2.33 Afwerking	20
	Aanvullende verkoopinformatie	23
3.1	Woningborg Garantie- en waarborgregeling	23
3.2	Koopsom vrij op naam (v.o.n.)	24
3.3	Koop- en aannemingsovereenkomst	24
3.4	Betalingen tijdens de bouw	24
3.5	Eigendomsoverdracht van uw woning	25
3.6	De eindafrekening	25
3.7	Hypotheek, rente en fiscus	25
3.8	Verstrekken projectgegevens	26
3.9	Limitering garantie	26
3.10	Oplevering van uw woning	26
3.11	Opleverings- en risicoregeling	27
3.12	Ingebruikname van de woning	27

1 Algemeen

1.1. Inleiding

Deze technische omschrijving behoort bij het nieuwbouwproject Terrazza, gelegen aan de Fluwijn in ‘s-Gravenzande. In het project worden in totaal 68 appartementen gerealiseerd waarvan 32 appartementen in toren 1 en 36 appartementen in toren 2.

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

De technische informatie vormt één geheel met de verkooptekeningen en behoort bij de aannemingsovereenkomst. Tevens is bijgevoegd de kopers keuzelijst waarin de mogelijkheden staan aangegeven omtrent eventuele wijzigingen en opties.

1.2. Projectgegevens

Deze technische omschrijving is van toepassing op de 68 koopappartementen in Toren 1 en Toren 2 van het project Terrazza.
Op dit project is het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), voorheen bouwbesluit, van toepassing.

1.3. Voorbehoud wijzigingen

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

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

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

worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

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

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

1.4. Berekening daglicht

De appartementen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit (Bbl) zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het project. Voor dit project kan gebruik worden gemaakt van de zgn. ‘krijtstreep methode’. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn, een koperswijziging of de belemmering door een dakoverstek/terras de eisen van het bouwbesluit (Bbl) ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Een en ander is afhankelijk van de daglichtberekening.

1.5. Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de geldende Arbowetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het in het belang van de persoonlijke veiligheid van u als koper zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

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

1.6. Realisatie van het project

Ontwikkeling	Bouwondernemer
Van Mierlo Planontwikkeling B.V. Aartsdijkweg 1 2676 LD Maasdijk	Van Mierlo Bouwmaatschappij B.V. Aartsdijkweg 1 2676 LE Maasdijk

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

1.7. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving (=TO) is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze TO daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2024 is van toepassing.

1.8. Bouwnummers/huisnummers

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

1.9. Voorbehoud verkoopdocumenten

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld op basis van de gegevens van de bij het project betrokken partijen. Desalniettemin moet een voorbehoud worden gemaakt voor:

- Wijzigingen die een gevolg zijn van nieuwe eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- Wijzigingen in kleuren, materialen en afwerking, die geen enkele afbreuk doen aan de kwaliteit van de gekochte woning en geen financiële consequenties hebben voor kopers;
- Kleine afwijkingen in de tekeningen t.o.v. de werkelijke uitvoering.

2 Projectgegevens

2.1 Hoogteligging

De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer exclusief vloerafwerking (peil) wordt door de gemeente vastgesteld. Vanuit dit peil worden alle hoogten gemeten. De gemiddelde hoogte van het terrein rondom de appartementen is ca. 50 mm onder het eerdergenoemde peil gelegen. De hoogte van het tot het kavel behorende terrein zal daar, waar bestrating wordt aangebracht en dit tegen de gevel van het gebouw aansluit ter hoogte van de deuren circa 20 mm onder het eerdergenoemde peil zijn gelegen.

De verdiepingshoogte van de woonvertrekken (verblijfsruimten exclusief badkamers, verkeersruimten en techniekruimten) in de appartementen is minimaal 2,60 meter.

2.2 Grondwerk

Voor de bouw- en terreininrichtingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen gedaan.

Als bodemafsluiting in de inspectieruimte onder de begane grondvloer wordt een ca. 100 mm dik zandpakket toegepast.

2.3 Fundering

De fundering van het appartementencomplex bestaat uit betonpalen waarover betonbalken worden aangebracht. De lengte en type van de palen, alsmede het heisysteem worden door de constructeur en de geotechnisch adviseur bepaald.

2.4 Buitenriolering

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

Het hemelwater van het dak wordt op open water geloosd, hierbij valt te denken aan lozen op oppervlaktewater of op een wadi. Hemelwater van de balkons wordt beschouwd als vuil water en geloosd op het riool.

2.5 Bestrating

Hoofdentree van de gebouwen wordt uitgevoerd in klinkers, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Bij oplevering van de appartementen zijn de privé buitenruimtes op de begane grond niet voorzien van bestrating.

2.6 Terreininventaris

De locatie van de erfafscheiding zijn op de situatietekening aangegeven, onder andere het parkeerterrein met pergolaconstructie valt binnen de erfgrenzen.

Groenvoorzieningen
Binnen de erfgrenzen wordt diverse beplanting aangebracht. De beplanting is indicatief weergegeven op de situatietekening.

