



**TECHNISCHE OMSCHRIJVING
WOONGEBOUW K**
d.d. 23 september 2021





Inleiding

Woongebouw K maakt onderdeel uit van het zuidelijke deel van het complex Oranjekade, gelegen op de hoek van de Kanaaldijk en de Waardstraat. In woongebouw K worden 21 woningen gerealiseerd.

- 7 stadswoningen met woonruimtes op zowel de begane grond als de eerste verdieping (bouwnummer K.01 t/m K.07) en
- 14 appartementen verdeeld over verdieping 2 t/m 5 (bouwnummer K.08 t/m K.21).

Iedere woning heeft een privé parkeerplaats in de stallingsgarage. De inrit van de garage ligt aan de Waardstraat. De stallingsgarage ligt op gelijke hoogte met de begane grond van de woningen. Voor fietsers is de stallingsgarage toegankelijk via de fietseningang aan de zijde van de corridor.

De berging voor bouwnummer K.01, K.03, K.04 en K.07 is een inpandig onderdeel van de betreffende woning en is hierdoor zowel vanuit de woning als vanuit het bergingencluster te bereiken.

Voor de bouwnummers K.02, K.05, K.06 en K.08 t/m K.021, is een separate berging voorzien in het bergingencluster op de begane grond van het woongebouw. Het bergingencluster is tevens bereikbaar vanuit de stallingsgarage.

Vereniging van Eigenaren

Wonen in een complex met appartementen betekent dat gemeenschappelijke zaken collectief worden geregeld, in de vorm van een Vereniging van Eigenaren (VvE).

In Oranjekade wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen het totale complex en de afzonderlijke gebouwen. Voor het complex Oranjekade wordt een Hoofdvereniging van Eigenaren opgericht. Binnen deze hoofdvereniging worden sub-verenigingen opgericht voor de woongebouwen met appartementen. Hetzelfde geldt voor de stallingsgarages, waarvan iedere eigenaar binnen het complex lid wordt. Een sub-vereniging, in een zogenaamde ondersplitsing van de hoofdvereniging, regelt enkel de zaken die van gemeenschappelijk belang zijn voor de eigenaren van het betreffende woongebouw. Het bestuur van het woongebouw wordt afgevaardigd in de hoofdvereniging.

Als koper van woongebouw K wordt u automatisch lid van de "VvE Woongebouw K" en de "VvE Stallingsgarage". De besturen van deze verenigingen worden afgevaardigd in de hoofdvereniging.

Aannemer BanBouw

Oranjekade wordt door BanBouw uit Nuenen voor u gerealiseerd. BanBouw is een bedrijf dat niet uitsluitend de focus heeft op het bouwen, maar ook begrijpt welke waarde de woning heeft voor de eindgebruiker. Om u te informeren wat u mag verwachten, is deze 'technische omschrijving' opgesteld. In dit document staat uitgebreid omschreven op welke wijze woongebouw K voor u wordt gebouwd, welke materialen worden toegepast en op welk niveau de woning in de basis wordt afgewerkt.

Deze technische omschrijving vormt een geheel met de (losse) verkooptekening(en). In werkelijkheid kunnen, vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven, (geringe) afwijkingen ten opzichte van de verkooptekening of technische omschrijving mogelijk zijn. Hoewel we proberen de informatie zo duidelijk mogelijk te beschrijven, ontkomen we – op onderdelen - niet aan technische termen. Mocht u hierover vragen hebben, dan beantwoorden wij die uiteraard graag.

