

Walkwartier Oss

68 appartementen

Algemene kopersinformatie

Technische omschrijving

Datum 07-06-2021



Bovenstaande artist-impression betreft een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend.

I. Algemene informatie.....	2
II. Aankoopprocedure	4
III. Beschrijving van het werk	8
A. Peil van het woongebouw, grondwerken en terreininventaris.....	8
Peil van het appartementen gebouw	8
Grondwerk	8
Bestrating.....	8
B. De constructie, gevel en dak van het gebouw	8
Fundering.....	8
Vloeren	8
Buiten- en binnenmuren.....	8
Gevel- en plafondbekleding	9
Lateien/ raamdorpels/ gevelbanden et cetera.....	9
Aftimmeringen.....	9
Dakconstructies	9
Kozijnen, ramen en deuren.....	10
Metaalwerk	10
Schilderwerk	11
Balustraden.....	11
C. Gemeenschappelijke gedeelten	11
De wijze van toegang tot appartementen complex	11
Afwerking gemeenschappelijke gedeelten.....	11
Afwerking gemeenschappelijke ruimten:.....	13
D. Privé-gedeelten	14
Woningtype.....	14
Buitenruimte.....	14
Erfafscheiding	14
Materiaal- en of uitvoeringsomschrijving.....	14
Vloer-, wand- en plafondbewerking	15
Vensterbanken en dorpels	16
Kasten en keukenmeubelen	17
Trappen	17
Afwerking per appartement:	17
E. Installaties	18
Sanitair.....	18
Waterleidingen.....	18
Riolering.....	19
Dak- en hemelwaterafvoeren.....	19
Elektrische installatie	19
Telecommunicatievoorzieningen	20
Ventilatie	20
Verwarmingsinstallatie en koeling.....	20
Liftinstallatie	22
Gevelonderhoudsinstallatie.....	22
Sprinkler.....	22
V. Bijzonderheden	23
VI. Slotbepalingen	25
VII. Kleurenschema	26

I. Algemene informatie

Het kopen van een eigen appartement is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor u niet de eerste keer is dat u een appartement koopt, vinden wij het raadzaam deze technische omschrijving onder uw aandacht te brengen.

Onderstaand treft u benamingen aan van meerdere partijen die betrokken zijn/worden bij de (ver)koop en bouw van uw appartement. Deze benamingen worden (onder meer) in deze technische omschrijvingen gehanteerd en zijn als volgt:

- 'Koper': uw positie conform de koopovereenkomst;
- 'Verkoper': de partij die de grond aan u verkoopt;
- 'Verkrijger': uw positie conform de aannemingsovereenkomst;
- 'Ondernemer': de partij die het appartement voor u bouwt.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Het appartement wordt aangeboden met toepassing van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg N.V. uit Gouda (hierna te noemen Woningborg).



WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING IN?

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt verkrijgers van nieuwbouwappartementen die in het bezit zijn van het Woningborg-certificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

WONINGBORG: GEEFT MEER ZEKERHEID

Voordat een ondernemer zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de ondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen verkrijger en ondernemer.

WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U?

Een appartement met Woningborg-garantie betekent voor u onder andere het volgende:

- gaat de ondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de ondernemer 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. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de ondernemer, anders gezegd als de ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- de ondernemer, die overigens bij Woningborg is ingeschreven, is verplicht om het model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting van Woningborg te gebruiken. De hierop gebaseerde aannemingsovereenkomst vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als verkrijger en de ondernemer. In de aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten van de verkrijger en de ondernemer evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de verkrijger en de ondernemer ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.
- nadat u besluit tot aankoop van een appartement is genomen, ontvangt u van de makelaar bij de aannemingsovereenkomst het door Woningborg uitgegeven boekje 'Woningborg Garantie- en Waarborgregeling'. Dit boekje maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen. In dit boekje zijn onder meer de door de ondernemer verstrekte Woningborg-garanties opgenomen.
- Het Woningborg-certificaat wordt door Woningborg rechtstreeks toegezonden nadat de aannemingsovereenkomst door u en de ondernemer is ondertekend en aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?

Onderdelen die niet door de ondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in het aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten. In verband met externe warmtelevering, valt de levering van warmte voor het opwarmen van uw appartement en het opwarmen van het tapwater buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling, evenals de 2 liftinstallaties.

VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor u als verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

UITVOERINGSDUUR

De uitvoeringsduur van de bouw van het appartementengebouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen. Dit is nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade.

Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

NUTSVOORZIENINGEN

Elk appartement wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra, riolering en wordt tevens voorzien van loze en bedrade leidingen te gebruiken voor data en/of tv/telefoon.

De aansluitkosten en/of entreegelden voor water en elektra zijn bij de koopsom inbegrepen.

De aansluitkosten en/of entreegelden voor eventueel data, tv en telefoon zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Externe warmtelevering: De vastrechtkosten van het vereiste doorstroomtoestel tussen appartementinstallatie en de aansluiting op externe warmtelevering zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

VERKOOPTEKENINGEN

De op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is beschreven.

MAATVOERING

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in centimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa-maten', geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

VERDIEPINGSPLATTEGRONDEN

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

Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erf grenzen, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, tenzij in deze technische omschrijving anders staat vermeld.

II. Aankoopprocedure

Onderstaand geven wij een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom opgebouwd uit de grondkosten, de voorbereidende kosten en werkzaamheden en de aanneemsom, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van het appartement.

Nadat de overeenkomsten door betreffende partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

HYPOTHECAIRE LENING

Voor de aankoop van het appartement is meestal een hypotheek nodig. Tijdens het verkoopgesprek zal de makelaar u hierover uitgebreid informeren en u desgewenst informatie verstrekken over de diverse hypotheekvormen.

HET APPARTEMENTSRECHT

Het appartement/ maisonnette maakt deel uit van het gebouw Walkwartier. Dit gebouw bestaat uit winkelruimte(n), commerciële ruimte, het Warenhuis, horecaruimte, een stallingsgarage en meerdere appartementen/ maisonnettes en meerdere gemeenschappelijke ruimten. Strikt genomen vormt ieder appartement/ maisonnette een deel van het gebouw dat bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw. Volgens de wet is de officiële benaming van een appartement/ maisonnette een 'appartementsrecht'. Deze officiële benaming geeft aan dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw behoort aan alle eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement/ maisonnette) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de entreehal, eventueel de galerij en de gezamenlijke installatie (bijv. algemene verlichting).

Appartementsrechten ontstaan door de splitsing van het gebouw in juridische zin. Om het gebouw in appartementsrechten te splitsen wordt door de notaris een zogenaamd splitsingsakte opgemaakt. De splitsingsakte wordt tezamen met de splitsingstekening(en), waarop de grenzen van de gezamenlijke en privé-gedeelten van het gebouw staan aangegeven, ingeschreven in de openbare registers. Pas als dit laatste heeft plaatsgevonden is de splitsing formeel een feit en ontstaan de zogeheten 'appartementsrechten', die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' via de notaris.

DE VERENIGING VAN EIGENAARS

Als eigenaar van een appartement/ maisonnette (appartementsrecht) bent u, met de overige mede-eigenaars van het gebouw, verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw. Deze gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaars. Om dit juridisch te onderbouwen moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een 'Vereniging van Eigenaars' worden opgericht. Iedere eigenaar is automatisch lid van deze 'Vereniging van Eigenaars'. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een 'Vereniging van Eigenaars' moet voldoen. Zo moet de 'Vereniging van Eigenaars' tenminste eenmaal per jaar een ledenvergadering organiseren, de 'vergadering van eigenaars'. In deze vergadering worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de geraamde kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen en dergelijke, per eigenaar vastgesteld. De gang van zaken in het woongebouw wordt grotendeels bepaald in de vergadering van eigenaars. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement.

DE AKTE EN HET REGLEMENT VAN SPLITSING

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

- een beschrijving van het gebouw;
- een beschrijving van ieder 'afzonderlijk gedeelte', de appartementen/ maisonnettes;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde 'breukdeel');
- het splitsingsreglement.

Vooraf het laatstgenoemde reglement, het splitsingsreglement, is voor u van groot belang. Hierin staat namelijk beschreven:

- hoe de 'Vereniging van Eigenaars' is samengesteld en zal functioneren;

- hoe het huishoudelijk reglement eruit zal zien;
- welke lasten en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe de jaarlijkse begroting voor beheer en onderhoud (de exploitatierekening) eruit moet zien;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan.

BEGROTING EN SERVICEKOSTEN

De definitieve begroting voor de servicekosten wordt vastgesteld door de 'Vereniging van Eigenaars'. Bij de makelaar of de notaris kunt u een informatieboekje opvragen, waarin het gehele 'appartementsrecht' uitgebreid staat omschreven.

EIGENDOMSRECHT

De eigendomsoverdracht van het te bouwen appartement geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport stuurt de notaris u een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is opgebouwd uit grondkosten, de voorbereidende kosten en werkzaamheden en de vervallen, maar nog niet betaalde, termijnen van de aanneemsom tot aan de transportdatum, alsmede de op dat moment verschuldigde rente over deze kosten.

VERZEKERING

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is het appartement door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld inboedelverzekering en dergelijke) te zorgen.

Vanaf de oplevering van de gemeenschappelijke ruimten dient u gezamenlijk, als 'Vereniging van Eigenaars' zorg te dragen voor een opstalverzekering.