Parkeerterrein en pergola
Binnen de perceelgrenzen van de gebouwblokken valt het parkeerterrein. Parkeerterrein van blok 1 bestaat uit 58 parkeerplekken en het parkeerterrein van blok 2 uit 68 parkeerplekken. De bestrating van het parkeerterrein is opgebouwd uit gras-tegels en is omkadert door opsluitbanden.

De houten pergola's staan op betonpoeren.

Toekomstige laadvoorziening
Het parkeerterrein is voorbereid op het aanbrengen van een mogelijke toekomstige laadvoorziening. Er is voorzien in een mantelbuis die langs alle parkeervakken loopt en aangesloten is op de CVZ-meterkast (centrale voorzieningen) van het bijbehorende gebouwblok. Deze mantelbuis kan gebruikt worden voor de bekabeling van een toekomstig laadsysteem, bijvoorbeeld met een zogeheten load balancing systeem (vermogensbeheersysteem). De mantelbuizen zijn ten tijde van oplevering niet bedraad.

2.7 Vloeren

De begane grondvloer van de appartementen en algemene ruimten worden uitgevoerd met een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en worden per appartement onderbroken. In deze begane grondvloer wordt voorzien van inspectieluiken met een luikoog opgenomen zodat de inspectieruimte onder de vloer (mogelijk deels) bereikbaar wordt. De inspectieruimte wordt zwak geventileerd.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in beton. Aan de onderzijde zijn de vloerelementen voorzien van v-naden (hart op hart afstand ca. 2,4 meter), mede om maatverschillen tussen de elementen (binnen de wettelijke gestelde maattoleranties) op te vangen.

De balkons worden uitgevoerd in een prefab betonnen elementen.

2.8 Constructieve wanden

De constructieve (woning scheidende) wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of beton. Deze wanden worden geplaatst op de ruwe onafgewerkte betonvloeren.

2.9 Gevels

De gevels worden opgebouwd uit de volgende materialen:

Buitenspouwblad:
- Schoonwerk metselwerk, halfsteensverband, waalformaat, type steen handvorm. Kleur(en) volgens kleur- en materiaalstaat.
- Het metselwerk wordt voorzien van voegwerk of doorstrijkmortel. Kleur(en) volgens kleur- en materiaalstaat.
- Gemetselde rollagen, verticaal metselwerk, plint- of accentstenen als op tekening weergegeven;
- De benodigde dilatatievoegen van het gevelmetselwerk ter voorkoming van scheurvorming blijven open en worden niet verder afgewerkt;
- Waar nodig worden boven de gevelkozijnen thermisch verzinkte en gepoedercoate stalen lateien of geveldragers toegepast in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De raamdorpels conform de kleur- en materiaalstaat;
- De gevel- en dakranden in kunststof of aluminium elementen in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De buitengevels van de appartementen zijn voorzien van een in de spouw opgenomen thermische isolatie.
- Ten behoeve van de ventilatie van de inspectieruimte worden kunststof ventilatiekokers met muisdichte roosters opgenomen in de gevel;
- In dit project worden nestkasten toegepast. Positie cf. tekeningen en uitvoering volgens de kleur- en materiaalstaat.

Binnenspouwblad:
- De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton.

Entree en balkons
- De buitengevel wordt voorzien van een buitenlamp, uitvoering conform kleur- en materiaalstaat.
- Postkasten en bellentableau, uitvoering conform kleur- en materiaalstaat.

2.10 Binnenwanden

Niet dragende binnenwanden binnen de appartementen worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden dik 70/100 mm conform tekeningen. De niet dragende binnenwanden in de badkamer en/of toilet worden 100 mm dik uitgevoerd, conform tekening. Daar waar de lichte scheidingswanden aansluiten op andere wandmaterialen worden veerankers met flexibele pur toegepast. De schachten worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden. Voorzetwanden tussen gemeenschappelijke ruimte en appartementen worden geïsoleerd uitgevoerd.

Het kan voorkomen dat een constructieve wand onderdeel is van de binnenwandstructuur en daarom wordt uitgevoerd in prefab beton of kalkzandsteen, indien nodig in een afwijkende dikte.

2.11 Daken

- Het platte dak wordt uitgevoerd in beton, met daarop thermische harde-isolatie, waarover een 2-laagse bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht. Op het bitumen wordt sedum aangebracht;

- De dakranden van de appartement gebouwen worden afgewerkt met kunststof of aluminium elementen in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- Dakluik dat toegang biedt tot dak te realiseren in verkeersruimte zoals weergegeven op tekening.

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

2.12 Kozijnen

Buitenkozijnen:

- De gevelkozijnen worden vervaardigd in aluminium. De ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium met de benodigde tochtprofielen, kleur conform kleur- en materiaalstaat;
- De draairichtingen van de ramen en deuren staan op tekening aangegeven;
- De deurhoogten van de deuren zijn (minimaal) 2,30 m;
- Indien het buitenkozijn is uitgevoerd met dubbel openslaande deuren, is er één deur als loopdeur uitgevoerd;
- De kozijnen en deuren van de hoofdentree worden vervaardigd van hout in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De kozijnen en deuren van de bergingen worden vervaardigd van hout in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat.

De kleuren van de gevelkozijnen en de ramen zijn volgens de kleur- en materiaalstaat.