**Inhoud**

1	PEIL VAN DE WONING	6
2	GRONDWERK.....	6
3	RIOLERINGSWERKEN.....	6
3.1	BUITENRIOLERING	6
3.2	BINNENRIOLERING.....	6
4	TERREININRICHTING	6
4.1	ERFAFSCHEIDING	7
5	FUNDERING.....	7
6	VLOEREN	7
7	MUREN.....	7
7.1	BUITENMUREN.....	7
7.2	BINNENMUREN	8
7.3	MUUR- EN DAKAFDEKKERS	8
8	DAKCONSTRUCTIES/BEDEKKING	8
9	DAK-/ HEMELWATERAFVOEREN.....	8
10	METAALCONSTRUCTIEWERK.....	8
11	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN.....	8
11.1	BUITENKOZIJN EN BUITENDEUREN	8
11.2	BINNENDEURKOZIJNEN EN BINNENDEUREN	9
11.3	BEGLAZING	9
11.4	VENSTERBANKEN	9
11.5	DORPELS	9
11.6	HANG- EN SLUITWERK.....	9
12	TRAPPEN EN HEKWERKEN	10
13	VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING	10
13.1	VLOERAFWERKING	10
13.2	WANDAFWERKING	10
13.3	PLAFONDAFWERKING	10
14	TEGELWERK	10
14.1	ALGEMEEN	10
14.2	WANDTEGELS	10
14.3	VLOERTEGELS	11
14.4	KITWERK	11
15	AFBOUWTIMMERWERK.....	11
16	SCHILDERWERK.....	11
17	KEUKENINRICHTING.....	12
18	SANITAIR.....	12



18.1	Toilet(ten)	12
18.2	Badkamer	13
19	WATERINSTALLATIE	13
20	VERWARMINGSINSTALLATIE	14
21	VENTILATIE	15
22	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	15
22.1	WONINGEN	15
22.2	COMMUNICATIEVOORZIENINGEN	15
22.3	ALGEMENE RUIMTES	16
22.4	METERKAST	16
23	KLEUR- EN MATERIAALSHEMA	17
BIJLAGEN		19
1	Algemene kopersinformatie	19
1.1	Woningborg-bepalingen	19
1.2	Uitvoeringsduur	19
1.3	Tekeningen	19
1.4	Maatvoering	19
1.5	Situatietekening	19
1.6	Energie prestatie norm	20
2	Aankoopprocedure	20
2.1	Koop- en aannemingsovereenkomst	20
2.2	Hypothecaire lening	20
2.3	Vereniging van Eigenaars (VvE)	20
2.4	Verzekering	20
2.5	Prijswijzigingen	20
2.6	Betalingsvoorwaarden	21
2.7	Schoonmaken	21
2.8	Oplevering	21
3	Woning op maat met Housing Heroes	21
3.1	Personalisatie en interieurstyling	21
3.2	Begeleiding	22
3.3	Woonklaar Service	22
3.4	Bezichtigingen	22
3.5	Optielijst	23
3.6	Sanitair	23
3.7	Tegelwerk	23
3.8	Keuken	23
3.9	Algemeen	24



3.10	Overige wensen	24
4	Bijzonderheden	24
4.1	Bouwbesluit.....	24
5	Slotbepalingen	25



1 PEIL VAN DE WONING

- Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten wordt gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woningen t.p.v. de begane grond van het woongebouw.
- De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Helmond.
- Aan de binnenzijde van de woning is standaard ca. 15 mm ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering.

2 GRONDWERK

- Ten behoeve van eventuele werkzaamheden voor fundering(en), riolering, kabels en leidingen en bestrating wordt het nodige grondwerk verricht.

3 RIOLERINGSWERKEN

3.1 BUITENRIOLERING

- Het afvalwater en het hemelwater wordt via een gescheiden rioleringsstelsel aangesloten op het gezamenlijke rioolstelsel en afgevoerd naar het gemeenteriool.
- Het rioleringsstelsel, bestaat uit kunststof leidingen en wordt, waar nodig, voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.
- De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de vrij-op-naamprijs inbegrepen.

3.2 BINNENRIOLERING

- De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn van kunststof. De aansluitpunten worden gerealiseerd ten behoeve van de standaard sanitaire uitrusting van de woning, alsmede de opstelplaats van de wasmachine en de spoelbak en vaatwasmachine in de keuken.

4 TERREININRICHTING

- De achterzijde van het woongebouw grenst op de begane grond aan de stallingsgarage en op de eerste verdieping aan een daktuin. De daktuin is door een landschapsarchitect met zorg ontworpen en wordt ingericht met groen zoals bomen, vaste planten, hagen, bestrating en zitmeubilair.
- Het eigendom en het onderhoud van de stallingsgarage en de daktuin(en) wordt ondergebracht in een Vereniging Van Eigenaren (VvE) waar u automatisch lid van wordt.
- De landschappelijke inrichting van de daktuinen, aangegeven op de situatietekening, is indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer informatie wordt verwezen naar de technische omschrijving stallingsgarages en daktuinen.

