

# Technische omschrijving



## **BRAVO 14 appartementen | Blok C** **Kazernekwartier**

**Versie:**

19-01-2026



**Opdrachtgever:**

**LiWes Vastgoed B.V.**  
Reggesingel 4,  
7461 BA Rijssen



**Aannemer:**

**Jongen**  
Buitenop 8, 6041 LA Roermond  
Tel. 088 186 12 00  
info@jongen.com



**Verkoop & informatie:**

**Hauzer & Partners | Venlo**  
Noorderpoort 11A  
5916 PJ Venlo  
Tel. 077 321 9100  
makelaardij@hauzerpartners.com



**Jack Frenken Makelaars en adviseurs**  
Graaf Reinaldstraat 1  
6041 XB Roermond  
Tel: 0475 335 225  
info@jackfrenken.nl



## INHOUDSOPGAVE

|           |                                                        |    |
|-----------|--------------------------------------------------------|----|
| 00.       | Inleiding .....                                        | 4  |
| 01.       | Algemeen .....                                         | 5  |
| 02.       | Koperswijzigingen.....                                 | 12 |
| 03.       | Voorrang Waarborger bepalingen.....                    | 12 |
| 04.       | Ruimtebenaming van het appartement conform BBL .....   | 13 |
| 12.       | Grondwerk .....                                        | 14 |
| 14.       | Buitenriool .....                                      | 14 |
| 15.       | Terreinverhardingen .....                              | 14 |
| 20.       | Fundering .....                                        | 15 |
| 21.       | Betonwerk .....                                        | 15 |
| 22.       | Metselwerk .....                                       | 15 |
| 23.       | Vooraf vervaardigde steenachtige elementen .....       | 16 |
| 24.       | Ruwbouwtimmerwerk .....                                | 16 |
| 25.       | Metaalconstructiewerk.....                             | 17 |
| 30.       | Kozijnen, ramen en deuren.....                         | 17 |
| 32.       | Trappen en balustraden.....                            | 18 |
| 33.       | Dakbedekkingen .....                                   | 18 |
| 34.       | Beglazing .....                                        | 19 |
| 35.       | Natuur- en kunststeen .....                            | 19 |
| 40.       | Stucadoorswerk.....                                    | 19 |
| 41.       | Tegelwerk .....                                        | 20 |
| 42.       | Dekvloeren .....                                       | 21 |
| 43.       | Metaal- en kunststofwerk.....                          | 21 |
| 44.       | Plafond- en wandsystemen .....                         | 22 |
| 45.       | Afbouwtimmerwerk .....                                 | 22 |
| 46.       | Schilderwerk .....                                     | 22 |
| 47.       | Binneninrichting .....                                 | 23 |
| 48.       | Behangwerk, vloerbedekking en stoffering .....         | 23 |
| 50.       | Hemelwaterafvoer.....                                  | 24 |
| 51.       | Binnenriolering.....                                   | 25 |
| 52.       | Water installatie .....                                | 25 |
| 53.       | Sanitair .....                                         | 26 |
| 60.       | Verwarmingsinstallatie.....                            | 27 |
| 61.       | Ventilatie .....                                       | 28 |
| 70.       | Elektrische installatie .....                          | 29 |
| 70.       | Lift .....                                             | 32 |
| Bijlage 1 | Wijzigingen, Disclaimer, Schoonmaak en Oplevering..... | 34 |
| Bijlage 2 | Kleur- & materialenstaat .....                         | 36 |
| Bijlage 3 | Algemeen renvooi Elektra symbolen .....                | 39 |

## **00. INLEIDING**

Bij Bravo staat kwaliteit voorop. Alle keuzes in ontwerp, materiaal en uitvoering zijn gemaakt met zorg en vakmanschap. Bovendien wordt gebouwd volgens de Garantie- en Waarborgregeling, zodat je verzekerd bent van een appartement dat voldoet aan hoge standaarden en waarin je jarenlang comfortabel zult wonen.

Voor je ligt de Technische Omschrijving van de 14 appartementen in Blok C van project Bravo, onderdeel van het Kazernekwartier te Venlo.

In dit document vind je alle details over de gebruikte materialen, het afwerkingsniveau en de technische uitgangspunten. Het document is bedoeld om transparantie te bieden over de uitvoering en om vast te leggen wat je mag verwachten van jouw toekomstige woning.

Deze Technische Omschrijving is een contractstuk en vormt samen met de verkooptekeningen een belangrijk onderdeel van de aannemingsovereenkomst. Waar artist impressions en verkoopbrochures vooral een sfeerbeeld geven, is deze Technische Omschrijving leidend voor de daadwerkelijke uitvoering. Neem daarom de tijd om alles goed door te lezen.

Heb je na het lezen nog vragen? Neem gerust contact op met de makelaar. Ben je al in contact met je woonadviseur, dan ben je daar uiteraard aan het juiste adres voor het stellen van vragen en het ophalen van de voor jou ontbrekende informatie.

Geniet van de voorbereidings- en bouwperiode, dan kijken we met jou uit naar de uiteindelijke oplevering. Samen zorgen we ervoor dat jouw nieuwe appartement straks helemaal aansluit bij jouw verwachtingen.

Projectteam Jongen

## 01. ALGEMEEN

De beslissing tot de aankoop van een appartement is gevallen. Over de kwaliteit hiervan hoeft u geen zorgen te maken. De bouw en de controle daarop zijn in goede handen. Want tegelijk met uw appartement koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. De aannemer bouwt uw appartement namelijk met toepassing van de Garantie- en Waarborgregeling van de waarborger. Bovendien wordt daarbij alle kennis van zaken, ervaring en organisatie van de aannemer ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in het door u gekozen appartement.

### **Wat houdt de Garantie- en Waarborgregeling in?**

De Garantie- en waarborgregeling bestaat uit een algemeen deel inclusief toelichting en een garantiesupplement met termijnen, uitsluitingen en aanvullende voorwaarden. Doel van de regeling is de belangen van de kopers te beschermen. De Garantie- en waarborgregeling dekt een groot aantal risico's voor de koper af. Het geeft de koper zekerheid over de afbouw en de bouwtechnische staat van het appartement. Wanneer de garantieplichtige ondernemer tijdens de realisatie failliet gaat, zorgt de Waarborger ervoor dat uw appartement zonder meerkosten wordt afgebouwd (insolventiewaarborg).

### **Keurmerk Garantiewoning**

De producentenorganisaties Bouwend Nederland, Neprom en NVB zijn eind 2010 betrokken geweest bij de oprichting van de Stichting Garantiewoning. Doel van deze stichting is de kwaliteit van nieuwbouwappartementen te bevorderen en bij te dragen aan het vertrouwen tussen kopers en aanbieders van deze appartementen. Om deze doelstellingen te bereiken heeft de stichting het Keurmerk Garantiewoning vastgesteld. Om als waarborgende instelling in aanmerking te komen voor dit keurmerk dient de gehanteerde Garantie- en waarborgregeling, de modelovereenkomst en ook de geschillenbeslechting aan bepaalde minimumcriteria te voldoen. De Stichting Garantiewoning heeft het Keurmerk Garantiewoning aan de Waarborger verleend. Door het Keurmerk Garantiewoning weet de koper dat hij bij aankoop van het appartement met een waarborgcertificaat voldoende beschermd is tegen eventuele risico's ingeval de ondernemer in gebreke blijft.

Om de kwaliteit te waarborgen verzorgt de Waarborger de volgende onderdelen voor u als koper:

- **Kwaliteit:** De Waarborger screent doorlopend de financiële en technische kwaliteit van de aangesloten ondernemingen.
- **Zekerheid:** omdat het ondanks die screening toch mis kan gaan, biedt de Waarborger de koper zowel tijdens de bouw als na oplevering een verzekering tegen belangrijke risico's;
- **Ontzorgen:** De Waarborger kan bemiddelen als de koper er bij klachten met de ondernemer niet uitkomt. En als de ondernemer in financiële problemen komt, zorgt de Waarborger er met de verzekeraar voor dat alle rompslomp uit handen wordt genomen. Denk daarbij onder meer aan overleg met bewindvoerders/curatoren, opname van de stand van het werk en regelen van de hervatting van de bouw door een andere ondernemer.



### **Wat betekent de Garantie- en Waarborgregeling voor jou?**

Als je een huis met Waarborg garantie koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

- gaat jouw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt de Waarborger voor afbouw van jouw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt de Waarborger je een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. de Waarborger waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd, als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt de Waarborger hier zorg voor.
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan de Waarborger hierin bemiddelen.

### **Wat valt niet onder de Waarborg -Garantie?**

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in jouw aannemingsovereenkomst en in de Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, dan wel welke onderdelen een beperkte garantie periode hebben.

