

**KOPERSINFORMATIE  
TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

**APPARTEMENTEN**

Seahorse, Hengelo  
8 januari 2021

**INHOUD**

<b>1. ALGEMEEN</b> .....	<b>6</b>
00 Projectgegevens.....	6
01 Over VanWonen en Droste.....	7
02 Uw woonadviseur .....	7
03 De koop.....	7
04 De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.....	7
05 Opschortingsdatum .....	8
06 De koopprijs.....	8
07 De betaling.....	9
08 De eigendomsoverdracht .....	9
09 De oplevering, service en garantie .....	10
10 Geen misverstanden.....	11
<b>2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....</b>	<b>14</b>
11 PEIL VAN DE BEGANE GRONDVLOER .....	14
12 GRONDWERK .....	14
13 FUNDERING.....	14
14 RIOLERING EN HEMELWATERAFVOEREN .....	14
15 VLOEREN .....	14
16 GEVELS EN WANDEN .....	15
17 GEVELKOZIJNEN .....	16
18 GEVELSCHERMEN.....	16
19 BALKONS, TERRASSEN EN LUIFELS.....	16
20 DAKEN .....	16
21 CENTRALE HAL, LIFT EN TRAPPENHUIS.....	16
22 BINNENKOZIJNEN EN DEUREN.....	17
23 KEUKEN .....	17
24 VENTILATIE.....	18
25 SANITAIR EN TEGELSWERK .....	18
26 VLOERWERKING .....	19
27 WANDAFWERKING.....	19

28	PLAFONDAFWERKING .....	19
29	VERWARMING EN WARMWATER.....	19
30	ELEKTRISCHE INSTALLATIE .....	20
31	CAI, COMPUTER EN TELEFOONAANSLUITING .....	20
32	ROOKMELDERS .....	21
33	BERGING B .....	21
34	ALGEMEEN .....	21
35	BOUWBESLUIT .....	21
<b>3.</b>	<b>STAAT VAN AFWERKING .....</b>	<b>22</b>
<b>4.</b>	<b>ANDERE BELANGRIJKE ZAKEN .....</b>	<b>24</b>
38	WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW.....	24
39	OPLEVERING.....	24
40	SCHOONMAKEN.....	25
41	ONDERHOUD AAN UW APPARTEMENT .....	26

## 1. ALGEMEEN

Voor u ligt de technische omschrijving van uw nieuwe appartement. In deze omschrijving vindt u alle informatie over uw appartement zodat u niet voor verrassingen komt te staan. Dit document heeft samen met de verkoopcontracttekeningen en de documenten in de kopersmap een contractuele waarde.

### **Contractuele waarde technische omschrijving**

In de koop- en/of aannemingsovereenkomst zet u een handtekening waarmee u aangeeft dat de inhoud van de contractdocumenten u bekend is. Op dat moment zijn de beschrijvingen en de verkoopcontracttekeningen een verplichting tussen u en ons geworden.

Voor de duidelijkheid: de 3D visualisaties op de website en in de verkoopdocumentatie zijn een impressie van hoe de appartementen en omgeving er straks uit komt te zien. De eventuele aankleding van de appartementen die is weergegeven op de plattegronden in de verkoopbrochure behoort niet tot het appartement.

### **Situatietekening en maten**

Bij de koop- en/of aannemingsovereenkomst zijn tekeningen opgenomen. Deze horen bij de appartementen.

1. De maten op de verkoopcontracttekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Wij hebben deze maten zo nauwkeurig mogelijk aangegeven. Toch kan het voorkomen dat de maten op de tekening iets afwijken van de uiteindelijke maten.
2. Wij geven de maatvoering tussen wanden aan, daarbij is nog geen rekening gehouden met wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoorts. Voor de bestelling van uw interieur, keuken en gordijnen wordt u op het einde van het bouwproces tijdens een kijkdag in de gelegenheid gesteld de werkelijke maten in het appartement op te meten.
3. Op de verkooptekeningen getekende aantal en positie van de HWA's zijn indicatief. Indien uit berekeningen of naar aanleiding van gekozen opties blijkt dat er een gewijzigd aantal HWA'S moet worden toegepast, zal dit tijdens de uitvoeringsfase worden aangepast.
4. Posities en afmetingen van installaties, schachten, kanalen en constructieve elementen zijn op tekening indicatief weergegeven en worden in het werk exact bepaald.
5. Het hoogteverschil ter plaatse van de voordeur is ten tijde van de oplevering ca. 35mm, gemeten vanaf de bovenkant cementdekvloer.
6. De openbare inrichting wordt uitgevoerd door derden. De laatst bekende versie is in de situatietekening verwerkt. Hier kunnen echter buiten onze invloed nog eventuele wijzigingen in plaatsvinden.

De situatietekening is bedoeld om u een beeld te geven van het plan. U kunt hieraan geen rechten ontnemen, vanzelfsprekend houden wij u op de hoogte van eventuele afwijkingen.

**Afwijkingen van de technische omschrijving**

1. In deze technische omschrijving noemen we soms merken. Het kan zijn dat wij, om uiteenlopende redenen, kiezen voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het type dat in de technische omschrijving genoemd is.
2. In deze technische omschrijving proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw appartement eruit gaat zien. SWK hanteert regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Mocht het dus onverhoopt voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van SWK, dan heeft de bepaling van SWK altijd voorrang.

**Leeswijzer**

De technische omschrijving is verdeeld in hoofdstukken. In de hoofdstuk 1 vindt u algemene projectgegevens en administratieve gegevens die voor de koop van uw appartement van belang zijn. In de hoofdstukken 2 en 3 vindt u beschrijvingen van materialen en meer informatie over de afwerking van uw appartement. In hoofdstuk 4 leest u meer over wijzigingen tijdens de bouw, oplevering en onderhoud.

00      Projectgegevens

Plaats van het project

Hengelo.

Project

Het project Seahorse bestaat in totaal uit 110 woningen.