PRIJSWIJZIGINGEN

De met u in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De koopsom van het appartement is vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten (exclusief opties respectievelijk meer- en/of minderwerk), die met het verwerven van een eigen huis of appartement gemoeid zijn, bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- voorbereidende kosten en werkzaamheden waaronder onder andere:
 - architectenhonorarium;
 - constructeur-/adviseurshonorarium;
 - notariskosten inzake eigendomsoverdracht;
 - makelaarscourtage;
 - leges;
 - de eenmalige aansluitkosten voor externe warmte- en koudelevering, water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier.
 - de eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten (echter niet de aansluitkosten en/of entreegelden van eventueel data, tv en telefoon).
- bouwkosten;
- kosten Woningborg;
- btw (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting.

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitkosten voor een hypothecaire lening;
- renteverlies over de grondkosten, over de voorbereidende kosten en werkzaamheden en over de vervallen bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- kosten voor de aanvraag van een eventuele Nationale Hypotheekgarantie.

BETALINGSVOORWAARDEN

De aanneemsom wordt aan u gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst is opgenomen, is overeenkomstig de standaard termijnregeling van Woningborg.

In de koop- en de aannemingsovereenkomst is opgenomen dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht hebt op uitstel van betaling. Voor de tot transportdatum reeds vervallen bouwtermijnen ontvangt u bij transport van de verkoper de betreffende termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dient u de betreffende (reeds vervallen) bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota van de ondernemer. U dient die termijnnota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

SUBSIDIES

Eventuele beschikbare (overheids)subsidie(s) op bijvoorbeeld bouwkundige en/of installatietechnische onderdelen worden door de verkoper danwel de ondernemer aangevraagd en komen volledig ten gunste van de verkoper danwel de ondernemer. Deze subsidies zijn verdisconteerd in de koopsom/aanneemsom. Het is de verkrijger nadrukkelijk niet toegestaan om bedoelde subsidie(s) zelf aan te (laten) vragen ten gunste van verkrijger.

SCHOONMAKEN

Het gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden schoon opgeleverd.

OPLEVERING

Minimaal twee weken vóór de oplevering van het appartement word u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk, vervolgens binnen 3 maanden te worden hersteld.

Indien u vóór oplevering aan alle verplichtingen hebt voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van de eventuele opties, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw appartement.

5% OPLEVERINGSREGELING

De ondernemer heeft een bankgarantie gesteld, welke voor iedere individuele verkrijger ingaat op de datum van oplevering van diens appartement. Per iedere individuele verkrijger is de bankgarantie gemaximaliseerd tot 5% van de individueel overeengekomen aanneemsom.

Daar deze bankgarantie door de ondernemer wordt gesteld, behoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig te voldoen.

De bankgarantie vervalt 3 maanden na oplevering. Mocht de ondernemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de aannemingsovereenkomst.

OPTIES RESPECTIEVELIJK MEER- EN/OF MINDERWERK

Na dat de koop- en de aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. De wijzigingen c.q. aanpassingen zijn onderverdeeld in de volgende groepen:

Zoveel mensen, zoveel wensen. Om aan uw wensen tegemoet te komen bieden wij vele extra mogelijkheden om uw appartement te wijzigen. Deze optionele mogelijkheden zijn voor u omschreven en uitgewerkt in de optielijsten waarin uiteraard ook de prijzen zijn opgenomen.

Uw kopersbegeleider staat u persoonlijk bij tijdens het gehele verkooptraject en bouwproces en is dan ook uw aanspreekpunt gedurende de bouw. Ook zal hij/zij u regelmatig informeren over de voortgang van de bouw middels het versturen van nieuwsbrieven en kijkmiddagen op de bouw.

Voorafgaand aan de koop kunt u op de optielijsten zien welke mogelijkheden er zijn om het appartement aan u individuele wensen aan te (laten) passen. Doordat deze opties al geprijsd zijn, heeft u al voor de aankoop inzicht in de totale prijs van uw droomappartement op maat.

Sanitair en tegels

Wij wijzen u erop dat het appartement, ongeacht wijzigingen, te allen tijde wordt voorzien van afwerkvloeren, sanitair, wand- en vloertegels. Deze onderdelen kunnen, in tegenstelling tot de 'algemene voorwaarden' behorende bij de aannemingsovereenkomst, derhalve niet vervallen. Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk (zoals in deze technische omschrijving is beschreven), kunt u een afspraak maken met een

verkoopadviseur van Van Wanrooij keuken, badkamer & tegel warenhuys te Waardenburg. Zij kunnen, indien u wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden. Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering en dergelijke worden direct opgenomen in de offerte, waardoor u direct een totaalbeeld ontvangt. De offerte ontvangt u rechtstreeks van eerdergenoemd bedrijf.

Keuken

Het appartement is in basis niet voorzien van een keukeninrichting. Wateraansluitpunten, afvoer riolering en elektravoorzieningen worden aangebracht conform aantal en posities zoals op de verkooptekeningen staan aangegeven. Ter plaatse van de op de verkooptekening(en) aangegeven indicatieve keukenopstelling wordt geen vloerverwarming aangebracht.

Bij de koopsom van het appartement is een keuken-waardecheque inbegrepen die exclusief in de showroom (Van Wanrooij keuken, badkamer & tegel warenhuys te Waardenburg) kan worden besteed. Deze waardecheque wordt, nadat de aannemingsovereenkomst door verkrijger én ondernemer is ondertekend, op naam van verkrijger geregistreerd bij eerdergenoemde showroom. Verkrijger kan de waardecheque uitsluitend besteden voor de aankoop van een complete keukeninrichting (inclusief montage) in eerdergenoemde showroom. Onder een complete keukeninrichting wordt tenminste verstaan een keukenblok (bestaande uit meerdere onder- en eventuele bovenkasten), inclusief werkblad(en), spoelbak, mengkraan, afzuigkap en overige apparatuur (zoals bijv. een koelkast, oven, magnetron, vaatwasser). De complete keukeninrichting wordt na oplevering i.o.m. de koper geplaatst en valt onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. De waardecheque is niet overdraagbaar aan derden en kan niet voor contanten worden ingewisseld. Indien de verkrijger geen gebruik maakt van eerdergenoemde waardecheque, komt de waardecheque geheel te vervallen.

Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij opties/wensen van belang zijn:

- Werkzaamheden in en om het appartement door u en/of derden, niet zijnde de ondernemer, zijn vóór het opleveren van het appartement niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels met uitzondering van wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, zijn niet mogelijk.
- Bij appartementen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt de ondernemer zich het recht voor om opties respectievelijk meer- en/of minderwerk zoals opgenomen in de optielijsten, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
- Alle opties respectievelijk meer- en/of minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.

III. Beschrijving van het werk

A. Peil van het woongebouw, grondwerken en terreininventaris

Peil van het appartementen gebouw

1. Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het gebouw.
2. De exacte maat wordt bepaald in overleg met en op aanwijzing van de gemeente Oss.

Grondwerk

1. Ten behoeve van de fundering, leidingen, kabels, straatwerken en dergelijke wordt het nodige grondwerk verricht.
2. Onder de bestratingen wordt een zandbed aangebracht.
3. Buiten de perceelsgrenzen valt de planologische situatie rond het project qua ontwerp en uitvoering onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Oss.

Bestrating

1. Het terras van bouwnummer 203 wordt uitgevoerd in straatbakstenen een en ander volgens tekening.

B. De constructie, gevel en dak van het gebouw

Fundering

1. De toren van het appartementengebouw wordt gefundeerd op palen waarover betonnen balken worden aangebracht, conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur.
2. De vleugel van het appartementengebouw wordt gefundeerd op 'staal' (vaste grondslag), conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur. Dit betreft bouwnummers: 203, 207, 208, 209, 210, 211, 215, 216, 217, 218, 219, 223, 224, 225, 226 en 227.

Vloeren

1. De vrijdragende begane grondvloer van de appartementen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde breedplaatvloer. De Rc-waarde van deze vloerconstructie bedraagt circa 6,3 m²K/W.
2. De verdiepingsvloer tussen bouwnummer 208 en ingang stallingsgarage wordt uitgevoerd met een Rc-waarde van circa 4,7 m²K/W.
3. De verdiepingsvloeren ter plaatse van de overige appartementen worden uitgevoerd als een breedplaatvloer.
4. Alle betonvloeren ter plaatse van de appartementen met uitzondering van ruimten met vloertegels worden afgewerkt met een dekvloer. Mogelijk met uitzondering van de douchehoek en of badkamer, worden deze uitgevoerd met een zwevende dekvloer.
5. De betonvloer van de (bij vorst verwarmde) hellingbaan en de stallingsgarage wordt uitgevoerd in beton met bezemstructuur, een en ander volgens tekening.
6. De volgende onderdelen worden uitgevoerd in prefab beton:
 - de uitkragende balkons.
 - de galerij op de 2^e en 3^e verdieping.

Buiten- en binnenmuren

Buitenmuren

1. De plint wordt uitgevoerd in natuursteen.
2. Het gevelmetselwerk van de appartementen wordt uitgevoerd in baksteen.
3. Het schoonmetselwerk van de buitengevels wordt uitgekraabd en/of gevoegd.
4. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen.
5. Alle (buiten)spouwmuur van het appartement worden geïsoleerd. De Rc-waarde van deze buitenspouwmuur bedraagt circa 4,7 m²K/W.
6. Het gevelmetselwerk en de binnenspouwbladen worden voorzien van dilatatievoegen.