Wijzigingen aan het opgeleverde appartement welke na oplevering in eigen beheer worden gerealiseerd, kunnen van invloed zijn op de reeds verstrekte garanties. Garanties komen te vervallen indien een of meerdere van onderstaande punten van toepassing zijn;

- Er kan geen garantie gegeven worden over de te behalen temperatuur in het appartement indien de naregelthermostaat naar beneden bijgesteld wordt. Gelijktijdige en gelijkmatige opwarming van het appartement is bij extreme weersinvloeden van groot belang voor het behalen van de minimaal vereiste temperaturen in het appartement. Nachtverlaging van de verwarming is niet toegestaan.  
Tevens kan er geen garantie worden gegeven op het behalen van de ruimtetemperaturen zoals omschreven in hoofdstuk 60 indien ramen en deuren geopend zijn.
- Voor een optimaal comfort in het appartement is een goed gebruik van het ventilatie systeem (WTW) vereist. De WTW-installatie levert de vereiste prestatie indien de ramen gesloten zijn en de installatie in de juiste stand staat, al naar gelang gebruik van het appartement
  - Stand 1: laagstand bij afwezigheid
  - Stand 2: middenstand bij aanwezigheid
  - Stand 3: hoogstand, deze stand wordt gebruikt als er veel mensen in huis aanwezig zijn (bv. tijdens een feestje), tijdens het koken of tijdens het douchen, zodat vocht en kookluchtjes zo optimaal en zo snel mogelijk afgevoerd worden. Laat de installatie na het koken of douchen nog 15 tot 30 minuten op de hoge stand staan, totdat alle waterdamp afgevoerd is.
- Sparingen in de thermische schil aangebracht worden;
- Wijzigingen aan de technische installaties worden aangebracht, bijvoorbeeld toevoegen/verwijderen/wijzigen van elektra, verwarming, koeling, ventilatie en/of warm tapwater;
- Wijzigingen in of aan de constructie worden aangebracht;
- Onzorgvuldig of onoordeelkundig gebruik;
- Klimatologische en andere extreme omstandigheden van toepassing zijn waarop het appartement niet is berekend;

- Er sprake is van vandalisme/molest/brand;
- Er sprake is van overstroming en/of voor de Ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand;
- Er storingen zijn in de water- en/of energievoorziening

### **Garantie-uitsluitingen**

Een aantal zaken valt buiten de Garantie en daarom ook buiten de waarborg. Kort samengevat zijn de belangrijkste zaken die buiten de Garantie vallen:

- Geschillen op grond van de koop- en/of aannemingsovereenkomst, waaronder perceel grootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, bouwtijd, 5% regeling en leveringsgeschillen;
- Esthetische kwesties;
- Gebreken ten gevolge van eigen werkzaamheden of die van derden, indelingswijzigingen of onjuist onderhoud;
- Schade door storm, brand, overstroming, stuifsnieuw e.d.;
- Voorzieningen buiten het huis c.q. gebouw zoals drainage, bestrating, tuinophoging, perceelscheiding, tuinmuren e.d.;
- Glasruiten met uitzondering van de isolerende werking van dubbelglas;
- Andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk en schilderwerk;
- Normale verkleuring, oppervlakteverwerking en vlekvorming van materialen

### **Koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten**

Zodra je besluit om een van deze appartementen te kopen, worden de (gesplitste) koop- en aannemingsovereenkomst opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper worden vastgelegd. Met andere woorden; In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat je koopt en wat de aannemer aan je dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Na ondertekening van deze koop- en aannemingsovereenkomst wordt een exemplaar van elk van deze overeenkomsten naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien je wenst tevens de hypotheekakte. Door het tekenen van de overeenkomst verplicht je je tot het betalen van de aanneemsom, terwijl de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van het appartement.

### **Opschortende en/of ontbindende voorwaarden**

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

### **Financiering**

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypotheek onvermijdelijk zijn. Een goede en onafhankelijke advisering over jouw persoonlijke (financiële) mogelijkheden is een belangrijk vertrekpunt

om te komen tot een passend financieel beeld bij het door jouw gekozen appartement. Naast de hypotheek is het verstandig om ook rekening te houden met overige (maandelijkse) lasten die bij het bezitten van een appartement horen. De opstal-, inboedel-, storm- en brandverzekering en de bijdrage aan de vereniging van eigenaars zijn hier belangrijke onderdelen van.

### **Eigendomsoverdracht**

Op de leveringsdatum worden bij de notaris twee akten getekend: de akte van levering van het appartementsrecht en de hypotheekakte. Een appartementsrecht betekent dat je eigenaar wordt van een specifiek appartement in een gebouw, inclusief het exclusieve gebruik van dat appartement. Tegelijkertijd ben je mede-eigenaar van het hele gebouw en de gemeenschappelijke ruimten, zoals gangen, daken en liften. Dit houdt in dat je samen met de andere eigenaren verantwoordelijk bent voor onderhoud en kosten van deze gedeelde voorzieningen.

De eigendomsoverdracht van jouw appartementsrecht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris.

In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvang je via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dien je tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen welke staan genoemd in de aannemingsovereenkomst. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

Let op: het Waarborg-certificaat moet je in jouw bezit hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht! Deze wordt door de Waarborger per email of post rechtstreeks aan je verstrekt.

### **Vereniging van Eigenaars**

Door de aankoop van een appartementsrecht word je mede eigenaar van het betrokken gebouw met bijbehorende grond en verkrijg je het uitsluitende gebruiksrecht van jouw appartement en het mede gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Alle eigenaren van een appartement in dit complex zijn in de toekomst gezamenlijk verantwoordelijk voor de instandhouding en het onderhoud van het appartementsgebouw en de gemeenschappelijke binnentuin. Ten behoeve van het beheer van de gemeenschappelijke zaken dient volgens de wet een Vereniging van Eigenaars te worden opgericht waarvan iedere appartementseigenaar lid is.

Bij de oprichting van deze vereniging wordt een voorlopig bestuur aangewezen. Zodra echter de toekomstige appartementseigenaren bekend zijn, zullen deze op democratische wijze het bestuur kiezen. De rechten maar ook plichten van de verschillende appartementseigenaren dienen zo volledig mogelijk vastgelegd te worden. Hiertoe is door de notaris een zogenaamde splitsingstekening en splitsingsakte opgemaakt, gebaseerd op de ter zake geldende wettelijke bepalingen. Bij het verlijden van de splitsingsakte wordt de Vereniging van Eigenaars opgericht. De akte bevat de statuten en het reglement van deze vereniging.

Daarnaast heeft de vereniging de mogelijkheid om een huishoudelijk reglement te hanteren waarin nadere details kunnen worden vastgelegd. De definitieve tekst hiervan wordt vastgesteld door de leden van de vereniging in een algemene ledenvergadering. Deze tekst mag uiteraard niet in strijd zijn met de wettelijke bepalingen of met de akte



van splitsing.

De Vereniging van Eigenaars benoemt een bestuurder, die ten behoeve van de vereniging het beheer voert en de administratie verzorgt. Als bijdrage in de kosten, “servicekosten” genaamd, zul je maandelijks een voorschot moeten betalen aan de vereniging. Deze bijdrage heeft onder andere betrekking op de volgende zaken:

- opstal en W.A. – verzekering;
- glasverzekering t.b.v. de gemeenschappelijke ruimten;
- waterverbruik gemeenschappelijke doeleinden;
- elektra en lampen t.b.v. de gemeenschappelijke voorzieningen;
- algemene kosten, administratiekosten;
- schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en glas;
- reserveringen, groot onderhoud, schilderwerk, dak etc.;
- energieverbruik en onderhoud algemene voorzieningen / ruimten;
- energieverbruik en onderhoud lift.

#### **Wat en wanneer dien je te betalen?**

De koopsom voor de grond betaal je bij akte van levering bij de notaris. De aanneemsom wordt aan je gefactureerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De koop- en de aannemingsovereenkomst geven aan dat je tot de datum van de notariële levering uitstel van betaling hebt. Op de datum van notariële levering dien je de grondkosten, en - indien van toepassing - de vervallen termijnen en de verschuldigde uitstelrente te voldoen.

Na de notariële levering ontvang je, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Je ontvangt de nota's van de vervallen termijnen digitaal via HoomCtrl. Wij adviseren je, indien je gebruik maakt van een bouwdepot, deze zo spoedig mogelijk, naar jouw hypotheekverstrekker toe te zenden, welke vervolgens voor betaling zal zorgdragen. Deze nota's dien je uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen. De eventueel door jouw opgedragen kopers keuzes worden verrekend conform de termijnregeling voor meerwerk van De Waarborger.

#### **Vrij op naam**

De verkoopprijs van het appartement is vrij op naam. Dit houdt in dat de onderstaande kosten in deze verkoopprijs zijn opgenomen:

- koopsom aandeel in de grond;
- bouwkosten;
- honoraria architect en constructeur;
- notariskosten leveringsakte;
- inmeting kadaster;
- makelaarscourtage;
- leges omgevingsvergunning;
- kosten Waarborger;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de, eventuele, financiering van jouw appartement zijn niet in de verkoopprijs begrepen. Eveneens zijn niet inbegrepen de entreekosten van het centrale antennesysteem en van het telecommunicatiesysteem. Het energieverbruik tot aan de oplevering is voor rekening van de aannemer.

### **Nuts**

In de meterkast van het appartement zal door het nutsbedrijf een aansluitpunt aangelegd worden ten behoeve van televisie, internet en/of telefonie in het nieuwe appartement. In geval je als koper gebruik wenst te blijven maken van de telecommunicatiedienst die je in jouw huidige woning/appartement hebt, dien je bij de telecommunicatiedienst tijdig aan te geven dat je gaat verhuizen. De telecommunicatiedienst zal dan coördineren met de netwerkbeheerder dat bij het nieuwe appartement een functionele aansluiting aanwezig is voor een telecommunicatiesysteem.

### **Opleveringsprognose**

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de aannemingsovereenkomst staat vermeld. Naarmate de bouw vordert, kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden aangegeven. Bij de verkoop van jouw huidige woning/appartement doe je er goed aan om in de koopakte een clausule op te laten nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.

Ook ter zake van een opzegtermijn van een huurwoning/-appartement wordt aangeraden de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief af, alvorens je definitieve maatregelen treft. De definitieve opleveringsdatum wordt uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk kenbaar gemaakt.

### **Oplevering**

Door de aannemer zal het appartement alleen dan aan jou worden overgedragen, wanneer je aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij oplevering is voldaan, adviseren wij je om je geldgever opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan een dag voor de oplevering via een zogenaamde telefonische boeking over te maken. Je bent dan zeker van tijdige betaling. Als het notarieel transport heeft plaatsgevonden en je aan al je financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvang je direct na de oplevering de sleutels van jouw appartement. De oplevering wordt schriftelijk aan de Waarborger gemeld door de aannemer.

