



Hardinxveld-Giessendam | 15 appartementen



**Algemene verkoopinformatie,
Projectinformatie
&
Technische Omschrijving**

**Nieuwbouw 15 appartementen
aan de Stationsstraat - Hardinxveld-Giessendam**



Inhoudsopgave:

1. Inleiding.....	5
2. Algemene verkoopinformatie.....	6
2.1 De koop- en aannemingsovereenkomst.....	6
2.2 De koopprijs	6
2.3 Voorrangsbeleid gemeente Hardinxveld-Giessendam	6
2.5 Eigendomsoverdracht	7
2.6 Vereniging van Eigenaars (VVE)	8
2.7 Woningborg Garantie- en waarborgregeling	9
Woningborg: geeft u meer zekerheid	9
Zekerheden Certificaat Nieuwbouw.....	9
De afbouwwaarborg.....	9
De herstelwaarborg.....	9
Wat valt niet onder de Woningborg-garantie	9
Voorrang Woningborg-bepalingen.....	9
Voorschriften die van toepassing zijn	10
2.8 Kopersbegeleiding en koperskeuzen	10
De voorbereidingen voor de bouw:	10
Het opgeven van de gewenste opties/koperskeuzen:	10
Overige wensen	10
Procedure	11
Sanitair en tegels	11
Keuken	11
Uitvoeringsduur.....	11
Algemeen	12
5% Opleveringsregeling.....	12
Onderhoudsperiode	12
Verkoopinformatie	12
2.9 De bouw van uw woning/verzekering	12
Nutsvoorzieningen	13
Openbaar gebied, bestratingen.....	13
Hypotheek tijdens de bouw	13
Financiering.....	13
Belastingvoordeel.....	14
2.10 Oplevering en sleuteloverdracht	14



3. Projectinformatie.....	15
3.1 Verkoop-/projectdocumentatie.....	15
3.2 Bouwnummers.....	16
3.3 Bouwbesluit.....	16
3.4 BENG / energielabel.....	16
4. Technische Omschrijving	18
4.1 Peil van het gebouw	18
4.2 Fundering	18
4.3 Grondwerk	18
4.4 Riolering	18
4.5 Bestratingen	19
4.6 Parkeren op eigen terrein / openbaar gebied.....	19
4.7 Bergingen	19
4.8 Vloeren	19
4.9 Balkons	19
4.10 Wanden/kolommen/liggers	19
4.11 Binnenwanden	20
4.12 Trappen en hekken	20
4.13 Gevels	20
4.14 Daken.....	20
4.15 Hemelwaterafvoeren.....	20
4.16 Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	20
4.17 Binnendeuren en -kozijnen	21
4.18 Hang- en sluitwerk.....	21
4.19 Beglazing	22
4.20 Aftimmerwerk.....	22
4.21 Schilderwerk.....	22
Buitenschilderwerk.....	22
Binnenschilderwerk.....	23
4.22 Wandafwerking.....	23
4.23 Vloerafwerking.....	23
4.24 Plafondafwerking.....	23
4.25 Sanitair.....	23
4.26 Keukeninrichting.....	24
4.27 Installaties	24
Binnenriolering	24



Waterinstallatie	24
Verwarmingsinstallatie.....	25
Ventilatievoorzieningen (ventilatiesysteem C)	26
Elektrische installatie.....	26
Telecommunicatie-installatie.....	27
Intercom- en belinstallatie	27
Liftinstallatie	27
Brandpreventie (NEN2555).....	27
BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen)	28
4.28 Overzicht van materialen en kleuren	29
4.29 Oplevering en schoonmaken	29
5. Bijzonderheden.....	30
6. Slotbepaling	31



1. Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving (TO) die bestaat uit een algemeen deel en de technische omschrijving van uw appartement (hierna ook te noemen: 'woning'). Het doel van de Technische Omschrijving is om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning en het project als geheel er uit gaat zien.

Daarnaast hebben zowel de Technische Omschrijving als de verkooptekening(en) een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

Bij de aankoop van een woning sluit u met Blokland Bouwkavels B.V. een koopovereenkomst voor de grond (in de koopovereenkomst wordt u aangeduid als 'koper') en sluit u met Blokland Bouwpartners B.V. (de ondernemer) een aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw woning (in de aannemingsovereenkomst wordt u aangeduid als 'verkrijger').

De ondernemer zal tevens garantieverstrekker zijn en na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst uw aanspreekpunt zijn tijdens en na de bouw van uw woning.

In deze Technische Omschrijving leest u soms 'woning' en soms 'appartement(srecht)'. Onder het appartementsrecht vallen ook de buitenberging en de privé-buitenruimte(n).



2. Algemene verkoopinformatie

2.1 De koop- en aannemingsovereenkomst

De aankoop van een woning wordt zoals eerder aangegeven aangegaan door middel van een separate koop- en aannemingsovereenkomst. Met het tekenen van de koopovereenkomst verplicht Blokland Bouwkavels B.V. zich tot de levering van de grond en verplicht Blokland Bouwpartners B.V. zich met het tekenen van de aannemingsovereenkomst tot de bouw van de woning met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling, terwijl u zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- en aanneemsom. Na ondertekening gaan de overeenkomsten naar de notaris, die de aktes ten behoeve van de juridische levering zal opstellen.

2.2 De koopprijs

Uw woning wordt 'vrij op naam' aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van uw woning gemoeid zijn, in de koop- en/of aanneemsom zijn opgenomen:

- de notariskosten in verband met de transportakte en de kadastrale kosten;
- de verschuldigde belasting(en), te weten: overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting (BTW).

Tevens zijn in de koop- en/of aanneemsom onder andere de volgende kosten opgenomen:

- De grondkosten;
- De bouwkosten, exclusief meerwerk;
- Bouwverzekering en garantieregeling Woningborg;
- Kosten t.b.v. het garantiecertificaat (Woningborg).
- Voorbereidings- en advieskosten;
- De verkoopkosten;
- De gemeentelijke leges;
- De aanleg- en aansluitkosten van de nutsvoorzieningen;
- Wettelijke verschuldigde belastingen (21%)*;

*) Eventuele wijziging van de tarieven van deze wettelijk verschuldigde belastingen door de rijksoverheid worden vanwege wettelijke voorschriften aan de koper doorberekend.

Kosten die onder andere niet in de koop- en/of aanneemsom opgenomen zijn:

- De kosten verbonden aan het eventueel afsluiten van een hypothecaire lening zoals: hypotheek- advies, afsluitkosten, taxatiekosten, notariskosten voor de hypotheekakte en kadastragegevens;
- Renteverlies c.q. - vergoeding over de grondkosten en de eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- Bereidstellingsprovisie hypotheek en hypotheek- en depotrente tijdens de bouwperiode;
- De kosten voor onder meer eventueel gewenst meerwerk, de VVE-bijdrage en nadere inrichting.

2.3 Voorrangsbeleid gemeente Hardinxveld-Giessendam

Waarom voorrang voor eigen woningzoekenden? In de huidige woningmarkt is het lastig om een betaalbare koopwoning te vinden voor mensen met een beperkt inkomen. Een betaalbare koopwoning voor mensen die (voor het eerst) een woning willen kopen (koopstarters) is vaak onbereikbaar. Een grote groep woningzoekenden met een (laag) middeninkomen is eveneens niet in staat een passende woning te vinden. Het inkomen is te hoog om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te laag om een koopwoning te kopen. Ook in Hardinxveld-Giessendam (hierna te noemen: de gemeente) is op dit moment veel vraag naar betaalbare woningen voor woningzoekenden met een laag- en middeninkomen. De gemeente wil daarom dat woningzoekenden uit de gemeente eerder in aanmerking komen voor een betaalbare koopwoning.



Woningzoekenden uit de gemeente Hardinxveld-Giessendam krijgen in principe voorrang om in aanmerking te komen voor een sociale koopwoning in de gemeente. Deze restrictie geldt voor de volgende bouwnummers: 3, 4, 5, 8, 9, 10, 13, 14, en 15.

Daarnaast is er een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht van vijf (5) jaar van toepassing.

Deze bouwnummers worden bij de start van de verkoop de eerste zes (6) weken aangeboden aan woningzoekenden waarvoor het volgende geldt:

- Koper is ten tijde van tekenen van de overeenkomst niet ouder dan 35 jaar;
- Koper is ten tijde van tekenen van de overeenkomst woonachtig in de gemeente Hardinxveld-Giessendam of geboren in de gemeente Hardinxveld-Giessendam.
- Het appartement betreft de 1^e koopwoning van de koper.
- Het appartement mag alleen door de koper zelf bewoond worden.
- Anti-speculatiebeding* geldt voor de woningen 3,4,5, 8,9,10,13,14,15 en de koper verplicht zich de koopwoning niet aan derden te zullen doorverkopen voor een periode van 5 jaar. Het betreft een kettingbeding, dus bij eventuele verkoop van de woning gaat de werking van het beding over op de nieuwe koper. Tevens geldt onderstaande verrekening:
 - Indien de koper het appartement binnen 0 tot 4 jaar na oplevering wil verkopen dan is 75% van de overwaarde voor de ontwikkelaar, ten opzichte van de koopsom;
 - Indien de koper het appartement binnen 4 tot 5 jaar na oplevering wil verkopen dan is 50% van de overwaarde voor de ontwikkelaar, ten opzichte van de koopsom;
 - Indien de koper het appartement na 5 jaar na oplevering dan hoeft er geen overwaarde meer afgedragen te worden aan de ontwikkelaar.

Wanneer er na 6 weken nog woningen beschikbaar zijn c.q. onverkochte woningen over blijven, worden deze op de vrije markt aangeboden. Op deze manier wordt niemand uitgesloten. Bij veel belangstelling en meer inschrijvingen dan de beschikbare woningen, zal door toewijzing de verdeling van het aantal beschikbare woningen geschieden.