Binnenmuren

1. De appartement aan elkaar scheidende wanden worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen.
2. De wanden van de berging in de stallingsgarage worden uitgevoerd in beton en/of kalkzandsteen blokken met vellingkanten.
3. De gevelwanden van de stallingsgarage, de bergingen en de algemene NUTS/hydrofooruimte worden uitgevoerd in beton en/of kalkzandsteen blokken met vellingkanten.
4. De wanden van de lifthallen, de centrale hal en het trappenhuis worden uitgevoerd in beton.
5. De kolommen in de berging, van de stallingsgarage, worden uitgevoerd in beton.

Gevel- en plafondbekleding

1. Tegen het betonnen binnenblad ter plaatse van de entree van de stallingsgarage wordt een geïsoleerde houten wand aangebracht. De houten wand wordt afgewerkt met een bekleding bestaande uit onderhoudsarme delen. De Rc-waarde van deze wandconstructie bedraagt circa 4,7 m² K/W.
2. De geïsoleerde plafonds, aan te brengen tegen de betonvloer boven de balkons, ter plaatse van bouwnummer 226 en 227 (app. op de 3^e verdieping) en bouwnummer 268 (app. op de 15^e verdieping) worden afgewerkt met een bekleding bestaande uit onderhoudsarme delen..

Lateien/ raamdorpels/ gevelbanden et cetera

1. Het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt daar waar nodig ondersteund door een stalen latei (volgens opgave van de constructeur).
2. De raamdorpels ter plaatse van de metselwerkborstweringen onder de buitenkozijnen in het buitenspouwblad worden uitgevoerd in kleur gepoedercoat metaal.
3. De gevelbanden ter plaatse van het dak op de toren worden uitgevoerd in niet nader afgewerkt prefab beton.
4. In het gevelmetselwerk worden, zoals op tekening aangegeven, prefab betonnen gevelbanden aangebracht.
5. Als dakrand afdekkers worden, zoals op tekening aangegeven, prefab betonnen afdekkers aangebracht met aan de binnenzijde een aftimmering.

Aftimmeringen

Plafondconstructie

1. Op de bovenverdieping van bouwnummer 226 en 227 wordt tegen het schuine dak een plafond aangebracht.
2. Het plafond in de bergingen, de stallingsgarage en bergingsgang wordt uitgevoerd in geïsoleerde houtwolcementplaten.

Dakconstructies

Hellend dakconstructie

1. Het hellende dak van het appartementengebouw (de dakkap van bouwnummer 226 en 227) wordt opgebouwd uit een houten kap. Hierop worden geïsoleerde dakelementen aangebracht afgewerkt met kunststof dakbedekking met roeven (een verhoogd profiel). De Rc-waarde van deze dakconstructie bedraagt circa 6,3 m²K/W.

Platdakconstructie

1. Het platte dak van het woongebouw op de 4^e, 15^e en 16^e verdieping wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen breedplaatvloer afgewerkt met een dakbedekking en voorzien van een grindlaag. De Rc-waarde van deze dakconstructie bedraagt gemiddeld circa 6,3 m²K/W.
2. De buitenruimte van bouwnummers 204, 207, 208, 209, 210, 211, 226, 227, 231 en 268 worden uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen breedplaatvloer, voorzien van een dakbedekking afgewerkt met niet gezaagde hele tegels (resterende gedeelten worden voorzien van grind). De Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt gemiddeld ca 6,3 m²K/W. De tegels worden aangebracht op zegels.
3. De luifel boven de voordeur van het appartementengebouw wordt uitgevoerd in prefab beton.

Algemeen

1. In/op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de ventilatie, rioolbeluchting, valbeveiliging (voor onderhoud dak) en het plaatsen van PV-panelen (aantal en positie na de definitieve uitkomst BENG-berekening) en installatie/afvoer voor de commerciële ruimte.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

1. De buitenkozijnen van het appartement (inclusief voordeurkozijn) worden uitgevoerd in hardhout en dekkend geschilderd.
2. De paneelvullingen in de buitenkozijnen worden uitgevoerd in ondoorzichtig gekleurd enkel glas voorzien van een geïsoleerde achter constructie.

Buitendeuren

1. De op tekening aangegeven draaideuren van het appartement worden uitgevoerd als hardhouten, dekkend geschilderde, deuren met glasopening.
2. De voordeur van het appartement grenzend aan een binnenruimte wordt uitgevoerd als dichte vlakke plaatdeur en voorzien van een deurspion.
3. De voordeur van het appartement grenzend aan de buitenlucht wordt uitgevoerd als vlakke plaatdeur met glasopening, model volgens tekening.
4. De deur naar het dakterras alsmede de deur van het balkon worden uitgevoerd als hardhouten, dekkend geschilderde, deuren met glasopening.
5. De toegang van de stallingruimte wordt voorzien van een op afstand bedienbaar open metalen speedgate.
6. De toegang van de stallingruimte voor fietsers en voetgangers is voorzien in een metalen deur. De deur wordt aangesloten op de digitale conciërge (BringMe).
7. De toegangsdeur van de hoofdentree wordt uitgevoerd in aluminium, voorzien van een glasvlak en aangesloten op de digitale conciërge (BringMe).

Buitenramen

1. De op tekening aangegeven ramen van het appartement worden uitgevoerd als hardhouten ramen met glasopening. Daar waar nodig worden ze aan de binnenzijde voorzien van een betimmering boven het kozijn.
2. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen.

Hang- en sluitwerk

1. De buitenkozijnen van het appartement worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk.
2. Als gevolg van de voorschriften conform de eisen van het Bouwbesluit kan het hang- en sluitwerk van appartementen op verschillende verdiepingen onderling verschillen.
3. De deuren van de algemene ruimten worden aangesloten op de digitale conciërge (BringMe).
4. De cilinders van de deuren van het appartement (voordeur en bergingsdeur) zijn gelijksluitend.
5. De speedgate ter plaatse van de toegang van de stallingsgarage (parkeerlaag) kan bediend worden d.m.v. een handzender (2 stuks per parkeerplaats) en is eveneens aangesloten op de digitale conciërge (BringMe).

Beglazing

1. De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van het appartement worden, voor zover niet anders omschreven, voorzien van blank HR++ isolatieglas.
2. De glasopeningen in de buitendeuren en -kozijnen van het trappenhuis worden voorzien van blank HR++ isolatieglas.
3. Het zijraam van bouwnummers 202, 206, 214 en 222 worden voorzien van melkglas.

Metaalwerk

1. Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht, een en ander volgens opgave van de constructeur.

Schilderwerk

1. Het buiten- en binnenschilderwerk van de houten buitenkozijnen (inclusief eventuele aangrenzende betimmeringen), ramen en deuren wordt, voor zover niet anders omschreven, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde in gelijke kleur uitgevoerd.
2. Alle niet anders omschreven in het zicht blijvende houten onderdelen in het appartement worden dekkend geschilderd.
3. Het metalen hekwerk ten behoeve van de trapbalustrade wordt in kleur gepoedercoat.
4. De metalen leuning en de metalen traphekwerken in het trappenhuis worden in kleur gepoedercoat.

Balustraden

1. De balustraden van de balkons en dakterrassen bestaan uit een glasbalustrade in een metalen kader met leuning.
2. De balustrade tussen het dakterras van bouwnummer 226 en 227 bestaat uit een glasbalustrade in een metalen kader met leuning.
3. De balustrade van de galerij bestaat uit een glasbalustrade en spijlen hekwerk.

C. Gemeenschappelijke gedeelten

De wijze van toegang tot appartementen complex

Hoofdentree

1. De hoofdentree is te bereiken via een aluminium deur in een houten kozijn. Deze deur krijgt een elektrische deurontgrendeling die is aangesloten op de digitale conciërge (BringMe) van de appartementen.
2. In de hoofdentree worden de postkasten van BringMe geplaatst.
3. Tussen de hoofentree en lifthal wordt een elektrische bedienbare deur geplaatst. Ook deze deur krijgt een elektrische deurontgrendeling die is aangesloten op de digitale conciërge (BringMe).

Binnendeurkozijnen/ Binnenkozijnen

1. De binnendeurkozijnen van de gemeenschappelijke ruimten worden uitgevoerd in hardhout en dekkend geschilderd.
2. De binnendeuren van de gemeenschappelijke ruimten worden uitgevoerd in hardhout met glasopening of als dichte vlakke plaatdeur.
3. De bergingsdeur op stallingsgarage niveau wordt uitgevoerd als vlakke dichte plaatdeur.
4. Het bovenlicht van het binnendeurkozijn van de berging wordt ten behoeve van de ventilatie voorzien van een gaaswerk.

Trappen

1. Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden er in de gemeenschappelijke verkeersruimte prefab betonnen trappen geplaatst.
2. De vluchttrap bij de galerij van de begane grond t/m de 3^e verdieping van het appartementengebouw wordt uitgevoerd in staal of beton.

Stallingsgarage

1. De toegangspoort naar de stallingsgarage is een metalen speedgate met open structuur. Voor het openen van het toegangspoort wordt per opstelplaats voor een voertuig een afstandsbediening geleverd die is aangesloten op de digitale conciërge (BringMe).
2. Vanuit de stallingsgarage wordt de toegangspoort voor automobilisten automatisch geopend bij het verlaten van de stallingsgarage.
3. De hellingbaan als toegang tot de stallingsgarage wordt voorzien van verwarming.