De Ondernemer verbindt zich om uiterlijk bij oplevering aan de Verkrijger een opleverdossier te verstrekken met ten minste de volgende inhoud:

1. Verkoop- en eventuele meer/minderwerk tekeningen
2. Tekeningen van:
  - Installaties
  - Riool
  - Sanitair
3. Gebruiks- en onderhoudsvoorschriften van:
  - Installaties
  - Riool
  - Sanitair
  - Kozijnen

4. Toegepaste producten, inclusief kleur- en materialenstaat
5. Proces-verbaal van oplevering

N.B. eventuele kopers keuzeopties en/of wijzigingen zijn hierop niet verwerkt. De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Je dient jouw appartement vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

### **Herstel opleveringspunten**

De onvolkomenheden en/of gebreken die bij de oplevering worden vastgesteld en op het opleveringsrapport worden vermeld dienen zo spoedig mogelijk verholpen te worden doch uiterlijk binnen drie maanden na oplevering. De klachten en gebreken die worden geconstateerd gedurende een periode van drie maanden na oplevering dienen eveneens zo spoedig mogelijk verholpen te worden.

Om de zekerheid te bieden dat de opleveringspunten en de zaken die geconstateerd zijn in de drie maanden na de oplevering ook daadwerkelijk correct worden afgehandeld, bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van het opschortingsrecht.

Gedurende drie maanden na oplevering van jouw appartement zal 5% van de aanneemsom in depot worden geplaatst bij de notaris. VolkerWessels, waarvan de aannemer onderdeel uitmaakt, heeft voor dit bedrag een bankgarantie afgegeven bij de notaris. Na de drie maanden valt de bankgarantie vrij indien alle (opleverings)punten zijn afgehandeld. Mocht dit niet het geval zijn dan heb je de mogelijkheid om een gedeelte van de bankgarantie aan te houden totdat alle (opleverings)punten zijn afgehandeld. Dit dien je schriftelijk te doen richting de notaris en de aannemer. Er zullen tevens bindende afspraken gemaakt dienen te worden over de nog af te handelen (opleverings)punten tussen jou en de aannemer. Na afronding van alle (opleverings)punten gaat de Garantie in. De onderhoudstermijn bedraagt 3 maanden na oplevering.

### **Vocht**

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het appartement (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" 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. Het is verstandig om je hierover goed te laten adviseren door de leverancier van jouw vloer- en wandafwerkingen. Je kunt de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

### **Krimp**

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er voornamelijk bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het afwerken van het appartement (door jou) worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. Het is aan te raden hier minimaal één jaar mee te wachten. Bij krimpscheuren kan gedacht worden aan bijvoorbeeld: krimpen van de trappen, aansluitingen van lichte scheidingswanden op betonwanden en boven of naast binnendeuren, aansluitingen tussen wanden en vloeren, V-naden in de plafonds.

### **Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL)**

Dit project wordt gerealiseerd conform de op 1 januari 2024 geldende eisen en regelingen van het Besluit bouwwerken (BBL) inclusief eventuele aanvullingen hierop.

### **Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)**

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid de BENG ingevoerd. Deze rekenkundige wettelijke norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kentallen toe, zoals de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte / geveloppervlakte, de toegepaste verwarming- en luchtbehandelingsinstallaties, etc. De combinatie van die kengetallen is de BENG. BENG betekent echter niet dat je geen energienota meer ontvangt.

## **02. KOPERSWIJZIGINGEN**

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor jou de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde kopers keuzes. Het appartement dat je hebt gekocht, maakt onderdeel uit van een project. Wij hebben alvast goed nagedacht over de koperswensen die mogelijk zijn bij jouw appartement. Deze kopersopties hebben we opgenomen in het koperswensenboek. Voor eventuele (door jou als koper gewenste) wijzigingen ten opzichte van het standaardappartement worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. De volledige omschrijving van alle mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in het kopers wensenboek opgenomen.

Het appartement moet bij oplevering voldoen aan de garantienormen en aan het BBL. Alle wijzigingen moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle kopers keuzes met de aannemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

### **Bezichtiging**

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op een nader vast te stellen kijkdag. Binnen de huidige wetgeving is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

## **03. VOORRANG WAARBORGER BEPALINGEN**

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Waarborger gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Waarborger. Bij een afwijking tussen deze technische omschrijving en de verkooptekening, prevaleert te allen tijde deze technische omschrijving.

#### 04. RUIMTEBENAMING VAN HET APPARTEMENT CONFORM BBL

In het BBL worden de vertrekken in het appartement anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het BBL niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen het appartement aangeduid welke, afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen, voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie.

| <b>Ruimte:</b>     | <b>Benaming conform BBL:</b> |
|--------------------|------------------------------|
| Hal/Entree         | verkeersruimte               |
| Meterkast          | meterruimte                  |
| Toilet             | toiletruimte                 |
| Woonkamer / keuken | verblijfsruimte              |
| Slaapkamer         | verblijfsruimte              |
| Badkamer           | badruimte                    |
| Berging            | bergruimte                   |

Ten behoeve van de duidelijkheid worden in deze technische omschrijving en op de tekeningen de terminologie van het BBL niet gehanteerd.

##### **Indeling van het appartement in verblijfsgebieden**

Het verblijfsgebied van het appartement bestaat uit:

- Woonkamer
- Keuken
- Slaapkamers

Deze technische omschrijving is opgesteld op basis van de zogenaamde STABU-codering. Dit is een vorm van omschrijven waarbij elk (gebouw)onderdeel volgens een vastgestelde code wordt benoemd.

Hierdoor wordt communicatie tussen de diverse (bouwkundige) partijen gedurende het (bouw)proces vereenvoudigd en beter gewaarborgd. Het kan zijn dat hierdoor de hoofdstuk- en paragraafnummering onlogisch overkomt.

Bij buitenkozijnen waarbij naar beneden doorvallen een risico is, zal doorval beveiliging toegepast worden. Dit zijn kozijnen met een borstwering lager dan 85cm in combinatie met een hoogteverschil van 100cm of meer. De doorval beveiliging kan gerealiseerd worden middels een hekwerk of doorvalveilig glas.

Inzake de toepassing van letsel beperkend glas volgens NEN3569, melden wij je dat deze niet door het BBL wordt vereist en derhalve ook niet wordt toegepast binnen dit project. Wij voldoen hiermee aan de waarschuwingsplicht conform het BBL, dit biedt vrijwaring van eventuele schadeclaims.

#### 04. PEIL VAN HET APPARTEMENT

Het peil –P., waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane

grondvloer ter plaatse van de hoofdentree. De juiste peilmaat wordt afgegeven door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en is een adviesmaat. De aannemer is gerechtigd hiervan af te wijken. Aan de binnenzijde van het appartement is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte van ca. 15mm.

## **05. VRIJE HOOGTE EN DOORGANG**

Het appartement wordt opgeleverd met een minimale vrije hoogte van 260 cm. De verkeeroutes voldoen aan de minimale breedte van 85 cm en een vrije hoogte van 230 cm.

## **12. GRONDWERK**

### **12.01 ONTGRAVINGEN GROND**

De nodige ontgravingen te verrichten ten behoeve van de appartementen, de eventuele bestrating(en), fundering(en) en leidingen. Ontgravingen ten behoeve van de funderingen geschieden conform de opgave/tekeningen van de constructeur. Gronddepot wordt mogelijk ingericht op het bouwterrein.

### **12.02 AANVULLINGEN, GROND**

De funderingen, het terrein, sleuven voor kabels en leidingen voor zover mogelijk aanvullen met uitkomende grond.

## **14. BUITENRIOOL**

De appartementen worden uitgevoerd met een gescheiden rioleringsstelsel voor vuilwater en hemelwater. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontsluitmogelijkheden. Het hemelwater wordt afgevoerd naar waterinfiltratie bekkens welke in het plangebied aangelegd worden. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de aanneemsom opgenomen. De riolering wordt uitgevoerd in PVC – buis met recyclegarantie.

## **15. TERREINVERHARDINGEN**

Er wordt door de ondernemer m.u.v. onderstaande zaken geen bestrating aangebracht op de percelen.

- De bestratingen op de terrassen van de begane grond appartementen.
  - o Betonstraattegels 30x30x4.5cm e.e.a. cf. tekening.

De bestratingen t.p.v. begane grond toegang centrale entreehal.

### Aanleg binnentuin

De gemeenschappelijke binnentuin wordt aangelegd in opdracht van LiWes Vastgoed B.V. Het schetsontwerp voor de binnentuin wordt gedurende de realisatie van de woningen nader uitgewerkt tot een definitief ontwerp en afgestemd met de eigenaren/vereniging van eigenaren van de omliggende gebouwen binnen ontwikkeld Bravo.

### Aanleg openbare ruimte

De definitieve afwerking van de straten, trottoirs, groenvoorzieningen, plaatsing van openbare verlichting etc. geschiedt door de gemeente Venlo en is afhankelijk van de bouwsnelheid van de diverse deelplannen. Het tijdstip en de fasering van de afwerking zal door de gemeente Venlo worden bepaald, doch zal in principe niet worden



uitgevoerd/ afgerond voordat het laatste appartement, de woning of project in een straat gereed is.

## **20. FUNDERING**

De funderingsconstructie van het appartement wordt door de constructeur bepaald en met goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente uitgevoerd. Dit zal een fundering op palen zijn en een betonnen strokenfundering voorzien van wapening.

## **21. BETONWERK**

### **21.50 IN HET WERK GESTORT BETON**

Alle in het werk te storten beton wordt uitgevoerd volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. Milieuklasse en sterkte eveneens volgens opgave constructeur. De fundering en vloeren van het appartement worden uitgevoerd in beton.

## **22. METSELWERK**

Voor de diverse constructieonderdelen worden de navolgende materialen toegepast.

### **22.31 BAKSTEEN MET MORTEL**

Het buitenspouwblad van het appartementencomplex wordt opgetrokken uit bakstenen en verwerkt middels doorstrijkmortel op kleur. De bakstenen worden in wildverband gemetseld. De toegepaste kleurstelling van de bakstenen conform weergave op de kleur- en materialenstaat. De appartementen worden voorzien van metselwerkverfraaiingen zoals metselwerkaccenten, een en ander zoals op tekening aangegeven.