In het plan worden 74 koopwoningen gerealiseerd, 12 huurwoningen, 9 vrije kavels en 15 appartementen.

Deze technische omschrijving heeft enkel betrekking op de appartementen.

Ontwikkeling:            VanWonen Projecten B.V.  
                                  Willemsvaart 21, Zwolle

Architect:                KAW Architecten en Adviseurs  
                                  Pelgrimsstraat 1, Rotterdam

Realisatie:                Aannemingsbedrijf J.A. Droste B.V.  
                                  Wegtersweg 7-23, Hengelo  
                                  074 - 255 1555

Inlichtingen en            VanWonen Projecten B.V.  
Verkoop:                    Willemsvaart 21, Zwolle  
                                  038 – 303 3600

## WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN UW APPARTEMENT

### 01 Over VanWonen en Droste

VanWonen en Droste werken nauw samen bij de ontwikkeling en realisatie van Seahorse in Hengelo. VanWonen treedt op als ontwikkelaar. Droste treedt op als bouwer. Zoveel mensen, zoveel wensen. Dat geldt zeker voor de invulling van de woon- en leefomgeving. Als vooraanstaande ontwikkelaar en bouwer van nieuwbouwappartementen zijn wij uitstekend in staat uw wensen te vertalen naar onze projecten. Zo geven wij klantgericht en met een focus op kwaliteit, invulling aan consumentgericht bouwen.

Op [www.vanwonen.com](http://www.vanwonen.com) en [www.drostebouwgroep.nl](http://www.drostebouwgroep.nl) kunt u nader kennis met ons maken. Aan de hand van onze gerealiseerde projecten krijgt u een beeld van onze visie op werken.

### 02 Uw woonadviseur

Gedurende het bouwproces is de woonadviseur uw persoonlijk aanspreekpunt. Zij zal u regelmatig informeren over onder andere de voortgang van de bouw. Dit gebeurt door middel van bijvoorbeeld een nieuwsbrief, een kopersinformatieavond en kijkmiddagen op de bouwplaats. Daarnaast zal de woonadviseur met u het gehele meer- en minderwerk behandelen om u in staat te stellen uw nieuwe appartement zo goed mogelijk aan uw woonwensen en smaak aan te passen.

Na het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst of de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt u uitgenodigd voor een individueel gesprek met de woonadviseur voor de overige opties. Daarnaast is er de mogelijkheid in de showrooms keuzes te maken voor onder andere keukens, tegelwerk en sanitair.

### 03 De koop

Een appartement kopen doet u niet dagelijks. Omdat het bovendien om grote bedragen gaat en een belangrijke stap in uw leven is, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouw-appartement. Wij adviseren u dit gedeelte van de technische omschrijving aandachtig te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten. Hieronder geven wij met name aan wat u precies wel en niet koopt als u een overeenkomst met ons sluit. Daarnaast leggen wij uit hoe de betaling verloopt.

### 04 De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van een appartement, sluit u een koopovereenkomst met VanWonen en een aannemingsovereenkomst met Droste. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopprijs, terwijl VanWonen en Droste zich als verkoper en bouwer verplichten

tot levering van het appartementsrecht en de bouw. Nadat beide overeenkomsten zijn getekend, ontvangt u de overeenkomsten vervolgens van VanWonen en Droste retour. SWK en de notaris ontvangen een kopie. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genaamd) opmaken.

Schriftelijke (contract-)stukken en/of schriftelijke toezeggingen van VanWonen of Droste zijn bindend.

05 Opschortingsdatum

In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan zijn de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stellen wij u een nieuwe opschortingsdatum voor.

06 De koopprijs

De koopprijs van een nieuwbouwappartement is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grond- en ontwikkelingskosten;
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- kosten van de architect en overige adviseurs;
- aanlegkosten van water, elektra, riolering;
- gemeentelijke leges;
- notariskosten voor de aankoop van uw appartement;
- makelaarscourtage;
- omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief worden aan u doorberekend);
- kosten van het waarborgcertificaat van SWK.

Niet in de 'vrij op naam'-prijs is opgenomen:

- kosten voor eventueel meer-/minderwerk;
- abonnee- en aansluitkosten voor telefoon-, kabel en/of glasvezelaansluiting;
- de afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- renteverlies tijdens de bouw (waarover u meer leest onder 'De betaling').



**07**      De betaling

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de koopprijs aangeduid als koop-respectievelijk aanneemsom. Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u af tot VanWonen en/of Droste u een factuur stuurt waarop wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen:

- indien u over eigen middelen beschikt betaalt u de factuur;
- heeft u geen eigen geld en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de koop-/aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële levering met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één der termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Een kopie hiervan zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker, die dan voor betaling zorgdraagt zodra de levering heeft plaatsgevonden. Vanaf de leveringsdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop, eventueel in mindering te brengen, de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

**08**      De eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw appartement vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor de eigendom van het appartementsrecht, met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst is de uiterste datum van het notarieel transport van uw appartement vermeld. Dat is dus de datum waarop u uiterlijk eigenaar van het appartement in aanbouw wordt. Vóór die datum stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven.

Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- rente vanaf datum grond rentedragend; en eventueel;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat uw geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en in depot blijft, zal doorgaans gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Indien dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

## 09 De oplevering, service en garantie

Wij kunnen ons voorstellen dat u in de enerverende en hectische periode van financiering, aanschaf, bouw en inrichting van een nieuwbouwappartement graag zoveel mogelijk zekerheden inbouwt. VanWonen en Droste geven u die zekerheid, op meerdere fronten.

### *Oplevering*

Uiteraard informeren wij u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is een service waaraan u echter geen rechten kunt ontlenen. Contractueel zijn wij gebonden aan de bouwtijd zoals die in de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd. Ongeveer drie weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de oplevering. Deze datum is wél bindend. Wees erop attent dat op die datum ook alle facturen voldaan zijn en dat u dus tijdig betalingsopdrachten aan uw bank verstrekt. Bij de "oplevering" bent u en een vertegenwoordiger van de aannemer aanwezig. Daarnaast kunt u hiervoor uiteraard een deskundige uitnodigen, bijvoorbeeld iemand van de Vereniging Eigen Huis.