Afwerking gemeenschappelijke gedeelten

Stallingsgarage

1. In de stallingsgarage zijn 72 opstelplaatsen voor voertuigen voorzien, voor elk appartementsrecht 1. Voor bouwnummers 260, 263, 266 en 268 zijn 2 opstelplaatsen voorzien.
2. De opstelplaatsen worden aangegeven middels belijning op de vloer conform tekening.
3. De opstelplaatsen zijn gekoppeld aan een appartement. Per opstelplaats zal een nummering worden aangebracht.
4. In de kopersopties kunt u kiezen om een oplaadpunt aan te leggen voor het elektrisch opladen van uw auto.

5. De stallingsgarage is niet ontworpen volgens de normen van een veel drukker gebruikte (openbare) parkeergarage. Afhankelijk van de grootte van de te parkeren auto en de positie van de opstelplaats voor de auto is het mogelijk dat de auto niet in één manoeuvre is te parkeren.

Aan het plafond, muren en kolommen in de stallingsgarage en berging gangen worden diverse kabels en leidingen, installaties en kanalen bevestigd en deze worden niet nader afgewerkt. Ten gevolge hiervan is de vrije hoogte / ruimte plaatselijk verminderd door:

- constructieve onderdelen (betonbalken) die (gedeeltelijk) onder het plafond uitkomen;
- gecombineerde kabelgoten onder het plafond ten behoeve van verdeling van elektra, telecommunicatie en overige installaties;
- hemelwater- en vuilwaterafvoeren welke horizontaal onder het plafond versleept worden;
- bovenliggende leidingschachten;
- verlichting;
- sprinklerinstallatie.

Privé-bergingen

1. In de stallingsgarage worden 68 privé-bergingen gerealiseerd. Ondanks voldoende en goede ventilatievoorzieningen bestaat de mogelijkheid dat de ongeïsoleerde berging in de stallingsgarage vochtig wordt waardoor deze niet geschikt is voor opslag van goederen die hiervoor gevoelig zijn. In de privé-bergingen worden houten binnendeurzijden toegepast. De binnendeuren zijn in het werk gelakte stompe deuren. De deuren worden voorzien van een cilinderslot, gelijksluitend met het appartement. Het bovenlicht wordt ten behoeve van de ventilatie voorzien van een gaas.
2. Het deurkozijn van de berging(en) in de stallingsgarage wordt uitgevoerd in hout en dekkend geschilderd.
3. De brandwerende deuren worden voorzien van een deurdranger.

Invoerkasten nutsvoorzieningen

1. In de stallingsgarage worden invoerkasten voor de nutsvoorzieningen geplaatst. Deze ruimten zijn onderdeel van het eigendom van de VvE, maar zijn niet toegankelijk voor de individuele kopers.

Vloerafwerking

1. Achter de entree deur in de centrale hal komt een schoonloopmat.
2. De kleur en afmeting van de keramische vloertegels van de gemeenschappelijke ruimte op de begane grond, zoals aangegeven in afwerking gemeenschappelijke ruimte wordt uitgevoerd in de afmeting 300x300 mm, in de kleur antraciet. Incl. plinttegel.
3. De vloeren in de algemene ruimten vanaf het eerste verdiepingsniveau zijn voorzien van een zwevende dekvloer en project tapijt.
4. De betonnen trappen worden uitgevoerd in prefab beton, zonder nadere afwerking.

Wandafwerking

1. De wanden in de trappenhal en de lifthal worden voorzien van spuitwerk.
2. De wanden in de entree hal worden voorzien van een houten lambrisering en stucwerk welke wordt geschilderd.
3. Rondom de voordeuren van de appartementen en de deuren van de algemene ruimten worden houten aftimmerlatten aangebracht die dekkend worden geschilderd.
4. Op de wanden van de begane grond in de entree zullen aanduidingen worden geplaatst voor huisnummering en verdiepingen.

Plafondafwerking

1. De plafonds in de trappenhal en de lifthal worden voorzien van spuitwerk en daar waar nodig voorzien van een akoestisch dempend afwerkingsmateriaal.
2. De entree hal wordt voorzien van een open houten latten plafond met geïntegreerde verlichting en 1 hangende lamp.

Overig

1. In de gemeenschappelijke gedeelten worden houten binnendeurzijden volgens tekening toegepast. De binnendeuren zijn stompe deuren. De brandwerende deuren worden voorzien van een deurdranger.
2. De werkkast wordt voorzien van een uitstortgootsteen met mengkraan en elektrische boiler.

Afwerking gemeenschappelijke ruimten:*HOOFDENTREE*

Vloer:	Schoonloopmat en vloertegels
Wanden:	Houten lambrisering en structuur spuitwerk met een elektrisch bedienbare aluminium schuifpui en BringMe postkastensysteem
Plafond:	Open houten latten plafond

LIFTHAL

Vloer:	Op de begane grond vloertegels Op de verdiepingen projecttapijt
Wanden:	Structuur spuitwerk en houten pui
Plafond:	Betonvloer voorzien van schilderwerk en een verlaagd plafond

TRAPPENHUIS

Vloer:	Op de begane grond tegels Op de verdiepingen projecttapijt
Wanden:	Betonwanden voorzien van schilderwerk en houten pui
Plafond:	Betonvloer voorzien van spuitwerk Akoestisch spuitwerk
Trappen:	Prefab beton
Bordessen:	Prefab beton

WERKKAST

Vloer:	Betonvloer, onbehandeld
Wanden:	Kalkzandsteen, verder onbehandeld
Plafond:	Houtwolcementplaat

ALGEMENE BERGING

Vloer:	Betonvloer
Wanden:	Kalkzandsteen onbehandeld en/of betonwand onbehandeld.
Plafond:	Houtwolcementplaat

BERGINGSGANG

Vloer:	Betonvloer
Wanden:	Kalkzandsteen onbehandeld en/of betonwand onbehandeld.
Plafond:	Houtwolcementplaat

GALERIJ

Vloer:	Tegels en stalen rooster ter plaatse van de voordeuren
Wanden:	Gevelmetselwerk en metalen balustrade met glasvulling
Plafond:	Betonvloer, onbehandeld

VLUCHTTRAPPENHUIS

Vloer:	Betonvloer
Wanden:	Gedeeltelijk kalkzandsteen en/of gedeeltelijk betonwand voorzien van sauswerk.
Plafond:	Beton, onbehandeld
Trappen:	Staal of beton
Bordessen:	Staal of beton

D. Privé-gedeelten

Woningtype

De volgende typen zijn van toepassing:

- Bouwnummers 201 volgens type B01a;
- Bouwnummers 205 volgens type B01b;
- Bouwnummers 202 volgens type B02;
- Bouwnummers 203 volgens type B03;

- Bouwnummers 207, 208, 215, 216, 223, 224, volgens type C01;
- Bouwnummers 209, 217, 225, volgens type C01a;
- Bouwnummers 211, 219 volgens type C02;
- Bouwnummers 210, 218 volgens type C03;
- Bouwnummers 227, volgens type C04;
- Bouwnummers 226, volgens type C05;

- Bouwnummers 204 volgens type D01;
- Bouwnummers 212, 220 volgens type D01a;
- Bouwnummers 231, 235, 239, 243, 247, 251, 255, volgens type D02;
- Bouwnummers 230, 234, 238, 242, 246, 250, 254, volgens type D03;
- Bouwnummers 206, 214, 222, volgens type D04;
- Bouwnummers 258, 261 en 264 volgens type D05;
- Bouwnummer 267 volgens type D05a;
- Bouwnummers 229, 233, 237, 241, 245, 249, 253 volgens type D06;
- Bouwnummers 213, 221, 257 en 260 volgens type D07;
- Bouwnummers 263 en 266 volgens type D07a;
- Bouwnummers 228, 232, 236, 240, 244, 248, 252, 256 en 259 volgens type D08;
- Bouwnummers 262 en 265 volgens type D08a;
- Bouwnummer 268 volgens type E.

Buitenruimte

1. Alle bouwnummers hebben één privé buitenruimte.
2. De bouwnummers 226, 227, 258, 261, 264 en 267 hebben 2 privé buitenruimten.
3. Bouwnummer 268 heeft 3 privé buitenruimten.

Erfafscheiding

1. De erfafscheiding van bouwnummer 203 wordt meegenomen in planologische situatie. Een en ander volgens ontwerp en uitvoering onder verantwoordelijkheid van de gemeente Oss.
2. De erfafscheiding van bouwnummer 201 en 202 wordt uitgevoerd als een tuinmuur en gedeeltelijk voorzien van een glazen windscherm.
3. De erfafscheiding van het dakterras van de bouwnummer 204 op de 1^e verdieping wordt deels uitgevoerd als metselwerk borstwering met een zetwerk afdekkap. Het resterende deel wordt uitgevoerd als hekwerk met glasvulling.
4. De erfafscheiding van het dakterras tussen bouwnummer 226 en 227 en t.p.v. bouwnummer 268 worden uitgevoerd als hekwerk met glasvulling.

Materiaal- en of uitvoeringsomschrijving

Binnenwanden

1. De lichte scheidingswanden van het appartement worden uitgevoerd in elementen van cellenbeton of gipsblokken.
2. De wanden van de berging in de stallingsgarage worden uitgevoerd in beton en/of kalkzandsteen blokken met vellingkanten.