In het gevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering van de spouw. Aantal en plaats dilataties in het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd volgens opgave constructeur en gevelsteenleverancier. Deze dilatatievoegen worden uitgevoerd als open voeg zonder afdichting.

### **22.32 KALKZANDSTEEN MET MORTEL**

De binnenspouwbladen en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in verlijmd kalkzandsteen elementen, als zodanig aangegeven op tekening, dikte/ type volgens advies leverancier en constructeur.

### **22.44 CELLENBETON GELIJD**

De niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton, als zodanig aangegeven op tekening, dikte/ type volgens advies leverancier. Ze worden uitgevoerd in verdiepingshoge panelen.

De niet-dragende binnenwanden van de appartementen op de begane grond worden uitgevoerd in cellenbeton en metal-stud, als zodanig aangegeven op de tekening.

Voor de akoestische isolatie van de scheidingswanden in het appartement, wordt indien nodig conform BBL, de wanden verzaaid uitgevoerd.

### **22.83 ISOLATIE**

De thermische isolatie van de buitengevels:

- Boven maaiveld, minerale wol en t.p.v. accentmetselwerk PIR.
- Onder maaiveld, drukvaste PS-isolatie.

## **23. VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN**

### **23.30 VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN**

De trappen voorzien van trapbomen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton. De voorzijde van de treden in het loopvlak zijn voorzien van een antislip.

De betonwand in het trappenhuis en de betonwanden t.p.v. de leidingschachten van de woningen worden uitgevoerd in prefab beton, e.e.a. aangegeven op de tekeningen.

De balkonplaten welke zijn voorzien van afschot en een balkonafvoer worden uitgevoerd in prefab beton en voorzien van antislip motief.

Onder de kozijnen worden prefab betonnen raamdorpels aangebracht. In het metselwerk worden spekbanden van prefab beton opgenomen, de gemetselde terrasmuren op de begane grond worden afgedekt met een prefab betonnen muurafdekker, zoals aangegeven op de tekeningen.

### **23.42.4 BETONNEN KANAALPLAATVLOER**

De begane grond vloeren worden uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen kanaalplaatvloer. Deze vloeren zijn voorzien van de benodigde sparingen en voorzieningen. De dikte van de vloeren wordt uitgevoerd volgens opgave constructeur.

### **23.42.5 BEKISTINGSPLAATVLOER**

Bekistingsplaatvloer t.b.v. de verdiepingsvloeren en de dakvloer volgens tekeningen en berekeningen van de fabrikant/leverancier en ter controle en goedkeuring van de constructeur. Betonkwaliteit en milieuklasse volgens opgave van de constructeur.

## **24. RUWBOUWTIMMERWERK**

### **24.01 DAKCONSTRUCTIE**

De houten betimmeringen van de muurafdekkers worden alzijdig behandeld met grondverf.

De (voorzet)wanden van de loggia's worden uitgevoerd in HSB en worden afgewerkt met een Rockpanel beplating. (zichtbaar bevestigd) kleur de volgens kleur- en materiaalstaat.

## **25. METAALCONSTRUCTIEWERK**

Daar waar nodig worden stalen lateien, liggers en/of kolommen toegepast, conform opgave constructeur. Staalconstructies in contact met de buitenlucht worden thermisch verzinkt en daar waar benodigd voorzien van poedercoating.

## **30. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

### **30.32.1 HOUTEN KOZIJNEN**

Het buitenkozijnen van de algemene fietsenberging worden uitgevoerd in hardhout. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat.

De binnenkozijnen van de algemene ruimtes en de toegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat.

### **30.32.3 STALEN KOZIJNEN**

De pui van de hoofdentree wordt uitgevoerd in aluminium.

De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd in staal met bovenlicht geschikt voor opdekdeuren. De bovenlichten worden voorzien van glas, met uitzondering van de meterkast en berging; hier wordt als bovenlicht geen glas toegepast maar een dicht paneel in de kleur van het kozijn. Op de begane grond worden geen bovenlichten toegepast i.v.m. een hogere verdiepingshoogte.

### **30.32.4 KUNSTSTOF KOZIJNEN**

Alle buitenkozijnen en -ramen van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof, in verdiept profiel. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat.

### **30.33.1 BUITENDEUREN**

De buitendeuren van de algemene fietsenberging worden uitgevoerd als dichte vlakke stompe deuren. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat.

### **30.33.2 BINNENDEUREN**

De binnendeuren van de algemene ruimtes worden uitgevoerd als vlakke stompe deur, in een dichte uitvoering bij techniekruimtes en in de gangzones met een glasopening. De toegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd als dichte vlakke stompe deuren inclusief spionoog.

Alle binnendeuren in het appartement worden uitgevoerd als dichte opdek deuren met kartonnen honingraatvulling. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat.

Houdt bij het aanbrengen van de vloerafwerking in jouw appartement rekening dat na het leggen van de afwerkvloer

er een ruimte van minimaal 1 à 1,5 cm onder de binnendeuren gehandhaafd dient te blijven i.v.m. het ventilatiesysteem. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zul je rekening moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer, je de deuren zelf moet (laten) inkorten.

### **30.80 HANG- EN SLUITWERK**

Het hang- en sluitwerk van het appartement voldoet daar waar vereist aan het BBL, NEN 5087 2007 inbraakveiligheid en bereikbaarheid, en is als volgt samengesteld:

- Alle buitendeuren van het appartementencomplex, de toegangsdeur tot het eigen appartement, de sleutelschakelaar van de hoofdentree en de toegang tot de fietsenstalling worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten.
- De binnendeuren van de appartementen worden voorzien van het volgende hang- en sluitwerk:
  - o Slaapkamer 1: dag- en nachtslot
  - o Slaapkamer 2: loopslot
  - o Deur woonkamer / entree: loopslot
  - o Deur woonkamer / gang: loopslot
  - o Toilet: vrij en bezet slot
  - o Badkamer: vrij en bezet slot
  - o Meterkast: kastslot
  - o Techniek/ berging: loopslot
- De binnendeuren zijn voorzien van het deurgarnituur Berkvens, Buvalux Extra, kortschild recht model in de kleur F1.

### **30.81 DAKLUIK**

Op de vierde verdieping wordt in het trappenhuis een dakluik met schaartrap geplaatst t.b.v. de bereikbaarheid van het dak en onderhoud van de installaties.

## **32. TRAPPEN EN BALUSTRADEN**

### **32.01 TRAPPEN EN BALUSTRADEN**

De balustraden t.p.v. de loggia's worden uitgevoerd in metaal, de vorm en opbouw conform tekeningen. Kleur conform de kleur- en materialenstaat.

### **32.03 LEUNING**

De (éénzijdige) muurleuning bij de betontrap in het trappenhuis wordt uitgevoerd in metaal.

De borstweringsleuning t.p.v. de gemetselde borstwering bij het balkon op de 1 verd., boven de hoofdentree wordt uitgevoerd in metaal. Kleuren conform de kleur- en materialenstaat.

## **33. DAKBEDEKKINGEN**

De platdakconstructie bestaat uit afschotisolatie, Rc-waarde conform de verleende omgevingsvergunning, en wordt voorzien van APP bitumineuze dakbedekking. Hierop wordt grind als ballastlaag aangebracht. De dakranden worden voorzien van een aluminium daktrim, kleur conform de kleur- en materialenstaat.

Daar waar noodzakelijk voor onderhoud, lopen en het opstellen van technische installaties worden betontegels aangebracht.

Er worden ten behoeve van hemelwater noodoverstorten aangebracht volgens opgave van de constructeur, deze dienen als overloop in geval van calamiteiten en als signaalfunctie bij verstoppingen.

Om veilig onderhoud te kunnen plegen aan het dak wordt er een valbeveiligingssysteem aangebracht.

### **34. BEGLAZING**

De volgende beglazing wordt toegepast:

- Meerbladig (triple) isolerend glas wordt toegepast in alle ramen en deuren gelegen in de thermische schil van de appartementen.
- Meerbladig (dubbel) isolerend glas wordt toegepast in de entreepui.
- Enkelbladig glas in de binnen kozijnen en deuren van de algemene ruimtes, waar nodig in brandwerende en letsel werende uitvoering.
- Enkelbladig blank floatglas wordt toegepast in de glasopeningen van de bovenlichten van de binnendeuren, behalve de deur van de meterkast en berging. Hier komt een dicht houten paneel in het bovenlicht gelijkend aan de kleur van het kozijn.

### **35. NATUUR- EN KUNSTSTEEN**

#### **35.44 KUNSTSTEEN, VENSTERBANKEN**

De vensterbanken in het appartement ter plaatse van gemetselde borstweringen, worden uitgevoerd in een kunststenen plaat, Bianco C, met een dikte van ca. 20 mm.

#### **35.45 KUNSTSTEEN, DORPELS**

Kunststenen onderdorpels worden toegepast onder de binnendeuren van het appartement en algemene ruimten.

- T.p.v. van de deurkozijnen van het appartement toegangsdeuren.
- T.p.v. van de deurkozijnen van de algemene ruimten, daar waar tussen de ruimtes een verschillende vloerafwerking is.
- Onder de deuren van het toilet en de badkamer wordt een kunststenen dorpel toegepast in versmalde uitvoering. Bij de overige binnendeuren worden geen onderdorpels toegepast.

#### **35.46 HARDSTEEN, DORPELS**

Hardstenen onderdorpels worden toegepast onder de pui van de algemene toegang bij de entree van de centrale hal en de buitendeuren van de fietsenberging.

### **40. STUCADOORSWERK**

#### **40.40.2 PLEISTERWERK, FILLERLAAG**

Alle binnenwanden in het appartement worden behangklaar uitgevoerd, met uitzondering van de meterkast en de

prefab betonwanden in de berging.

Behangklaar opleveren van de binnenwanden betekent dat de grote gaten en/of oneffenheden in de wanden worden gedicht. Kleinere gaten en/of oneffenheden blijven onafgewerkt. De wanden zijn vlak genoeg om te behangen met glasvliesbehang of iets dergelijks. Er wordt geen bouwbehang aangebracht.

