

# NoI



## Technische omschrijving

## NOI 14

Het project bestaat uit **16** appartementen in het bestemmingsplan **Bezuidenhout** te Den Haag

De bouw wordt gerealiseerd door **TBP Bouw B.V.**, ingeschreven onder nummer **50105159** in de kamer van koophandel.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen en overige stukken, zoals omschreven in de aanneemovereenkomst.

# INLEIDING

## Voorwoord

### Kopersinformatie

#### *[t]huiswensen*

Voor deze woning wordt door de garantiplichtige ondernemer een Bouwgarant-certificaat aangevraagd conform de Bouwgarant Transformatieregeling 2017 (bestaande uit BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eensgezinswoningen 2013 en Bijzondere regeling Transformatiegarantie BouwGarant, 2017).

De woningen in het project NOI 14 zijn door de architecten van Kroner ontworpen. Dat wil uiteraard niet zeggen dat er geen individuele aanpassingen meer mogelijk zijn in uw woning,

#### *Begeleiding*

Bij het project NOI 14 krijgt u begeleiding van een kopersbegeleider. De kopersbegeleider is gedurende het hele project uw aanspreekpunt. Na ontvangst van de eerste brief van de kopersbegeleider kunt u op verzoek een gesprek aanvragen om samen te kijken naar uw woning. Tijdens dit gesprek wordt met u besproken wat de mogelijkheden zijn. Voor het verstrijken van de sluitingsdatum krijgt iedere koper de kans meer- en minderwerk tegen verrekening te laten uitvoeren om op die manier individuele woonwensen vóór oplevering te laten realiseren.

#### *Makelaar*

De verkoop van de woningen wordt verzorgd door de makelaar. Iedere belangstellende zal door de makelaar geïnformeerd worden omtrent alle zaken die betrekking hebben op de woningen, de koop- en de aannemingsovereenkomst en het verkrijgen van financiering. Het is gebleken dat de kopers, ook na het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst, vaak nog vele vragen hebben, zowel ten aanzien van de door hen aangekochte woning als ten aanzien van het project in het algemeen. Ook met dergelijke vragen kunt u terecht bij de makelaar.

#### *Verkooprijksinformatie*

De in de prijslijst genoemde prijzen zijn Kosten koper (K.K.). Dit wil zeggen, dat in deze prijzen zijn opgenomen de kosten van:

- het bij de woning horende aandeel in de grondkosten;
- de bouw en de bijbehorende installaties;
- de verzekering tijdens de bouw;
- eventuele prijsstijgingen van materialen en stijging van de loonkosten;
- de kosten van de architect, de constructeur en installatie-adviseur;
- de kosten voor de verkopende makelaar;
- de BTW, volgens het huidige tarief 21%. Indien van overheidswege het huidige BTW tarief wordt gewijzigd, wordt het verschil met de kopers verrekend;
- de aansluitkosten van water, elektra en riolering;

De navolgende kosten zijn niet inbegrepen in de koopsom:

- de kosten voor de notaris ten behoeve van de transportakte, alsmede de overdrachtsbelasting over de grond;
- eventuele kosten van financiering, zoals kosten van een hypotheekakte en de afsluitprovisie;
- renteverlies tijdens de bouw;
- de over de betalingen verschuldigde rente;
- eventuele bouwrente;

Vertrouwelijke informatie

- kosten van eventueel meerwerk;
- de kosten voor aanleg en huisaansluiting data, telefoon en televisie.

#### *Oplevering*

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. TBP Bouw zal daarbij de nodige reserves in acht nemen. In een later stadium zullen deze prognoses uiteraard steeds exacter worden. De kopersbegeleider houdt u daarvan op de hoogte.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de woning wordt opgeleverd. U krijgt dan ook de eindafrekening waarin de laatste te betalen termijnen staan vermeld. Vóór de oplevering van uw woning dient u aan alle betalingsverplichtingen te hebben voldaan.

Voor de oplevering vindt de aansluiting van ~~gas~~, water en elektra plaats op naam van de koper. De kosten van ~~gas~~, water en elektra zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van TBP Bouw en zijn in de aanneemsom opgenomen. De koper dient zelf tijdig leveringscontracten voor water, elektra, data en telefoon af te sluiten. U ontvangt vóór oplevering de EAN codes van TBP Bouw voor de aanvraag van levering van elektra.