2.4 Betaling

U ontvangt na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vier typen facturen:

- De grondfactuur: dit is de factuur voor de koopsom zoals vermeld in de koopovereenkomst. Deze factuur dient de koper voor de eigendomsoverdracht bij de notaris (notarieel transport) te betalen;
- De termijnfacturen: in de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen. Het termijnschema volgt het verloop van de bouw en een termijn wordt verschuldigd zodra een bepaald bouwdeel gereed is. Zodra een termijn verschuldigd is ontvangt de verkrijger van de ondernemer een termijnfactuur. Deze factuur dient de verkrijger binnen twee weken na dagtekening aan de ondernemer te betalen;
- De rentefactuur (indien van toepassing);
- Meer- en minderwerkfactuur (indien van toepassing).

2.5 Eigendomsoverdracht

De overdracht van het appartementsrecht vindt plaats via de notaris met de 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 appartementsrecht vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers. Hierdoor komt het appartementsrecht, met de eventueel aanwezige bebouwing, op uw naam 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 koop- en aannemingsovereenkomst staat de uiterste datum van het notarieel transport van het appartementsrecht. Dat is de datum waarop de koper uiterlijk eigenaar van het appartementsrecht wordt. Vóór



die datum stuurt de notaris de koper een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven, zoals:

- Grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen; grondrente;
- De rente over de vervallen, maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- En eventueel: de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten van de hypotheek.

2.6 Vereniging van Eigenaars (VVE)

Wanneer u tot koop van de woning overgaat, wordt u eigenaar van een appartementsrecht. Het appartement dat u koopt maakt deel uit van een complex van woningen (het gebouw) met gemeenschappelijke voorzieningen. Het gebouw wordt door middel van een akte van splitsing juridisch gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. U koopt in dit geval dus niet een woning maar een appartementsrecht in het gebouw. U verkrijgt een aandeel in het gebouw met de daarbij horende buitenberging en de privé-gebruiksruimte(n). Daarnaast heeft u het medegebruiksrecht van de diverse gemeenschappelijke ruimten, zoals onder andere de entree, het trappenhuis en de lift. Dit houdt in dat u behalve voor uw eigen woning ook medeverantwoordelijk bent voor onder meer de constructie van het gebouw, de gevels, de fundering, de gemeenschappelijke ruimten, etc. Dit wordt allemaal vastgelegd in de akte van splitsing.

In de akte van splitsing wordt elk appartementsrecht aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door een complexnummer van het gebouw. Dit complexnummer wordt vastgesteld door het Kadaster. In de akte van splitsing wordt het aandeel van de verschillende eigenaars in het gebouw alsmede de stemverhouding voor de vergadering van de VVE vastgelegd. Tevens wordt in de akte een reglement opgenomen waarin onder meer wordt vastgelegd wat de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het gebouw zijn, welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen, hoe het gebruik, beheer en onderhoud van zowel de gemeenschappelijke als de privé-gedeelten worden geregeld en welke taken en bevoegdheden de VVE heeft. Een concept van de splitsingsakte met het reglement ontvangt u van de makelaar voorafgaand aan de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u straks periodiek (per maand of kwartaal) een bijdrage aan de VVE. Uw bijdrage is afhankelijk van uw aandeel in het gebouw. Uit de VVE- bijdragen worden de gemeenschappelijke schulden en kosten voor het gebouw bekostigd. Daarbij kunt u denken aan de schoonmaakkosten voor de hal en trappen, de glasbewassing, kosten van verzekering (opstal- en aansprakelijkheidsverzekering) en energiekosten van de gemeenschappelijke ruimten. Daarnaast wordt er uit de VVE-bijdragen geld gereserveerd voor onderhoud: schilderwerk, vernieuwing van het dak, onderhoud van de lift, etc.

Omdat bij het passeren van de splitsingsakte in appartementsrechten (vaak enige tijd voor de oplevering van het project) feitelijk de VVE ontstaat, bestaat er vanaf dat moment bij de VVE behoefte aan een administrateur. Het door Blokland Bouwpartners B.V. aangestelde beheerkantoor zullen zich aan de toekomstige eigenaars voorstellen. Het beheerkantoor neemt de volgende werkzaamheden op zich:

- het bijeenroepen van de eerste ledenvergadering zal kort voor de oplevering van de woningen geschieden;
- het voor de eerste ledenvergadering doen van een begrotingsvoorstel, opdat in de eerste ledenvergadering de begroting conform het Huishoudelijk Reglement kan worden vastgesteld en daarmee de jaarlijkse bijdrage van de individuele leden;
- het tijdens de eerste ledenvergadering installeren van het bestuur en de verschillende commissies, waaronder in elk geval verplicht een kascommissie, om het goed functioneren van de VVE te waarborgen.



De opdracht van Blokland Bouwpartners B.V. aan het beheerkantoor strekt zich gebruikelijk uit tot en met het goedkeuren van het financiële verslag over het eerste boekjaar. In de meeste gevallen is dat in de ledenvergadering die gehouden zal worden ongeveer een jaar na oplevering van de gemeenschappelijke ruimten.

De koper van een appartementsrecht wordt van rechtswege lid van de VVE. Bij de eigendomsoverdracht bij de notaris, dient door de koper een eenmalige bijdrage te worden gedaan in de aanloopkosten van de VVE.

Het beheerkantoor zal vooruitlopend op realisatie van het project een ontwerpbegroting opstellen met een indicatief voorstel voor de hoogte van de voorschotbijdrage aan de VVE. In haar eerste ledenvergadering zal de VVE de definitieve begroting en maandelijkse bijdragen, moeten vaststellen.

2.7 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Uw woning wordt gebouwd met toepassing van de Woningborg Garantie-en waarborgregeling. Voordat een bouwonderneming bij Woningborg kan worden ingeschreven, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid.

Alvorens Woningborg voor uw woning het Certificaat Nieuwbouw afgeeft, toetst Woningborg het betreffende bouwplan. Hierbij wordt onder meer gekeken naar:

- De technische stukken (zoals onder andere de Technische Omschrijving en (verkoop)tekeningen);
- De te sluiten concept aannemingsovereenkomst.

Zodra Woningborg voor het bouwplan de zogenaamde 'Planacceptatie/ Bewijs van Inschrijving in het Woningregister' aan de ondernemer heeft afgegeven, ontvangt u van Woningborg het Certificaat Nieuwbouw, daarna kan de koop- en aannemingsovereenkomst getekend worden.

Zekerheden Certificaat Nieuwbouw

Het Certificaat Nieuwbouw biedt u als verkrijger een aantal belangrijke zekerheden.

De afbouwwaarborg

Gaat de (bouw)ondernemer gedurende de bouw onverhoopt failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van uw woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een schadeloosstelling conform de vastgestelde regels in de voor u van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling.

De herstelwaarborg

De (bouw)ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning. Als zich een gebrek voordoet, herstelt de ondernemer dit gebrek als dit onder de garanties valt. De meeste onderdelen van de woning hebben een garantietermijn tot 6 jaar en 3 maanden na de oplevering. Maar bij ernstige technische gebreken is de garantietermijn zelfs 10 jaar en 3 maanden. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Woningborg waarborgt deze garantieverplichtingen van de bouwonderneming.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten. Niet onder de Garantie- en waarborgregeling vallen de voorzieningen buiten de woning zoals riolering, drainage en terreininrichtingen. De huisinstallatie vanaf de meterkast valt binnen de garantie.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, zoals die gelden op de dag van planaanmelding bij Woningborg. In het geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee



onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger(s), prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Voorschriften die van toepassing zijn

Van toepassing zijn de onderstaande voorschriften en administratieve voorwaarden/bepalingen zoals die gelden op het moment van aanvraag bouwvergunning:

- De Algemene Voorwaarden en toelichting welke bij de koop-/aannemingsovereenkomst behoren;
- Het Bouwbesluit en de gemeentelijke Modelbouwverordening;
- Eisen/voorschriften Brandweer;
- Voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
- Bepalingen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw versie 1-7-2021-

2.8 Kopersbegeleiding en koperskeuzen

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst bij de makelaar verloopt het contact met Blokland Bouwpartners B.V., via de kopersbegeleider van het project.

De voorbereidingen voor de bouw:

Om daadwerkelijk met de bouw te kunnen starten, gaat er een geruime werkvoorbereidingstijd bij de ondernemer op kantoor aan vooraf. De toegepaste materialen worden veelal op bestelling geproduceerd en de ondernemer heeft hierdoor te maken met levertijden. In deze periode worden de opdrachten verstrekt aan onderaannemers en leveranciers, zodat ook zij kunnen starten met hun voorbereidende werkzaamheden om te kunnen produceren en tijdig af te leveren op de bouwplaats.

U heeft de mogelijkheid om uw woning af te laten werken met ander sanitair, tegelwerk, binnendeuren, etc.. De keuzemogelijkheden zullen worden verzameld in een Koperskeuzelijst die u voorafgaand aan het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst van de makelaar ontvangt.

Behalve keuzes uit de Koperskeuzelijst kunt u uiteraard individuele wensen kenbaar maken. Voor zover de aannemer aan uw wensen mee kan/wil werken, zal de afwikkeling hiervan plaats vinden na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Het opgeven van de gewenste opties/koperskeuzen:

Het opgeven van de gewenste opties/koperskeuzen is mogelijk tot een vooraf bepaalde sluitingsdatum. In de Koperskeuzelijst staan de procedures vermeld aangaande het meer- en minderwerk. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening gehouden wordt met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, wordt deze datum voor de diverse onderdelen door de ondernemer bepaald. De ondernemer zal u hierover tijdig informeren.

Overige wensen

- Mocht u nog andere wijzigingen aan of in het door u gekochte appartement wensen dan is dat (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk. Dit kunt u kenbaar maken tijdens het kopersgesprek bij de betreffende contactpersoon. Als uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen. Door u gewenste wijzigingen kunnen echter onverkort doch gemotiveerd worden afgewezen. Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij het meer- en minderwerk 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 m.u.v. 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 het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de optielijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
 - Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, en ook normen en richtlijnen van Woningborg.