Binnenkozijnen:

- De voordeuren van de appartementen zijn uitgevoerd in hout voorzien van een driepuntssluiting en een rookmeldergestuurde vrijloopdeurdranger. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De metalen binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgewerkt plaatstaal in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat.
- De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten zijn uitgevoerd in hout in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De meterkasten worden uitgevoerd in een compleet houten meterkast. In de appartementen worden de meterkasten voorzien van een metalen binnendeurkozijn met bovenpaneel.
- De binnendeuren in de appartementen, bestaande uit metalen binnendeurkozijnen, uitgevoerd als fabrieksmatig afgewerkte dichte opdekdeuren met honingraatvulling in de kleur wit (RAL 9010). En zijn voorzien van bovenlichten 4 mm enkelglas of paneel;
- De deuren van de inpandige bergingen worden uitgevoerd in hout met vulling. Algemene toegangsdeuren in hout voorzien van schopplaat en ingefreesde hoekbescherming.
- De deurhoogten van de binnendeuren zijn circa 2,30 meter;
- De binnendeuren hangen circa 35 mm vrij van de afwerkvloer, waarbij uitgegaan wordt van een toekomstige vloerafwerking van 15 mm dik (minimaal 20 mm ruimte ten behoeve ventilatie benodigd).

Hang- en sluitwerk:

- Alle draaiende delen zijn waar nodig voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, inbraakwerendheidsklasse 2.
- De woning toegangsdeuren zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, inbraakwerendheidsklasse 2 en anti- kerntrek(beslag);
- De producten voldoen, indien vereist, aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelelementen (SKG) afgegeven beschermde keurmerk;
- De cilinders zijn per woning (en berging) en de algemene ruimten, gelijksluitend;
- De draaiende ramen zijn voorzien van afsluitbare raamboompjes;
- De binnendeuren worden afgehangen met paumelles en afgemonteerd met deurkrukken en schilden van lichtmetaal. De navolgende sloten worden toegepast:
    - Woonkamer en slaapkamers loopslot;
    - Badkamer en toiletruimte vrij en bezetslot;
    - Techniekruimte/berging loopslot;
    - Meterkast kastslot.

2.13 Hekwerken, metaalwerken en luifels

Metaal/kunststof werken:

- De balustrades van de balkons worden uitgevoerd in geperforeerde metalen beplating gekoppeld aan metalen balusters. De perforaties vormen een patroon die indicatief is weergegeven op de geveltekeningen. Kleuren en uitvoering volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De balkonbalustrades zijn op meerdere locaties voorzien van metalen plantenbakken, deze zijn op tekening weergegeven. De plantenbakken zijn voorzien van afvoerpijpjes ten behoeve van overtollig water.
- Metalen of kunststof plaatje met de huisnummeraanduiding op de wand gemonteerd naast de woning toegangsdeuren en bergingsdeuren op ooghoogte;
- De postkasten nabij de hoofdentree worden voorzien van naamplaathouders en gegraveerde wisselbare naamplaten en bellentableau;
- Geïsoleerd en afsluitbaar dakluik met trap t.b.v. de toegang tot het dak voor onderhoud of inspectie toegankelijk vanaf centrale hal of trappenhuis.
- Op sommige locaties worden kozijnen voorzien van zonwering in de vorm van metalen screens. In onderstaande overzicht staat welke kozijnen voorzien worden van screens. Kleur screens conform kleur- en materiaalstaat.

Bouwnummers	**Locatie screens per ruimte**
BNR 4	Woonkamer/keuken, slaapkamer 2
BNR 6	Woonkamer/keuken, slaapkamer 2
BNR 11	Woonkamer/keuken
BNR 18	Woonkamer/keuken, slaapkamer 2
BNR 20	Slaapkamer 2
BNR 25	Woonkamer/keuken, slaapkamer 1 en 2
BNR 27	Woonkamer/keuken, slaapkamer 1 en 2

2.14 Trappen

Trappen:

- De trappen in het centraal trappenhuis zijn van beton en voorzien van antislipprofiel.

Traphekken/leuningen:

- De leuningen in de trappenhuizen worden uitgevoerd als ronde metalen buis in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat.

2.15 Goten en hemelwaterafvoeren

- De hemelwaterafvoeren van de daken en balkons worden aan de buitengevel gemonteerd, uitvoering conform de kleur- en materiaalstaat, positie nader te bepalen. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief;

2.16 Kunststeen

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

2.17 Vloerafwerking

- De betonvloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zandcement of anhydriet afwerkvloer dik ca. 70 mm, op 20 mm isolatieplaat. Waarop de vloerverwarmingsleidingen worden opgenomen;
- Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit (Bbl), met de bovenzijde van de onderdorpel en afgewerkte vloer niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking in de entreehal van de woning. Wij houden een theoretische vloerafwerking van 15 mm aan;
- De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4 conform het advies van Woningborg. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van tegel- of gietvloeren, adviseren wij u uw leverancier en de VVE hier vooraf over te informeren en te handelen volgens het op te stellen huishoudelijk reglement;
- De vloer van de bergingen en de hal van de bergingen op de begane grond wordt uitgevoerd in zandcement met slijtlaag;
- Achter de entreedeur wordt voorzien van een schoonloopmat,
- De entreehal en de gangen worden voorzien van keramische tegels, conform kleur- en materiaalstaat;
- De trapbordessen worden voorzien van keramische tegels, conform kleur- en materiaalstaat;
- Ter plaatse van het inspectieluik in de begane grondvloer is een matomranding van thermisch verzinkt hoekstaal voorzien.