Tijdens de bouw van uw woning is uw woning verzekerd door middel van de CAR-verzekering van TBP Bouw. Op de dag van de oplevering vervalt deze verzekering en dient uw opstal- en inboedelverzekering in te gaan. De kosten voor de CAR-verzekering tijdens de bouwwerkzaamheden zijn in de koopsom van uw woning opgenomen.

Bij de oplevering van uw woning, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden. Bij de oplevering wordt de gehele woning bezemschoon opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd.

Wij wensen u veel plezier met het creëren van uw nieuwe [t]huis, en horen graag wat uw woonwensen zijn.

Met vriendelijke groet,

TBP bouw

## INHOUDSOPGAVE

1. Voorwoord
2. Voorrang Bouwgarant bepalingen
3. Indeling van de woning in verblijfsgebieden
4. Peil van de woning
5. Grondwerk
6. Rioleringswerken
7. Bestratingen
8. Terreininventaris
9. Funderingen
10. Gevels en wanden
11. Vloeren
12. Daken
13. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen
14. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:
  1. 13.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte
  2. 13.2 Trappen en (af-)timmerwerk
  3. 13.3 Goten en hemelwaterafvoeren
15. Plafond-, wand- en vloerafwerkingen
  1. 14.1 Beschrijving plafondafwerking
  2. 14.2 Beschrijving wandafwerking
  3. 14.3 Beschrijving vloerafwerking
16. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel
17. Beglazing en schilderwerk
18. Behangwerken
19. Water-installaties
  1. 18.1 Waterleidingen
20. Sanitair
21. Elektrische installatie
22. Verwarmings- / warmwaterinstallatie
23. Schoonmaken en oplevering
24. Enkele aandachtspunten Woningborg
  1. 23.1 Stelposten
  2. 23.2 Oplevering
  3. 23.3 Onderhoud algemeen
25. Voorbehoud

### **1. Voorrang Woningborg bepalingen**

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantieregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Bouwgarant. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Bouwgarant.

### **2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden**

Het verblijfsgebied bestaat uit:

- woonkamer
- slaapkamers

### **3. Peil van de woning**

NVT aangezien het een bestaand gebouw betreft

### **4. Grondwerk**

NVT aangezien het een bestaand gebouw betreft

Het grondwerk t.b.v. de uitbreiding van de begane grond aan de achterzijde van het pand.

### **5. Rioleringswerken**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten voor het ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop- /aanneemsom begrepen.

De riolering onder de woning wordt geleverd met hergebruik garantie.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, waarbij vuilwaterriool en hemelwaterafvoeren gescheiden worden aangelegd

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

*N.B. Drainage en infiltratie voorzieningen (indien aangebracht) vallen buiten de Bouwgarant-garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.*

### **6. Bestratingen**

De terrassen bij de woningen op de begane grond worden voorzien van houten planken, zoals op de tekening is weergegeven. De overige terrassen zullen ook met houten planken worden voorzien

### **7. Terreininventaris**

Er worden geen terreininventarissen geplaatst of aangebracht.

### **8. Funderingen**

De uitbreiding op de begane grond aan de achterzijde wordt gefundeerd middels betonbalken op stalen buispalen.

### **9. Gevels en wanden**

Het buitenspouwblad (de buitengevels) wordt gereinigd en voorzien van nieuw voegwerk. Het gevelmetselwerk van de achteruitbreiding wordt gekeimd.

In het gevelmetselwerk zijn een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of ontwatering van de spouw.

De woningscheidende wanden zijn zogenaamde Metal-Stud wanden of bestaande (beton)wanden (in enkele situaties voorzien met een Metal-Stud voorzetwand).

Daar waar stalen balken in de vloer constructief noodzakelijk zijn zullen deze worden ondersteund door wanden of stalen kolommen. Bij toepassing van kolommen in de wand zullen deze indien nodig brandwerend worden afgetimmerd.

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden, uitgevoerd in Metal-Stud met een dikte van 100/210 mm.