- *Ook garantie op heldere informatie*

Het zal u inmiddels duidelijk zijn dat bij het kopen van een appartement nogal wat komt kijken. De stortvloed aan informatie kan het geheel voor u wellicht onoverzichtelijk maken. Dat willen wij graag helpen voorkomen. Daarom staan wij u gedurende het gehele bouwproces terzijde en informeren wij u over alle relevante zaken. Wij leveren daarom duidelijke en geordende informatie. Deze technische omschrijving is daar een voorbeeld van. Maar er is meer:

- *De kopersmap*

Wanneer u een afspraak heeft gemaakt met VanWonen of met de makelaar ontvangt u een map waarin zich alle informatie bevindt die belangrijk is voor het nemen van een koopbeslissing. Zo treft u onder andere de relevante contractstukken als contracttekeningen, de koop- en de aannemings-overeenkomst alsook de informatie over het meer- en minderwerktraject in deze map aan.

- *De onderhoudsgegevens*

De onderhoudsgegevens ontvangt u op een USB-stick bij de oplevering van uw appartement. Hierin nemen we informatie op, die u nodig heeft om uw appartement in goede staat te houden. Een belangrijk onderdeel is het formulier 'verzoek tot herstel geconstateerde gebreken'. Mochten zich onverhoopt gebreken aan uw appartement voordoen, dan kunt u deze

met dit formulier aan ons doorgeven. Na melding zullen we de gebreken, voor zover deze daarvoor in aanmerking komen, tijdens de onderhouds- of de SWK-garantieperiode verhelpen.

#### *SWK garantie waarborgregeling Nieuwbouw 2020*

Uiteraard wilt u er zeker van zijn, dat wij uw appartement in perfecte staat en conform hetgeen met u is overeengekomen aan u opleveren. Om die extra zekerheid te bieden, is op uw appartement de Garantie- en waarborgregeling van SWK van toepassing. Deze regeling houdt in grote lijnen in dat wij ons garant stellen dat uw appartement aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Indien het appartement technische mankementen vertoont dan kunt u een beroep doen op de SWKgarantie en zijn wij, indien deze mankementen onder deze garantie vallen, verplicht deze te verhelpen.

U ontvangt hiervoor een waarborgcertificaat dat wordt afgegeven door SWK.

Dit is een organisatie die belast is met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling en de in de regeling vermelde waarborgen verstrekt. Wanneer u een appartement met SWKgarantie van ons koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de afgifte van het waarborgcertificaat stelt Droste zich garant voor de technische kwaliteit van uw appartement. Alles over de Garantie- en waarborgregeling (onderdelen van de garantie en garantietermijnen) vindt u in het boek "SWK Garantie waarborgregeling Nieuwbouw 2020" dat u van ons ontvangt bij het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst.
- De tekst van zowel de koopovereenkomst als de aannemingsovereenkomst is goedgekeurd door SWK. U heeft dus altijd een veilig contract.
- In de SWK Garantie waarborgregeling Nieuwbouw 2020 is een klachtenprocedure opgenomen in het geval er een geschil ontstaat over de technische kwaliteit van het appartement.
- U krijgt een 'afbouwgarantie'. Dit betekent dat u nooit met een half afgebouwd appartement blijft zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de bouwonderneming. Via bemiddeling van SWK bouwt een andere onderneming uw appartement af, terwijl de schade tot een bepaald maximum door het SWK wordt gedragen. Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger mocht zijn voor u gelden steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

#### 10 Geen misverstanden

Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen. Daarom treft u hieronder nog een reeks van relevante zaken aan over (de bouw van) uw appartement.

#### *Wijzigingen en voorbehoud*

- Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit plan. Omdat bij het bouwen van een appartement veel ambachtelijk werk wordt verricht, behoudt Droste zich het recht voor, op of aan de opstellen, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen. Alsmede afwijkingen die eventueel voortvloeien uit de eisen en wensen van de overheid en/of nutsbedrijven en/of de ontwikkelaars van het plan en de daarmee samenhangende plannen in de directe omgeving.
- De wijzigingen waar we hierboven op doelen, mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van het appartement. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van het appartement mogen door de eventuele wijzigingen niet worden aangetast. Aan dergelijke wijzigingen kunt u noch bij VanWonen noch bij Droste enig recht ontlenen tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.
- Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Hengelo alsmede de nutsbedrijven.

#### *Artists impressions.*

De getoonde perspectieftekeningen geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

#### *Maatvoering en inrichting.*

De in de contracttekeningen genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven, zijn de afmetingen in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Let dus op! Wij adviseren u, bij het inrichten van uw appartement, de maten ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat. Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Zij worden uiteraard niet geleverd. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van VanWonen en Droste. Voor vragen daarover kunt u zich tot de gemeente Hengelo richten.

#### *Overige zaken.*

Het leidingverloop is op het moment van verschijning van deze technische omschrijving nog niet geheel bekend. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde ventilatievoorzieningen en dergelijke. Wel is duidelijk dat er leidingen en vloerverwarming in de dekvloeren zullen worden opgenomen. Spijkeren of boren in vloeren

kan dus schade met zich meebrengen. Werkzaamheden door derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan.

In de gevels daar waar standaard geen verticale screens komen zijn geen extra voorzieningen opgenomen voor het aanbrengen van eventuele zonneschermen, screens en dergelijke. In het algemeen kunnen zogenaamde “knikarm”-zonneschermen een bijzonder hoge gevelbelasting veroorzaken. De gevels zijn hierop niet berekend. Zonder aanvullende voorzieningen kan scheurvorming optreden. Op scheurvorming in de gevels en aanliggende constructie, veroorzaakt door het aanbrengen door derden van zonneschermen en dergelijke wordt geen garantie gegeven. Het aanbrengen van screens is ook niet in alle situaties mogelijk. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering is geheel voor risico van de koper. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie. Wat uitgevoerd kan worden, wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren. Uw appartement wordt namelijk gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten wij ervoor zorgen, dat uw appartement bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van SWK.