Binnendeurkozijnen/ Binnendeuren

1. De binnendeurkozijnen van het appartement worden uitgevoerd in verdiepingshoge gelakte stalen kozijnen voorzien van een bovenlicht, kleur wit. Bouwnummers 201, 202 en 203 hebben binnendeurkozijnen welke geen bovenlicht hebben en niet verdieping hoog zijn. Dit geldt ook voor de bovenste verdieping bij de bouwnummers 226 en 227 (maisonnettes).
2. De binnendeuren in het appartement worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren, kleur wit.
3. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen van het appartement worden voorzien van blank enkel glas (behoudens de kozijnen met dicht bovenpaneel).

4. Alle binnendeuren in het appartement zijn zonder glasopening.
5. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatievoorzieningen.

Hang- en sluitwerk

1. De binnendeuren worden afgemonteerd met hang- en sluitwerk, bestaand uit scharnieren, binnendeurgarnituur en sloten. De binnendeuren zijn voorzien van binnendeurgarnituur en rozetten.
2. Sloten van de binnendeuren in het appartement worden als volgt uitgevoerd:
 - toilet: vrij- en bezetslot;
 - badkamer: vrij- en bezetslot;
 - meterkast in appartement: kastslot;
 - meterkast in hal bij lift: cilinderslot gelijk sluitend aan het appartement;
 - overige deuren: loopslot.

Meterruimte

1. In de meterkast wordt een houten achterwand geplaatst voor het bevestigen van de installatieonderdelen.
2. De meterkast is als niet anders omschreven worden in de lifthal gepositioneerd op de zelfde verdieping als het appartement.
3. Voor de volgende bouwnummers wordt de meterkast in het appartement geplaatst: 203, 207, 208, 209, 210, 211, 215, 216, 217, 218, 219, 223, 224, 225, 226 en 227.

Aftimmerwerk

1. Aan de binnenzijde van de appartementen wordt rond de buitenkozijnen een aftimmering aangebracht. De aftimmeringen dienen voor juiste afwerking en correcte aansluiting van de kozijnen op de wandafwerking.
2. Stalen liggers en/of afwerkingen, kunnen lager liggen dan de breedplaatvloer, deze worden afgetimmerd en komen in het zicht.

Leidingkokers

1. Voor het wegwerken van leidingen in het appartement worden voor zover niet anders aangegeven leidingkokers aangebracht.
2. In de meterkast, de trapkast en de techniekruimte worden geen leidingkokers aangebracht en komt het leidingwerk in het zicht.
3. Tegen het plafond van de bergingen in de stallingsgarage kunnen leidingen komen welke voor het appartementen gebouw van nut zijn. Deze leidingen worden mogelijk afgetimmerd.

Installatiezone

In de techniekruimte van het appartement is een installatiezone aangegeven. In deze installatiezone zijn onder andere de afleverset (inclusief voorraadvat), mechanische ventilatie-unit en vloerverwarming verdeler geplaatst. De leidingwerken van en naar deze toestellen worden in opbouw uitgevoerd. Buiten de installatiezone zullen de leidingen, voor zover als mogelijk, als inbouw worden uitgevoerd.

Vloer-, wand- en plafondafwerking

Tegels sanitaire ruimten

1. De wandtegels worden gelijmd aangebracht in de toiletruimte en de badkamer. De wanden in de badkamers worden over de volledige wandhoogte voorzien van tegelwerk. De wanden in de toiletruimten worden tot circa 1.50 meter voorzien van tegelwerk waarboven spuitwerk wordt aangebracht.
2. De wandtegels in het appartement worden aangebracht in de afmeting 20x25 cm, in de kleur glans wit. Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 20,- per m² (inclusief btw).
3. De vloertegels in de toiletruimte en badkamer van het appartement worden aangebracht in de afmeting 30x30 cm, in de kleur antraciet. Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 25,- per m² (inclusief btw).
4. De douchehoek van het appartement wordt verdiept onder afschot aangebracht. Voorzien van betegelde vloer en een douchevloer goot.
5. De vloer- en wandtegels worden ingewassen met grijze voegmortel.
6. Voor een persoonlijke keuze kunt u terecht bij Van Wanrooij keuken, badkamer & tegel Warenhuys te Waardenburg.
7. Het tijdens de bouw laten aanbrengen van andere afmetingen, andere merken tegels en/of motieven van wand- en of vloertegels kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben.
8. Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

Vloerafwerking

1. De vloer van het appartement worden voorzien van een zwevende dekvloer, uitgezonderd de douchehoek en onder het bad. Deze vloer is onder nader te bepalen voorwaarden eventueel geschikt voor toekomstige harde vloerafwerking. De totale vloer voldoet aan de prestatie-eisen van het bouwbesluit.
2. Er worden in het appartement en in de berging géén vloerplinten geleverd en dus ook niet aangebracht. De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting van de vloer waardoor het mogelijk is dat de onderste circa 35 mm niet is afgewerkt.
3. De afwerkvloer is een "zwevende vloer", dus geheel vrij van de bouwkundige constructie uitgevoerd. De vloerbedekking dient eveneens vrij te worden gehouden van de bouwkundige constructie.
4. Het aanbrengen van een harde vloerbedekking in de appartementen is toegestaan onder de voorwaarde dat de prestatie van de verend opgelegde dekvloer niet wordt verminderd.
5. Zo nodig is middels een geluidmeting aan te tonen dat de akoestische prestatie met betrekking tot het contactgeluidniveau voldoet aan $L_{nT;A} \leq 49$ dB, in de grootste ontvangruimte gemeten. De $L_{nT;A}$ (gewogen contact-geluidniveau) wordt bepaald volgens de NEN 5077 "Geluidswering in gebouwen", uitgegeven door het Nederland Normalisatie Instituut.
6. Indien na oplevering in eigen beheer en/of door derden werkzaamheden worden verricht (b.v. het aanbrengen van vloerafwerking), dienen deze werkzaamheden te worden uitgevoerd met in acht name van de daarvoor gestelde wettelijke kaders, zoals onder andere het Bouwbesluit. Een uiterst zorgvuldige uitvoering van vloerafwerking (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een dringend advies. In de splitsingsakte van het appartementengebouw zijn hiertoe verplichtingen opgenomen.
7. Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

Plafondafwerking

De plafonds in de appartementen worden afgewerkt met spuitpleister in de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat. De V-naden blijven in het zicht. De mogelijkheid bestaat ter plaatsen van wandopeningen of door het toepassen van stalen liggers dat de V-naden ten opzichte van elkaar verspringen en worden onderbroken.

Wandafwerking van de niet betegelde wanden

De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd (groep 2 oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen), met uitzondering van de plaats waar wandtegelwerk of spuitwerk wordt aangebracht. De wanden van de meterkast en in de installatiezone worden niet nader afgewerkt. Eventueel aanwezige stalen kolommen worden afgetimmerd.

Onder behangklaar wordt verstaan: een glad oppervlak geschikt voor toepassing van dikker behang of sierpleisters met een korrel dikte vanaf 1 mm. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleister, dienen door de koper zelf te worden verwijderd. Het is mogelijk dat er kleurverschillen optreden in de behangklare afwerking.

Aandachtspunt: behangklaar is in de bouwwereld een gebruikelijke benaming; grote oneffenheden in de ruwe wanden worden door een stukadoor opgevuld door middel van het affilmen van de wanden. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van de wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen.

Vensterbanken en dorpels

Vensterbanken

1. Voor zover niet anders omschreven worden onder alle buitenkozijnen van het appartement met gemetselde borstweringen aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet aangebracht in een lichtgrijze kleur.
2. De dagkanten van het kozijn in de badkamer (indien van toepassing) worden betegeld met wandtegelwerk. Dit geldt voor de volgende bouwnummers: 204, 212, 220, 226, 228, 232, 236, 240, 244, 248, 252, 256, 259, 262 en 265.

Dorpels

1. De onderdorpels van de houten buitendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in kunststeen.
2. De onderdorpels ter plaatse van de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd in kunststeen.
3. De overige binnendeurkozijnen van het appartement worden niet voorzien van onderdorpels.

Kasten en keukenmeubelen

1. Het appartement wordt aangeboden zonder keukeninrichting. De op tekening aangegeven keukenopstelling is slechts bedoeld om de posities en het aantal installatietechnische voorzieningen vast te leggen.
2. Bij de aankoop van het appartement is een keuken-waardecheque inbegrepen ter waarde van hieronder genoemd bedrag (inclusief btw):
 - a. Bouwnummers 202 en 203 een cheque van €2.250,-;
 - b. Bouwnummers 201, 204, 205, 207, 208, 209, 212, 215, 216, 217, 220, 223, 224, 225, 230, 231, 234, 235, 238, 239, 242, 243, 246, 247, 250, 251, 254, 255, een cheque van €2.500,-;
 - c. Bouwnummers 206, 210, 211, 213, 214, 218, 219, 221, 222, 228, 229, 232, 233, 236, 237, 240, 241, 244, 245, 248, 249, 252, 253, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266 en 267 een cheque van €3.000,-;
 - d. Bouwnummers 226 en 227 een cheque van €4.000,-;
 - e. Bouwnummer 268 een cheque van €5.000,-.
3. In de basis wordt uitgegaan van het toepassen van een recirculatie afzuigkap of kookveldafzuiging. Dit zijn systemen met motor zonder afvoer naar buiten.
4. In het appartement wordt géén voorziening aangebracht voor de mogelijkheid tot een motorloze afzuigkap.
5. Een afzuigkap met afvoer rechtstreeks naar buiten is niet mogelijk.
6. De mogelijkheden betreffende de te kiezen afzuigkap zullen door de adviseur in de showroom (Van Wanrooij keuken, badkamer & tegel warenhuys te Waardenburg) worden toegelicht.