Bn K.01 t/m K.07

- Ter plaatse van het terras aan de voor- en achterzijde van de woning worden betontegels geplaatst van ca. 50 x 50 cm, kleur naturel.



4.1 ERFAFSCHEIDING

Bn K.01 t/m K.07

- Ter plaatse van het terras op de begane grond, aan de voorzijde van de woning en tussen de terrassen onderling, wordt als erfafscheiding een terrasmuur geplaatst van ca. 50 cm hoog.
- Ter plaatse van het terras op de eerste verdieping, aan de achterzijde van de woning, wordt de erfafscheiding tussen het privégedeelte/terras en de daktuin afgewerkt met een metalen omranding van ca. 40 cm hoog. De borders van de daktuin vormen de afscheiding tussen het private terras en de (semi-) publieke buitenruimte.
- Op de grens tussen private terrassen wordt een houten privacyscherm (l=1,8m) geplaatst.

Bn K.07

- In het verlengde van de rechter zijgevel op de eerste verdieping t.p.v. het terras wordt als scheiding met de openbare weg een geluidsscherm aangebracht bestaande uit metalen staanders met daartussen glas. Hoogte bedraagt ca. 130 cm.
- De afscheiding tussen het terras en publieke trap wordt uitgevoerd in een lage terrasmuur als balustrade.

5 FUNDERING

- Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt een funderingssysteem met palen toegepast, één en ander volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van de gemeente Helmond.

6 VLOEREN

- De begane grondvloer, verdiepingsvloeren en dakvloer worden uitgevoerd als prefab betonnen plaatvloeren.

7 MUREN

7.1 BUITENMUREN

De buitenmuren worden in houtskeletbouwelementen uitgevoerd, ook wel aangeduid als HSB-elementen. Deze wandconstructie bestaat uit horizontale houten balken [regels] en verticale houten balken [stijlen] met daartussen isolatie. Tegen de houten regels en stijlen wordt aan de binnen- en buitenzijde folie aangebracht om het element voldoende water-, damp- en luchtdicht te maken. Aan de binnenzijde wordt een beplating aangebracht om het element voldoende stevig te maken en als wand te kunnen laten functioneren.

- Op het HSB-element worden aan de buitenzijde minerale steenstrips aangebracht, in de kleur zoals is opgenomen in de kleur- en materiaalstaat van deze technische omschrijving.
- De thermische isolatie van de totale gevelopbouw voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

- Daar waar van toepassing worden gevelornamenten tevens verwerkt op het HSB-element.
- De HSB-elementen worden voorzien van dilatatievoegen, welke zoveel mogelijk in het ontwerp worden geïntegreerd.

7.2 BINNENMUREN

- De woningscheidende en constructieve wanden worden uitgevoerd in (prefab) beton.
- De niet constructieve binnenwanden (lichte scheidingswanden) worden uitgevoerd in verdiepingshoge panelen van cellenbeton, uitgezonderd schachten welke worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

7.3 MUUR- EN DAKAFDEKKERS

- De muurafdekker van het dak wordt uitgevoerd in aluminium.

Bn K.01 t/m K.07

- De afdekker van de terrasmuren wordt uitgevoerd in prefab beton, kleur naturel.

Bn K.08, K.16 en K.21

- De afdekker van de balkonmuren/balustrades wordt uitgevoerd in aluminium.

8 DAKCONSTRUCTIES/BEDEKKING

- De platte daken worden uitgevoerd als een prefab betonnen vloer.
- Platte daken boven woonruimtes worden aan de bovenzijde voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking (Rc-waarde isolatie volgens EPC berekening).
- Balkons worden uitgevoerd in prefab betonelementen.
- In het dakvlak worden voorzieningen aangebracht t.b.v. de ventilatie, rioolbeluchting, zonnepanelen en de liftinstallatie.

Bn K.01 t/m K.07 + K.20 + K.21

- Het (dak)terras wordt afgewerkt met tegels van ca. 50x50 op tegeldragers.

9 DAK-/ HEMELWATERAFVOEREN

- De hemelwaterafvoeren van de woning aan de gevels worden uitgevoerd in kunststof.
- Hemelwaterafvoeren welke zich in pandig bevinden worden uitgevoerd in PVC.
- Daken worden voorzien van noodoverstorten conform opgave van de constructeur.