## 2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

- 11 PEIL VAN DE BEGANE GRONDVLOER  
Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer. De exacte hoogte wordt vastgesteld in overleg met de gemeente.
- 12 GRONDWERK  
Graafwerk wordt verricht ten behoeve van de aanleg van:
- de funderingen;
  - alle rioleringsleidingen;
  - alle leidingen t.b.v. nutsvoorzieningen;
- Het niet bebouwde en/of niet bestraatte gedeelte van het perceel zal met uitkomende grond worden afgewerkt. Er wordt geen drainage onder de appartementen aangebracht.
- 13 FUNDERING  
Het appartementencomplex wordt gefundeerd op palen met daarover betonnen funderingsbalken. In de funderingsbalken worden sparingen opgenomen om rioleringen en NUTS-voorzieningen binnen de appartementen te brengen. De kruipruimte is middels een kruipluik bereikbaar voor de NUTS bedrijven. De kruipruimte zal voor een deel opgevuld zijn met grond, waardoor niet de gehele kruipruimte onder het appartementencomplex bereikbaar is.
- 14 RIOLERING EN HEMELWATERAFVOEREN  
Vanaf de diverse afvoerpunten in het appartement worden kunststof afvoerleidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De buitenriolering is van recyclebaar kunststof en wordt aangesloten op het openbare rioelstelsel.  
De hemelwaterafvoeren welke zich aan de buitengevel bevinden worden, conform tekening, uitgevoerd in aluminium. Het hemelwater wordt via het maaiveld op het openbaar gebied afgevoerd naar de wadi.
- 15 VLOEREN  
De begane grondvloer wordt gemaakt van een betonnen systeemvloer, voorzien van isolatie. De verdiepingsvloeren tussen de verschillende appartementen zijn van een massief betonnen systeemvloer. Alle appartementen worden afgewerkt met een zogenaamde zwevende dekvloer. Dit samen zorgt voor een goede geluidsisolatie. Er worden geen vloerplinten aangebracht of geleverd.  
Aan de onderzijde van de betonvloeren blijven in het beton de v-naden in het zicht.  
De bergingen B op de begane grond met voorliggende gang worden afgewerkt met een

cementdekvloer welke wordt ingestrooid met een slijtlaag.

## 16 GEVELS EN WANDEN

Voor de diverse constructiedelen worden de volgende materialen toegepast;

### *Buitengevels:*

De buitengevels bestaan uit een binnenspouwblad van kalkzandsteen of beton met isolatie, een luchtspouw en een buitenspouwblad. Op de plekken zoals op verkooptekening aangegeven worden de volgende materialen toegepast;

- Gebakken gevelsteen in waalformaat. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in een kleur zoals vermeld in de kleur – en materiaalstaat.
- Metalen beplating met achterconstructie van hout op kalkzandsteen of beton, in een kleur zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
- Onder de aluminium buitenkozijnen met gemetselde borstwering worden -aan de buitenzijde- betonnen raamdorpels toegepast.
- Het gevelmetselwerk wordt gevoegd in een op het werk nader te bepalen kleur.

### *Binnenspouwbladen, woningscheidende en constructieve wanden:*

Alle dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of beton. Wij garanderen geen hogere geluidsisolatie tussen de appartementen onderling dan krachtens het bouwbesluit geeist kan worden. De wanden tussen de appartementen en algemene ruimten worden aan de zijde van de algemene ruimten voorzien van een thermische isolatie.

### *Niet dragende binnenwanden:*

Alle niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton, 10 cm dik. Uitzondering hierop zijn de wanden tussen appartement 99 en 100, 103 en 104, 109 en 110. Deze wordt uitgevoerd in een woningscheidende metalstud wand.

Afhankelijk van de betreffende ruimte worden deze behangklaar, betegeld, met spuitwerk of onafgewerkt opgeleverd, zoals vermeld in de afwerkstaat. Behangklaar houdt in dat de wanden geschikt zijn voor behang. Voor de fijnere behang/glasvliessoorten en voor het schilderen van de wanden moeten deze door u zelf nog verder worden afgewerkt/voorbehandeld.

De niet dragende scheidingswanden van de “bergingen B” op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken, welke aan de bovenzijde ca. 20 cm vrij staan van het plafond ten behoeve van ventilatie.

Het kalkzandstenen binnenspouwblad van deze bergingen worden aan de binnenzijde vanaf een hoogte van ca. 1,6 meter boven vloerpeil voorzien van een isolatiemateriaal.

Van de appartementen 99, 100, 103 en 104 worden de ruimtes aangeduid als slaapkamer 1 voorzien van een voorzetwand ter plaatse van de voorgevel. Hetzelfde geldt bij appartementen 109 en 110 voor de ruimtes aangeduid als keuken.