Procedure

Om uw individuele wensen te kunnen honoreren, moeten deze echter wel passen binnen een aantal spelregels. Zo zijn bijvoorbeeld aanpassingen welke in strijd zijn met het bestemmingsplan, omgevingsvergunning, eisen waterschap en overige voorschriften niet mogelijk. Ook het esthetisch concept en de draagconstructie kunnen niet worden gewijzigd. Daarnaast moeten wijzigingen kunnen worden ingepast binnen de organisatie en passen binnen het toegepaste bouwsysteem op de bouwplaats. De kopersbegeleider zal u binnen het traject optimaal begeleiden en u vertellen wat de mogelijkheden zijn en wat aanvullingen of wijzigingen u gaan kosten. Van de gehonoreerde wensen, waarvoor u als koper opdracht verstrekt, wordt een overzicht gemaakt, al dan niet vergezeld van een aangepaste tekening, welke door de koper als opdracht wordt ondertekend. De kosten van het kopers meer- en minderwerk zullen volgens de gebruikelijke betalingsregeling van Woningborg met u worden verrekend.

Aanpassingen aan uw woning /inrichting kunnen gevolgen hebben voor de energiezuinigheid van de woning (beng berekening). Wanneer alle opties bekend zijn dient de berekening gecontroleerd te worden. Mogelijk betekent dit dat door de meerwerk opties aanvullende energiebesparende maatregelen nodig is welke separaat in rekening gebracht worden. Deze kosten zijn niet in de standaard opties verwerkt tenzij expliciet vermeld.

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, daarom niet vervallen. Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk (zoals in deze omschrijving is omschreven), kunt u een afspraak maken met één van de verkoopmedewerkers van de betreffende showroom, de kopersbegeleider zal u daarover informeren. Zij kunnen u, als u wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden. Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten, zoals elektra, water, riolering e.d. worden direct opgenomen in de offerte, waardoor u direct een totaalbeeld ontvangt. De offerte ontvangt u rechtstreeks van vernoemd bedrijf.

Keuken

Het appartement is in basis niet voorzien van een keukeninrichting. Wateraansluitpunten, afvoer riolering en elektravoorzieningen worden aangebracht, conform aantal en positie zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven. In de basis wordt de positie van de vloerverwarming afgestemd op de verkooptekening aangegeven indicatieve keukenopstelling. Een keuken koopt u dus te allen tijde bij een externe leverancier. Als u een keuken koopt bij een leverancier kan het leidingwerk uitsluitend gewijzigd worden, indien dit voor de geldende sluitingsdatum ingediend wordt bij de aannemer. Door middel van een goed gemaakte keukentekening, voorzien van de keukenaansluitpunten inclusief aansluitwaardes. De complete keukeninrichting kan direct na oplevering geplaatst worden door de leverancier waar u uw keuken heeft gekocht.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van het appartement bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en Atv-dagen, en ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als 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 uw aannemingsovereenkomst.

Ook houdt Blokland Bouwpartners B.V. zich het recht voor per € 1.000, -- overeengekomen meerwerk een extra werkbare werkdag te mogen benutten.



Algemeen

Alle gemaakte afspraken met Blokland Bouwpartners B.V. over wijzigingen, verrekeningen, datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn slechts geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging door de koper is ontvangen.

5% Opleveringsregeling

Woningborg N.V. heeft een collectieve bankgarantie 5% opschortingsrecht gesteld. Deze zogenaamde 5%-regeling geeft u als koper extra zekerheid dat eventueel geconstateerde gebreken bij de oplevering snel en kundig worden afgewerkt en verholpen. Omdat deze bankgarantie door Woningborg afgegeven wordt, hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig aan de aannemer te voldoen vóór de oplevering. De bankgarantie wordt 3 maanden na oplevering vrijgegeven, mits door de aannemer alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het “proces-verbaal van oplevering”, naar behoren zijn hersteld en de koper vervolgens het hiervoor bestemde formulier voor akkoord heeft ondertekend. Als in verband met de weersomstandigheden het buitenschilderwerk later wordt afgewerkt, zal de bankgarantie in overleg kunnen worden verlaagd tot 1%. Mocht de ondernemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris en de ondernemer hiervan, binnen de gestelde termijn, met duidelijke redenen omkleed, schriftelijk in kennis te stellen.

NB. Indien gebruik gemaakt wordt van het opschortingsrecht, komt de wettelijke rente aan Blokland Bouwpartners B.V. toe, aangezien er een deel van de verschuldigde aanneemsom wordt opgeschort.

Onderhoudsperiode

De eventuele geconstateerde onvolkomenheden tijdens de oplevering worden uiteraard zo snel mogelijk verholpen. Gedurende drie maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kunt u nieuwe onvolkomenheden en/of klachten, die niet het gevolg zijn van het verkeerd gebruik of het gevolg zijn van het ‘werken’ van materialen, schriftelijk melden aan Blokland Bouwpartners B.V. Nadat alle voor herstel in aanmerking komende onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, worden wij geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan. Eventuele onvolkomenheden en/of klachten ná deze periode worden volgens, in overeenstemming met de van toepassing zijnde Garantie- en Waarborgregeling hersteld. NB. Bij onterechte meldingen zullen de eventueel daaraan verbonden kosten aan de koper doorberekend worden.

Verkoopinformatie

De verkoopdocumentatie voor het project ‘Het Perron’ is nauwkeurig en met zorg samengesteld met behulp van de gegevens en tekeningen van de architect en adviseurs voor dit plan. Desondanks moeten wij als Blokland Bouwpartners B.V. een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen. Ook eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de definitieve uitwerking, nadere eisen, wensen, en goedkeuringen van overheden, Woningborg en nutsbedrijven, zonder dat dit aanleiding tot verrekening met de koper zal geven. Bij tegenstrijdigheden tussen de artist impression en de inhoud van deze omschrijving en/of verkooptekeningen is de inhoud van deze verkoopomschrijving bindend.

2.9 De bouw van uw woning/verzekering

Zodra binnen een bepaalde tijd aan bepaalde voorwaarden (zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst) zijn voldaan, maakt de ondernemer een aanvang met (de voorbereidingen voor) de realisatie van het project. U moet dan onder andere denken aan het verkrijgen van een (bruikbare) omgevingsvergunning en voldoende verkochte woningen in het project. Uiteraard worden alle verkrijgers daar tijdig over geïnformeerd.

Vanaf het moment dat gestart is met de werkzaamheden tot aan de oplevering van uw woning moet u rekening houden met de werkbare dagen zoals deze in de aannemingsovereenkomst zijn opgenomen. Externe factoren zoals weersomstandigheden, oplopende levertijden maar ook de huisaansluiting voor water en elektriciteit hebben hier invloed op. Tijdens de afbouwperiode wordt u uitgenodigd op de bouwplaats om een kijkje te nemen. Zodra de binnenwanden zijn geplaatst kan er worden ingemeten, zodat u tijdig de nodige bestellingen kunt regelen om de woning in te richten. Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tot aan de oplevering. Bij een



appartement heeft de VVE vanaf de dag van oplevering van het appartementencomplex zelf een opstalverzekering nodig. De VVE is zelf verantwoordelijk voor het tijdig afsluiten van haar opstalverzekering.

Nutsvoorzieningen

De appartementen worden aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering, en zijn tevens voorzien van een aansluitmogelijkheid voor telefoon en centrale-antenne-aansluiting (CAI). De aansluitkosten van water, elektra en riolering zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Het aanvragen van eventueel telefoon, internet en/of CAI-aansluitingen dient door de koper zelf te worden verzorgd. De basisvoorzieningen voor een aansluiting worden wel tot in de meterkast aangebracht. De aansluitkosten e.d. zijn voor rekening van de koper. De aanvragen voor de levering van water en elektriciteit worden door de ondernemer tijdig ingediend bij het leverend energiebedrijf van zijn keuze, zodat de appartementen bij oplevering al is aangesloten op deze nutsvoorzieningen. U dient zelf een leveringsovereenkomst van energie af te sluiten bij een energieleverancier volgens eigen keuze, waarbij de overeenkomst ingaat vanaf het moment van oplevering. Op deze wijze heeft u gelijk beschikking over water en elektra. De kosten van energieverbruik van water en elektra zijn tot het moment van oplevering voor rekening van de verkoper. Meterstanden worden standaard opgenomen in het proces-verbaal van oplevering. De kosten over vastrecht, milieutoeslagen, overige heffingen e.d. die niet onder dit contract vallen, zijn echter vanaf het moment van plaatsing van de meters geheel voor rekening van de koper.

Openbaar gebied, bestratingen

De getekende openbare voorzieningen en inrichting van het openbare gebied, watergangen en groenstroken, bestratingen en verlichtingen, zoals in de artist impressions illustratief weergegeven, worden voor zover van toepassing geheel uitgevoerd volgens de richtlijnen en onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente Hardinxveld-Giessendam. Aan wijzigingen en afwijkingen ten opzichte van de getekende inrichtingen kunnen geen rechten worden ontleend. De situatietekening geeft daarom een impressie van deze inrichting. Wijzigingen hierin worden nadrukkelijk voorbehouden. De artist impressions, waarin het ontwerp van de appartementen en het openbaar gebied op een artistieke wijze is weergegeven, geeft een sfeerbeeld, een impressie van de werkelijkheid. Aan deze tekening(en) en impressies kunnen géén rechten worden ontleend. Op het rijgedeelte t.b.v. het parkeren op eigen terrein zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd t.b.v. recht van weg. T.b.v. later te realiseren parkeerplaatsen ten oosten van het plan.

Hypotheek tijdens de bouw

De ontvangen nota's van de bouwtermijnen zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorgdraagt. Wij adviseren u een kopie van elke termijn voor uw eigen administratie te bewaren. Vanaf de transportdatum betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de volledige rente, die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog niet opgenomen bedrag (in depot).

Financiering

Meestal is voor de financiering van een appartement een hypotheek nodig. De keuze van een passende hypotheek is erg belangrijk. Uitgangspunt voor alle financiële zaken rond uw eigen appartement is een acceptabele hoogte van de maandelijkse woonlasten. Ook op langere termijn. Wanneer u een hypotheek moet kiezen, dan zijn er vele zaken van belang, zoals bijvoorbeeld de hoogte van uw huidige inkomen, uw leeftijd, al dan niet investeren van eigen geld, het aantal inkomens waarop u de hypotheek wilt sluiten, de aflossingsvorm van de hypotheek, de rentevaste periode en de wijze waarop u omgaat met arbeidsongeschiktheid- of overlijdensrisicoverzekering. Bij een gelijk hypotheekbedrag kunnen bij verschillende hypotheekvormen de maandelijkse lasten toch aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm en de rentevaste periode die u kiest. Daarnaast kunnen er in de toekomst omstandigheden wijzigen en is het dus ook van belang om naar de flexibiliteit van verschillende hypotheekvormen te kijken. De financieel adviseurs van banken en/of hypotheekverstrekkers staan dan ook graag voor u klaar om te komen tot de best mogelijke financiering die past bij uw persoonlijke situatie.