2.18 Wandafwerking algemene ruimten

- De wanden van de entreehal worden voorzien van keramische tegels. Kleur- en uitvoering conform kleur- en materiaalstaat.
- De wanden van de gangen worden voorzien van renovlies, gesausd in kleur overeenkomstig kleur- en materiaalstaat. Op de aansluiting tussen wand en vloer wordt op de wand een plint aangebracht overeenkomstig de tegels op de vloer;
- De wanden van de bergingen en technische ruimten worden niet afgewerkt;

2.19 Plafondafwerking

- Op de in de woning voorkomende betonnen plafonds, m.u.v. de meterkast, wordt spuitpleisterwerk aangebracht. De v-naden tussen de verschillende betonnen elementen blijven zichtbaar;

- De plafonds in de entreehallen worden uitgevoerd in akoestisch geperforeerde platen, kleur en type conform kleur- en materiaalstaat.
- De plafonds van de gangen op de verdiepingen worden afgewerkt met akoestisch spuitwerk.
- Op de plafonds van de bergingen en berging gangen worden geïsoleerde houtwolcementplaten gemonteerd.

2.20 Binnentimmerwerk

- De binnenzijde van de gevelkozijnen wordt voorzien van een kitvoeg ter plaatse van de overgang van kozijn naar beton, vensterbanken en wandtegels;
- De kopse zijde van eventuele vrijstaande binnenwanden worden voorzien van houten afwerklatten.

2.21 Beglazing en schilderwerk

Beglazing:
- Isolerende en zonwerende beglazing wordt toegepast in alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woning.
- De gevelkozijnen op de begane grond zijn in de basis niet voorzien van letsel werende beglazing (extra veiligheid bij mogelijk doorvallen). Er wordt voldaan aan de eisen van het BBL, letsel werend glas conform NEN 3659 wordt niet standaard toegepast.

Schilderwerk:
- Het schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkende verf, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat;

2.22 Behangwerk/wandafwerking binnen in de woning

- Alle wanden van de woonkamer, slaapkamer(s), keuken, entree en overloop worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog wel kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel wel kan verbergen. Echter, een muur die behangklaar is, is vaak onvoldoende vlak voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.). Door de koper dienen aanvullende maatregelen te worden getroffen voor andere afwerkingen;
- Er worden geen plinten geleverd en aangebracht.

2.23 Tegelwerk binnen in de woning

- De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend aangebracht;
- Voegwerk voor het wandtegelwerk is standaard zilvergrijs;
- Voegwerk voor het vloertegelwerk is standaard grijs.

Tegelwerk:
- Tegelpakket 1 (woningtype A, B, C, D, H en I) :
    - Wandtegels ca. 20 x 25 cm liggend verwerkt, standaard uitgevoerd in de kleur mat wit, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen voor glans wit;
    - Vloertegels ca. 30 x 30 cm, standaard uitgevoerd in de kleur taupe, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen voor de kleuren zwart, licht grijs en donkergrijs;
- Tegelpakket 2 (woningtype E, F en G):

  - Wandtegels ca. 20 x 40 cm liggend verwerkt, standaard uitgevoerd in de kleur mat wit, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen voor glans wit;
  - Vloertegels ca. 45 x 45 cm, standaard uitgevoerd in de kleur taupe, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen voor de kleuren zwart, licht grijs en donkergrijs;
- Vloertegels in douchehoek ca. 15 x 15 cm i.v.m. afschot;
- Tegelhoogte toilet tot ca. 1.500 mm en daarboven spuitwerk;
- Tegelhoogte badkamer plafond hoog.

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

Voor afwijkend tegelwerk en bijbehorende meerprijs wordt u verwezen naar de projectshowroom.

2.24 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Leidingen in toilet en badkamer, bijvoorbeeld t.b.v. het handwasbakje, de wastafel en het toilet worden voorzien van een kunststof muurbuis. Afvoerleidingen die in het zicht komen in toilet en badkamer, bijvoorbeeld t.b.v. het handwasbakje, de wastafel worden in PVC uitgevoerd. Het leidingwerk ter plaatse van de opstelruimte van de technische installaties en de wasmachine wordt als opbouwleidingwerk uitgevoerd.

De afvoer van de douche wordt uitgevoerd met een vloerput van 15 x 15 cm.

2.25 Waterinstallatie en sanitair

Waterinstallatie:
De koudwaterleiding wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de tappunten in het toilet, de badkamer, de keuken, de opstelplaats voor de wasmachine en de warmwaterinstallatie binnen de woning.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmte unit (HVC) naar de tappunten in de badkamer en de keuken. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof.
Sanitair:
Het sanitair wordt conform tekening aangesloten op de binnenriolering en de waterinstallatie. Hieronder overzicht van het sanitair, afhankelijk van het woningtype wordt sanitairpakket 1 of 2 toegepast.