Het is niet mogelijk om direct een wandafwerking zoals sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks aan te brengen. Er is een voorbehandeling van de wanden noodzakelijk. Jouw leverancier van de wandafwerking kan hier nadere informatie over verstrekken.

De wanden van de hoofdentree, het trappenhuis en de algemene gang/ hal worden uitgevoerd met een scanbehang en coating tot een hoogte van 1,2 meter. Boven de 1,2 meter wordt spuitwerk toegepast.

De wanden van de fietsenberging, m.u.v. de voorzetwanden, worden afgemest (glad gestreken) en getext. De voorzet- wanden van de fietsenberging worden voorzien van een multiplexafwerking.

#### **40.40.3 SPUITPLEISTERWERK**

De plafonds van het appartement, met uitzondering het plafond in de meterkast, worden gespoten met structuurspuitwerk. De naden van de systeemvloeren worden niet weggewerkt.

De wandgedeeltes boven de wandtegels, tot aan het plafond, worden eveneens gespoten met structuurspuitwerk.

De plafonds van de algemene verkeersruimtes m.u.v. de begane grond worden voorzien spuitpleisterwerk. Het plafond van de fietsenberging wordt niet nader afgewerkt.

### **41. TEGELWERK**

#### **41.00 ALGEMEEN TEGELWERK**

Ter plaatse van de aansluitingen tussen vloer- en wandtegels in de douchehoek wordt kimfolie toegepast.

#### **41.32 WANDTEGELWERK**

Het wandtegелwerk in het appartement wordt uitgevoerd in wandtegels afmeting 15x30 cm (stelpost aankoop €25,- per m2, excl btw), liggend verwerkt.

De tegels worden toegepast in de volgende ruimten en conform de onderstaande hoogtes:

- Toilet, ca. 150 cm hoog.
- De badkamer, tot plafond.

De wandtegels worden in recht blokverband aangebracht. De wandtegels worden symmetrisch geplaatst ten opzichte van het midden van de ruimtes. Gesneden of geknipte tegels worden, voor zover mogelijk, niet smaller verwerkt dan een halve tegelbreedte. De uitwendige hoeken ter plaatse van het tegelwerk worden afgewerkt middels kunststof Jolly profielen kleur wit.

#### **41.42 VLOERTEGELWERK**

Er wordt vloertegelwerk toegepast in de badkamer en het toilet met afmeting 30 x 30 cm (stelpost aankoop €40,- per m<sup>2</sup>, excl btw). De vloer in de douchehoek wordt op afschot gelegd.

De vloertegels worden in recht blokverband aangebracht. De vloertegels worden symmetrisch geplaatst ten opzichte van het midden van de ruimtes. Gesneden of geknipte tegels worden, voor zover mogelijk, niet smaller verwerkt dan een halve tegelbreedte.

Op de begane grond worden in de entree, de hal, het voorportaal, de gang en het trappenhuis aangebracht met afmeting 60 x 60cm. Tevens wordt een plinttegels toegepast bij de aansluiting met de wanden. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

#### **41.71.1 KITWERK**

Bij alle inwendige hoeken en aansluitingen van tegelwerk op aangrenzende materialen wordt een kitvoeg toegepast in kleur afgestemd op de omgeving en geschikt voor de functie. Sanitair, dus ook het toilet, wordt niet voorzien van een kitnaad ter plaatse van de wandaansluiting. Uitzondering hierop zijn de optionele wastafels met onderkasten, deze worden wel voorzien van een kitnaad ter voorkoming van waterschade.

### **42. DEKVLOEREN**

#### **42.31.1 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN**

De vloeren in het appartement, uitgezonderd ter plaatse van vloertegels, worden afgewerkt met een cement of anhydriet dekvloer, dik ca. 70 mm. Ten behoeve van de vloerverwarming wordt een tackerplaat dik 30mm aangebracht onder de dekvloer.

In de algemene ruimtes en verkeersruimtes wordt een cement of anhydriet dekvloer, dik ca. 90 – 100 mm aangebracht.

### **43. METAAL- EN KUNSTSTOFWERK**

#### **43.01 ALUMINIUM PROFIELEN**

T.p.v. de schoonloopmat bij de entreedeur zal een aluminium overgangsprofiel aangebracht worden.

#### **43.02 ALUMINIUM MUURAFDEKKERS**

Muurafdekkers t.p.v. het hellende deel van de gevels, afdekkers voorzien van watergeleiders. Kleur conform kleur- en materialen schema.

#### **43.03 ALUMINIUM DAKTRIM**

De daktrim wordt uitgevoerd in aluminium'. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

#### **43.04 HUISNUMMER EN VERWIJSBORDEN**

De huisnummerborden worden naast de voordeur van de appartementen aangebracht. In de algemene verkeersruimtes worden tekst-, en/of huisnummer verwijsborden aangebracht.



#### **44. PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN**

##### **44.01 VOORZETWANDEN**

Er worden geïsoleerde voorzetwanden aangebracht t.p.v. de scheidingswanden tussen de fietsenstalling en de appartementen op de begane grond.

##### **44.02 SYSTEEMWANDEN**

De lichte scheidingswanden van de appartementen op de begane grond worden gerealiseerd als metal-stud wanden een en ander zoals aangegeven op tekening.

##### **44.03 SYSTEEMPLAFOND**

Op de begane grond zal het plafond van de hoofdentree, het voorportaal, de gang en het trappenhuis worden voorzien van een systeemplafond.

Het plafond van de entree (buiten) wordt voorzien van een staalplaat in kleur, aangebracht op een regelwerk. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

De plafonds van de loggia's op de 4<sup>e</sup> verdieping worden voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

##### **44.04 AKOESTISCHE PANELEN**

De plafonds van de verkeersruimten op de verdiepingen worden deels voorzien van akoestische plafondpanelen t.b.v. het verbeteren van de akoestiek.

#### **45. AFBOUWTIMMERWERK**

##### **45.01 AFTIMMERINGEN**

Het timmerwerk bestaat uit de volgende onderdelen:

- Vezelplaten aan de zij- en achterzijde van de meterkast(en).
- Houten plinten in de algemene gang/hal op de verdiepingen, daar waar naaldvilt toegepast wordt.
- Aftimmerlatten bij de houten kozijnen in verkeers-, en algemene ruimten.

#### **46. SCHILDERWERK**

Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform het kleur- en materiaalstaat.

##### **46.01 BUITENSCHILDERWERK**

Het buitenschilderwerk van de deuren en kozijnen van de fietsenberging wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.

##### **46.02 BINNENSCHILDERWERK**

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem bij de volgende onderdelen:

- Houten entreedeuren en kozijnen en mogelijke binnenbetimmeringen worden dekkend geschilderd.
- Houten deuren en kozijnen van de algemene ruimten worden dekkend geschilderd.

- Binnendeuren van de appartementen worden fabrieksmatig afgewerkt.
- Binnendeurkozijnen van de appartementen worden fabrieksmatig afgewerkt.

Het leidingwerk ter plaatse van de meterkast, keuken, en berging wordt niet geschilderd.  
(Elektrische) radiator op de badkamer is fabrieksmatig gemoffeld.

## **47. BINNENINRICHTING**

### **47.01 METERKAST**

De meterkast wordt uitgevoerd met een opdekdeur vervaardigd uit kartonnen honingraatvulling welke wordt geplaatst in een stalen nastelkozijn voorzien van een kastslot. In de deur worden roosters opgenomen om te voldoen aan de gestelde ventilatie eisen die voorgeschreven zijn door de nutsbedrijven.

### **47.02 KEUKENINRICHTING**

Het appartement wordt aangeboden met een keuken incl. apparatuur en keukenmengkraan e.e.a. conform de keuken specificatie (zoals opgenomen in het koperswensenboek) van Nuva keukens d.d. 15-01-2026 (afdrukdatum) ter waarde van €7.500,- inclusief BTW. Dit bedrag is inclusief leveren, monteren en aansluiten.

De keuken zal (om beschadigingen tijdens de bouw te voorkomen ) na de oplevering wordt geplaatst en aangesloten. De aansluitpunten worden bij de oplevering, conform de nultekening van Nuva keukens dd 15-01-2026 (afdrukdatum), afgedopt aangebracht.

### **47.03 POSTKASTEN**

De postkasten worden aangebracht nabij de hoofdentree. De verdeling van de postkasten conform tekening. De voorplaat van de postkasten wordt uitgevoerd in gemoffeld staal, kleur conform kleur- en materialenstaat.

In het frontpaneel worden de brievenklep, huisnummer en naamplaathouder met ja/nee reclameplaatjes opgenomen.

### **47.04 VIDEOFOONINSTALLATIE**

Het gebouw wordt voorzien van een moderne videofooninstallatie. Bij de hoofdentree wordt een centraal buitentoestel geplaatst, uitgerust met camera, microfoon, luidspreker en oproepdrukknoppen. Per appartement wordt een binnendeel geïnstalleerd voor audiovisuele communicatie met de entree en voor bediening van de hoofdtoegangsdeur.

De videofooninstallatie (buitendeel) en de sleutelschakelaar t.b.v. de hoofdentree deur worden opgenomen in het postkast element.

## **48. BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING**

### **48.01 BEHANGWERK**

Algemene ruimten:

De wanden van de begane grond in de entreehal, het voorportaal, de gang en op de verdiepingen in de hal, het voorportaal en het trappenhuis worden voorzien van een glasvlies behang

Appartementen:

Er wordt geen behang aangebracht. De wanden van het appartement worden behangklaar afgewerkt conform omschreven in paragraaf 40. Dit betekent dat de wanden zodanig zijn afgewerkt dat ze geschikt zijn voor het aanbrengen van behang. Enige voorbereidingswerkzaamheden zijn nog wel noodzakelijk.

#### **48.02 VLOERBEDEKKING**

Algemene ruimten:

In de entreehal is achter de hoofdentree deur een schoonloopmat voorzien.