Trappen

1. De trappen van bouwnummer 226 en 227 houten trapbomen, traphekken en aftimmeringen worden dekkend geschilderd. De vuren houten traptreden, stootborden en de onderzijde worden gegrond opgeleverd.

Afwerking per appartement:

ENTREE

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Structuurspuitpleister

TOILET

Vloer: Vloertegels
Wanden: Wandtegels tot 1500 mm + vloer. Boven tegelwerk structuurspuitpleister
Plafond: Structuurspuitpleister

WOONKAMER

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Structuurspuitpleister

KEUKEN

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Structuurspuitpleister

BADKAMER

Vloer: Vloertegels
Wanden: Wandtegels tot aan het plafond
Plafond: Structuurspuitpleister

SLAAPKAMERS

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Structuurspuitpleister

TECHNIEK/WASRUIMTE

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar, niet behangklaar afgewerkt t.p.v. de opstalplaats van de installaties,
Plafond: Structuurspuitpleister

BERGING IN DE STALLINGSGARAGE

Vloer: Dekvloer
Wanden: Onafgewerkt
Plafond: Houtwolcementplaat, onbehandeld

E. Installaties

Sanitair

Het appartement wordt voorzien van sanitair als hieronder beschreven.

Voor de aankoop van het projectmatige sanitair in plaats van het basis sanitair is per appartement het volgende verrekenbare bedrag (inclusief BTW) opgenomen:

- Bouwnummer 203 een cheque van €2.110,-;
- Bouwnummers 201, 202, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266 en 267 een cheque van €2.704,-;
- Bouwnummers 226 en 227 een cheque van €3.529,-;
- Bouwnummer 268 een cheque van €4.418,-.

Het sanitair van het toilet bestaat uit:

Closestcombinatie:

- vrijhangend keramisch wandcloset, Villeroy & Boch O-Novoo, kleur wit met inbouwreservoir;
- bedieningsplaat tweeknops frontbediening, Geberit Sigma, kleur wit;
- closetzitting met deksel, fabr. Villeroy & Boch O-Novoo, kleur wit;
- closetrolhouder met klep, chroom;

Fonteincombinatie:

- keramisch fontein, fabr. Villeroy & Boch O-Novoo, kleur wit;
- verchromde fonteinkraan, fabr. Baderie.

Het sanitair van de badkamer bestaat uit:

Ligbadcombinatie (indien van toepassing):

- kunststof ligbad, fabr. Baderie, afmeting 1800x800mm, kleur wit;
- verchromde eenhendel badmengkraan met badset chroom, fabr. HansGrohe.

Douchecombinatie:

- douchevloer goot, fabr. Easydrain, met RVS rooster;
- verchromde thermostatische douchemengkraan met verchromde glijstangcombinatie, fabr. HansGrohe.

Wastafelcombinatie(s):

- enkele keramische wastafel, fabr. Villeroy & Boch O-Novoo, kleur wit.
- verchromde eenhendel wastafelmengkraan, fabr. HansGrohe;
- spiegel.

Waterleidingen

Koudwaterleiding

1. De koudwaterleidingen worden uitgevoerd in koperen of kunststof pijp (eventueel met metalen inlage) met de benodigde hulpstukken.
2. Vanaf de watermeter worden de koudwaterleidingen gelegd naar en aangesloten op de onderstaande voorzieningen:
 - de opstelplaats van de indicatief aangegeven keuken (afgedopt in de keuken);
 - de spoelinrichting van de closets;
 - de fonteincombinatie in het toilet;
 - de ligbadcombinatie in de badkamer (indien van toepassing);
 - de wastafel(s) in de badkamer;
 - de douchecombinatie in de badkamer;
 - de afleverset van Vaanster;
 - de wasmachineaansluiting;
 - de vaatwasmachineaansluiting (afgedopt in de keuken);
 - de buitenkraan bij bouwnummer 268.

Warmwaterinstallatie

1. Het appartement wordt voorzien van een aansluiting op het externe en collectieve warmteleveringsnet van Vaanster.
2. De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een individuele afleverset met TE-Booster.
3. Appartement met bouwnummer 226, 227 en 268 hebben een boiler met een bruto inhoud van ca. 100 liter.
4. De warmwaterleidingen worden uitgevoerd in koperen c.q. kunststof pijp (eventueel met metalen inlage) met de benodigde hulpstukken.
5. Vanaf de warmwatervoorziening worden de warmwaterleidingen gelegd en aangesloten op de onderstaande voorzieningen:
 - de opstelplaats van de indicatief aangegeven keuken (afgedopt in de keuken);
 - de wastafel(s) in de badkamer;
 - de douchecombinatie in de badkamer;
 - de ligbadcombinatie in de badkamer (indien van toepassing).

Riolering

1. De riolering wordt uitgevoerd volgens voorschriften en op aanwijzing van de gemeente Oss.
2. Het rioleringsstelsel, bestaande uit kunststof leidingen, wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.
3. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een infiltratievoorziening op grond van de gemeente Oss.
4. De hemelwaterafvoer van het platte dak wordt in pandig via schachten aangesloten op de hwa. De aluminium hemelwaterafvoeren van de balkons en galerijen worden via de gevel afgevoerd.
5. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koopsom inbegrepen.
6. Aan de onderzijde van de inrit, naar de stallingsgarage, wordt een goot aangebracht die wordt aangesloten op de vuilwaterpomp.

Dak- en hemelwaterafvoeren

1. De schuine daken worden voorzien van betimmerde goten met dakbedekking.
2. De hemelwaterafvoeren van het appartementengebouw worden uitgevoerd in kunststof leidingen.
3. De balkons worden door middel van een goot op afschot en een hemelwaterafvoer afgevoerd. Het is mogelijk dat er na een regenbui water in de goot blijft staan.

Elektrische installatie

1. De installatie in het appartement wordt verdeeld in de benodigde groepen en één reservegroep.
2. Voor zover niet anders omschreven worden alle wandcontactdozen en schakelaars in het appartement aangebracht op een hoogte van circa 105 cm + vloerpeil. De aantallen, plaats, soort etc. zijn op tekening aangegeven.
3. De schakelaar van het lichtpunt in het toilet wordt op circa 135 cm + vloerpeil aangebracht (alleen bij plateau van toepassing).
4. De wandcontactdozen in de woonkamer/keuken en in de slaapkamers worden, voor zover niet anders omschreven, aangebracht op een hoogte van circa 30 cm + vloerpeil (mits niet gecombineerd met een schakelaar).
5. De wandcontactdozen en eventueel schakelaars boven het aanrecht van de indicatief aangegeven keukenopstelling worden aangebracht op een hoogte van circa 125 cm + vloerpeil.
6. De wandcontactdoos ter plaatse van de opstelplaats van de koelkast wordt aangebracht op een hoogte van circa 105 cm + vloerpeil.
7. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in het appartement worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als inbouwmodel. Uitzondering hierop zijn het schakelmateriaal en de wandcontactdozen (inclusief leidingwerk) in de technische ruimte en de meterruimte, deze worden uitgevoerd als opbouwmodel.
8. De kleur van het schakelmateriaal en wandcontactdozen (exclusief leidingwerk) is reinwit.
9. Ieder appartement wordt voorzien van een belinstallatie bij de voordeur van het appartement.
10. Het appartementen gebouw wordt voorzien van een complete intercom- en belinstallatie van het merk BringMe. Deze digitale conciërge verhoogt het wooncomfort en veiligheid.
 - zo is er een slimme deurbel die communiceert met uw smartphone en portable tablet, wanneer een bezoeker bij de entree appartementen gebouw staat;
 - een brievenbus;
 - een pakketbus;
 - bij het systeem hoort één slimme sleutel.
11. In uw privé berging wordt het schakelmateriaal (inclusief leidingwerk) uitgevoerd als opbouwmodel.
12. De algemene buitenverlichting wordt op een schemerschakelaar en tijd klok aangesloten.

13. In de berging op stallingsgarageniveau wordt het schakelmateriaal (inclusief leidingwerk) ten behoeve van de verlichting (24 Volt) uitgevoerd als opbouwmodel.
14. In verband met brandveiligheid worden in de appartementen rookmelders aangebracht volgens vigerende voorschriften.
15. De algemene verlichting in de lifthallen, de centrale hal, het trappenhuis, de stallingruimte, de bergingsgangen en de buitenverlichting ter plaatse van de hoofdentree en ter plaatse van de keerwanden van de stallingruimtetoegang wordt uitgevoerd in continu-, noodverlichting- respectievelijk schemerschakeling. Een en ander zoals op tekening staat aangegeven.
16. Ter plaatse van de gemeenschappelijke ruimten worden verlichtingsarmaturen aangebracht.

Telecommunicatievoorzieningen

1. Het appartement wordt voorzien van loze leidingen te gebruiken voor data, tv of telefoon. Deze loze leidingen worden aangebracht op een hoogte van circa 30 cm + vloerpeil. De plaats hiervan is op de tekening aangegeven. In woonkamer en slaapkamer 1 worden leidingen bedraad uitgevoerd met cai en utp.
2. De aanvraag voor eventueel data-, tv- en telefoonaansluiting dient door u te worden verzorgd. De hieraan verbonden entreegelden- en aansluitkosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Ventilatie

1. Het appartement wordt uitgerust met een balansventilatie-installatie met warmte-terugwinunit. De installatie wordt uitgevoerd met ventilatie toevoerpunten (ter plaatse van de woonkamer/keuken en de slaapkamers) en ventilatie afvoerpunten (ter plaatse van het toilet, de badkamer, de keuken en de opstelplaats wasmachine).
2. Boven de hoofdentree wordt een rooster in de gevel geplaatst voor de balansventilatie-installatie.
3. Tegen de noordgevel van de toren worden per verdieping roosters geplaatst voor de balansventilatie-installatie.
4. De keuken wordt niet voorzien van een aansluitpunt voor een motorloze afzuigkap.
5. De berging op stallingsgarageniveau worden geventileerd door middel van gebalanceerde ventilatie met warmte terugwinning.
6. De stallingsgarage wordt mechanisch geventileerd (stuwventilatoren).