Sanitairpakket 1 (woningtype A,B,C, D, H en I)
Wandclosetcombinatie(s) bestaande uit:
- Villeroy & Boch wandcloset met closetzitting en deksel in de kleur wit:
- Type O.novo
- Wisa excellent XS inbouwreservoir.
- Wisa Argos bedieningsplaat in de kleur wit.

Fonteincombinatie(s) bestaande uit:
- Villeroy & Boch fontein in de kleur wit:
- Type O.novo

- Grohe Costa L toiletkraan laag model in de kleur chroom;
- Plugbekersifon in de kleur chroom met muurbuis;

Wastafelcombinatie bestaande uit:
- Villeroy & Boch wastafel in de kleur wit;
- Type O.novo
- Grohe Costa L Wastafelmengkraan;
- Plugbekersifon in de kleur chroom met muurbuis;

Douchecombinatie(s) bestaande uit:
- Grohe Grohterm 800 thermostatische douchemengkraan;
- Grohe Tempesta 110 handdouche met glijstang;

Sanitairpakket 2 (woningtype E,F en G)
Wandclosetcombinatie(s) bestaande uit:
- Villeroy & Boch wandcloset met closetzitting en deksel in de kleur wit:
Type Avento
- Wisa excellent XS inbouwreservoir.
- Wisa Argos bedieningsplaat in de kleur wit.

Fonteincombinatie(s) bestaande uit:
- Villeroy & Boch fontein in de kleur wit:
Type Avento
- Grohe Costa L toiletkraan laag model in de kleur chroom;
- Plugbekersifon in de kleur chroom met muurbuis;

Wastafelcombinatie bestaande uit:
- Villeroy & Boch wastafel mm in de kleur wit;
Type Avento
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan Wastafelmengkraan;
- Plugbekersifon in de kleur chroom met muurbuis;

Douchecombinatie(s) bestaande uit:
- Grohe Grohterm 800 thermostatische douchemengkraan;
- Grohe Croma Select S Handdouche met glijstang;

Zie de projectspecificatie van de projectshowroom voor nadere informatie over het standaard sanitair.

2.26 Gasinstallatie

Uw woning is niet voorzien van een gasaansluiting.

2.27 Verwarmingsinstallatie

De woning wordt aangesloten op het Warmtenet Westland van HVC Energie. In de meterkast komt een warmte-unit. Hier wordt de centrale verwarmingsinstallatie en warmwaterleiding op aangesloten. De aansluiting van de gebouwinstallatie op het

primaire net geschied met een warmtewisselaar (indirect), derhalve is het noodzakelijk de gebouwinstallatie te voorzien van een expansievat. Het expansievat wordt in de meterkast aangebracht.

Levering door derden van warmte en/of warm tapwater vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

De woning is standaard voorzien van comfortklasse 4 door HVC, uitgezonderd bouwnummers 31, 32, 67 en 68 die worden voorzien in comfortklasse 5.
Deze comfortklasse is gelijk aan de Woningborg eisen voor de vastgestelde warmwatercapaciteit van CW-4 en voor bouwnummers 31, 32, 67 en 68 warmwatercapaciteit CW-5. Er zijn mogelijkheden om de warmwatercapaciteit te vergroten, dit dient tijdig te worden aangegeven bij HVC energie (let op hier zijn kosten aan verbonden).

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

- Woonkamer en keuken 22° Celsius
- Badruimte 22° Celsius
- Entree 18° Celsius
- Slaapkamer(s) 20° Celsius
- Interne verkeersruimte 18° Celsius
- Toiletruimte 18° Celsius
- Inpandige berging 15° Celsius

De woning is voorzien van een Master-Slave regeling. Met dit principe is het mogelijk om de slaapkamertemperatuur omlaag bij te stellen ten opzichte van de woonkamer.
In de woon- en slaapkamer(s) wordt een kamerthermostaat aangebracht.

De installatie wordt compleet met vulslang, ontluchtingssleutels en bedienings-voorschriften opgeleverd. De woning wordt voorzien van vloerverwarming met uitzondering van de berging, meterkast en douchehoek. De vloerverwarming is uitgelegd als hoofdverwarming op basis van een laagtemperatuursysteem. De vloerverwarmings-verdeler wordt geplaatst in de techniekruimte zoals op tekening is weergegeven.

Bij de keuze voor een vloerafwerking dient de leverancier van de vloerafwerking te worden gemeld dat de woning is uitgevoerd met vloerverwarming, teneinde garantieproblemen te voorkomen.

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

Bouwnummers 31, 32, 67 en 68 worden voorzien van (ver)koeling middels vloerkoeling (géén airconditioning). Het is niet mogelijk om een ruimte te verwarmen en een andere

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

2.28 Mechanisch ventilatiesysteem

In de appartementen wordt een geavanceerd CO2 gestuurd WTW-ventilatiesysteem aangebracht. Het CO2 niveau wordt gemeten door middel van een CO2 sensor in de woonkamer en hoofdslaapkamer. De toevoer wordt door separate leidingen geregeld middels de WTW-unit.