### 10. Vloeren

De begane grondvloer bestaat uit een bestaande gewapende betonvloer. De verdiepingvloeren zijn ook bestaande gewapende betonvloeren.

De begane grondvloer van de achteruitbreiding bestaat uit een PS-isolatievloer.

### 11. Daken

De bestaande platte daken bestaan uit houten of betonnen dak elementen. Het platte dak wordt afgewerkt met dakbedekking.

Het schuine dak wordt vanaf de binnenzijde extra geïsoleerd en voorzien van een nieuwe leien bedekking.

### 12. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer (roosters) en een mechanische afvoer. De woningen zijn voorzien van een automatisch CO<sub>2</sub>- gestuurd ventilatiesysteem. Dit is een per appartement mechanisch gestuurd ventilatiesysteem dat zorgt voor een optimale luchtkwaliteit met een maximale energiebesparing. De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

Woningen worden voorzien van een werkende mechanische ventilatie, met afzuigpunten t.p.v. keukenopstelling en toilettopstelling en badkamer en op de mechanische ventilatiebox.

Roosters t.b.v. de natuurlijke luchttoevoer worden voorzien in de gevelpuien. Ventilatie vindt plaats op basis van een CO<sub>2</sub>-meting. Deze meting vindt plaats op een centrale plaats. De positie van deze meting wordt bepaald door de installateur. Zodra het CO<sub>2</sub>- niveau stijgt, zal het systeem er automatisch voor zorgen dat er meer geventileerd wordt. Zo zal het systeem zich automatisch aanpassen als er bijvoorbeeld een feestje wordt gegeven.

Het systeem kan door de gebruiker worden ingesteld. De instelling die wordt gekozen via deze centrale bediening geldt dan voor het gehele appartement. Een groot voordeel is dat het systeem onderhoudsarm is, zo zijn bijvoorbeeld de roosters van de afzuigventielen eenvoudig te reinigen. De definitieve plaats van de centrale bediening en de afzuigpunten wordt bepaald door de installateur. Het is niet mogelijk een wasemkap met motor op het systeem aan te sluiten; u dient rekening te houden met het toepassen van een recirculatie wasemkap. Ten behoeve van de natuurlijke luchttoevoer van de woningen worden waar nodig in de kozijnen ventilatieroosters aangebracht. Hoeveelheden en afmetingen conform de gestelde norm. De ventilatie-unit wordt in de technische ruimte van de woning geplaatst. Het ventilatiesysteem wordt geheel volgens de geldende voorschriften aangebracht en uitgevoerd. De installatie moet te allen tijde bereikbaar blijven voor onderhoud.

Ten behoeve van een wasdroger wordt geen afvoer aangebracht.

De algemene ruimtes, bergingen en trappenhuisen worden op natuurlijke wijze geventileerd.

De stallingsgarage wordt mechanisch afgezogen en wordt voorzien van een natuurlijke toevoer van lucht. De stallingsgarage wordt voorzien van een continue mechanische ventilatie.

### 13. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

#### 13.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

Alle gevelkozijnen, -ramen en -deuren in de voorgevel en de begane grond in de achtergevel worden uitgevoerd in aluminium. De kozijnen en ramen hebben verschillende vlakverdelingen zoals op de geveltekening is aangegeven. Hierop zijn ook de draai- en kieprichtingen van de te openen delen weergegeven. De kozijnen worden uitgevoerd in een door de architect nader te bepalen kleurstelling. De kleurstellen van binnenzijde van de gevelkozijnen en raamstijlen is gelijk aan de kleurstelling aan de buitenzijde. Ten behoeve van de tochtwering worden rondom alle te openen buitenramen en -deuren in de gevel tochtprofielen aangebracht.

Alle overige gevelkozijnen, -ramen en -deuren in de achtergevel worden uitgevoerd in hout. De kozijnen en ramen hebben verschillende vlakverdelingen zoals op de geveltekening is aangegeven. Hierop zijn ook de draai- en kieprichtingen van de te openen delen weergegeven. De kozijnen worden uitgevoerd in een door de architect nader te bepalen kleurstelling. De kleurstelling aan binnenzijde van de gevelkozijnen en raamstijlen is gelijk aan de kleurstelling aan de buitenzijde. Ten behoeve van de tochtwering worden rondom alle te openen buitenramen en -deuren in de gevel tochtprofielen aangebracht.