Vanaf de eerste verdieping worden de vloeren van het centrale trappenhuis, hal en portaal worden afgewerkt met naaldvilt. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat.

De vloer van de fietsenberging, hydrofoorroimte en poetskast worden niet nader afgewerkt.

Appartementen:

De toiletruimte en badkamer worden als enige ruimten voorzien van een vloerafwerking. Overige ruimten krijgen geen vloerafwerking. Bij het aanbrengen van een vloerafwerking zoals laminaat, houten vloeren of tegelwerk dient er extra zorg besteedt te worden aan de uitvoering van de vloerafwerking. De aansluitingen met omringende constructies dienen zorgvuldig te worden afgewerkt. Alle doorvoeren, leidingen etc. dienen geen direct contact te maken met de vloerafwerking. De aansluitingen van vloer en plint mogen geen direct contact met elkaar hebben. Bij tegelwerk dient de voeg tussen verticaal en horizontaal werk met een elastische kit te worden afgewerkt.

In het appartement wordt gebruikt gemaakt van vloerverwarming voor het behalen van de temperaturen zoals voorgeschreven door de Waarborger. Bij het realiseren van een afwerking op de cementdekvloer dient er rekening gehouden te worden met de warmteweerstand (R-waarde) van de vloerbedekking. Bij gebruik van vloerverwarming moet de warmteweerstand zo laag mogelijk zijn. Vloerbedekkingsmaterialen met een lage warmteweerstand zijn het meeste geschikt om gebruikt te worden in combinatie met vloerverwarming. Zogenaamde ondertapijten mogen niet toegepast worden, evenals spijkerlatjes voor het bevestigen van de vloerbedekking. Dit i.v.m. leidingwerk in de vloer. In het algemeen geldt dat de vloerverwarming minimaal 10 dagen in bedrijf moet zijn, zodat het vocht uit de afwerk vloer kan verdampen voordat de vloerbedekking gelijmd wordt. Wij adviseren je om het opstookprotocol te volgen en een vloerafwerking te kiezen met een maximale R waarde van 0,07 m<sup>2</sup> K/W. Jouw leverancier van de vloerafwerking kan je hierin verder adviseren.

#### **50. HEMELWATERAFVOER**

Het hemelwater van het dak wordt in pandig via een verticale schacht afgevoerd. De afvoerleidingen worden aangesloten op de dakafvoeren en lopen door de schacht naar het maaiveldniveau. Vanaf hier wordt het hemelwater verder geleid naar het gescheiden rioelstelsel.

De hemelwaterafvoeren van de balkons worden uitgevoerd in PVC. De hemelwaterafvoeren worden ter plaatse van het maaiveld voorzien van een bladvanger, welke tevens dienst doet als nood overstort. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gescheiden rioelstelsel.

## **51. BINNENRIOLERING**

### **51.01 VUILWATERAFVOER (VWA)**

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de aanneemsom opgenomen. De riolering wordt uitgevoerd in PVC met recyclegarantie. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is.

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Beluchting vindt plaats door middel van de standleiding, deze loopt naar buiten via de verzamelschoorsteen. De afvoerleiding van het vuilwater wordt aangesloten op het gemeenteriool.

### **51.02 AANSLUITPUNTEN VWA**

De onderstaande rioolpunten worden in basis aangesloten:

|               |                                                  |
|---------------|--------------------------------------------------|
| Toiletruimte: | - 1 wandcloset                                   |
|               | - 1 fontein (wandbuis)                           |
| Badruimte     | - 1 wandcloset                                   |
|               | - 1 wastafel (wandbuis)                          |
|               | - 1 douche                                       |
| Keuken:       | - 1 spoelbak (afgedopt & opbouw)                 |
|               | - 1 vaatwasser (afgedopt & opbouw)               |
| Berging       | - 1 condensafvoer en overstort van de warmtepomp |
|               | - 1 condensafvoer WTW                            |
|               | - 1 wasmachineaansluiting                        |

## **52. WATER INSTALLATIE**

### **52.01 WATERLEIDINGEN**

De aanleg-, aansluit- en ingebruiknamekosten van de waterinstallatie zijn in de aanneemsom opgenomen. De waterleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt. Dat wil zeggen dat in de badkamer en toiletruimte waterleidingen als inbouw worden uitgevoerd. In de keuken en in de berging worden waterleidingen als opbouw uitgevoerd. In de kranen worden doorstroombegrenzers geplaatst, uitgezonderd de kraan ten behoeve van de wasmachine.

### **52.02 AANSLUITPUNTEN KOUD / WARMWATER**

De volgende koudwatertappunten worden aangesloten. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluit- /aftapbaar.

|         |                                                     |
|---------|-----------------------------------------------------|
| Keuken: | - Keukenkraan (opbouw, voorzien van hoekstopkraan). |
|         | - Vaatwasser (opbouw, voorzien van hoekstopkraan)   |
| Toilet  | - Toilet.                                           |
|         | - Fonteinkraan.                                     |

- |          |                                                       |
|----------|-------------------------------------------------------|
| Badkamer | - Douchemengkraan                                     |
|          | - Wastafel                                            |
|          | - Toilet                                              |
| Berging  | - Vulpunt t.b.v. warmtepomp.                          |
|          | - Aansluitpunt wasmachine, inclusief wasmachinekraan. |

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmtepomp. De volgende warmwatertappunten worden aangesloten:

- |           |                                                         |
|-----------|---------------------------------------------------------|
| Keuken:   | - Keukenmengkraan (opbouw, voorzien van hoekstopkraan). |
| Badkamer: | - Douchemengkraan.                                      |
|           | - Wastafelmengkraan.                                    |

De warmwatervoorziening t.b.v. het appartement wordt verzorgd door een combinatie van de luchtwarmtepomp, en een warm water boiler (200 L). Als uitgangspunt voor het berekenen van de capaciteit van de voorraadboiler is uitgegaan van een 4-persoons huishouden en overige uitgangspunten zoals omschreven in Bijlage A van de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw. De door De Waarborger gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd. De warmwaterhoeveelheid is niet afgestemd op het gelijktijdig gebruik van twee tappunten.

## **53. SANITAIR**

Het te leveren sanitair in witte uitvoering, Villeroy & Boch O.novo, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Er worden kranen toegepast merk Grohe in waterbesparende uitvoering. De installatiehoogten zijn als volgt:

- |                    |                                                                                      |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Toiletpot:         | bovenzijde op ca. 45 cm boven peil (gemeten op de toiletpot, zonder deksel en bril). |
| Wastafel:          | bovenzijde op ca. 90 cm boven peil.                                                  |
| Douchemengkraan:   | ca. 110 cm boven peil.                                                               |
| Houder handdouche: | bovenzijde op ca. 215 cm boven peil.                                                 |

### **53.01 SANITAIR APPARTEMENT**

- Keuken:
  - o De keukenmengkraan is opgenomen in de stelpost van de keuken.
- Toilet:
  - o Closetcombinatie:
    - V&B O.novo wandcloset diepspoel 560 mm wit
    - V&B closetzitting wit softclose
    - Geberit duofix inbouwreservoir
    - Geberit bedieningspaneel S01 wit
    - Haceka kosmos closetrolhouder met klep
  - o Fonteincombinatie:
    - V&B O.novo fontein 360x275 mm, kraangat rechts, wit

- Viega plugbekersifon
  - Grohe costa s toiletkraan laag
  - Hoekstopkraan
- Badkamer:
  - Wastafelcombinatie:
    - V&B O.novo wastafel 600x460 mm wit
    - Viega plugbekersifon
    - Grohe Eurosmart wastafelkraan s size
    - 2x Hoekstopkraan
    - Spiegel 570\*400 mm
    - V&B O.novo planchet 600 mm wit
  - Douche combinatie:
    - Grohetherm 1000 douche thermostaatkraan
    - Grohe new tempesta glijstang combinatie 900mm
    - Douchegoot 800\*98 mm grijs met RVS rooster

## 60. VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie geldt de berekeningsmethode conform ISSO publicatie 51, evenals de eisen zoals gesteld in de Garantie- en waarborgregeling.

In het appartement wordt een laag temperatuur vloerverwarming aangebracht. De leidingen worden in de afwerkvloer aangebracht. De vloerverwarmingsverdeler wordt geplaatst in de berging. De toegepaste energiezuinige luchtwater warmtepomp is voorzien van een 200 liter warmwater buffervat. De warmtepomp bestaat uit 2 componenten, een buitenunit en een binnenunit. De binnenunit wordt geplaatst in de berging van het appartement. De buitenunit wordt conform tekening op het dak geplaatst.

In de badkamer wordt een elektrische radiator als bijverwarming geplaatst. Deze radiator is benodigd om aan de onderstaande temperatuureisen te voldoen.

Onderstaande temperaturen kunnen conform ISSO publicatie 51 worden gegarandeerd bij gelijktijdige en gelijkmatige verwarming van vertrekken:

|                           |      |
|---------------------------|------|
| - Woonkamer               | 22°C |
| - Keuken                  | 22°C |
| - Slaapkamers             | 22°C |
| - Badkamer                | 22°C |
| - Entree / verkeersruimte | 18°C |
| - Toilet                  | 18°C |

De overige ruimtes worden niet voorzien van verwarmingselementen.

Voor de regeling van de temperatuur zal er in de woonkamer een hoofdthermostaat worden geplaatst. In slaapkamer

1 en 2 zal een naregelthermostaat geplaatst worden. Deze naregelthermostaat stuurt de vloerverwarming aan voor de slaapkamers.

Een naregelthermostaat kan uitsluitend de temperatuur naar beneden bijstellen ten opzichte van de hoofdthermostaat. De temperatuur hoger instellen dan de hoofdthermostaat is niet mogelijk. Door deze thermostaat naar beneden bij te stellen zal de vloerverwarming naar deze ruimtes in zijn geheel of gedeeltelijk afgesloten worden. Hierdoor worden deze ruimtes minder of niet actief verwarmd. Er kan geen garantie gegeven worden op de te behalen temperatuur in het appartement indien de naregelthermostaat naar beneden bijgesteld wordt.