De plaats van de mechanische ventilatorunit is in de techniekruimte/berging. In de woonkamer is de hoofdbediening aanwezig om de ventilatie naar eigen wens te bedienen.

Op het systeem worden de volgende ruimtes aangesloten; de badkamer/toilet, de keuken en de opstelplaats van de wasmachine. De kanalen van het ventilatiesysteem worden uitgevoerd in kunststof of gegalvaniseerd staal en zoveel mogelijk opgenomen in de leidingschachten en waar nodig in de vloeren. Ter plaatse van de opstellingsruimte van de afzuigunit worden de leidingen in het zicht aangebracht en niet afgewerkt. De afzuigpunten staan indicatief op tekening aangegeven. De positie van deze afzuigpunten kunnen niet verplaatst worden.

2.29 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd als inbouwsysteem horizontaal geplaatst behalve in de berging en in de technische ruimten (opbouwsysteem). De aansluitpunten zijn indicatief op de tekening aangegeven.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in een witte uitvoering (vrijwel gelijk aan RAL 9010). Tenzij anders vermeld worden wandcontactdozen op circa 30 cm hoogte van de vloer aangebracht, schakelaars worden tenzij anders vermeld op circa 105 cm hoogte van de vloer aangebracht. Wandlichtpunten worden aangebracht op circa 210 cm hoogte van de vloer.

De woning is standaard voorzien van een huisaansluiting van 3x25 Ampère. De meterkast heeft standaard ruimte voor 24 modules, die allemaal in gebruik zijn. Bij een optionele uitbreiding van het elektraplan zal dit in veel gevallen resulteren in een uitbreiding van de bestaande groepenkast;

- Er wordt één onbedrade leiding voor een eventuele telefoonaansluiting, centraal antennesysteem of databekabeling (internet) aangebracht in de woonkamer en één in slaapkamer 1, e.e.a. conform tekeningen. Tenzij anders vermeld worden onbedrade leidingen op circa 30 cm hoogte van de vloer aangebracht.

Ter plaatse van de opstelling voor de keukeninrichting zijn in basis de volgende aansluitpunten voorzien (plaats volgens indicatieve keukenopstelling):

- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de vaatwasser;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van combimagnetron/oven;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de afzuigkap;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de koelkast;

- 1 enkele twee fase (2x230 Volt) wandcontactdoos ten behoeve van elektrisch koken.

Ieder appartement wordt voorzien van een intercom belinstallatie, voorzien van een kleuren camera. Tevens zijn de appartementen voorzien van (gekoppelde) rookmelders in de verkeersruimten die aangesloten zijn op de elektrische installatie als aangegeven op tekening. De rookmelders worden tevens voorzien van een batterij zodat bij stroomuitval de rookmelders blijven werken.

In de algemene ruimten is verlichting aangebracht op bewegingsmelder of schemerschakeling aangesloten op de CVZ-kast. Ter plaatse van de entrees van de gebouwen wordt verlichting aangebracht (uitvoering conform kleur- en materiaalstaat).

De entreedeur op de begane grond wordt voorzien van een deurautomaat met aan de binnenzijde een drukknop en aan de buitenzijde een sleutelcontact.

De plaats van de op tekening aangegeven wandcontactdozen, lichtschakelaars en lichtpunten is zuiver indicatief. De plaats kan enigszins afwijken. De onbedrade leidingen zijn voorzien van een controledraad.

Alle appartementen zijn voorzien van een buitenlamp t.p.v. het balkon en/of terras (uitvoering conform kleur- en materiaalstaat);

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

De bergingen ter plaatse van de begane grond zijn voorzien van een lichtschakelaar en lichtpunt met armatuur aan het plafond. Optioneel kan er gekozen worden voor een wandcontactdoos via de kopersoptielijst, deze wordt aangesloten op de meterkast van de betreffende woning.

2.30 Energielabel

De appartementen krijgen ten minste Energielabel A+. Definitieve energielabels worden afgegeven na oplevering.

2.31 Keukeninrichting

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

U dient er rekening mee te houden dat de afzuigkap van uw keuken een zogenaamde re-circulatiekap dient te zijn. De afzuigkap kan niet op het gebalanceerde ventilatiesysteem worden aangesloten vanwege de ventilatiebalans in uw woning. Tevens kunnen wij geen medewerking verlenen aan het maken van extra gevel- of dakdoorvoer voor het aansluiten

van een afzuigkap met afzuigmotor, omdat de woning daarmee niet meer aan de BENG-eisen zal voldoen.

2.32 Lift

De appartementengebouwen zijn voorzien van een lift welke aan de binnenzijde is voorzien van geborsteld roestvaststalen wanden. Plafond gelakt staal in wit. De vloer is voorzien van keramische tegels (overeenkomstig met de verkeersruimten).
De lift cabine heeft een afmeting van ±1100mm bij ±2100mm. De deuren en het kader van de lift zijn van roestvaststaal. De deuren van de lift openen telescopisch.