Alle glasopeningen, ramen en deuren in de buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van de benodigde isolerende HR++ (hoog rendement) beglazing.

Aan de binnenzijde van de kozijnen worden vensterbanken van kunststeen aangebracht in een nader door de architect te bepalen kleur. Bij gevelkozijnen die tot op de vloer doorlopen worden geen vensterbanken aangebracht.

Alle buitenramen en -deuren worden volgens de geldende normen voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk. De woningtoegangsdeur wordt voorzien van een profielcilinderslot en een meerpuntsluiting. Alle cilinders in de buitendeuren zijn per woning gelijksluitend. Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.

#### *Frans Balkon*

Conform de verkooptekening wordt een aantal kozijnen in de gevel uitgevoerd als een Frans balkon. Een Frans balkon steekt niet uit en beschikt over een naar binnen openslaande deur en wordt aan de buitenzijde voorzien van een stalen hekwerk.

#### *Toegang garage*

De garage wordt afgesloten door een overhead deur. Deze deur is door middel van een handzender op afstand te bedienen. Per woning wordt één handzender geleverd.

#### *Binnenkozijnen*

De houten binnenkozijnen van de algemene ruimtes, bergingen en toegangsdeuren van woningen worden uitgevoerd zonder bovenlicht en zijn voorzien van stompe dichte deuren met een deurhoogte van circa 2315mm. Daar waar vereist worden brandvertagende deuren toegepast.

De binnenkozijnen in de woningen worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van stompe voorgelakte deuren.

Tussen de onderkant van de binnendeuren en bovenkant van de vloerafwerking wordt rekening gehouden met voldoende ventilatieruimte. Op basis van deze zogenaamde 'overstroomcapaciteit' onttrekt het mechanisch afzuigsysteem op natuurlijke wijze lucht van buiten.

#### *Meterkasten*

De meterkasten zullen worden voorzien van een montagepaneel volgens voorschrift en aanwijzing van de NUTS-bedrijven.

#### *13.2 Trappen en (af)timmerwerk*

De vluchtrappen geplaatst in de algemene ruimtes worden uitgevoerd in beton voorzien van spijlenhekwerken. De kleinere vluchtrap wordt uitgevoerd in vuren hout en ook voorzien van spijlenhekwerken.

#### *13.3 Goten en hemelwaterafvoeren*

Het hemelwater wordt afgevoerd vanaf de daken via goten en tegen de gevel geplaatste zinken hemelwaterafvoeren. -



## 14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

### 14.1 Beschrijving plafondaafwerking

Alle plafonds worden gestuct en gespoten.

### 14.2 Beschrijving wandafwerking

Alle binnenwanden, woningscheidende wanden, binnenspouwbladen en eventuele afgetimmerde kolommen in de woningen worden gestuct en gesausd, met uitzondering van de betegelde wanden en van de meterkast; deze ruimte wordt niet nader afgewerkt.

De wanden in de algemene ruimtes van de centrale hal worden voorzien van sauswerk in een door de architect te bepalen kleurstelling. De bestaande wanden ter plaatse van de garage en bergingen worden gesausd. Deze wanden worden niet nader afgewerkt.

In het toilet en de badkamer worden marmerlook wandtegels 60x60 cm aangebracht met lichtgrijze voeg. De wandtegels worden staand aangebracht tot ca 1,20m1 boven de vloer in het toilet en 1,80m1 in de badkamer, met uitzondering van de douchehoek die tot het plafond wordt getegeld. De voegen van de vloertegels zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels. Onder voorwaarden is het mogelijk ander tegelwerk uit te zoeken en vóór oplevering aan te laten brengen. Voor mogelijkheden neemt u contact op met onze kopersbegeleider.

In het toilet wordt het wandcloset uitgevoerd met plateau op circa 120cm hoog. Het plateau wordt aan de bovenzijde afgewerkt met wandtegels. Daar waar noodzakelijk wordt in de hoek van het plateau een leidingkoker tot aan plafond gerealiseerd.