Belastingvoordeel

Bij het kopen van een appartement is er altijd een verschil tussen de bruto en de netto maandlasten van de koper. De netto maandlasten zijn lager, omdat de hypotheekrente, binnen het huidige fiscale beleid van de overheid, aftrekbaar is bij de inkomstenbelasting. De hoogte van het belastingvoordeel is onder andere afhankelijk van uw belastbaar inkomen. In het jaar van aankoop zijn naast de hypotheeklasten een aantal zaken waar u als koper mee te maken krijgt, eenmalig aftrekbaar voor de belasting (de notariskosten voor de hypotheekakte, eventuele aanvraagkosten).

2.10 Oplevering en sleuteloverdracht

De woning maakt deel uit van een appartementengebouw met meerdere woningtypen. Hierbij kan het voorkomen dat de voortgang van de bouw van de door u gekochte woning niet continu zal verlopen door intervallen in de planning. De oplevering van de buitenberging vindt gelijktijdig plaats met de oplevering van de woning.

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging om uw woning te inspecteren. Bij deze inspectie worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Nadien zullen eventueel geconstateerde onvolkomenheden door de ondernemer worden verholpen. Inmiddels heeft u dan een eindafrekening ontvangen. Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw woning. Dit noemen wij de feitelijke oplevering van uw woning.

Bij de oplevering ontvangt u onder andere digitaal de garantiebewijzen en gebruiksinstructie(s) van de technische installatie alsmede onderhoudsadviezen.



3. Projectinformatie

3.1 Verkoop-/projectdocumentatie

Voor het project is de navolgende verkoop-/projectdocumentatie beschikbaar:

- de Technische Omschrijving;
- de Verkooptekening(en);
- de Ontwerpakte van splitsing met de daarbij behorende (ontwerp) splitsingstekening(en) en het in de Ontwerpakte van splitsing aangeduid reglement;
- de concept-Koopovereenkomst;
- de concept-Aannemingsovereenkomst;
- de Koperskeuzelijst;
- de Prijslijst.

Vornoemde stukken worden verstrekt door de makelaar en met u besproken tijdens het verkoopgesprek. In de koop- en aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoop-/projectdocumentatie tot de koop- en/of aannemingsovereenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de koop- en/of aannemingsovereenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend.

Bij tegenstellingen gaan de Technische Omschrijving en de Verkooptekening(en) altijd voor op de overige documenten uit de verkoop-/projectdocumentatie. Bij tegenstellingen tussen de Verkooptekening(en) en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang.

Het ontwikkelen van een nieuwbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en nadere uitwerking van het ontwerp plaatsvindt. In verband met onder meer de nadere uitwerking van details, installaties, nadere eisen van nutsbedrijven/overheid, de keuze van leveranciers van bouwelementen en nadere keuzes inzake de wijze van uitvoering en de (daaruit voortvloeiende) definitieve maatvoering kunnen er afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling en/of afmetingen van onder meer meterkasten, deurkozijnen, wanden, mechanische ventilatie en de elektra (wandcontactdozen, lichtaansluitpunten, schakelaars, e.d.).

Blokland Bouwpartners B.V. is gerechtigd die wijzigingen in het project aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de voorbereiding dan wel uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning, een en ander voor zover in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling ter zake geen beperkingen zijn opgenomen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten. Eventuele wijzigingen zullen middels een erratum aan u kenbaar worden gemaakt en geldt als wijziging van c.q. aanvulling op de overeengekomen contractstukken.

De verkoop-/projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede de eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven.

De genoemde maten zijn 'circa' maten. Deze maten zijn niet geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld een keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Tenzij anders is aangegeven, zijn de maten op de tekeningen in millimeters. Indien de maatvoering tussenwanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met maattoleranties en een wandafwerking, zoals bijvoorbeeld tegelwerk. Werkzaamheden door derden (anderen dan de ondernemer c.q. het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.



De situatietekening die in de verkoop-/projectdocumentatie is opgenomen, betreft een momentopname en is indicatief en enkel bedoeld om u een indruk te geven van de ligging en situatie van het project. De situatietekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Wijzigingen van en in de openbare ruimte zoals de situering, het aantal en/of de maatvoering van: groenvoorzieningen, voet- en/of fietspaden, parkeervoorzieningen, fietsbeugels, bovengrondse nutsvoorzieningen (waaronder ook begrepen openbare verlichting al dan niet aangebracht aan gevels), huisvuil(opstel)plaatsen, straatmeubilair en dergelijke, kunnen zich dan ook voordoen. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen van de bebouwde en of onbebouwde omgeving van het project en/of voor bouwplannen van derden die eventueel in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan foto's en/of 'artist impressies' van het project. Deze indicatieve weergaven dienen enkel ter illustratie; om u een zo goed mogelijk idee/beeld te geven van het uiterlijk van het project en/of de woningen. De impressies zijn door illustratoren vervaardigd waarbij mogelijk enkele meer- en/of minderwerkopties worden gesuggereerd dan wel nadere inrichting door koper/bewoners zelf.

3.2 Bouwnummers

Huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de woningen een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering is niet bepalend voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening. Wanneer de huisnummers bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de verkrijger verstrekt.

3.3 Bouwbesluit

De woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit zoals deze luiden op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Benaming volgens het Bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden de begrippen: woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke niet gehanteerd. Er wordt onder andere gesproken over verblijfsgebieden, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten. Voorbeeld:

Woon-/slaapkamer, keuken	Verblijfsruimte (samen verblijfsgebied)
Hal, entree(hal), gang	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Meterruimte
Techniekrimte	Onbenoemde ruimte
Balkon, terras	Buitenruimte

De krijtstreepmethode: Door de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in de woningen is gebruik gemaakt van de zogenaamde "krijtstreepmethode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen van dit project voldoen aan de gestelde eisen in het bouwbesluit. Om aan de 55% eis te voldoen is bij de bouwnummer 4, 9 13 en 14 is een deel van de woonkamer aangemerkt als onbenoemde ruimte in het verblijfsgebied.

3.4 BENG / energielabel

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG-eisen ingevoerd. In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de energieprestatie voor bijna energie neutrale gebouwen vast aan de hand van 3 eisen:

BENG 1: de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;

BENG 2: het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;



BENG 3: het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Deze BENG-eisen hebben de EPC vervangen voor een nieuwbouwaanvraag. BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de Trias Energetica.

De BENG-eisen houden rekening met het gebouw gebonden energieverbruik per m² (geldt voor verwarmen en (top)koelen). Er geldt een aparte eis voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken. Dit noemen we BENG 1. De resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2 En tenslotte moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. De hoogte van de eisen verschilt per type woning of gebruiksfunctie en is terug te vinden in het Bouwbesluit. **Bijna Energie Neutrale Gebouwen** houdt in dat de woning gemiddeld genomen bijna evenveel energie opwekt, als dat er verbruikt wordt voor onder andere verwarming, koeling, warm tapwater en verlichting. (dit verbruik is berekend op basis van een gemiddeld "standaard-verbruik").

TO-juli (Temperatuur Overschrijding Juli)

De woning moet voldoen aan de BENG-1, BENG-2 en BENG-3 eisen. Maar, zelfs als aan al deze eisen wordt voldaan kunnen er in de zomer problemen optreden: oververhitting. Dat is de reden dat de nieuwbouw niet alleen aan de BENG-eisen moet voldoen, maar ook aan de TO-juli eis.

Woningen met een actieve koeling voldoen automatisch aan de TO-juli-eis. Uw woning wordt standaard voorzien van actieve (top)koeling en voldoet zo aan deze eis.

Zonintreding bij woningen met veel glas heeft een grote invloed op oververhitting. Door het toepassen van zonwering kan oververhitting door directe instraling voorkomen worden. Hier kunnen onze kopersbegeleiders u nader over informeren.

De BENG-berekening is niet geldig als energielabel. De woningen in 'Het Perron' Hardinxveld-Giessendam voldoen volgens de huidige normen (lees: per de datum van dit document) aan (voorlopig) energielabel A. Bij de oplevering van uw woning ontvangt u een definitief energielabel.



4. Technische Omschrijving

Deze omschrijving geeft aan op welke wijze uw woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt.

Op het project zijn de volgende voorschriften van toepassing: het Bouwbesluit;

- De Bouwverordening gemeente Hardinxveld-Giessendam;
- Voorschriften en bepalingen (voor zover van toepassing) van gemeentelijke instellingen, diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
 - Gemeentelijk bouwtoezicht;
 - Nutsbedrijven;
 - Brandweer;
 - De bepalingen van Woningborg — Basisregeling;
 - Eén en ander zoals deze luiden op het moment van indienen van de desbetreffende stukken.

Bij tegenstrijdigheden tussen deze Technische Omschrijving (TO) en de Verkooptekening(en), prevaleert de Technische Omschrijving.

4.1 Peil van het gebouw

'Peil' is het punt van waaruit alle hoogtematen worden aangegeven. De peilhoogte ten opzichte van N.A.P. wordt in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente bij aanvang van het werk vastgesteld.

Opstap:

In de huidige regelgeving wordt vermeld dat ter plaatse van de woningingang een maximale opstaphoogte geldt van 20mm, dit geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking welke na oplevering door de verkrijger wordt aangebracht. Doordat de uiteindelijke dikte van deze vloerafwerking ons onbekend is, wordt in de planuitwerking hiervoor in de detaillering rekening gehouden met een ruimte van 15 mm. Deze extra hoogte dient dus door de verkrijger minimaal te worden gebruikt om aan de huidige eisen te voldoen. Wij attenderen u erop om hiermee rekening te houden met de definitieve keuze van uw vloerafwerking.