Verwarmingsinstallatie en koeling

1. Het appartement wordt voorzien van een aansluiting op het externe en collectief warmteleveringsnet. De installatie in het appartement wordt uitgevoerd met vloerverwarming behoudens ter plaatse van de aanwezige (trap)kasten en ter plaatse van de zone gereserveerd voor de keukenopstelling. In de badkamer wordt een elektrische paneelradiator geplaatst in de kleur wit van het merk Vasco (positie en afmeting indicatief). Ter plaatse van bad en douchehoek wordt geen vloerverwarming aangebracht.
2. De vloerverwarming kan bij warme dagen ook worden gebruikt om te koelen. Deze zogenaamde topkoeling zorgt ervoor dat relatief koel water door de leidingen van het vloerverwarmingssysteem stroomt waardoor de temperatuur beperkt kan worden verlaagd.
3. De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt in de dekvloer.
4. De installatie wordt door de installateur berekend en bij verwarming gegarandeerd op handhaving van onderstaande temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle aanwezige verwarmingselementen. Een en ander conform de voorwaarden van de basisregeling van Woningborg.

• woonkamer	22°C
• keuken	22°C
• badkamer	22°C
• slaapkamer	22°C
• toilet	18°C
• hal, overloop	18°C
• technische ruimte	onverwarmd
• berging	onverwarmd
• gemeenschappelijke ruimten	onverwarmd
• entree	18°C
5. De temperatuurregeling van het appartement geschiedt middels meerdere thermostaten volgens het zogenaamde zone-regeling principe. Een zone kan bestaan uit meerder ruimten.
6. De aanleg- en aansluitkosten van de verwarmingsinstallatie zijn bij de koopsom inbegrepen.
7. Bouwnummers 226 en 227 krijgen op hun 2^e verdieping een extra verdeler in de slaapkamer, deze wordt afgetimmerd.

Informatie EQw warmte en koude systeem

Alle appartementen in project Walkwartier worden niet meer aangesloten op het gasnet, maar op een centrale EQW-warmte- en koude-installatie. Een ingenieur en uiterst duurzame installatie waarmee bovendien de uitstoot

van (schadelijke) Co₂-gassen wordt beperkt. U levert hiermee een actieve bijdrage aan een beter milieu. De installatie bestaat uit meerdere warmtepompen, die in een afgesloten ruimte in de stallingsgarage worden geplaatst, in combinatie met drycoolers (op het hoogst gelegen dakvlak), ook wel droge koelers genoemd. Naast de warmtepompen staan er ook buffervaten opgesteld die de opgewekte warmte en koude opslaan. Van daaruit wordt deze getransporteerd naar de appartementen.

Warmtapwater

De afleveret wordt gecombineerd met een zogenaamde boosterboiler voor na verwarming van het warme tapwater. De boosterboiler wordt aangesloten op de afleveret. De boosterboiler heeft een inhoud van 15 liter met een temperatuur van 75°C waarmee warm tapwater kan worden geleverd in drie fases (20 liter van 60°C aflopend naar 57°C, 20 liter van 57°C aflopend naar 55°C en vervolgens continu van 50°C (alles ±2°C).

De warmte voor uw tapwater in de keuken of badkamer wordt dus door twee warmtebronnen gevoed (door de centrale buffervaten en door de boosterboiler). Net als alle boilers kan de boosterboiler leeg raken en zal dan nieuw water moeten opwarmen van 50°C naar 75°C. U heeft altijd de beschikking over water van tenminste 50°C (warm genoeg om te douchen). Als het water moet verwarmen na verbruik zal het beschikbaar zijn met een temperatuur van 55°C tot 60°C. Tijdens het douchen merkt u overigens niets van temperatuurwisselingen, de koud water bijmenging wordt automatisch aangepast door uw douche/bad thermostaatkraan.

Gebruiksaanwijzing

Vloerverwarming draagt bij aan het wooncomfort. Stralingswarmte van grote oppervlakten als de vloer, wordt door bewoners als een zeer behaaglijke manier van verwarmen ervaren. Een bijkomend voordeel is dat de ruimtetemperatuur veelal circa 2°C lager kan worden ingesteld voor dezelfde beleving. Vloerverwarming reageert enigszins trager op opwarming en afkoeling dan een traditioneel verwarmingssysteem met radiatoren. Er wordt dan ook geadviseerd het verwarmingssysteem op een continue temperatuur in te regelen en geen nachtverlaging toe te passen. De temperatuur regelt u via een thermostaat in de woonkamer en slaapkamers. De leidingen in de vloer zijn ook geschikt om uw appartement te kunnen koelen. Zogenaamde vloerkoeling is erg aangenaam, vooral op 'zomerse' dagen als u daarmee de ruimtetemperatuur in uw appartement iets kan verlagen. Let op dat de koeling geen airconditioning is. Het maximale koeffect is ongeveer 2°C tot 4°C, afhankelijk van de vloerafwerking en zonwering. Instraling door de zon heeft een grote invloed op het koeffect. Voor zongerichte ruimten waar koeling gewenst is, wordt aanbevolen adequate zonwering toe te passen. Bij buitentemperaturen boven de 12 graden is koeling beschikbaar. Met uitzondering van de badkamer, kan de vloerverwarming gebruikt worden als vloerkoeling. Tijdens koelbedrijf wordt de badkamergroep dicht gestuurd door de regeling van de vloerverwarmingsinstallatie om condensvorming te voorkomen. De temperatuur in de badkamer kunt u regelen d.m.v. een elektrische radiator.

Vloerafwerking

Om optimaal gebruik te maken van vloerverwarming en vloerkoeling worden enkele eisen gesteld aan de vloerafwerking in het appartement. Het is, indien voldaan wordt aan de specifieke voorschriften van vloerverwarming en vloerkoeling, mogelijk om naar keuze per ruimte te kiezen voor tapijt, plavuizen, natuursteen, leefbeton, PVC, laminaat of parket. De warmte en de koude moet door de vloerbedekking worden doorgegeven aan het appartement. Hoe lager de warmteweerstand van de toegepaste vloerafwerking is, des te beter de voordelen van het verwarmings- en koelsysteem tot hun recht komen. Het grootste koelvermogen wordt gerealiseerd bij een steenachtige vloer. Bij een stoffen of een houten vloerafwerking kan de koelcapaciteit dalen afhankelijk van de warmteweerstand van de gekozen bedekking. Het toepassen van een houten vloer van 10 mm of meer wordt sterk afgeraden in verband met de zeer beperkte afgifte door de hoge isolerende werking van het parket en kans op condensvorming op de vloer. Wij adviseren u zich goed te laten informeren door de showroom alvorens u de keuze voor de vloerafwerking dient te maken. Tevens kunt u garantie aan uw vloer leverancier vragen dat deze geschikt is voor laag temperatuur verwarming en koeling. De leidingen van de vloerverwarming zit vlak onder uw vloer. Schroef en boor niet in uw vloer. Een lekke leiding betekent een onvermijdelijke reparatie.

Warmtemeter

Het appartement is voorzien van een warmtemeter voor de registratie van het energieverbruik in Gigajoules. De warmtemeter registreert het verbruik van warmte voor ruimteverwarming en warm tapwater. Het verbruik wordt op afstand uitgelezen.

Verbruik booster boiler

De elektriciteitskosten van de elektrische boosterboiler komen voor rekening van Vaanster. De boosterboiler is aangesloten op de centrale elektriciteitsaansluiting van Vaanster.

Eigendom en exploitatie

De eigenaar van de EQw installatie is Vaanster. Vaanster is verantwoordelijk voor de levering van warmte en koude in uw appartement en voor het onderhoud en de vervanging van de installatie gedurende 30 jaar. U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en op lange termijn de vervanging van die onderdelen, die u zelf in eigendom heeft.

Het eigendom van de onderdelen is als volgt verdeeld:

Vaanster:

- de centrale energieopwekking (o.a. de warmtepompen, droge koelers, buffervaten e.d.);
- het distributie leidingnet;
- de afleverset en de boosterboiler die zich bevinden in het appartement;
- de warmtemeter.

Eigenaar van het appartement:

- de verdeler van de vloerverwarming;
- de thermostaat;
- het ventilatiesysteem;
- de vloerverwarming / koeling installatie.

Leveringsovereenkomst en tarieven

U sluit met Vaanster een leveringsovereenkomst. Vaanster levert aan u de warmte en koude (inclusief verwarming van tapwater). Op de leveringsovereenkomst is de warmtewet van toepassing. De wet regelt belangrijke zaken zoals de maximum tarieven, de jaarlijkse aanpassing van de tarieven, de leveringszekerheid, compensatie bij storingen e.d. De tarieven zullen jaarlijks op 1 januari worden aangepast conform de jaarlijks door de Autoriteit Consument en Markt vast te stellen en te publiceren maximumtarieven zoals bepaald in de Warmtewet en het Warmtebesluit. De volgende onderdelen worden in rekening gebracht:

- vastrecht warmte ruimteverwarming en warm tapwater;
- vastrecht koude ruimteverwarming;
- basistarief individuele afleverset;
 - een toeslag voor warmtewisselaar tbv ruimteverwarming;
- meettarief;
- prijs per Gigajoule energie (alleen voor warmte, niet voor koude).