### 14.3 Beschrijving vloerafwerking

De betonvloeren in de woning worden voorzien van isolatie en afgewerkt met een houten rechte plank met uitzondering van de meterkasten en betegelde ruimtes. De penthouse wordt voorzien van isolatie en afgewerkt met een houten plank in visgraatpatroon. De woning wordt met plinten opgeleverd. De dekvloer wordt zwevend aangebracht. De meterkast wordt voorzien van een vloerplaat voorzien van doorvoeren. De dekvloeren zijn geschikt voor het aanbrengen van vloerbedekking, laminaat en/of tegels.

De smeervloer in de badkamer van het woonhuis wordt met een opstort aangebracht om voldoende afschot in de afvoerleidingen aan te kunnen brengen.

De toilet- en badkamervloeren worden voorzien van marmerlook vloertegels 60x60 cm met grijze voeg. Ter plaatse van de doucheopstelling worden de vloertegels op afschot aangebracht.

De voegen van de vloertegels zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels.

De vloeren in de algemene ruimtes van centrale hal worden voorzien van een vloerbedekking in een door de architect te bepalen uitvoering. Ter plaatse van de centrale entree wordt een schoonloopmat bij de entreedeur aangebracht.

De vloerafwerking bestaat ter plaatse van de garage (incl. inrit) en bergingen uit een bestaande betonnen vloer welke wordt afgewerkt met een epoxycoating.

## 15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Er worden keukens geplaatst door het KeukenHuysch die per appartement verschillen van opstelling. De keukens worden geleverd met mat zwarte frontjes en een marmerlook aanrecht. De keukens kunnen in overleg met de koperbegeleider en het Keukenhuysch worden aangepast. Dit kan invloed hebben op de stelpost die hier per appartement voor is opgenomen.

Appartement 15: €15.000

Appartement 9 & 14: €12.500

Appartement 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 13 & 16: €10.000\*

Vertrouwelijke informatie

\* De genoemde stelposten voor de keukens zijn bedragen excl BTW

\*\* Indien de koper ervoor kiest zelf een keuken te leveren en plaatsen krijgt deze 75% van de stelpost retour

## 16. Beglazing en schilderwerk

### Beglazing

Alle glasopeningen, ramen en deuren in de buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van de benodigde isolerende HR++ (hoog rendement) beglazing. Mogelijk benodigd, in verband met de eisen van de brandweer, met brandwerend glas. Dit glas kan een afwijkende kleurstelling bevatten.

### Schilderwerk

Het binnenschilderwerk op de houten binnenkozijnen in de algemene ruimtes wordt uitgevoerd in een dekkend systeem, in een door de architect te bepalen kleurstelling. De binnenkozijnen en deuren en aftimmeringen in de woningen worden geschilderd in een door de architect te bepalen kleur. De houten onderdelen in de woningen worden geschilderd opgeleverd.

## 17. Behangwerken/sauswerk

De wanden en muren van de woningen worden gesausd opgeleverd, behoudens de meterkasten en betegelde wanden. Wanden in de algemene ruimtes in de centrale entree worden afgewerkt conform uitwerking in paragraaf 14.

## 18. Water- installatie

### 18.1 Waterleidingen\*

Vanaf de centrale waterinvoer wordt met tussenplaatsing van een drukverhoger een koudwater installatie gemaakt tot in elke woning.

De koudwaterleiding in de appartementen wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; de waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De warmwaterleidingen worden aangesloten op:

- het aansluitpunt ter plaatse van de keuken\*;
- wastafelkranen in de badkamer;
- de douchekraan in de badkamer;
- indien van toepassing, de badkraan in de badkamer
- indien van toepassing de douche- en wastafelkraan in de tweede badkamer

De koudwaterleidingen worden aangesloten op:

- het aansluitpunt ter plaatse van de keuken\*;
- de fonteinkraan in het separate toilet;
- de closetcombinatie in de badkamer;
- indien van toepassing de closetcombinatie in de tweede badkamer
- wastafelkranen in de badkamer;
- indien van toepassing wastafelkranen in de tweede badkamer
- de douchekraan in de badkamer;
- indien van toepassing de douchekraan in de tweede badkamer
- indien van toepassing, de badkraan in de badkamer
- het tappunt ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine;
- de warmtepomp

## 19.

### Sanitair

Tot de standaard uitrusting behoren alleen de hieronder aangegeven onderdelen.