4.2 Fundering

Het appartementencomplex wordt gefundeerd op prefab betonnen palen van vereiste zwaarte en lengte. Op de palen wordt een betonnen fundering aangebracht, voorzien van de nodige wapening. Een en ander volgens berekeningen van de constructeur en ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

4.3 Grondwerk

Voor het realiseren van het project worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd tot een diepte zoals deze voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden nodig zijn, zoals onder andere voor het maken van de fundering, liftputten, riolering en nutsvoorzieningen. Afhankelijk van de grondbalans worden uitkomende gronden mogelijk herschikt tussen de funderingsbalken.

Vanuit het bestemmingsplan komt de eis om een aantal bomen te plaatsen op het terrein. Deze zullen op een nader te bepalen plaats geplaatst worden op het terrein.

4.4 Riolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters en belucht middels meerdere ontspanningsleidingen die bovendaks eindigen. In de keukenruimte bevindt zich een (afgedopte) rioleringsleiding.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in een kunststof buizenstelsel welke in zijn geheel vorstvrij wordt aangelegd en voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden en flexibele huisaansluitingen. Het rioolstelsel wordt in een gescheiden systeem (vuilwater en hemelwater) aangelegd tot aan de perceelsgrens en aangesloten op de gemeentelijke riolering(en) en/of oppervlaktewater, in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente. Het terrein wordt waar nodig voorzien van een afwateringsstelsel dat wordt aangesloten op de buitenriolering.



4.5 Bestratingen

De terrassen van de appartementen op de begane grond, het pad naar de bergingen en de paden naar de beide toegangsdeuren van het appartementencomplex worden voorzien van betontegels op een zandbed. De inrit naar de parkeerplaats op eigen terrein wordt voorzien van klinkerbestrating en de 9 parkeervakken op eigen terrein worden afgewerkt met een nader te bepalen half verharding. De tuin rondom het appartementencomplex kan nader door de VVE worden ingericht. Als gemeld onder punt 3.3 moeten er een aantal bomen geplaatst worden op de locatie, dit zal door Blokland Bouwpartners gedaan worden. De VVE heeft een instandhoudingsverplichting voor deze bomen.

Langs de spoorlijn wordt de bestaande openbare parkeerplaats, in verband met de realisatie van “het perron” uitgebreid met 20 parkeervakken. De bestrating, beplanting en inrichting van dit openbare gebied, zoals aangegeven op de tekeningen, zal in nauw overleg met de gemeente Hardinxveld-Giessendam worden gerealiseerd. Definitieve uitvoering kan mogelijk afwijken van hetgeen op tekening is aangegeven. Aan deze afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

4.6 Parkeren op eigen terrein / openbaar gebied

Op het eigen terrein worden 9 parkeerplaatsen gerealiseerd welke los worden verkocht met als eerste keus de kopers van de bouwnummers 1, 2, 3, 6, 7, 8, 11, 12 en 13 met een maximum van 1 parkeerplaats per appartement. Resterende auto's kunnen parkeren op de (uitgebreide)openbare parkeerplaats langs de spoorlijn/Stationsstraat. Naar de parkeervakken op eigen terrein kunnen dan eventueel als kopersoptie loze mantelpijpen aangelegd t.b.v. elektrisch laden van auto's welke in de CVZ ruimte uitkomt met een tussenmeter.

4.7 Bergingen

Op het terrein komen de buitenbergingen, zie situatietekening. Deze ongeïsoleerde berging wordt uitgevoerd met een betonplaat. De wanden en het dak van de berging zijn van hout. Het houten dak wordt afgewerkt met dakbedekking. De berging is toegankelijk via een houten deur, voorzien van glasopening. Het ventileren vindt plaats d.m.v. natuurlijke ventilatie. Aan de berging worden pvc HWA's gemonteerd welke eindigen net boven het maaiveld. Voor het lichtpunt in de berging, is een gecombineerde schakelaar opgenomen. Deze wordt aangesloten op de binnen installatie van het appartement. De installatie wordt als opbouw uitgevoerd.

4.8 Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer met een eventuele kruipruimte.

De verdiepingsvloeren wordt uitgevoerd als prefab betonnen (breed-)plaatvloeren met een in het werk gestorte druklaag van beton. Dit type vloer hierna ook te noemen: 'massief beton vloer'. De begane grondvloer en verdiepingsvloeren worden (m.u.v. de vloeren van de gemeenschappelijke ruimten) voorzien van dekvloeren. De dakvloer is een kanaalplaatvloer.

4.9 Balkons

De balkons aan de zuidzijde van bouwnummers 8, 9, 10, 13, 14 en 15 worden uitgevoerd in als prefab balkons. De balkons aan de Oost en Westgevel bouwnummers 6, 7, 11 en 12 worden uitgevoerd als prefab betonnen balkons. Als afscheiding op het balkon wordt een hekwerk met spijlen aangebracht, type, kleur en uitvoering nader te bepalen door de ontwikkelaar/architect.

Ter plaatse van de bouwnummers 2, 7 en 12 zal het balkon, naast het spijlenhekwerk, deels worden voorzien van glazen panelen teneinde een geluidluwe buitenruimte te realiseren.

4.10 Wanden/kolommen/liggers

De dragende bouwmuren/gevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De gevels welke geen dragende functie hebben, worden eveneens in kalkzandsteen uitgevoerd. De dragende kolommen ter plaatse van bijvoorbeeld de balkons worden waar nodig uitgevoerd in staal. Ten behoeve van vloeroverspanningen komen waar nodig stalen liggers in de vloer. Daar waar onverwarmde binnenruimten rechtstreeks naast de woningen liggen worden geïsoleerde voorzetwanden/ plafonds aangebracht.



De ondernemer behoudt zich het recht voor om het casco/de wanden uit te voeren in een gelijkwaardig alternatief bouwsysteem. In dat geval kunnen (geringe) afwijkingen ontstaan in de maatvoering(en) zoals deze nu zijn vermeld op de verkooptekening(en).

4.11 Binnenwanden

De binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd door middel lichte scheidingswanden, standaard 70 mm dik, één en ander volgens de geldende NEN-normen.

4.12 Trappen en hekken

De trap in de algemene ruimten wordt uitgevoerd in prefabbeton en éénzijdig voorzien van een handleuning. De handleuning wordt uitgevoerd in metaal, gemoffeld in kleur. De trapgaten worden ter plaatse van de vloerranden afgetimmerd met plaatmateriaal, indien nodig.

4.13 Gevels

De (buiten)gevels worden traditioneel uitgevoerd in schoonmetselwerk in een gebakken gevelsteen in een kleur zoals aangegeven in de materialen- en kleurenstaat.

Het metselwerk wordt met zorg uitgevoerd volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect. In het metselwerk worden de benodigde ankers, open stootvoegen, roosters, vochtkeringen en dergelijke opgenomen. In de spouw van de buitengevels wordt de benodigde isolatie aangebracht. Voor het ondersteunen van het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt de benodigde metselwerkwapening aangebracht en/of metalen lateien/geveldraggers, welke zijn voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte coating. Waar nodig worden dilataties aangebracht in het metselwerk.

Het metselwerk wordt gevoegd in kleur volgens de materialen- en kleurenstaat.

4.14 Daken

De hellende dakvlakken van de 2e verdieping worden uitgevoerd in zelfdragende en geïsoleerde dakelementen en worden afgedekt met dakpannen in kleur conform de materialen- en kleurenstaat. De dakelementen zijn aan de binnenzijde niet afgewerkt. De twee appartementen op de 2e verdieping aan de noordzijde (bouwnummers 11 en 12) zijn afgewerkt met gipsplaten waarvan de Schroefgaten zijn afgewerkt (naden in het zicht).

Daar waar nodig wordt een staalconstructie aangebracht. De staalconstructie komt in het zicht welke voorzien is van een fabrieksmatig aangebrachte grondlaag.

De platte daken worden voorzien van isolatie en dakbedekking en voor zover nodig geballast. De toetreding wordt mogelijk gemaakt door een dakluik. Er zal niet worden voorzien in een valbeveiliging en/of dak-ankers als aanlijnbeveiliging voor eventueel toekomstig onderhoud. Dit zal – indien noodzakelijk – via de VVE collectief geregeld moeten worden.

4.15 Hemelwaterafvoeren

Op diverse posities worden hemelwaterafvoeren (HWA) aangebracht voor het afvoeren van regenwater vanaf de daken en balkons. Deze worden uitgevoerd in PVC of gelijkwaardig en worden bevestigd met bijpassende beugels. E.e.a. volgens een nader uit te werken plan door de installateur. De HWA's worden aangesloten op een rioleringsstelsel met verbinding op open water. Het is derhalve niet toegestaan om schoonmaakmiddelen of iets dergelijks wat schadelijk is voor de natuur weg te spoelen op de balkons.

4.16 Gevelkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in een nader te bepalen hardhoutsoort conform detaillering architect. Het model evenals de draai(kiep)richting van de ramen worden uitgevoerd volgens de geveltekening/plattegrond. Onder de kozijnen met een gemetselde borstwering worden aan de buitenzijde prefab betonnen waterslagen aangebracht en aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken in een lichte kleur.



Bij de kozijnen in de systeemkap of daar waar de kozijnen op de vloer aansluiten worden geen vensterbanken aangebracht.

De buitendeuren, de deuren van de algemene ruimten en de voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd als vlakke houten deuren. De deuren worden waar nodig geluidwerend, zelfsluitend en of brandwerend uitgevoerd. Onder de deurkozijnen worden waar nodig kunststeen onderdorpels of valdorpels aangebracht al dan niet in brandwerende uitvoering. De deuren in de algemene ruimten worden voorzien van een grootglas opening. Draairichting van de deuren conform opgave architect en plattegronden.

De zijlichten van de kozijnen in de algemene ruimten worden voorzien van beglazing, waar nodig in brandwerende uitvoering. De entree deuren van de woningen worden voorzien van een spionooog en een mechanische dranger. Via de kopersopties is het mogelijk de mechanische dranger op de voordeur te vervangen voor een vrijloopdranger welke aangesloten is op een rookmelder zodat u geen weerstand voelt als u de deur opent.