10 METAALCONSTRUCTIEWERK

- Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, kolommen, spanten, liggers, lateien en overige benodigde verankeringen aangebracht, conform opgave van de constructeur.

11 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

11.1 BUITENKOZIJN EN BUITENDEUREN

- De pui van de hoofdentree van het woongebouw wordt uitgevoerd in aluminium met een loopdeur voorzien van een elektrische deurautomaat.



- De buitenkozijnen, -deuren en -ramen worden uitgevoerd in aluminium.
- De draaiende raamdelen worden uitgevoerd als draai- en/of kiepramen.
- De kleur van de doorvalbeveiliging (indien van toepassing), de buitenkozijnen, deuren en ramen is opgenomen in de kleur- en materiaalstaat van deze technische omschrijving.

11.2 BINNENDEURKOZIJNEN EN BINNENDEUREN

- De binnendeurkozijnen van de algemene ruimtes worden uitgevoerd in hout.
- De voordeur van de woning wordt uitgevoerd als houten vlakke deur.
- De binnendeurkozijnen van de woningen worden standaard uitgevoerd als stalen montagekozijnen met bovenlicht.
- De binnendeuren in de woning uitgevoerd als vlakke opdekdeuren zonder glasopening.

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er een ruimte van minimaal ca. 1 á 1,5 cm onder de deur gehandhaafd dient te blijven in verband met het goed functioneren van het ventilatiesysteem. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

11.3 BEGLAZING

- De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de woningen worden voorzien van blank HR++ isolatieglas.
- De toe te passen beglazing voldoet aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit.

11.4 VENSTERBANKEN

- De vensterbanken in de woning ter plaatse van borstweringen zijn van composiet (kunststeen), kleur: wit.
- De oversteek van de vensterbanken is ca. 30 mm.
- De neggekanten rondom een raam in de badkamer worden afwerkt met tegels.

11.5 DORPELS

- De binnendeurkozijnen van de woningen worden ter plaatse van de badkamer en toilet(ten) voorzien van een kunststeen dorpel, kleur: lichtgrijs.
- Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde, worden aluminium waterslagen toegepast in de kleur van het kozijn.

11.6 HANG- EN SLUITWERK

- Het hang- en sluitwerk van de woning voldoet, daar waar vereist, aan het Bouwbesluit, betreffende inbraakveiligheid en bereikbaarheid, en is als volgt samengesteld.
- De buitenkozijnen van de woning worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk (skg**).
- De algemene toegangsdeuren naar de lift en trappenhallen worden voorzien van deurdrangers. Op de begane grond worden de buitendeuren naar de lifthal voorzien van elektrische deurautomaten.
- Sloten van de binnendeuren in de woningen worden als volgt uitgevoerd:
 - toilet: vrij- en bezetslot;
 - badkamer: vrij- en bezetslot;
 - overige deuren: loopslot.



12 TRAPPEN EN HEKWERKEN

- De hoofdtrap in de centrale entree wordt uitgevoerd als schoonwerk prefab betonnen trap. Balustrades worden uitgevoerd als metalen spijlenhekwerk.
- De balkons/terrassen worden voorzien van een metalen gepoedercoat spijlenhekwerk. De kleur van het spijlenhekwerk is opgenomen in de kleur- en materiaalstaat van deze technische omschrijving.

Bn. K.01 t/m K.07

- De trap van de begane grond naar de eerste verdieping, wordt uitgevoerd als vurenhouten dichte trap en fabrieksmatig gegrond in een witte kleur. De trapbomen en hekwerken zijn fabrieksmatig gegrond, enkel de muurleuning wordt transparant gelakt.

13 VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

13.1 VLOERAFWERKING

- De vloer van de woning, uitgezonderd sanitaire ruimtes waar vloertegels worden aangebracht, wordt voorzien van een anhydriet dekvloer.
- In de dekvloer wordt de leidingen voor vloerverwarming en -koeling opgenomen.
- De vlakheid van de dekvloer is conform klasse 4. Afhankelijk van de definitieve vloerafwerking is het mogelijk dat de vloer een voorbereiding nodig heeft. Dit dient u af te stemmen met de leverancier van uw vloerafwerking.

13.2 WANDAFWERKING

- De wanden van de woning worden, voor zover niet betegeld, behangklaar* opgeleverd.