Separate toiletruimte:

- een wandcloset met kunststof witte zitting en deksel (merk Saniclear serie compact o.g.) met inbouwreservoir en tweeknopsbediening;

Vertrouwelijke informatie

- een wit verglaasde fonteincombinatie (merk Baderie, serie H-Line o.g.) met mat zwarte vloerbuis en sifon;
- een mat zwarte fonteinkraan (merk Meir, type Black o.g.).

Badkamer:

een wandcloset met kunststof witte zitting en deksel (merk Saniclear serie compact o.g.) met inbouwreservoir en tweeknopsbediening;

twee wit verglaasde wastafels met verchromde vloerbuis (merk Duravit, serie Vero o.g.); twee mat zwarte wastafelmengkranen (merk Meir, type Black o.g.);

spiegel boven de wastafels met verwarming en Led verlichting (afmeting n.t.b.) (merk Plieger o.g.);

een mat zwarte thermostatische douchemengkraan (merk Meir, type Black o.g.); mat zwarte handdouche (merk Meir, type Black o.g.).

een mat zwarte thermostatische badmengkraan (merk Meir, type Black o.g.); mat zwarte handdouche (merk Meir, type Black o.g.).

## 20.

### Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over een door de installateur te bepalen aantal groepen naar de diverse aansluitpunten.

De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen.

Conform verkoopplattegronden wordt de woning voorzien van lichtpunten, wandcontactdozen en (loze) leidingen. Er wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de technische ruimte, bergingen, en achter de opstelplaats voor de keuken, waar opbouw materiaal wordt toegepast.

Op de wanden binnen de woningen worden kunststof (mat-wit) wandcontactdozen geplaatst op de hoogte als weergegeven op de tekeningen.

Ter plaatse van een eventuele keukenopstelling worden de volgende elektrapunten op een standaard positie aangebracht:

- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatiekap;
- een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. de oven of een vaatwasmachine;
- twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht t.b.v. algemeen gebruik;
- een loze leiding t.b.v. een boiler;
- een loze leiding t.b.v. elektrisch koken.

Op de verkooptekeningen is de plaats van de eventuele keuken aangegeven.

Ter plaatse van de opstelling van de wasmachine wordt een wandcontactdoos aangebracht op een aparte groep (voor de plaatsing van een wasmachine of een wasdroger). In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

De lichtpunten in de woningen worden bediend door inbouwschakelaars van kunststof (wit tint) die zijn aangebracht op de wanden circa 105 cm boven de vloer.

De appartementen worden voorzien van inbouwspots waarbij de koper de keus heeft tussen een zwarte en een witte versie.

Bij de hoofdentree van de woningen wordt een bellentableau en een postkast ten behoeve van ieder appartement geplaatst voorzien van een videointercominstallatie. In alle woningen is een toegangssysteem (video intercominstallatie) aangebracht voor de bediening van de voordeur van de entree.

De woningen worden, waar nodig, uitgerust met rookmelder(s) aangesloten op het elektriciteitsnet volgens advies van de installateur en de brandweer (plaats en aantal indicatief aangegeven op de plattegrond).

De meterkasten zullen worden voorzien van een montagepaneel volgens voorschrift en aanwijzing van de NUTS-bedrijven.

Het gebouw wordt voorzien van een collectieve elektrische installatie waarop de volgende voorzieningen zijn aangesloten:

- installaties in de kelder, zoals de verlichting in de garage, de ventilatoren in de garage, de verlichting in de bergingen en de elektra aansluitpunten in de bergingen.
- de hydrofoorinstallatie (indien een hydrofoor noodzakelijk is, te beoordelen door de installateur);
- de pompput ter plaatse van de inrit van de garage;
- de liftinstallatie;
- de overheaddeur;
- de verlichting in de algemene ruimtes, zoals centrale entree, trappenhuizen en gangen.

De lift voldoet aan het gestelde in het 'Handboek Toegankelijkheid' en is geschikt voor rolstoelvervoer. De lift voldoet tevens aan de voorschriften zoals deze door de daartoe bevoegde instanties zijn bepaald en wordt voorzien van een alarmering met spreek- en luisterverbinding.