De warmtepomp wordt voorzien van een koelfunctie waarmee het appartement actief gekoeld kan worden. Het koelen van het appartement kost energie. De koelfunctie zal het appartement met maximaal 2 graden kunnen verlagen t.o.v. de buitentemperatuur, mits ramen en deuren gesloten blijven en directe zoninstraling voorkomen wordt.

## **61. VENTILATIE**

### **61.01 VENTILATIEVOORZIENING APPARTEMENT**

Ten behoeve van ventilatie worden de appartementen voorzien van een gebalanceerd warmteterugwin-systeem (WTW). Hierbij wordt de verse buitenlucht naar binnengebracht en vervuilde binnenlucht wordt naar buiten afgevoerd. Een warmtewisselaar zorgt dat de warmte van de afgevoerde lucht wordt overgedragen aan de verse, nog niet opgewarmde lucht. Het WTW-ventilatiesysteem is gebaseerd op het evenwicht tussen aanvoer en afvoer van lucht, daarom wordt het ook wel balansventilatie genoemd.

De ventilatie-unit, wordt geplaatst in berging. Hierop zijn de volgende ruimtes aangesloten:

- De ventilatie voor luchtafvoer, voert mechanisch lucht af uit:
  - o Het toilet.
  - o De keuken.
  - o De badkamer.
  - o Opstelplaats wasmachine (conform tekening)
- De ventilatie voor luchttoevoer blaast mechanisch lucht in:
  - o De woonkamer
  - o De slaapkamers

De kanalen voor de afvoer van lucht worden als volgt samengesteld:

- o Ventilatiekanalen
- o Dakdoorvoeren d.m.v. een combinatie schoorsteen op het hoofddak
- Voor de lucht aan- en afvoer van het appartement worden in de genoemde ruimtes kunststof (wand / plafond) ventielen toegepast, kleur wit.
- De luchttoevoer in de badkamer en het toilet vindt plaats via de ruimte tussen de onderzijde van de deur en de onderdorpel. Deze ruimte van 1 - 1,5 cm dient dan ook behouden te worden, zodat het systeem niet in onbalans raakt.
- De ventilatie van de meterkast vindt plaats via roosters onder en boven in de deur.
- De ventilatie van de spouwmuren vindt plaats via open stootvoegen in het metselwerk.



De regeling van de ventilatie vindt plaats d.m.v. een CO2 melder in de woonkamer/ keuken, puls schakelaar in de badkamer en CO2 sensor in slaapkamer 1.

NB: Men is beperkt in de keuze van het type wasdroger, advies is om een warmtepompdroger toe te passen. Indien men kiest voor het type condensdroger mag deze conform de voorschriften van de WTW unit niet in dezelfde ruimte geplaatst worden als de WTW unit. Wij voldoen hiermee aan de waarschuwingsplicht, dit biedt vrijwaring van eventuele schadeclaims.

#### **61.02 AFZUIGKAP APPARTEMENT**

Er wordt geen apart kanaal t.b.v. een afzuigkap voorzien. Je dient een recirculatieafzuiging toe te passen. Het toepassen van een afzuiging met motor en het afvoeren naar buiten of op het wtw-systeem is niet toegestaan.

### **70. ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeelt over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten. Er wordt een 3 x 25A aansluiting toegepast.

Conform de BENG berekening zijn er geen PV-panelen benodigd. De appartementen/ algemene ruimtes worden niet voorzien van een PV-panelen installatie.

De aansluitkosten van de elektrische installatie zijn opgenomen in de aanneemsom. Bij de oplevering zal de opdrachtgever een set revisie-tekeningen ontvangen. Aansluitpunten per vertrek conform paragraaf 70.04 Aansluitpunten/ tekeningen.

#### **70.01 SCHAKELMATERIAAL, WCD EN AANSLUITPUNTEN**

De installatie wordt uitgevoerd in standaard inbouw schakelmateriaal (Gira type standaardmodel zuiver wit glanzend), met uitzondering van de meterkast en techniek opstelling. Hier wordt de installatie uitgevoerd als opbouw.

De dubbele wandcontactdozen, welke horizontaal geplaatst worden en zijn voorzien van randaarde, worden gemonteerd in een duo inbouwdoos. De inbouwhoogte van wandcontactdozen en data/CAI aansluitingen is ca. 30 cm boven de afgewerkte vloer. Lichtschakelaars hebben een inbouwhoogte ca. 105 cm boven de afgewerkte vloer.

#### **70.02 COMMUNICATIEVOORZIENINGEN**

Het appartement wordt voorzien van bedrade aansluitmogelijkheden voor data in de navolgende ruimte(s): zie paragraaf 70.04 Aansluitpunten / tekeningen / conform NEN 1010.

De entreegelden en abonnementskosten hiervan zijn niet in de aanneemsom opgenomen.

#### **70.03 ROOKMELDERS IN APPARTEMENT**

Het appartement is van rookmelders voorzien, volgens de voorschriften en richtlijnen, aangesloten op het lichtnet en voorzien van back-upbatterij.

#### **70.04 AANSLUITPUNTEN**

Elektra aansluitpunten in de diverse ruimtes van het appartement worden aangebracht conform de verkooptekening waarbij de posities indicatief weergegeven zijn. Op dit onderdeel gaat de verkooptekening voor het geschrevene in deze paragraaf.

Ter verduidelijking van de verkooptekening als nadere omschrijving van de te realiseren elektrapunten in het appartement:

Hal/ Entree:

- 1 plafondlichtpunt met wisselschakelaar.
- 1 wisselschakelaar t.b.v. plafondpunt
- 1 enkele wandcontactdoos.
- 1 rookmelder doorgelust met alle rookmelders in het appartement (220/230V). De 24V aansluiting in de hal/entree betreft de koppeling van de rookmelder naar de vrijloopdeurdranger van de entreedeur (appartement).

Meterkast:

- 1 dubbele wandcontactdoos
- Groepenkast met 1 hoofdschakelaar, 10 groepen en 3 aardlekschakelaars:
  - o 3x groep algemene huis installatie
  - o 1x groep wasmachine
  - o 1x groep wasdroger
  - o 1x groep combi-magnetron
  - o 1x groep vaatwasser
  - o 1x groep warmtepomp binnen unit
  - o 1x groep warmtepomp buiten unit
  - o 1x groep 2x230V t.b.v. een kookplaat

Toilet:

- 1 plafondlichtpunt met schakelaar

Keuken:

- 1 plafondlichtpunt met schakelaar
- 2 dubbele wandcontactdozen boven aanrecht
- 1 wandcontactdoos t.b.v. koken, 2 x 230V. onder het kookeiland
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuiging onder het kookeiland
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. aansluitpunt t.b.v. koelkast
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. aansluitpunt t.b.v. combimagnetron
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op een aparte groep

Woonkamer:

- 2 plafondlichtpunten met elk een schakelaar
- 4 dubbele wandcontactdozen

- 1 kamerthermostaat voor de verwarmingsinstallatie, hoogte = ca. 150cm
- 1 CO2 sensor
- 1 aansluitpunt t.b.v. videofoon installatie
- 1 loze leiding met blindplaat
- 1 schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt balkon

**Gang:**

- 1 plafondlichtpunt met wisselschakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 rookmelder doorgelust met alle rookmelders in het appartement (220/230V)

**Slaapkamer 1:**

- 1 plafondlichtpunt met schakelaar
- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 loze leiding met blindplaat
- 1 naregelthermostaat voor de verwarmingsinstallatie, hoogte = ca. 150cm.
- 1 CO2 sensor

**Slaapkamer 2:**

- 1 plafondlichtpunt met schakelaar
- 2 dubbele wandcontactdozen
- 1 loze leiding met blindplaat
- 1 naregelthermostaat voor de verwarmingsinstallatie, hoogte = ca. 150cm

**Badkamer:**

- 1 plafondlichtpunt met schakelaar
- 1 schakelaar met wandlichtpunt boven wastafel
- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 centraal aardepunt
- 1 aansluitpunt t.b.v. elektrische radiator
- 1 puls schakelaar t.b.v. de mechanische ventilatie

**Berging:**

- 1 plafondlichtpunt met schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 aansluitpunt t.b.v. WTW unit
- 1 aansluitpunt voor de wasmachine op een aparte groep
- 1 aansluitpunt voor de wasdroger op een aparte groep
- 1 aansluitpunt t.b.v. warmtepomp
- 1 aansluitpunt t.b.v. vloerverwarmingsverdeler

**Buitenlichtpunten:**

- 1 wandlichtpunt t.p.v. het balkon met wandarmatuur, met schakelaar in de woonkamer

- 1 enkele wandcontactdoos, spatwaterdicht

Ter verduidelijking van de verkooptekening als nadere omschrijving van de te realiseren elektrapunten van de algemene ruimtes:

Hoofdentree buiten:

- 2 plafondlichtpunten incl. armatuur in luifel entree
- Aansluiting t.b.v. videofooninstallatie

Hoofdentree binnen:

- 2 plafondlichtpunten in systeemplafond incl armatuur
- 3 plafondlichtpunten in systeemplafond incl armatuur met PIR-bewegingssensor
- 1 dubbele wandcontactdoos in algemene meterkast
- 2 enkele wandcontactdozen
- automatische deurdranger op sleutelschakelaar t.b.v. hoofdentree

Voorportaal lift

- 1 plafondlichtpunt inclusief armatuur
- 1 enkele wandcontactdoos

Trappenhuis

- 2 plafondlichtpunten (per verdieping) incl armatuur met PIR-bewegingssensor

Hydrofoor

- Elektra-aansluiting t.b.v. hydrofoor
- 1 wandlichtpunt op enkelpolige schakelaar met wandcontactdoos

Poetskast (nog te benoemen op tekening)

- 1 wandlichtpunt op enkelpolige schakelaar met wandcontactdoos

Fietsen berging:

- 6 plafondlichtpunten incl. armatuur met PIR-bewegingssensor
- 2 wandlichtpunten inclusief armaturen tegen de buitengevel

## **70.05            ZWAKSTROOMINSTALLATIE**

Het appartement is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- Drukknop t.p.v. de voordeur.
- Schel in de entree.
- Ingebouwde transformator in meterkast.