De drangers in de algemene ruimten zijn mechanische drangers.

Bij het ontwerp van de woning is er rekening mee gehouden dat het merendeel van de glasopeningen in de gevels in eigen beheer gereinigd kunnen worden. Er zijn geen voorzieningen getroffen voor hangladders of anderszins, eveneens wordt niet voorzien in een gevelonderhoudsinstallatie en/of andere technische voorzieningen. De reiniging van de beglazing van de geveldelen van de gemeenschappelijke ruimten, trappenhuis alsmede overige geveldelen welke gereinigd en/of onderhouden moeten worden, zal door de Vereniging van Eigenaars collectief geregeld moeten worden.

4.17 Binnendeuren en -kozijnen

In de woning worden gemoffeld stalen kozijnen met bovenlicht aangebracht. De kozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte vlakke opdekdeuren. De kleur van de kozijnen en de binnendeuren is wit. In de woning worden geen binnendeurdorpels aangebracht, met uitzondering van de binnendeurkozijnen van de bad- en toiletruimte. Deze worden voorzien van een kunststenen dorpel in een donkere kleur.

4.18 Hang- en sluitwerk

4.18.1 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk conform; de deurkrukken met bijbehorende schilden en de raamkrukken worden uitgevoerd in lichtmetaal:

Appartementen:

- De voordeur wordt voorzien van een cilinderslot met aan de buitenzijde een greep/knop op schild, aan de binnenzijde een deurkruk op schild;
- De balkondeur worden voorzien van een cilinderslot met aan weerszijde een deurkruk op schild;
- De Franse balkondeuren worden voorzien van een cilinderslot met alleen aan de binnenzijde een deurkruk op schild;
- De beweegbare ramen volgens de geveltekening worden voorzien van een draai(kiep)beslag met aan de binnenzijde een raamkruk;
- De dakramen op de tweede verdieping zijn standaard tuimelvensters met bediening aan de bovenzijde. Via de kopersopties wordt u de mogelijkheid geboden voor uitzettuimelvenster, deze is via de uitzetfunctie aan de onderzijde te bedienen.

4.18.2 Algemene ruimten

- De buitendeur van de hoofdentree is voorzien van een loopslot met mechanische dranger;
- De buitendeur van de zij-entree is voorzien van een cilinderslot met aan de buitenzijde een knop/ greep en aan de binnen zijde een kruk op schild met mechanische dranger;
- De tussendeur bij de hoofdentree is voorzien van een cilinderslot aan de buitenzijde voorzien van een knop/ greep en aan de binnenzijde van een kruk op schild. De deur is voorzien van een mechanische dranger en een elektrische sluitplaat die op intercom te bedienen is;
- De overige binnendeuren zijn voorzien van een loopslot met aan weerszijde een kruk op schild en voorzien van een mechanische dranger;



- Voor het appartementencomplex wordt een sluitplan opgesteld. Met 1 sleutel kunt u zowel de deuren van de algemene ruimte als de deuren van uw privégedeelte incl. buitenberging bedienen.

4.18.3 Binnen kozijnen

De binnendeuren worden afgehangen aan deurpaumelles en voorzien van blank aluminium deurkrukken met bijbehorende langschilden:

- De deur van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezet slot;
- De overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten.

4.18.4 Diversen

In het voorportaal van de algemene entree worden de postkasten en een bellentableau geplaatst. Het bellentableau is tevens voorzien van een intercom (dit is zonder video). De tussendeur van de hoofdentree, met elektrische sluitplaat, kan vanuit de woningen door middel van een elektrische sluitplaat worden ontgrendeld.

Huisnummerbordjes zullen worden aangebracht bij de voordeur van de woningen en de buitenbergingen.

De kwaliteit van het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen, ramen en -deuren voldoet minimaal aan de basiseisen inbraakwerendheid klasse 2 van het Bouwbesluit. Een Politie Keurmerk Veilig Wonen- certificaat zal niet worden niet verstrekt.

4.19 Beglazing

De buitenbeglazing van de appartementen wordt uitgevoerd in een HR++ isolerende beglazing (hoog rendement) volgens de BENG-berekening. Daar waar nodig in brandwerende en/of doorvalveilige uitvoering. Conform het brandrapport en/of het bouwbesluit. Bij toepassing van verschillende glassoorten en glasdiktes kan tussen de ruiten onderling een gering kleurverschil optreden. De toepassing van veiligheidsglas volgens NEN-3569 is nadrukkelijk uitgesloten. Bij de toepassing van HR++ -beglazing dient rekening gehouden te worden met een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk.

Mogelijke oorzaken kunnen zijn:

- Gedeeltelijke schaduwwerking door een halfgesloten zonwering;
- Hoge binnen temperatuur ten gevolge van binnen zonwering/spullen te dicht op het glas;
- Beglazing die deels is afgeplakt met folie.
- Tijdelijke condensvorming aan de buitenzijde, bij koud weer;

Hier dient in het gebruik rekening mee te houden.

4.20 Aftimmerwerk

De meterkast wordt voorzien van een meterschot. Aftimmeringen en aftimmerlatten worden aangebracht daar waar een deugdelijke afwerking deze noodzakelijk maakt. Daar waar een verdeler van de vloerverwarming eventueel buiten de technische ruimte van de woning in een verblijfsruimte en/of verkeersgebied geplaatst wordt, zal deze worden omtimmerd /voorzien van een stalen omkasting. Er worden in de woning geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

In de gemeenschappelijke ruimtes worden, waar noodzakelijk, houten plinten aangebracht.

4.21 Schilderwerk

Buitenschilderwerk

De gevelkozijnen met ramen, deuren en panelen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en aflakstelsel volgens materialen- en kleurenstaat. De diverse betimmeringen aan de buitenzijde worden voorzien van de benodigde grondlagen en op het werk afgelakt in kleur volgens materialen- en kleurenstaat.

De kozijnen in de algemene ruimten en het voordeur kozijn van uw appartement worden eveneens voorzien van de benodigde grondlagen en aflakstelsel volgen materialen-en kleuren staat.

De deuren in de algemene ruimten en de voordeur naar uw appartement zijn fabrieksmatig voorzien van een deugdelijke afwerking.



Het deurkozijn en de buitendeur van de buitenberging worden voor voorzien van de benodigde grondlagen en aflakstelsysteem.

Binnenschilderwerk

Al het in het zicht komende houtwerk (m.u.v. het meterschot) wordt geground opgeleverd volgens materiaal- en kleurenstaat. De eventueel in de woning in het zicht blijvende leidingen van water, riolering, verwarming en/of ventilatie worden niet geschilderd. Deze onderdelen blijven onafgewerkt.

In de gemeenschappelijke ruimten wordt al het houtwerk voorzien van de benodigde grondlagen en op het werk afgelakt in kleur volgens materialen- en kleurenstaat. De wanden in de gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van spuitwerk in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

4.22 Wandafwerking

De wanden in het appartement worden behangklaar, , afgewerkt, met uitzondering van de wandgedeelten waarop wandtegelwerk wordt aangebracht. De wanden van de meterkast worden afgewerkt met plaatmateriaal. De binnenzijde van de kappen op de tweede verdieping zijn beschreven in hoofdstuk 3.13.

“Behangklaar” wil zeggen dat de wanden bij oplevering, na verwijdering van eventuele verontreinigingen, direct geschikt zijn voor het aanbrengen van een voorsmeerlaag en het aanbrengen van een dik behang. Voor het aanbrengen van sauskwerk o.i.d. dienen de wanden eerst zorgvuldig geschuurd en afgewerkt te worden. (groep 3 conform TBA Tabelkaart Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen d.d. maart 2018).

4.23 Vloerafwerking

De vloeren in de woning worden conform de ruimte afwerkstaat afgewerkt. De vloeren die zijn afgewerkt met een dekvloer en voldoen aan vlakheidsklasse 4 volgens NEN 2747. Indien u een kritische vloerafwerking qua vlakheid en evenwijdigheid laat aanbrengen adviseren wij u de vloeren door uw applicateur te laten beoordelen op geschiktheid alvorens de vloerafwerking aan te brengen. In het appartementencomplex is het niet toegestaan om een harde vloerafwerking, bijvoorbeeld een tegelvloer, aan te brengen. Geschikte vloerafwerkingen voor de woningen zijn tapijt, linoleum, vinyl of PVC.

Er worden schoonloopmatten aangebracht ter plaatse van beide toegangsdeuren. Het fabricaat, type en kleur zijn door de architect nader te bepalen.

De vloeren van de algemene ruimtes met uitzondering van de trappen, worden voorzien van linoleum. Fabricaat, type en kleur zijn door de architect nader te bepalen.

4.24 Plafondafwerking

De plafonds in de woning worden conform de ruimte afwerkstaat afgewerkt. De V-naden van de betonplafonds blijven na afwerking zichtbaar.

Ter plaatse van de algemene ruimten worden de plafonds voorzien van een akoestisch plafond, type en kleur nader door de architect te bepalen. Nabij de beide toegangsdeuren zal het plafond ook thermisch geïsoleerd worden uitgevoerd i.v.m. de bovenliggende appartementen.

4.25 Sanitair

Het project sanitair is zoals vermeld in de ruimte afwerkstaat en met voorbeelden geïllustreerd in het document 'Project sanitair'.

De toiletruimte en badkamer worden voorzien van vloertegels met een afmeting van ca. 300x300 mm. Het vloertegelwerk wordt in een standaardkleur gevoegd en niet strokend gelegd met de wandtegels.

Het douche gedeelte wordt op afschot aangebracht naar het doucheputje, zoals aangegeven op de verkooptekening(en). Afmeting tegels in de douchehoek zijn 150x150 mm.



De wanden van de toiletruimte en badkamer worden voorzien van wandtegels met een afmeting van 150x200 mm. Het tegelwerk wordt in het toilet aangebracht tot ca. 1200 mm hoog.

Het wandtegelwerk in de badkamer wordt bij de appartementen 1-2-6-7-11-12 tot aan plafond getegeld, bij de overige appartementen zal het tegelwerk tot 2100mm aangebracht worden. Daarboven zijn de wanden behangklaar afgewerkt.