- 17 **GEVELKOZIJNEN**  
De gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium; zie kleur- en materiaalstaat. De ramen zijn van het type draai- en/of kiep. De kozijnen en ramen worden voorzien van geïsoleerd glas (HR++). Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2. Aan de binnenzijde van de gevelkozijnen worden, ter plaatse van de gemetselde borstweringen, marmercomposiet vensterbanken aangebracht.
- 18 **GEVELSCHERMEN**  
Er worden verticale screens toegepast t.p.v. de voorgevel (westgevel, m.u.v. entree en de 4 puilen van de penthouses), rechter zijgevel (zuidgevel) en achtergevel (oostgevel, alleen t.p.v. de verblijfruimtes).  
De screens zijn elektrisch bedienbaar.
- 19 **BALKONS, TERRASSEN EN LUIFELS**  
De appartementen op de begane grond hebben een ruim terras welke is afgeperkt door middel van een halfsteens gemetseld plantenvak. De vloer wordt voorzien van betontegels op zand. De appartementen op de verdiepingen hebben allen een ruim balkon. De balkons bestaan uit prefab beton, voorzien van een metalen randprofiel. De hekwerken van de balkons bestaan uit geperforeerd metaal. De appartementen op de bovenste verdieping hebben een groot zonneterras met een gemetselde borstwering voorzien van een stalen leuning. De terrassen worden voorzien van betontegels. De op tekening aangegeven luifels ter plaatse van de entree en trappenhuis op de begane grond worden als dicht dak uitgevoerd in een houten balklaag afgetimmerd met multiplex, voorzien van een metalen randprofiel.  
De luifels boven de buitenkozijnen bij de dakterrassen van appartementen 109 en 110 worden uitgevoerd als metalen lamellen met open tussenruimte en een metalen randprofiel.
- 20 **DAKEN**  
Het platte dakdeel bestaat uit een betonnen vloer met isolatie, Rc waarde 6,0 voorzien van bitumen dakbedekking. De dakranden worden voorzien van een metalen dakrand.
- 21 **CENTRALE HAL, LIFT EN TRAPPENHUIS**  
De vloer van de entreehal en de ruimte voor de trap op de begane grond wordt voorzien van tegels. Het portaal voor de postvakken voorzien van schoonloopmat (op de cementdekvloer). De wanden worden voorzien van spuitwerk. Het plafond van de entree ruimte wordt voorzien van houten latten, het de overige algemene ruimtes wordt voorzien van spuitwerk.  
Uitzondering hierop zijn de plafonds van de bergingen B inclusief voorliggende gang en de technische ruimte op de begane grond. Deze plafonds worden uitgevoerd in een houtwolcementplaat in naturel kleur.  
De trappen worden uitgevoerd in prefab beton met antislip profiel in de treden.  
De onderzijde van de trappen is van prefab beton en wordt niet verder afgewerkt.  
De onderzijde van de betonplafonds in het trappenhuis worden voorzien van een akoestische



plafondplaat waardoor de nagalmtijd wordt beperkt.

Bij de entreeur worden postkasten gesitueerd. Daarnaast wordt een videofooninstallatie aangebracht waarmee bezoekers via een video, spreek en luisterverbinding contact met u kunnen opnemen. Vanuit uw appartement kunt u de entree openen.

De lift wordt uitgevoerd als een brancardlift. De liftdeuren en kozijnen worden uitgevoerd in roestvast staal (RVS). De lift is voorzien van een bedieningstableau, noodbel, spreekinstallatie, leuning en een spiegel op de achterwand. De vloer wordt afgewerkt met een kunststof vloerbedekking, de wanden en het plafond worden afgewerkt met plaatmateriaal. In het plafond van de lift is een verlichtingsarmatuur en ventilatievoorziening opgenomen.

Op de begane grond bevindt zich de algemene meterkast waarop de verlichting van de algemene ruimten en de liftinstallatie is aangesloten. Op iedere verdieping bevindt zich een wandcontactdoos welke geschakeld wordt via de centrale meterkast ten behoeve van het onderhoud van de algemene verkeersruimten. Ook bevindt zich op de begane grond een technische ruimte waar de hydrofoorinstallatie is gesitueerd en tevens is voorzien in een uitstortgootsteen met koudwater en waterafvoer.

Op de koperscontracttekening is in de entréehal een zitmeubel gestippeld weergegeven. Dit meubel maakt geen deel uit van de koop- en/of aannemingsovereenkomst.

## 22 BINNENKOZIJNEN EN DEUREN

De binnenkozijnen in de appartementen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht. Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke opdekdeuren tot ca. 2300mm hoog. De deuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. De kozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van een kunststeen dorpel. De deuren van badkamers en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting. De meterkastdeur is voorzien van een cilinder welke gelijksluitend is met de voordeur van uw appartement. In het appartement worden geen plinten aangebracht.

De voordeur en het voordeurkozijnen van de appartementen zijn van hardhout en uitgevoerd als stompe deur. De kozijnen in de algemene ruimten zijn van hardhout. De deuren in de algemene ruimten zijn uitgevoerd als stompe volspaan plaatdeur met een kunststof toplaag.

## 23 KEUKEN

De woningen zijn voorzien van een volledige keuken in de opstelling zoals weergegeven op de verkooptekeningen. Deze keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur; inductie kookplaat, combi oven-magnetron, geïntegreerde koelkast en recirculatie afzuigkap. Binnen de basis vrij op naam prijs van de woning zijn daarbij diverse mogelijkheden om kleuren en eindafwerkingen te variëren. Om deze mogelijkheden te bekijken kunt u inspiratie opdoen bij onze keukenleverancier "Baars". Daar kunt u tevens tegen een meerprijs kiezen voor een nog uitgebreidere keuzemogelijkheden.

Indien u ervoor kiest om de keuken volledig te laten vervallen ontvangt u een bedrag retour. Voor de appartementen 96 t/m 108 ontvangt u een bedrag van € 3.000,- incl. btw retour en voor de appartementen 109 & 110 ontvangt u een bedrag van € 5.000,- incl. btw retour. Voor de exacte inhoud en positie van deze basis aansluitpunten verwijzen wij u naar de installatietekening (kopersinformatiemap). In overleg met de woonadviseur zijn deze punten (mits tijdig bekend en tegen meerkosten) verplaatsbaar. Aangezien de technische installatie in de woning voorzien is van een warmte-terug-win systeem, is het verplicht om de afzuigkap in de keuken uit te voeren met een recirculatie systeem.