** 'behangklaar' wil zeggen dat voor het behangen toch nog enige voorbereidingen nodig zijn zoals het licht schuren van de wand en eventueel voorlijmen. Kleine gaatjes waar overheen behangen kan worden blijven aanwezig. Hierdoor zijn de wanden bij oplevering niet geschikt om zonder voorbehandeling af te werken met (latex/structuur) muurverf.*

13.3 PLAFONDAFWERKING

- Alle betonplafonds in de woning worden afgewerkt met spuitpleisterwerk kleur: wit, met uitzondering van het plafond in de meterkast en technische ruimte.
- De V-naden in de betonplafonds blijven in het zicht.

14 TEGELWERK

14.1 ALGEMEEN

- In de woning wordt tegelwerk aangebracht zoals omschreven in deze technische omschrijving.
- Bij de showroom voor het tegelwerk, waarvan de contactgegevens via de kopersbegeleiding aan u worden doorgegeven, kunt u de hieronder vermelde tegelcollectie bekijken en een keuze maken. Mochten de standaard tegels niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kunt u bij de showroom ook kiezen voor ander tegelwerk. Het hieronder vermeld tegelwerk zal dan worden verrekend.

14.2 WANDTEGELS

Wandtegelwerk wordt toegepast in de volgende ruimten:

- Toilet, tot 150 cm hoog.
- Badkamer, over de volledige hoogte tot plafond.



Kwaliteit:	Eerste sortering
Formaat:	30 x 60 cm.
Kleur:	wit (keuze: mat/glans)
Patroon:	tegel-/blokverband, liggend getegeld
Voegbreedte:	ca. 3mm.
Kleur voeg:	licht grijs

De wandtegels worden symmetrisch geplaatst ten opzichte van het midden van de ruimtes. Gesneden of geknipte tegels worden, voor zover mogelijk, niet smaller verwerkt dan een halve tegelbreedte. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden uitgevoerd met kunststof tegelhoekprofielen.

14.3 VLOERTEGELS

Vloertegelwerk toepassen in de onderstaande ruimten:

- Toilet
- Badkamer

Het vloergedeelte van de inloofdouche wordt op afschot gelegd. Het vloertegelwerk wordt niet strokend uitgevoerd met het wandtegelwerk.

Kwaliteit:	Eerste sortering
Formaat:	60 x 60 cm.
Kleur (keuze):	donkergrijs, koel grijs, warm grijs of crème
Patroon:	tegel-/blokverband
Voegbreedte:	ca. 3mm.
Kleur voeg:	grijs

Om de badkamer waterdicht te maken wordt op de daarvoor noodzakelijke plekken kimband toegepast.

14.4 KITWERK

- Bij alle inwendige hoeken en aansluitingen van het tegelwerk wordt een kitvoeg opgenomen.
- Bij alle uitwendige hoeken van het tegelwerk worden tegelhoekprofielen toegepast.
- De kleur van het kitwerk wordt afgestemd op de omgeving/materialen.

15 AFBOUWTIMMERWERK

- Alle, niet met name genoemde, maar noodzakelijke betimmeringen aan de binnenzijde van de woningen worden aangebracht.
- In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht. De aansluiting van wandafwerking op de vloerafwerking dient door de verkrijger na oplevering met de desbetreffende onderdelen te worden meegenomen.

16 SCHILDERWERK

- Alle binnendeurkozijnen van de algemene ruimten worden dekkend geschilderd.
- Binnendeurkozijnen en -deuren van de woningen worden fabrieksmatig afgewerkt.
- Binnen schilderwerk wordt uitgevoerd in de kleur wit.

Bn K.01 t/m K.07

- De trappen en traphekken worden fabrieksmatig gegrond en niet nader afgelakt.



- De muurleuningen worden transparant gelakt.

17 KEUKENINRICHTING

K.01 t/m K.07

De woningen worden ingericht met een keukeninrichting die bestaat uit:

- Een hoekkeuken met onder en boven kasten tegen de wand, leverbaar in een ruime hoeveelheid kleuren.
- Een multiplex werkblad.
- Pelgrim inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, een vaatwasser, een koelkast en een inductiekooplaar met geïntegreerde afzuiging (recirculatie).

Voor de aankoop en montage van bovengenoemde keuken is een stelpost opgenomen van €6.500,- (incl. btw).