Het wandtegelwerk wordt in een standaardkleur gevoegd, horizontaal aangebracht en niet strokend gelegd met de vloertegels. Boven het wandtegelwerk in de toiletruimte worden de wanden behangklaar opgeleverd.

Op de uitwendige hoeken van het wandtegelwerk wordt een kunststof hoekbeschermingsprofiel aangebracht. Het tegelwerk wordt waar nodig cvb gekit met siliconenkit in een standaardkleur passend bij het tegelwerk.

Voor dit project zal Blokland Bouwpartners B.V. in samenwerking met haar projectleverancier projecttegels uitzoeken, die leverbaar zijn in een aantal kleuren. Zowel voor het tegelwerk als het sanitair zal een projectleverancier worden gecontracteerd. De projectleverancier maakt gebruik van een showroom waar u het project sanitair en/of -tegelwerk na aankoop van de woning kunt bekijken.

4.26 Keukeninrichting

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. Het standaard leidingwerk is al aanwezig in het appartement. Als u een keuken koopt bij een leverancier kan het leidingwerk uitsluitend gewijzigd worden, indien dit voor de geldende sluitingsdatum ingediend wordt bij de aannemer. In de basis wordt uitgegaan van een recirculatiekap. Dit is een afzuigkap met motor zonder afvoer naar buiten. Een afzuigkap met afvoer rechtstreeks naar buiten is niet mogelijk.

Bij het uitzoeken van een keuken is het belangrijk dat u de verkoper informeert dat er een recirculatiekap toegepast moet worden.

4.27 Installaties

Binnenriolering

De binnenriolering van het appartement wordt uitgevoerd in een kunststofbuis met de volgende aansluitpunten:

- Voor de afvoer van een spoelbak in de keuken;
- Voor de afvoeren in de badkamer;
- Voor de afvoeren in de toiletruimte;
- Voor de afvoer van een wasautomaat;
- Voor de ventilatie- en/of verwarmingsinstallatie.

De afvoer(en) t.b.v. aansluitpunten in de keuken worden afgedopt op de basis positie(s).

Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koopsom begrepen. Vanaf de watermeter in de algemene ruimte wordt een koud waterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- De standaardaansluitpunten in de toiletruimte;
- De standaardaansluitpunten de badkamer;
- De plaats van een mengkraan op het aanrecht in de keuken;
- De wasautomaataansluiting;
- De verwarmingsinstallatie.

Vanaf de plaats van de verwarmingsinstallatie wordt een warmwaterleiding aangelegd met vertakkingen naar:

- De standaardaansluitpunten in de badkamer;
- De plaats van een mengkraan op het aanrecht in de keuken.

De afvoer t.b.v. aansluitpunten in de keuken worden afgedopt op de basis positie(s).

De appartementen beschikken over een boilervat waarin het warme water voor de warm wateraansluitingen,



zoals douche en keuken etc., wordt opgeslagen. De boiler is vaak geïntegreerd in de warmtepomp. De warmtepomp warmt het water in deze boiler op.

De appartementen beschikken over een boilervat waarin het warme water om te douchen wordt opgeslagen. De boiler is vaak geïntegreerd in de warmtepomp. De warmtepomp warmt het water in deze boiler op. Tot een temperatuur van 58°C. Woningborg geeft voor een douche een minimale tapcapaciteit van 3,2 ltr/min van 55°C, voor een bad betreft dit 6.4ltr/min van 55°C. Uw appartement is voorzien van een douche en dus is de minimale tapcapaciteit 3,2 ltr/min dit komt overeen met 6 ltr/min 38°C. Tevens is de boiler conform de richtlijnen van Woningborg afgestemd op het aantal slaapkamers +1. Bij 1 slaapkamer is dit 2 personen, bij twee slaapkamers is dit 3 personen. Dit resulteert in een minimale boiler capaciteit van 107 liter bij 1 slaapkamer (2 personen) en 148 liter bij twee slaapkamers (3 personen).

Indien u via de showroom een douchemengkraan met een hogere doorstroom capaciteit wenst raakt de boiler versneld leeg waardoor u minder lang kunt douchen. Dit is te ondervangen door het toepassen van een grotere boilercapaciteit. De kopersbegeleiding kunt u hier nader over informeren. Een zwaardere boiler kan ook effect hebben op de BENG berekening met aanvullende kosten.

Na afronding van de sanitair offerte en overige meerwerkopties, zal de BENG berekening aangepast worden op basis van de door u gekozen meerwerk-opties. Dit betekent dat er mogelijk aanvullende kosten bij u in rekening gebracht moeten worden om te voldoen aan de BENG eisen.

Verwarmingsinstallatie

Door de veranderde regelgeving door de overheid mogen er geen gasgestookte installaties meer worden toegepast. Woningen en appartementen moeten dus op een andere manier verwarmd worden. De meest gangbare systemen op dit moment zijn verwarmen via bodemwarmte. (water-water) of via de lucht (lucht-water). Uw warmtebron is een individuele lucht-water warmtepomp met voorraadvat in de berging/technische ruimte in het appartement. Om warmte duurzaam op te wekken voor verwarming en warm tapwater, haalt de warmtepompinstallatie de energie uit de buitenlucht. Een warmtepompinstallatie produceert langzamer warmte dan bijvoorbeeld een gasgestookte cv-installatie.

Om een grotere hoeveelheid warm water te kunnen leveren, wordt een hoeveelheid warm water (58°C) opgeslagen in een voorraadvat. Wanneer u warm water gebruikt wordt dit geleverd uit het voorraadvat. Wanneer het warme water uit het voorraadvat verbruikt is duurt het tussen de 1 en 8 uur voor het voorraadvat weer geheel is opgewarmd. De verwarmings-/tapwaterinstallatie wordt geplaatst in de berging in het appartement.

De appartementen worden verwarmd met vloerverwarming, maar ook het koelen van de woning (in de zomer) gebeurt via de vloer. In de verblijfs- en verkeersruimten liggen de leidingen waar cv-water door wordt gepompt in de afwerkvloer. Vloerverwarming werkt op basis van een lage temperatuur afgiftesysteem (ca. 35 °C) en wordt niet zo warm als de traditionele, hoog temperatuur radiatoren. 's Zomers wordt water van ongeveer 18°C door de vloeren gepompt. Het koele water dat door de vloer stroomt, neemt warmte uit de woning op. De binnentemperatuur is daardoor maximaal 3 °C lager. Het systeem heeft niet de eigenschap of de werking van een airconditioning dus de koeling zal niet als zodanig worden ervaren. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat geplaatst op circa 1.500 mm boven de dekvloer in de woonkamer. De regeling van de temperatuur van de overige verblijfsruimten vindt plaats door middel van een bedrade (na)regeling. De thermostaat in de woonkamer is echter leidend, dit wordt ook wel een master/slave systeem genoemd. De temperatuur in de slaapkamer(s) kan alleen verhoogd worden indien de thermostaat in de woonkamer ook "vragend" staat. In de badkamer wordt ten behoeve van comfort en voor de garantie van de temperatuur van 22°C, naast de vloerverwarming ook een elektrische handdoekradiator geplaatst.

Het is belangrijk om 'slim te stoken', hiermee wordt bedoeld dat de temperatuur op de ruimte thermostaat zo min mogelijk moet veranderen. Als de temperatuur op de thermostaat vaak wordt aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en dit kost meer elektriciteit/energie. Pas, ondanks dat dit wellicht normaliter de gang van zaken was, géén nachtverlaging toe voor het slapen gaan. Doordat de woning beter geïsoleerd is, koelt deze 's nachts minimaal af. Bovendien moet de warmtepomp in de ochtend meer werk verrichten om op temperatuur te komen en dit kost meer elektriciteit/energie.

Door de aanwezigheid van kunststof aan- en afvoerslangen in de afwerkvloeren is het niet toegestaan om in de afwerkvloeren te boren of te spijkeren. Met de keuze van uw vloerafwerking dient u daar rekening mee te houden.



Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen.

• Woonkamer	22°	C
• Keuken	22°	C
• Gang	18°	C
• Toilet	18°	C
• Slaapkamer(s)	22°	C
• Badkamer	22° C	
• Entree	18° C	
• Berging	15° C	

Daar waar vloerverwarming wordt toegepast mag de maximale R-waarde van de in eigen beheer aan te brengen vloerafwerking maximaal 0,09 m² K/W bedragen. Daar waar volgens de geldende berekeningsmethoden geen vloerverwarming benodigd is en de gestelde temperaturen wel behaald kunnen worden, zal geen vloerverwarming worden aangebracht. De op de tekeningen aangegeven vloerverwarming geldt als indicatie.

Door toepassing van vloerverwarming en waterleidingen in de vloeren van de appartementen moet worden voldaan aan de voorschriften m.b.t. 'legionella vrij installeren'. Dit kan tot gevolg hebben dat er 'koude stroken' komen in de vloer van uw appartement, hier zit dus geen vloerverwarming.

De berekening van het vermogen zal geschieden overeenkomstig de ISSO-publicatie 51 "Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen" voor bepaling benodigd vermogen per vertrek en totaal.

Ventilatievoorzieningen (ventilatiesysteem C)

De keuken, badkamer, berging en de toiletruimten worden mechanisch geventileerd middels een kanalsysteem met een ventilatorunit. In de desbetreffende vertrekken wordt tegen de wand of in het plafond een afzuigventiel aangebracht. De ventilatorunit wordt geplaatst in de berging, zoals op verkooptekening is aangegeven. Het ventilatiesysteem wordt bediend door middel van een hoofdbediening CO₂/RF-bediening in de woonkamer/keuken. Middels een kopersoptie kan een losse RF bediening in de badkamer gekozen worden.

Ten behoeve van de luchtverversing in de woon- en slaapkamers worden, waar nodig, ventilatieroosters in of boven de gevelkozijnen aangebracht. De toevoer van de ventilatielucht in het toilet en badkamer geschiedt door middel van openingen onder de binnendeuren.

De ventilatie van de buitenberging vindt plaats middels natuurlijke ventilatie.