2.33 Afwerking

Kleur,- en materiaalstaat

EXTERIEUR		
Onderdeel	**Materiaal**	**Kleur**
Gevels		
Gevel Penanten	Baksteen Metselwerk In Halfsteensverband, Waalformaat	Zandkleurige Steen Met Grijze Voeg
Gevelplint	Gepigmenteerd Beton	Kleur pigment in nuance met baksteen
Begane Grond Blindnissen	Baksteen 20Mm Terugliggend Metselwerk In Wildverband, Waalformaat	Zandkleurige Steen Met Grijze Voeg
Metselwerk Dakrand	Baksteen Kartelwerk Metselwerk, Waalformaat	Zandkleurige Steen Met Grijze Voeg
Metselwerk Druivenmuur	Baksteen Metselwerk In Wildverband, Waalformaat	Roodbruin, Grijze Baardvoeg
Afdekker Druivenmuur	Gepigmenteerd Beton	Kleur pigment in nuance met baksteen
Balkons, Borstwering	Geperforeerd Metaal	Kopernuance o.g.
Balkons, Plantenbakken	Metaal	Kopernuance o.g.
Balkons, Afscheidingen	Houten Lattenstructuur	Thermisch Gemodificeerd
Metselwerkopvang En Lateien	Staal, Gecoat In Kleur Metselwerk	Beige
Gevelopeningen		
Kozijnen En Puien In Buitengevels	Aluminium	Kopernuance o.g.
Entreedeur	Aluminium	Kopernuance o.g.
Draaiende Delen	Aluminium	Kopernuance o.g.
Boog Rondom Entreedeur	Gepigmenteerd Beton	Kleur pigment in nuance met baksteen
Negges Kozijnen	Aluminium	Kopernuance o.g.
Waterslagen	Aluminium	Kopernuance o.g.
Onderdorpels t.p.v. Puien/Deuren	Aluminium	Kopernuance o.g.
Screens (zonwering)	Aluminium	Kopernuance o.g.
Daken		
Platte Dak	Sedum	Naturel
Dakrand Afwerking	Aluminium Trim, Gecoat, Evt. In Verhoogde Uitvoering	Beige
Loop/Inspectiepaden	Betontegels (500X500)	Antraciet
Liftuitloop	Inplakken Met Dakbedekking	Grijs/zwart
Spuwers/Noodoverstorten	Aluminium	Beige
Vloeren		
Balkons	Prefab Beton Met Geprofileerde Rand, Voorzien Van Antislip Profiel	Met Kleur Pigment In Nuance Baksteen
Vloer Terras Penthouse	Betontegels	Beige
Bestrating entree	Klinkers	Grijs genuanceerd
Verlichting		
T.p.v. Buitengevel Berging Entree	Brick 2 Model 1, Rogier Pradier o.g.	Zandsteen

T.p.v Hoofdentree	Grondspots Aan Weerszijde Van Negge	Nvt
T.p.v Balkons	Brick 2 Model 1, Rogier Pradier o.g.	Zandsteen
Overige		
Bellentableau Hoofdentree Woningen	Aluminium	Kopernuance o.g.
Naamgeving En Huisnummer Aanduiding Woningen	Bestickering In Bovenlicht Entreepui	Grijs
Hwa'S In Het Zicht	Aluminium	Beige
Nestkasten	Prefab Beton	Met Kleur Pigment In Nuance Baksteen
Hang & Sluitwerk t.p.v. Deuren En Ramen	Staal	Rvs Geborsteld
Pergola	Hout Op Betonpoeren	Naturel
INTERIEUR APPARTEMENT		
Onderdeel	**Materiaal**	**Kleur**
Badkamervloer	Zandcementvloer Met Keramische Tegels 30X30Cm	Taupe
Overige Vloer	Zandcementvloer of anhydriet	Naturel
Badkamerwand	Keramische Tegels 20X25 Cm (Verdiepingshoog)	Wit
Overige Wanden	Diverse Wandsystemen	Behangklaar**
Plafonds	Spuitwerk	Wit
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Vlakke Opdekdeur	Wit

** Behangklaar: Behangklaar wil zeggen dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog wel kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel wel kan verbergen. Echter, een muur die behangklaar is, is vaak onvoldoende vlak voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.). Door de koper dienen aanvullende maatregelen te worden getroffen voor andere afwerkingen.

INTERIEUR GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN		
Onderdeel	**Materiaal**	**Kleur**
Vloeren		
Entreehal, Trappenhuis, Gangen	Keramische Tegels 600 X 600 Mm	Beige
Bergingen, Berginggangen	Zandcement	Grijs
Liftcabine	Keramische Tegels	Beige
Hydrofoorruimte	Zandcement met blanke coating	Grijs
Entreehal	Schoonloopmat	Taupe
Trappen	Prefab Beton, Loopvlakken V.V. Antislipprofiel	
Wanden		
Entreehal Lambrisering	Keramische Tegels Staand 600 X 600 Mm, Tot Ca. 2300Mm, Daarboven Renovlies Ral 9002 (grijswit)	Beige
Entreehal Lambrisering t.p.v. de Meterkastwand Incl. Zitelement	Hout Tot Ca. 2300Mm, Daarboven Renovlies Ral 9002 (grijswit)	Naturel
Trappenhuis	Renovlies plint van dezelfde tegel als vloer	Zuiver wit
Gangen Naar Woningen	Renovlies plint van dezelfde tegel als vloer	Zuiver wit
Bergingen, Berginggangen	Onafgewerkt (Vellingkantblokken)	
Deuren		