De elektrische symbolen in de woningen zijn ter indicatie aangegeven. De definitieve plaats, afmeting en aantallen van deze elektrapunten zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur.

## **21. Verwarmings- / warmwaterinstallatie**

De appartementen worden voorzien van collectieve lucht-water warmtepomp systeem waarmee het mogelijk is de appartementen te verwarmen. De buiten units van Mitsubishi Electric worden geplaatst op het dak van het complex en middels individuele koelleidingen verbonden met een cascade opstelling van binnen units in de kelder (hydro modules van Mitsubishi Electric). De hydro modules worden waterzijdig aangeloten op een centraal buffervat waarin de warmte wordt opgeslagen. Vanaf het buffervat wordt middels 1 centrale energiezuinige pomp het cv water gedistribueerd tot in elk appartement. Elk appartement is voorzien van een individuele regeling per ruimte welke op ook op afstand kan worden bediend. Op het cv systeem van de appartementen wordt tevens een Booster warmtepomp van Itho aangesloten met een 150 liter boiler t.b.v. de individuele warmtapwater voorziening van de appartementen.

De MV-units voldoen aan alle gestelde eisen.

In de appartementen wordt vloerverwarming als hoofdverwarming toegepast. De verwarmingsleidingen zijn in de verblijfsruimtes niet zichtbaar (uitgezonderd ter plaatse van een verdeler). Vloer afwerkingen op de vloeren is van invloed op de warmte afgifte en dienen in samenspraak met de installateur te worden bepaald.

Om tot een goede energie afrekening per appartement te komen is de volgende door ISTA te leveren energie meting opgenomen.

Gemeten wordt de opgenomen stroom welke wordt afgenomen door de collectieve warmtepomp installatie.

Gemeten wordt de collectieve hoeveelheid warmte welke door de warmtepompen wordt geleverd.

Elk appartement is voorzien van individuele warmtemeting van ISTA waardoor het mogelijk is aan elk van de appartementen die hoeveelheid energie af te rekenen welke individueel is gebruikt in relatie tot het totale verbruik.

De VVE wordt eigenaar van de collectieve installatie, elke bewoner gaat een meet overeenkomst aan met Ista. Door de VVE wordt een overeenkomst aangegaan met elk appartement. De instandhouding van de installatie incl. service en onderhoud aan de

Vertrouwelijke informatie

installatie komt voor rekening van de VVE. De VVE koopt de benodigde elektrische energie in welke nodig is om de warmte te produceren.

De gemeenschappelijke ruimten in het gebouw worden niet verwarmd.

Wij adviseren u de vloerverwarming in de nacht niet te verlagen. Vloerverwarming verwarmt geleidelijk en dit zou ervoor kunnen zorgen dat het 's morgens lang duurt voordat de vloerverwarming weer op temperatuur is, wanneer u de thermostaat 's nachts laag zet. De vloerverwarming wordt voorzien van een of meerdere verdeelunits. De definitieve plaats, afmeting en aantallen van deze verdeelunits en het leidingplan zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur. Indien er verdeelunits geplaatst dienen te worden in verblijfs- of verkeersruimten worden deze omtimmerd (circa 50 tot 70cm hoog, afhankelijk van hoogte unit).

De leidingen van de cv-installatie worden grotendeels uitgevoerd in kunststof en worden zoveel mogelijk in de vloeren opgenomen. Het eventueel in het zicht komende leidingwerk van de c.v.-installatie wordt niet afgeschilderd.

In de volgende ruimtes wordt geen verwarming toegepast: toilet, berging / technische ruimte en onbenoemde ruimten. Deze warmwatervoorziening is niet geschikt voor gelijktijdig gebruik van twee tappunten.

## 22. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd.

## 23. Enkele aandachtspunten Bouwgarant

### 23.1 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met TBP Bouw schriftelijk geregeld te worden. Om voor alle partijen die bij de bouw betrokken zijn duidelijk te maken hoe uw woning dient te worden gebouwd, zijn de koperstekeningen en de bevestiging zeer belangrijk. De bevestiging is hiervoor bepalend. Met andere woorden de inhoud van de bevestiging kan de koperstekening "overrulen". U dient zelf ook goed te controleren of al uw wensen op de bevestiging vermeld staan. Dit moet voorkomen dat u denkt dat een en ander zal worden uitgevoerd en dat wij of onderaannemers hiervan niet op de hoogte zijn. Om voor alle betrokkenen duidelijkheid te creëren, dient steeds de laatste bevestiging getekend in ons bezit te zijn.