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische basisinstallatie zijn in de koopsom begrepen. De laagspanningsinstallatie wordt vanaf de door het elektra leverende bedrijf aan te brengen meter in de meterkast geïnstalleerd, volgens het gemodificeerde centraal dozensysteem. De gehele elektrische installatie wordt afgemonteerd en dient bij oplevering geheel bedrijfsklaar te zijn.

Op de tekening zijn de plaatsen en aantallen van de betreffende aansluitpunten zoals lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en (loze) leidingen indicatief aangegeven. Ten gevolge van nadere uitvoeringseisen kunnen daarin wijzigingen ontstaan. De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt in de muren en in de plafonds. In de meterkasten, technische ruimte en ter plaatse van installatieopstelling van de ventilatie- en verwarmingsunit kunnen de leidingen als opbouw uitgevoerd worden. In het zicht komende leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zullen uitgevoerd worden in kunststof, kleur wit, type inbouw. Loze leidingen worden voorzien van een controledraad (deze draad is niet geschikt als trekdraad) vanaf het aansluitpunt, tot in de meterkast.

Schakelaars worden standaard op circa 1.05 m¹ boven de vloer aangebracht, wandcontactdozen op circa 300 mm



boven de vloer niet in combinatie met een schakelaar en wandcontactdozen in de keuken komen op circa 1.200 mm boven de vloer.

Leidingen ten behoeve van telefoon en/of internet, worden eveneens op een hoogte van circa 300 mm boven de afgewerkte vloer aangebracht.

Dubbele wandcontactdozen worden in de basis uitgevoerd als 1 stuks inbouwdoos onder één afdekraam verticaal gemonteerd. De daarvoor in aanmerking komende groepen worden beveiligd door middel van een aardlekschakelaar. Ieder appartement wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker bij de voordeur en een intercomsysteem t.b.v. de centrale ingangdeur.

Telecommunicatie-installatie

KPN (telefoon) legt voor het gebouw het gehele tracé aan tot in de appartementen. Dit geldt ook voor de cai installatie (centrale antenne inrichting). In de woonkamer wordt een aansluitpunt afgemonteerd die u naar wens voor telefoon/televisie of internet kunt gebruiken. In slaapkamer 1 zal een loze leiding aangebracht worden. Het aansluitpunt naar de woonkamer wordt bedraad met een CAT-6 kabel vanaf de meterkast naar het aansluitpunt. Deze kabel is geschikt voor telefoon, televisie en internet.

De aanvraag voor een telefoon-/ internetverbinding en of televisie-abonnement moet door de eindgebruiker zelf aangevraagd worden bij een leverancier naar keuze. Het modem voor een internet- en/of televisieaansluiting komt dus in de meterkast te hangen. In de overige ruimten kan optioneel voor meerdere aansluitpunten worden gekozen.

Intercom- en belinstallatie

In het voorportaal van de hoofdentree wordt een intercom-installatie aangebracht. Op moment van aanbellen wordt de intercom in de desbetreffende woning geactiveerd waardoor er een spreekverbinding tot stand kan komen. Met de intercom kan ook de tussendeur van de hoofdentree bediend worden. De beldrukker wordt direct naast de entreedeur van de woning op ca. 1200 mm vanaf de vloer aangebracht.

Liftinstallatie

In het appartementengebouw wordt een liftinstallatie aangebracht. De liftkooi is standaard afgewerkt, voorzien van verlichting en een spreek-/luisterinstallatie. De liftinstallatie worden voorzien van een GSM-module, het abonnement en bijbehorende kosten moeten door en voor rekening van de Vereniging van Eigenaren geschieden.

Brandpreventie (NEN2555)

Ten behoeve van een tijdige signalering van brand en/of rookontwikkeling worden in de verkeersruimten, van uw appartement, en daar waar overeenkomstig de voorschriften vereist, rookmelders aangebracht tegen de wand of het plafond. Deze rookmelders zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie en zijn ook voorzien van een noodaccu in geval van stroomuitval.



BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen)

Bij de ontwikkeling en de realisatie van nieuwbouwprojecten staat Blokland Bouwpartners B.V. voor een milieubewuste aanpak. Dit betekent onder meer dat er maatregelen worden getroffen om niet meer energie te verbruiken dan noodzakelijk is en waar mogelijk energie te besparen. Concreet zijn in het project 15 appartementen Het Perron, de volgende maatregelen getroffen op het gebied van duurzaamheid en energiebeperking:

Toelichting		
Vloer begane grond: Gevels: Schuin dak:	$\geq R_c 3,70 \text{ m}^2\text{K/W}^*$ $\geq R_c 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}^*$ $\geq R_c 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}^*$	De $*R_c$ -waarde is de warmteweerstand van de constructie tussen binnen en buiten, met uitzondering van deuren en ramen.
Dikte muurconstructie en isolatie	Circa max. 514 mm	Zeer goede isolatie en aandacht in detaillering, voor optimale energiebeperking.
Isolatieglas (woning):	HR++	Isolerende beglazing, u-waarde $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
U-waarde gevelkozijnen + beglazing woning: U-waarde voordeur:	Circa $1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ Circa $1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$	De U-waarde houdt in: Watt per vierkante meter Kelvin (Kelvin is een temperatuur-eenheid).
Warmtepomp:	Lucht-water warmtepomp van voldoende vermogen	De warmtepomp verwarmt zowel het tapwater als de vloerverwarming (hoofdverwarming), inclusief topkoeling
Verwarming:	Vloerverwarming als hoofdverwarming	Minder energie nodig om de woning warm te houden, door langzame en comfortabele warmteafgifte.
Verwarming badkamer:	Vloerverwarming met elektrische radiator als bijverwarming	
Thermostaat:	Hoofdthermostaat in de woonkamer, (na)regeling in de slaapkamer(s)	Deze thermostaat biedt geregelde warmteafgifte op basis van de warmtevraag; werkt daardoor zeer efficiënt.
Mechanische ventilatie:	Ventilatiesysteem C	Bij een ventilatiesysteem C wordt verse lucht naar binnen gezogen via roosters in ramen of bovenzijde kozijnen. De gebruikte binnenlucht wordt mechanisch afgevoerd, dat wil zeggen door een ventilator in de ventilatie-unit. De toevoer van verse lucht via roosters gebeurt in de verblijfsruimtes en de afvoer met ventielen in de keuken, toilet(en), badkamer en opstelplaats van de wasmachine.
Verlichting	Alle verlichting tbv algemene ruimten zijn voorzien van LED-verlichting	



4.28 Overzicht van materialen en kleuren

Overzicht van materialen en kleuren – afwerkstaat

	Afwerkstaat	
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk	Baksteen	Bruin gemêleerd
Metselwerk (plint)	Baksteen	Donkerbruin
Voegwerk	Zand/cement	grijs
Geveldragers/lateien	Staal	n.t.b.
Gewelkozijnen*	Hardhout	Wit
Draaiende delen*	Hardhout	Wit
Voordeuren algemene ruimten	Hout	Wit
Voordeuren woningen*	Hout	Licht grijs
Bergingstoegangsdeuren*	Hout	Licht grijs
Binnendeurkozijnen opdek + bovenlicht	Staal Berdo BA opdek met afgeslankte bovendorpel	Wit
Beglazing	Glas	Blank HR++
Waterslagen en/of dorpels	Beton	Betongrijs
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	Lichtgrijs
Goten	Kunststof	Wit
Balkonhekken	Aluminium/staal	antraciet
Balkons	Prefab beton	Naturel
Dakbedekking	Dakpannen (betonpan) PVC op het platte dak	Antraciet Lichte kleur

* De binnen- en buitenzijde van de kozijnen, ramen en deuren worden in gelijke kleuren uitgevoerd.

4.29 Oplevering en schoonmaken

De woning en de buitenberging worden 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazingen worden vrij van stickers en merktekens, helder en schoon opgeleverd. Het bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en - resten.



5. Bijzonderheden

De bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen van toepassing is, is vigerend voor uw appartement. Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in uw 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. Wij attenderen u erop dat:

- Vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem voor de keuze van de vloerafwerking rekening dient worden gehouden met de juiste afwerking. Voor een goede warmteafgifte dient de door u aan te brengen vloerafwerking een maximale warmteweerstand te hebben van 0,07m² K/W. Zo zijn bijvoorbeeld vloerafwerkingen als kurk, parketten, 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 het verboden is in de vloer te boren vanwege het risico de vloerverwarmingsleidingen te beschadigen.
- Het boilervat t.b.v. de voorraad warm water bij een grotere vraag naar warm water kan worden leeggetapt. Er gaat enige tijd overheen alvorens het vat weer beschikking heeft over warm water.
- Het toegepaste vloerverwarmingssysteem is een traag werkend systeem dat niet snel reageert op uw thermostaat. Daarom adviseren wij om 's-nacht de temperatuur instelling niet of maximaal 1 graad te verlagen, omdat het anders te lang duurt en erg veel energie vergt om de dag erop weer de gewenste temperatuur te kunnen bereiken. De benodigde extra opwarmtijd vergt ook de nodige energie zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging. In verband met de regelgeving over het voorkomen van legionella besmetting kan het voorkomen dat vloergedeelte minder verwarmd worden, omdat daar zones gecreëerd zijn voor de benodigde koud waterleidingen.
- Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- Het mogelijk is dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.



6. Slotbepaling

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 die u koopt. Desondanks moeten wij als ontwikkelaar/aannemer een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, en ook eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de definitieve uitwerking, nadere eisen, wensen, en goedkeuringen van overheden, Woningborg en nutsbedrijven, zonder dat dit aanleiding tot verrekening met de koper zal geven. Eventuele getekende inrichtingselementen, die niet met name in de brochure zijn genoemd, behoren niet tot de leveringen.

Als de omschrijving in deze verkoopdocumentatie 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 zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper 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 overeenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de Gemeente en/of andere (overheids-)instanties. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, aangegeven bebouwing, e.d. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is de ondernemer niet verantwoordelijk.

De illustraties in de verkoopdocumentatie zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van deze verkoopdocumentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekeningen in de verkoopdocumentatie evt. opgenomen beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

Op de verkooptekeningen zijn 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.