#### 24 VENTILATIE

Het appartement wordt uitgevoerd met een mechanische ventilatie met warmte terugwinning, die de afzuiging van lucht verzorgt in het toilet, de badkamers, keuken en in berging A. Verse buitenlucht wordt toegevoerd in verblijfsgebieden zoals woon- en slaapkamers. Tussen de afgevoerde en toegevoerde lucht vindt warmteoverdracht plaats, zodat de toegevoerde lucht wordt voorverwarmd (er vindt geen vermenging van lucht plaats). In de woonkamer/keuken is een bedieningsschakelaar ten behoeve van de regeling van het toerental aanwezig. Deze ventilatie kan niet volledig worden uitgezet. Voor een goed binnenklimaat in het appartement is het nodig dit ingeregelde ventilatie-systeem intact te laten. Voor extra spui-ventilatie kunt u de ramen openzetten, echter vanuit het oogpunt van energiebesparing is het wenselijk om dit te beperken. De positie van afzuigunit van de mechanische ventilatie is aangegeven op tekening. De afvoer van de mechanische ventilatie gaat door het dak/gevel naar buiten.

#### 25 SANITAIR EN TEGELWERK

De badkamers van de appartementen worden voorzien van een douche met een doucheput 15 x 15 cm met een rvs rooster, een thermostatische douchemengkraan, een wandcloset en een wastafelcombinatie voorzien van eenhendel mengkraan. Het sanitair is van het merk Villeroy & Boch, type O.novo. In de showroom bent u vrij om ander sanitair te kiezen. Ook kunt u, in onderling overleg, een andere indeling kiezen mits deze voldoet aan de regelgeving en technisch haalbaar is. Uw keuze wordt verrekend met het basis sanitair.

Met betrekking tot het tegelwerk in het appartement hebben we met zorg een standaard keuzepakket samengesteld voor de appartementen. Uit de standaard keuzemogelijkheden die wij u aanbieden kunt u zonder verdere verrekening van meerwerk een wand- en vloertegel met bijbehorende kleur uitkiezen. Wanneer u besluit tot het kiezen van een andere tegel, dan zullen de kosten worden verrekend.

##### Tegelwerk wanden

De wanden in badkamer en toilet worden afgewerkt met wandtegels met een afmeting van 200x400 mm liggend verwerkt (stelpost aankoop: 25,- p/m<sup>2</sup>). De wanden in de badkamer worden betegeld tot aan het plafond en de wanden in het toilet tot ca. 1.200 mm vanaf

bovenzijde afwerkvloer. Keuze voor afwijkende tegelformaten geven mogelijk aanleiding tot verrekening. De omkanten (ofwel de negge) van de gevelopening ten behoeve van het raamkozijn in de badkamer worden eveneens betegeld, evenals de vensterbank.

#### Tegelwerk vloer

De vloeren in de badkamer en toilet worden afgewerkt met vloertegels met een afmeting van 300x300mm (stelpost aankoop: 30,- p/m<sup>2</sup>).

#### Het voegwerk

Het voegwerk van het vloertegelwerk wordt standaard in zilvergrijs uitgevoerd en wandtegelwerk wordt standaard uitgevoerd in wit.

### 26 VLOERAFWERKING

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met zwevende dekvloer.

De vloeren in de appartementen zijn qua afwerking geschikt voor tapijt. In de praktijk is echter bijna elke vorm van vloerbekleding mogelijk. U kunt dan ook voor andere afwerkingen kiezen, echter dan kan een extra behandeling noodzakelijk zijn. Ook dient u met uw keuze rekening te houden met de vloerverwarming. Harde steenachtige materialen geleiden warmte het beste. Laminaat, vinyl en parket zijn goed mogelijk, maar geadviseerd wordt om hierin goed advies van uw leverancier in te winnen, met name waar het de ondervloer betreft. Hoogpolig tapijt en tapijt met een dikke onderrug zijn mogelijk te veel warmte remmend.

### 27 WANDAFWERKING

De wanden in het appartement welke niet worden betegeld, worden behangklaar opgeleverd. Zie hiervoor ook de afwerkstaat en de materiaalspecificatie.

### 28 PLAFONDAFWERKING

De betonplafonds, waarin afhankelijk van de plaatverdeling en pasplaten een v-naadje zichtbaar blijft, worden afgewerkt met spackwerk. Zie hiervoor ook de afwerkstaat en de materiaalspecificatie.

### 29 VERWARMING EN WARMWATER

De appartementen worden standaard voorzien van een warmtepomp met vloerverwarming. De warmtepomp bevindt zich in berging A.

Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen vertrektemperaturen conform de SWK-eisen:

- woonkamer 20°C
- keuken 20°C
- entree 15°C
- badkamer 22°C

- slaapkamers 20°C
- toilet 15°C
- technische ruimte geen verwarming
- berging geen verwarming

#### Bediening

In de woonkamer is de temperatuur in te stellen met een thermostaat. De vloerverwarming van de overige verwarmde ruimten wordt ingeregeld op de minimaal haalbare vertrektemperaturen en is afsluitbaar op de verdeler in de technische ruimte.

### 30 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de NPR 5310 tabel eenvoudig 2016-10. De leidingen worden opgenomen in wanden en vloeren met uitzondering van de leidingen in de bergingen met aanduiding B, meterkasten en de technische ruimte. Deze worden uitgevoerd als zichtleidingen [opbouw]. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke zijn van kunststof van het type inbouw (met uitzondering van de bergingen B, technische ruimte en de meterkast) en worden uitgevoerd in de kleur wit.

Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en dergelijke zijn op de koperscontracttekeningen aangegeven. Voor de plaats op de wanden worden de volgende circa hoogten aangehouden, gemeten vanaf de afgewerkte vloer:

- hoogte wandcontactdozen algemeen 300+
- hoogte schakelaar algemeen 1050+
- hoogte wandcontactdoos in combinatie met een schakelaar 1050+
- hoogte wandcontactdozen woonkamer, slaapkamers 300+
- hoogte leidingen ten behoeve van telefonie/CAI/CAT 300+
- hoogte wandcontactdozen opstelplaats keuken 1250+
- ter plaatse van de opstelplaats voor een afzuigkap 2200+

### 31 CAI, COMPUTER EN TELEFOONAANSLUITING

Uw appartement wordt voorzien van de aansluitingen zoals op de koperscontracttekeningen is aangegeven. Omdat zowel televisie, internet en telefoon tegenwoordig vaak gecombineerd in één aansluiting binnenkomt, is er voor gekozen om in de basis een cat6 aansluiting in de woonkamer te maken. De hoofdaansluiting voor data komt binnen in de meterkast welke zich in de algemene ruimte bevindt. Er is voor gekozen om in berging A standaard twee bedrade cat 6 leidingen naar de meterkast te realiseren.