Bergingen, Hydrofoorruimte	Hout, Stompe, Vlakke uitvoering	Bleekbruin
Meterkasten In Entreehal	Hout, Stompe, Vlakke uitvoering met onzichtbare scharnieren	
Toegangsdeuren Van/ Naar Bergingsgangen	Hout, Stompe, Vlakke uitvoering	Bleekbruin
Toegangen Trappenhuis En Liftportaal	Hout, Stapeldorpel, Glasvulling, Glaslatten In Kleur van de deur	Bleekbruin
Woningtoegangen	Hout, Toplaag Hpl, Stompe, Vlakke Uitvoering, Met Spion	Bleekbruin
Kozijnen Toegangen Woningen, Trappenhuis, Berginggangen	Hout	Bleekbruin
Plafonds		
Entreehal Begane Grond	Akoestisch Geperforeerde Platen	Grijswit
Trappenhuis	Spuitpleister (akoestisch)	Wit
Gangen	Spuitpleister (akoestisch)	Wit
Bergingen, Berginggangen	Houtwolcement	Wit
Natuur- En Kunststeen		
Onderdorpels	Holonite o.g.	Natura Zwart
Vensterbanken	Nibostone Bianco C (Arrara) Marmercomposiet o.g.	Bianco C
Verlichting (Led)		
T.P.V. Entreehal	Bega Studio Line Tweezijdige Lichtuitreding, Bega Studio Line Ringkroon (o.g.)	Fluweelzwart (Buitenkant) - Aluminium Mat (Binnenkant)
T.P.V. Trappenhuis Verdiepingen	FMS.4 (o.g.)	Zwart
T.P.V. Bergingen En Berginggangen	FMS.4 (o.g.)	Zwart
Overige		
Zitelement Entreehal	Bamboo Hout	
Trapleuningen	Metaal	Bleekbruin
Lift	Metaal	Bleekbruin
Postkasten (Binnenzijde)	Staal, Softclose Briefkleppen Met Ingegraveerde Letters, Inbouw In De Wand	Bleekbruin

Aanvullende verkoopinformatie

3.1 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

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

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

Als koper ontvangt u ook het Woningborg-boekje "Woningborg garantie- en waarborgregeling". Hierin staan alle garantiebepalingen en -termijnen uitvoerig beschreven.

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

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

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

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

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

3.2 Koopsom vrij op naam (v.o.n.)

De levering van de grond alsmede de aanneming van werk voor de bouw van de woningen geschieden ‘vrij op naam’, dat wil zeggen dat een aantal kosten al in de koopsommen daarvan is opgenomen, de koopsom van de grond, de kosten van de omgevingsvergunning en de bouw, de honoraria voor architect en constructeur, de kosten van de Woningborg-garantieregeling, de aansluitkosten voor gas, water en elektriciteit, de verkoopkosten, de notariskosten die betrekking hebben op de overdracht en de BTW volgens geldend tarief.

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

3.3 Koop- en aannemingsovereenkomst

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

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

3.4 Betalingen tijdens de bouw

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

1. U betaalt de factuur uit eigen middelen;
2. U heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en de hypotheekakte en de koopakte van de grond zijn al gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt die naar uw geldgever/hypotheekbank, die voor betaling zorgt;

3. U hebt een hypotheek afgesloten, maar de akten zijn nog niet gepasseerd. In dit geval hebt u automatisch uitstel van betaling op basis van de overeengekomen rente, zoals in de koop- en in de aannemingsovereenkomst staat vermeld. Uiterlijk bij het passeren van de akten bij de notaris betaalt u de reeds vervallen termijnen.

Naast de bouwtermijnen wordt ook het overeengekomen meer- en minderwerk aan u als koper gefactureerd. Hiervoor ontvangt u twee facturen:
1. een factuur voor 25% van de kosten bij opdracht (na ontvangst van de door u als koper ondertekende offerte);
2. een factuur voor 75% van de kosten bij oplevering van de woning (te voldoen voorafgaand aan de oplevering).

3.5 Eigendomsoverdracht van uw woning

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

3.6 De eindafrekening

Voor het notarieel transport krijgt u van de notaris een eindafrekening met het definitieve bedrag dat u op de transportdatum dient te betalen. Als extra kosten kunnen in de eindafrekening vermeld zijn:
- rente over de grondkosten en de inmiddels vervallen, maar nog niet betaalde bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- hypotheek-afsluitkosten van uw geldgever;
- eventueel vooruit verschuldigde premie(s) levensverzekering.

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

3.7 Hypotheek, rente en fiscus

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

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

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

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

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

3.8 Verstrekken projectgegevens

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

3.9 Limitering garantie

Indien u als koper ervoor kiest om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en/of toiletruimte te laten vervallen, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit (Bbl). U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. Indien de optie casco badkamer/toilet wordt gekozen dan wordt gesteld dat u ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijn de bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg.

3.10 Oplevering van uw woning

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

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

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

3.11 Opleverings- en risicoregeling

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

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

3.12 Ingebruikname van de woning

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

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

Krimp
Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen. U kunt eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

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

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