Liftinstallatie

1. In de lifthal van het appartementengebouw worden twee personenliftinstallaties (zogenoemd 'brancardlift') aangebracht met een stopplaats op elke bouwlaag, behalve de 16e verdieping (dak). 1 lift wordt uitgevoerd als brandweerlift.
2. De liftinstallaties zijn niet opgenomen in de koop- en aannemingsovereenkomst maar worden door Mitsubishi Elevator Europe BV voor eigen kosten en risico geleverd en aangebracht.
3. Tussen de VVE van de 68 koopappartementen en Mitsubishi Elevator Europe BV wordt een overeenkomst gesloten waarin o.a. de jaarlijkse vaste kosten voor het gebruik in worden vastgelegd. U hoeft als VVE niet meer separaat te sparen voor toekomstige vervangingen. Alle risico voor vervangingen, liggen bij Mitsubishi Elevator Europe BV.
4. Mitsubishi Elevator Europe BV die eigenaar blijft van beide liften is verantwoordelijk voor de continuïteit en onderhoud van de liften, hierdoor is uw liftgebruik verzekerd. Mitsubishi Elevator Europe BV garandeert een hoge beschikbaarheid en nagenoeg geen storingen. Indien de prestaties minder zijn dan vooraf vastgesteld, krijgt de VVE korting op de jaarlijkse kosten. De verzekering en risico voor vervanging van de liften is voor de Mitsubishi Elevator BV. Kortom, u bent volledig ontzorgd op het gebied van liftgebruik.

Gevelonderhoudsinstallatie

1. Op het dak van de 15^e verdieping komt een installatie te staan die wordt gebruikt voor het onderhouden van de gevel.
2. Op de gevels worden ogen gemonteerd voor gevelgeleiding. Deze zorgen voor balans van de installatie wanneer deze in gebruik is.
3. Als de installatie in rust stand op het dak staat is deze deels zichtbaar.
4. Er wordt een dakluik met vlizotrap voorzien om onderhoud op het hoogste dak uit te voeren.

Sprinkler

1. In de stallingsgarage wordt een sprinklerinstallatie aangebracht.

V. Bijzonderheden

Bouwbesluit

De bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen van toepassing is, is vigerend voor u appartement.

Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in u appartement worden verwerkt.

Om deze verkoopdocumentatie voor u, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar. Om u toch volledig te informeren geven wij u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

Hoofdentree	verkeersruimte
WC/Toilet	toiletruimte
Trapkast	onbenoemde ruimte
Woonkamer	verblijfsruimte
Meterkast/MK	meterruimte
Keuken	verblijfsruimte
Overloop	verkeersruimte
Slaapkamer	verblijfsruimte
Badkamer	badruimte
Wasruimte	overige gebruiksfunctie
Berging	overige gebruiksfunctie
Techniek	technische ruimte

Stallingruimte	overige gebruiksfunctie
Liftportaal	gemeenschappelijke verkeersruimte
Centrale hal	gemeenschappelijke verkeersruimte
Trappenhuis	gemeenschappelijke verkeersruimte
Portaal	gemeenschappelijke verkeersruimte
Bergingsgang	gemeenschappelijke verkeersruimte
Galerij	gemeenschappelijke verkeersruimte
Werkkast	overige gebruiksfunctie
Laagspanningsruimte	gemeenschappelijke techniekruimte
Trafo	gemeenschappelijke techniekruimte
Inkoopruimte Enexis	gemeenschappelijke techniekruimte
Techniek algemeen	gemeenschappelijke techniekruimte

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een appartement aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van het appartement. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van het appartement binnen de regelgeving mogelijk te maken. Bij het maken van de berekeningen voor daglichttoetreding van het basisappartement is het mogelijk dat een gedeelte van het vloeroppervlak buiten beschouwing gelaten (zogenaamde krijtstreepmethode) wordt. Ook bij opties wordt eventueel van de zogenaamde krijtstreepmethode gebruik gemaakt voor de daglicht- en ventilatieberekening. Waar toegepast, zijn de krijtstreepgebieden d.m.v. een arcering op de tekening van de plattegrond weergegeven.

Wij attenderen u op het volgende:

- vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem dient bij de keuze van de vloerafwerking rekening gehouden te worden met de juiste afwerking. Voor een goede warmteafgifte dient de door u aan te brengen vloerafwerking een maximale warmteweerstand te hebben van 0,07 m²K/W. Zo zijn bijvoorbeeld vloerafwerkingen als kurk, zachte houtsoorten, hoogpolig tapijt of tapijt met een foamrug ongeschikt. Voor keuze van de vloerafwerking adviseren wij u om de nodige informatie in te winnen bij een gespecialiseerde vloerleverancier.
- vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem is het verboden in de vloer te boren vanwege het eventuele risico de vloerverwarmingsleidingen te beschadigen.
- het toegepaste vloerverwarmingssysteem is een traag werkend systeem dat niet snel reageert op de thermostaat. Derhalve adviseren wij om 's-nachts de temperatuur instelling niet (of maximaal 1 graad) te verlagen omdat het anders te lang duurt om de dag erop weer de gewenste temperatuur te kunnen bereiken. De benodigde extra opwarmtijd vergt tevens de nodige energie zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van

toepassing is bij nachtverlaging. In verband met de regelgeving betreffende het voorkomen van legionella besmetting kan het voorkomen dat vloergedeelte minder verwarmd worden omdat daar zones gecreëerd zijn voor de benodigde koudwaterleidingen.

- Dat aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, eventuele condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- ten behoeve van het juist laten functioneren van het gebalanceerde ventilatiesysteem dient u tijdig de filters te reinigen en te vervangen. U dient tevens de kanalen te reinigen volgens voorschriften van de fabrikant.
- u dient rekening te houden met een, in ongunstige situatie (afhankelijk van onder meer de oriëntatie), verhoging van de onderhoud frequentie van de houten bouwdelen (in de gevel).
- indien in de lijst van 'afwerking per vertrek' als wandafwerking 'behangklaar' staat omschreven, betekent dit dat deze wanden nog wel een nadere behandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien van behang, sauswerk en dergelijke.
- het is mogelijk dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling, als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijke) zonwerende- en/of veiligheidsbeglazing, en doordat er diverse onderdelen door meerdere glasleveranciers worden aangeleverd.
- het is mogelijk dat er kleur- c.q. tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren, als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.
- de stallinggarage is niet ontworpen volgens de normen van een veel intensiever gebruikte parkeergarage. Afhankelijk van de grootte van de te parkeren auto en de positie van de opstelplaats voor de auto is het mogelijk dat de auto niet in één manoeuvre is te parkeren. Aan het plafond van de stallinggarage worden diverse kabels en leidingen, installaties en kanalen bevestigd.

VI. Slotbepalingen

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van het appartement dat u koopt.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financieel nadelige gevolgen hebben.

Indien de omschrijving in deze 'technische omschrijving' echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Omdat de ondernemer streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt de ondernemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt. Indien noodzakelijk gebeurt dit zonder de verkrijger vooraf hiervan in kennis te stellen. De verkrijger kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de ondernemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de aannemingsovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, aangegeven bebouwing, en dergelijke kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is de ondernemer niet verantwoordelijk. Voor de actuele alsmede toekomstige planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

De illustratie(s) in deze technische omschrijving en/of de verkooptekeningen en/of verkoopdocumentatie is/zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van eerdergenoemde documenten bekend waren. De illustraties zijn echter een vrije impressie van de illustrator. Aan de tekening en de kleurstelling ervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de verkooptekeningen en/of in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen opties, beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

Op de verkooptekeningen zijn mogelijk diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

VII. Kleurenschema

Gevelmetselwerk:

- De metselwerk lagen en vlakken volgens tekening;
- De metselwerk kroon vanaf de 13^e verdieping en het metselwerk boven de entree;
- Overige metselwerk volgens tekening.

Wit/grijs gemêleerd

Parelwit

Natuursteen plint

Grijs

Balkon overkraging

Wit

Galerijplaten

Naturel

Prefab betonnen onderdelen

Wit

Hellend dak

Antraciet

Buitenkozijnen

Grafietgrijs, ombergrijs en leigrijs

Voordeur buiten

Ombergrijs

Voordeur in hal

Wit

Overige deuren

In kleur buitenkozijn

Ramen

In kleur buitenkozijn

Panelen in buitenkozijnen

Grafietgrijs, ombergrijs en leigrijs

Kleuren algemeen:

Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect c.q. gemeente worden aangepast.

Gevelmetselwerkkleuren:

Voor de positie van de van toepassing zijnde gevelmetselwerkkleuren verwijzen we u naar de gevelaanzichten op de verkooptekeningen. Bovengenoemde- en op tekening opgenomen kleuren zijn indicatief.

Het kan voorkomen dat de bovenstaand aangegeven kleurbenamingen van het gevelmetselwerk niet overeenkomen met de kleurbenaming van de leverancier.

Omdat dat gevelstenen zijn geproduceerd met natuurproducten kan het voorkomen dat de te leveren partijen kunnen afwijken ten opzichte van de monsters.