Hierdoor kan uw eigen router in berging A geplaatst worden. Voor de plaats van deze leidingen wordt verwezen naar de koperscontracttekeningen.

- 32 **ROOKMELDERS**  
In de appartementen worden rookmelders geplaatst volgens de voorschriften. Voor de plaats van de rookmelders wordt u verwezen naar de koperscontracttekeningen.
- 33 **BERGING B**  
Elk appartement krijgt een berging op de begane grond, aangeduid als berging B.  
De bergingen zijn opgebouwd uit beton en/of kalkzandsteenvellingblokken. De elektrische installatie van de berging (aansluitpunt verlichting en wandcontactdoos) worden aangesloten op de meterkast behorend bij uw appartement.
- 34 **ALGEMEEN**  
Het appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteit- en rioleringsnet. De aansluitkosten hiervoor zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. Ten behoeve van data wordt een glasvezelleidingen aangelegd tot in de meterkast.  
Om de verwarmingsinstallatie gedurende circa twee weken voorafgaand aan de oplevering te kunnen beproeven, vindt de aansluiting van water en elektra enkele weken voor oplevering plaats. Voor de levering van water, elektra, data, etc. dient de koper tijdig zelf een contract te sluiten met het nutsbedrijf.  
Groenvoorzieningen en inrichting van het openbare gebied is indicatief aangegeven.
- 35 **BOUWBESLUIT**  
Om begripsverwarring te voorkomen is in het Bouwbesluit bepaald dat alle vertrekken in een appartement eenduidig naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als slaapkamer of woonkamer worden in het bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken over:
- verkeersruimte (VKR): hal, entree, overloop;
  - verblijfsruimte (VBR): woonkamer, (opstelplaats) keuken, slaapkamer;
  - bergingruimte (BRI): berging, garage;
  - toiletruimte (TR): toilet;
  - badruimte (BDR): badkamer, douche;
  - technische ruimte (TECHNR): meterkast;
  - onbenoemde ruimte (BRI): zolder, trapkast.

### 3. STAAT VAN AFWERKING

36 RUIMTEAFWERKSTAAT

<b>Algemene ruimten</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wand</b>	<b>Plafond</b>
Entree begane grond	Tegels grijs ca. 90x90	Spacspuitwerk wit	Houten latten
Portaal voor postvakken	Schoonloopmat	Spacspuitwerk wit	Houten latten
Trappenhuis begane grond	Tegels grijs ca. 90x90	Spacspuitwerk wit	Spacspuitwerk wit
Trapkast / bergkast begane grond	Tegels grijs ca. 90x90	Spacspuitwerk wit	Onafgewerkt beton
Gang voor bergingen B	Cementdekvloer (strooilaag)	Kalkzandsteen velling	Isolatiemateriaal
Technische ruimte	Cementdekvloer (strooilaag)	Kalkzandsteen velling	Isolatiemateriaal
Trappen	Prefab beton antislip	Spacspuitwerk wit	Onafgewerkt beton
Algemene ruimtes verdiepingen	Tapijt	Spacspuitwerk wit	Spacspuitwerk wit
Meterkastruimtes	Onafgewerkte betonvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Bergkast verdieping 4	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Luifels begane grond	n.v.t.	n.v.t.	Multiplex geschilderd
<b>Appartementen</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wand</b>	<b>Plafond</b>
Hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spacspuitwerk wit
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Spacspuitwerk wit
Badkamers	Vloertegels 30x30	Wandtegels 25x40	Spacspuitwerk wit
Toilet	Vloertegels 30x30	Wandtegels 25x40 tot 1.2mtr; daarboven behangklaar	Spacspuitwerk wit
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spacspuitwerk wit
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spacspuitwerk wit
Terras	Betontegels ca. 50x50	Schoon metselwerk borstwering	n.v.t.
Balkon	Prefab beton antislip	Geperforeerde metaalplaat	Prefab beton gerold
Berging A / C / WTW ruimte	Cementdekvloer	Behangklaar	Spacspuitwerk wit
Berging B	Cementdekvloer (strooilaag)	Conform tekening Kalkzandsteen vellingblok / Voorzetwand en houtwolcementplaat vanaf va. 2mtr+ vloer	Houtwolcementplaat

37 KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelsteen	Deppe Kohlenbrand o.g. waalformaat	roodbruin
Balkons	Prefab beton	Grijs
Profielen rondom balkonplaten	Metalen randprofiel	RAL 7021
Luifels entree en trappenhuis	Metalen randprofiel	RAL 7021
Trappen	Prefab beton	Grijs
Beton muurafdekkers dakterrassen	Prefab beton	Grijs
Leuning dakterrassen	Metalen randprofiel	RAL 7021
Luifels dakterrassen	Metalen randprofiel	RAL 7021
Buitenkozijnen	Aluminium	Structuurcoating RAL 7021
Buitendeuren	Aluminium	Structuurcoating RAL 7021
Lekdorpels onder buitenkozijn	Prefab beton	Grijs
Dichte panelen in buitenkozijnen	Sandwichpaneel met aluminium	Structuurcoating RAL 7021
Binnenkozijnen algemene ruimten	Hardhout	Wit
Binnendeuren algemene ruimten	Volle spaanplaat, kunstst. toplaag	Wit
Voordeur en -kozijn app.	Hardhout	Wit
Binnenkozijnen appartementen	Stalen nastelkozijn met bovenlicht	Wit
Binnendeuren appartementen	Opdekdeur	Wit
Houten latten plafond entrée	Houten latten	Naturel onbehandeld
Hellende daken	Staalplaat zichtbaar bevestigd	RAL 7021
Dakranden	Stalen zetwerk	RAL 7021
Platte daken	Dakbedekking bitumen	Naturel zwart
Hemelwaterafvoeren aan gevels	Aluminium	RAL 7021
Balkonhekken	Geperforeerd staal	RAL 7021
Leuning op balkonhekken	Hardhout	Transparant gebeitst
Leuning trappen	Metalen buis	RAL 7021
Tapijt algemene ruimtes	Desso Essence of gelijkwaardig	Zwart

#### 4. ANDERE BELANGRIJKE ZAKEN

##### 38 WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Als het tijdens de uitvoering van de (af)bouw noodzakelijk is, kunnen wij wijzigingen in het bouwplan doorvoeren. Deze wijzigingen doen echter nooit afbreuk aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen, voor u én voor ons, nooit het recht geven tot vergoeding van meer- of minder kosten.