## **70.        LIFT**

Het gebouw wordt uitgevoerd met een personenlift voorzien van spiegel en leuning. De lift is geschikt tot een

maximale capaciteit/ belasting van 13 pers./1000kg. De deurhoogte/ vrije doorgang van de lift is maximaal 2300mm.

De vloer van de lift wordt uitgevoerd met dezelfde type tegels welke ook in de hoofdentree en het voorportaal komen.

## **BIJLAGE 1 WIJZIGINGEN, DISCLAIMER, SCHOONMAAK EN OPLEVERING**

### **WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW**

Alle wijzigingen in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst. De aannemer behoudt zich het recht voor om op of aan het appartement die wijzigingen aan te brengen die zijns inziens technisch of architectonisch noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde of kwaliteit van het appartement en zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van kosten.

Ook wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe maatafwijkingen en geringe wijzigingen – de maten en oppervlakten die op de verkooptekening staan aangegeven zijn “circa” – alsmede wijzigingen die voortvloeien uit het niet meer leverbaar zijn van omschreven materialen – daar waar merknamen aangegeven zijn, kan gelezen worden “merknaam of gelijkwaardig” – en de eisen van de overheid, garantiefonds en/of energieleverende bedrijven.

### **DISCLAIMER**

De verkoopdocumentatie – met de daarin opgenomen verkooptekeningen, omschrijvingen en specificaties – is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van het appartement dat je koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven.

De impressies en verkoopbrochure maken geen onderdeel uit van de contractstukken, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden appartementen en de aanpassingsmogelijkheden te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend. De in de verkoopbrochure opgenomen plattegronden, gevelaanzichten en inrichtingen zijn impressies.

De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de contractstukken.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo ver reeds bekend, zo goed als mogelijk op de verkooptekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische reden hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk definitief bepaald worden.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld tegels worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatronen van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld, en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt. De op de verkooptekening vermelde maatvoeringen en oppervlakten zijn indicatief ('circa') en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

De bouw geschiedt in overeenstemming met de tekeningen en de omschrijvingen in dit document. De indeling van het openbaar gebied en de aangrenzende percelen zijn op de situatietekening aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens van de gemeente en zijn indicatief. De ondernemer is niet aansprakelijk voor wijzigingen in de inrichting en/of indeling van het openbaar gebied en/of belendende percelen.

De op de tekeningen aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, roosters, radiatoren en dergelijke zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen door de desbetreffende installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Er worden, tenzij anders omschreven, geen armaturen geleverd.

Omdat bij het bouwen van een appartement veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de ondernemer zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het appartement.

Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden gemeld door middel van een erratum.

Ten gevolge van verschillende manier van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

### **SCHOONMAKEN EN OPLEVERING**

Minimaal twee weken voor de oplevering, word je schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop dat gaat gebeuren. De gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, het tegelwerk en de beglazing worden schoon en stickervrij opgeleverd. Indien vanwege het jaargetijde het niet gunstig is om schilderwerk aan te brengen zal dit in die betreffende gevallen later gebeuren. Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten die voortkomen uit de bouwwerkzaamheden van het appartement.

## BIJLAGE 2 KLEUR- & MATERIALENSTAAT

### BUITENWERK

| Onderdeel                           | Materiaal                              | Kleur                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Balkondeur en -kozijn appartement   | Kunststof                              | Buitenzijde: RAL 7006 Beigegrijs.<br>Binnenzijde: RAL 9010 Wit                                                                                 |
| Buitenkozijnen appartement          | Kunststof                              | Buitenzijde: RAL 7006 Beigegrijs.<br>Binnenzijde: RAL 9010 Wit                                                                                 |
| Ramen appartement                   | Kunststof                              | Buitenzijde: RAL 7006 Beigegrijs.<br>Binnenzijde: RAL 9010 Wit                                                                                 |
| Deurkozijn fietsenstalling          | Hout                                   | RAL 7006 Beigegrijs                                                                                                                            |
| Deur fietsenstalling                | Hout                                   | RAL 7006 Beigegrijs                                                                                                                            |
| Entree pui, hoofdingang             | Aluminium                              | RAL 7048 Parelmoermuisgrijs                                                                                                                    |
| Postkasten                          | Staal                                  | RAL 7048 Parelmoermuisgrijs                                                                                                                    |
| Metselwerk, opgaand werk            | Baksteen, schoonwerk, waalformaat      | Fume wasserstrich vormbak<br>Rood-bruin<br>Wildverband<br> |
| Voegen (middels doorstrijkmortel)   | Zand - cement                          | Grijs                                                                                                                                          |
| Balustraden loggia's                | Metaal                                 | RAL 7048 Parelmoermuisgrijs                                                                                                                    |
| Doorvalbeveiliging ramen            | Metaal                                 | RAL 7006 Beigegrijs                                                                                                                            |
| Onderzijde entree (buiten)          | Staalplaat                             | RAL 7006 Beigegrijs                                                                                                                            |
| Bekleding logia's                   | Rockpanel                              | RAL 7039 Kwartsgrijs                                                                                                                           |
| Onderdorpel buitendeuren            | Hardsteen                              | Blauw-grijs tot antraciet                                                                                                                      |
| Raamdorpels                         | Prefab beton                           | Betonkleur – naturel grijs                                                                                                                     |
| Stalen lateien boven buitenkozijnen | Thermisch verzinkt/ gemoffeld op kleur | RAL 7006 Beigegrijs                                                                                                                            |
| Daktrim                             | Aluminium                              | RAL 7006 Beigegrijs                                                                                                                            |
| Noodoverstorten                     | Aluminium                              | RAL 7006 Beigegrijs                                                                                                                            |
| Dakbedekking                        | Bitumineus                             | Naturel                                                                                                                                        |
| Muurafdekkers schuine gevels        | Aluminium                              | RAL 7006 Beigegrijs                                                                                                                            |
| Hemelwaterafvoeren                  | Kunststof/ PVC                         | Grijs                                                                                                                                          |
| Naam aanduiding, huisnummer borden  | N.t.b.                                 | Wit                                                                                                                                            |



**BINNENWERK APPARTEMENTEN**

| Onderdeel                    | Materiaal             | Kleur                                      |
|------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|
| Voordeurkozijn appartement   | Hout                  | RAL 9010 Wit                               |
| Voordeur appartement         | Hout                  | RAL 9010                                   |
| Binnendeurkozijnen           | Stalen nastelkozijnen | Fabrieksmatig, wit, gelijkend aan RAL 9010 |
| Binnendeuren                 | Hout, opdek           | Fabrieksmatig, wit, gelijkend aan RAL 9010 |
| Vensterbanken                | Bianco C              | Naturel                                    |
| Spuitwerk plafonds           | Sputpleister          | RAL 9010 Wit                               |
| Sanitair & radiator badkamer | Metaal                | Wit, fabrieksmatig                         |
| Schakelmateriaal             | fabrikaat Gira        | Zuiver wit glanzend                        |

**ALGEMENE RUIMTES**

| Onderdeel                           | Materiaal                    | Kleur                                                                              |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Muurleuning                         | Metaal                       | RAL 7016                                                                           |
| Tegelwerk algemene verkeersruimte   | vloertegels + plinttegels    | Antraciet                                                                          |
| Wandafwerking entree/ trappenhal    | glasvlies +sauswerk          | RAL 9010                                                                           |
| Plafondafwerking entree/ trappenhal | Sputpleister                 | RAL 9010                                                                           |
| Schoonloopmat                       | Schoonloopmat                | Antraciet                                                                          |
| Naaldvilt                           | Naaldvilt                    | Antraciet                                                                          |
| Wandafwerking fietsenberging        | Kalkzandsteen en voorzetwand | Kalkzandsteen afgemest en wit getext, voorzet wand multiplex niet nader afgewerkt. |
| Plafondafwerking fietsenberging     | Prefab beton                 | Betonkleur – naturel grijs                                                         |
| Kozijnen en deuren algemene ruimtes | Hout                         | RAL 9010                                                                           |

### BIJLAGE 3 ALGEMEEN RENVOOI ELEKTRA SYMBOLEN

| Symbool                                                                             | Omschrijving                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|    | Aansluitpunt 3 fasen nul en beschermingscontact, geschakeld     |
|    | Aansluitpunt niet bedraad                                       |
|    | Aansluitpunt tbv wand verlichting                               |
|    | Aansluitpunt tbv wand verlichting, armatuur met ingebouwde PIR  |
|    | Aansluitpunt verlichting                                        |
|    | Aansluitpunt verlichting, armatuur met ingebouwde PIR           |
|    | Aardingspunt                                                    |
|    | Aardmat                                                         |
|    | Bel schel                                                       |
|    | Beldrukker                                                      |
|    | Centraal aardpunt                                               |
|    | Centraaldoos                                                    |
|    | Contactdoos 1-voudig met beschermingscontact                    |
|    | Contactdoos 1-voudig met beschermingscontact, waterdicht        |
|   | Contactdoos 2-voudig met beschermingscontact in 2 inbouwdozen   |
|  | Contactdoos 3-voudig met beschermingscontact                    |
|  | Contactdoos, perilex                                            |
|  | Enkelpolige schakelaar met contactdoos                          |
|  | Intercom post                                                   |
|  | Intercom post, buitenpost                                       |
|  | Melder, rook, optisch                                           |
|  | Schakelaar, drie standen mv                                     |
|  | Schakelaar, enkel polig                                         |
|  | Schakelaar, wissel-                                             |
|  | Sluitplaat elektronisch                                         |
|  | Thermostaat                                                     |
|  | Thermostaatleiding, bedraad                                     |
|  | Verdeelinrichting                                               |
|  | Wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact, H150 / opbouw |
|  | Werkschakelaar 1 fase - 230V                                    |