U dient er rekening mee te houden dat door meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. TBP Bouw is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte. Dit wordt opgenomen in de bevestiging welke uw wordt toegezonden met daarin uiteengezet de door u in opdracht gegeven wensen.

### 23.2 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde vooroplevering, dienen met betrekking tot de gezamenlijk gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

### 23.3 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat

er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

#### **24. Voorbehoud**

Deze verkoopinformatie is met de grootste zorg samengesteld en geeft u inzicht in de wijze waarop de woningen gerealiseerd zullen gaan worden. Desondanks moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen en afwijkingen welke noodzakelijk zijn en/of voortvloeien uit nadere eisen van de overheid en/ of nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden af te wijken van omschreven maten, constructies en materialen, indien en voor zover die uitvoeringstechnisch en/of esthetisch noodzakelijk mochten blijken, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit, waarde of bruikbaarheid.

De maten die in de brochure en op de verkooptekeningen zijn vermeld, zijn 'circa'-maten. De definitieve maatvoering wordt bij het uitwerken van de plannen en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld. Mochten er afwijkingen voorkomen in de maatvoering ten opzichte van de verkoop- en/of contractdocumentatie, dan zal hiervoor geen enkele aanspraak mogelijk zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer. De vermelde maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting en stoffering). Indien door de koper opdracht aan derden wordt verstrekt dient deze de benodigde maatvoering te allen tijde zelf in het werk te controleren. De garage is ontworpen en wordt gerealiseerd als particuliere stallingsgarage.

De in de verkooptekeningen vermelde symboliek voor de elektra, verwarmingselementen, de verwarmingsinstallatie, het sanitair is ter indicatie aangegeven. De exacte plaats en maatvoering worden bij het uitwerken van de plannen en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld zodat eventuele afwijkingen hierin kunnen voorkomen, waarvoor geen enkele aanspraak mogelijk zal zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer. Daar waar nodig t.b.v. de installaties zullen verlaagde plafonds en/of koven aan het plafond worden aangebracht.

De opgenomen beschikbare impressies, illustraties, foto's, perspectief-/geveltekeningen, interieur- en sfeerbeelden, het ontwerp en ingekleurde plattegrondtekeningen geven een artist-impressie weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Onder andere de maatvoering van de ramen/ kozijnen en ventilatieroosters wordt in overleg met de leverancier definitief vastgesteld, zodat deze aan alle garantievoorwaarden voldoet.

In verband met de strenge garantie-eisen kunnen er afwijkingen ten opzichte van de documentatie voorkomen. Aan de kleurstellingen en dergelijke kunnen tevens geen rechten worden ontleend, deze worden veelal in een later stadium door de architect definitief vastgesteld. Eventueel ingetekende interieursuggesties, tuininrichting en groenvoorzieningen in de situatietekeningen, plattegronden, geveltekeningen, tuininrichtings- en perspectieftekeningen worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in deze technische omschrijving.

Aan de verkooptekeningen kunnen geen rechten ontleend worden zoals kavelgrootte en dergelijke. Tekeningen die door de bouwondernemer worden gebruikt voor de bouw van de woningen, worden niet aan de koper verstrekt. Bij eventuele scheurvorming door materiaalkrimp en/of materiaalkruip, afwijkingen in verband met constructieve eisen en afwijkingen in de plaats en het aantal hemelwaterafvoeren is geen enkele aanspraak mogelijk jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.

Bij tegenstrijdigheid tussen tekst en tekening prevaleert de tekst, tenzij daardoor strijdigheid met het Bouwbesluit ontstaat.

Wij vertrouwen erop u met deze technische omschrijving juist en volledig te hebben geïnformeerd. Als u vragen heeft of u vindt misschien bepaalde zaken onduidelijk, schroom dan niet om contact met ons op te nemen. Wij helpen u graag.