U krijgt de gelegenheid om uw appartement, binnen de mogelijkheden, naar uw wensen aan te passen. Hiervoor kunt u gebruik maken van de opties die we aanbieden in de keuzelijst. Individuele keuzes zijn alleen mogelijk indien de aannemer deze goedkeurt en ze voldoen aan de bepalingen genoemd in de algemene voorwaarden van SWK en het Bouwbesluit. Alle keuzes moeten voor de start van de bouw bekend zijn. Tijdens de bouw kan er niets meer worden gewijzigd.

##### 39 OPLEVERING

###### Voorschouw en oplevering

Circa 6 weken voor de verwachte opleveringsdatum ontvangt u een brief met een voorlopige datum van voorschouw en oplevering.

De voorschouw is een belangrijk hulpmiddel om het verloop van de oplevering soepel te laten verlopen. Ongeveer twee weken voor sleuteluitgifte wordt u in de gelegenheid gesteld een rondgang door uw appartement te maken.

Aan de hand van de opnamelijst wordt geconstateerd of er nog onvolkomenheden zijn, die voor de sleuteluitgifte kunnen worden verholpen. Vervolgens hebben wij dan de gelegenheid in de resterende of daaropvolgende weken, de puntjes op de "i" te zetten. Kopers zijn niet verplicht gebruik te maken van deze voorschouw. Wel raden wij het dringend aan, omdat het bijdraagt aan een soepel verlopende sleuteluitgifte.

###### Brief aankondiging definitieve datum

Circa 3 weken voor de definitieve oplevering ontvangt u als koper een brief met de definitieve datum en tijdstip van voorschouw en oplevering.

###### Oplevering

Nadat u in de gelegenheid bent gesteld het appartement op eventuele onvolkomenheden te controleren, wordt samen met u een proces-verbaal van oplevering gemaakt. Hierin worden ook de meterstanden vastgelegd.

Met de oplevering van het appartement tekent u ook een zogenaamde "Melding van Oplevering" van SWK, zodat zij ook weten wanneer het appartement is opgeleverd en wanneer de garantietermijn ingaat. Van dit formulier ontvangt u een afschrift.



### Sleuteluitgifte

Na de oplevering ontvangt u de sleutels. Vanaf dat moment berust het appartement onder uw verantwoording en is deze niet langer door Droste verzekerd. U doet er dan ook goed aan, de opstalverzekering voor uw nieuwe appartement uiterlijk op de dag van sleuteluitgifte te laten ingaan.

Stelt u de verzekeringsmaatschappij hiervan tijdig op de hoogte om problemen te voorkomen. Wij vragen van alle termijnen, de eventuele rentenota's en het eventuele meerwerk uiterlijk op de ochtend voorafgaand aan de werkdag voor sleuteluitgifte een bericht van betaling aan. Wij verzoeken u hierop acht te slaan en uw bank hierop te wijzen.

Is de bank in tijdnood, dan kan zij telefonisch geld aan ons overmaken. Is het geld niet tijdig op onze rekening bijgeschreven, dan moeten wij de sleuteluitgifte helaas uitstellen.

### Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een appartement en wordt deze door Droste aan u overhandigd. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw huis is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Appartementen met een A-label zijn het zuinigst. Appartementen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouwappartement heeft een A-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

### Oplevering

Onvolkomenheden die tijdens de oplevering worden vastgesteld worden zo spoedig mogelijk verholpen. U dient ons daartoe op een door ons in overleg met u gewenst tijdstip, tijdens werkuren, toegang te verlenen tot het appartement. In de map die u bij de oplevering van ons ontvangt leest u hier meer over.

### Spoedmeldingen

Spoedmeldingen die tijdens de onderhoudsperiode aan het licht komen, kunnen tijdens werkuren worden gemeld bij onze uitvoerder, of indien niet meer op de bouwplaats aanwezig, bij de afdeling Service en Nazorg van Droste ([service@drostebouwgroep.nl](mailto:service@drostebouwgroep.nl)).

### Onderhoudstermijn

Er geldt een onderhoudstermijn van drie maanden na oplevering. Eventuele onvolkomenheden, die tijdens de onderhoudstermijn aan het licht zijn gekomen kunt u melden bij de afdeling Service en Nazorg. Zij zullen u vervolgens zo spoedig mogelijk helpen.

40

### SCHOONMAKEN

U treft uw hele appartement bezemschoon aan. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden éénmaal voor u schoongemaakt. Dit betekent dat bouwresten en stickers worden

verwijderd, maar dat u zelf nog wel enige werkzaamheden moet verrichten om alles echt schoon te krijgen.

41 **ONDERHOUD AAN UW APPARTEMENT**

Bij de oplevering van uw appartement ontvangt u van ons een 'Digitale Woning informatie map'. In deze map treft u allerlei informatie aan over het gebruik en onderhoud van uw nieuwe appartement. U vindt hierin onder meer advies en informatie over de mogelijke afwerkingen, die u op wanden en vloeren kunt aanbrengen. Ook vindt u verwijzingen naar onderhoudstermijnen en diverse onderhoudsadviezen. Houdt u zich goed aan deze adviezen!