K.08 t/m K.19

De woningen worden ingericht met een keukeninrichting die bestaat uit:

- Een combinatie van een kookeiland en een 3-delige hoge kastenwand, leverbaar in een ruime hoeveelheid kleuren.
- Een multiplex werkblad.
- Etna inbouwapparatuur, waaronder een combi magnetron, een vaatwasser, een koelkast en een inductiekooplaar met geïntegreerde afzuiging (recirculatie).

Voor de aankoop en montage van bovengenoemde keuken is een verrekenpost opgenomen van €6.500,- (incl. btw).

K.20 - K.21

De woning wordt ingericht met een Siematic keukeninrichting die bestaat uit:

- Een kookeiland met onderkasten en 4-delige hoge kastenwand, leverbaar in een ruime hoeveelheid kleuren.
- Een composiet werkblad.
- Pelgrim inbouwapparatuur, waaronder een combi-magnetron, een vaatwasser, een koelkast en een inductiekooplaar met geïntegreerde afzuiging (recirculatie).

Voor de aankoop en montage van bovengenoemde keuken is een stelpost opgenomen van €10.000,- (incl. btw).

In overleg met de keukenshowroom, waarvan de contactgegevens via de kopersbegeleiding aan u worden doorgegeven, kunt u de basis keukeninrichting naar wens aanpassen. Eventuele aanpassing van het leidingwerk is mogelijk. Van deze wijzigingen krijgt u van tevoren een meerwerkopgave, welke u voor akkoord dient te ondertekenen en retourneren.

18 SANITAIR

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in de kleur wit en bestaat uit:

18.1 Toilet(ten)

- Toiletcombinatie:
- Villeroy & Boch Architectura design diepspoel wandcloset met soft closetzitting, kleur wit;
- Geberit bedieningsplaat Sigma 01, kleur wit;
- Geberit duofix inbouwreservoir.
- Fonteincombinatie
- Villeroy & Boch Architectura fontein 36x26 cm, kleur wit met kraangat en overloop;



- Hansgrohe Logis fonteinkraan, kleur chroom;
- Viega Plugbekersifon, kleur chroom.

18.2 Badkamer

- Douchecombinatie:
- Doucheboot Easydrain RVS 70 cm met rooster;
- Hansgrohe Crometta 100 Ecostat Universal douchethermostaat incl. glijstang set, kleur chroom.
- Wastafelcombinatie:
- Villeroy & Boch Architectura wastafel 60x47 cm met kraangat en overloop, kleur wit;
- Hansgrohe Logis 100 Coolstart ééngreeps wastafelmengkraan met waste, kleur chroom;
- Viega plugbekersifon, kleur chroom;
- Spiegel rechthoekig 60x80 cm
- Badcombinatie (bij Bn. K.08, K.11, K.12, K.15, K.16, K.19, K.20):
- Villeroy & Boch Onovo bad acryl 180x80 cm, kleur wit;
- Viega badwaste verlengd;
- Hansgrohe Ecostat Universal opbouw badthermostaat, kleur chroom;
- Hansgrohe Crometta 100 1Jet/Porter'S badset, kleur chroom.
- Elektrische decorradiator combinatie
- Zehnder Aura Radiator (afmeting o.b.v. transmissieberekening), kleur wit;
- E-stone thermostaat, kleur wit.

19 WATERINSTALLATIE

- De aanleg-, aansluit- en ingebruiknamekosten van de waterinstallatie zijn in de aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van het water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De waterleidingen worden zoveel als mogelijk weggewerkt. Dat wil zeggen dat in de badkamer en toiletruimtes waterleidingen in de wand of vloer worden opgenomen.
- Vanaf het invoerpunt in de centrale technische ruimte van het gebouw wordt een koud waterleiding aangelegd naar de watermeter voor de algemene voorzieningen en, middels een hydrofoor, naar de watermeter in de meterkast van de woning.
- Ten behoeve van koud water voor de algemene voorzieningen wordt de koud waterleiding aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende tappunten:
- de uitstortgootsteen in de centrale technische ruimte
- de close up boiler in de centrale technische ruimte
- De woning beschikt over een individuele verbruiksmeter voor water in de meterkast. U ontvangt van de betreffende leverancier een eigen factuur.
- In de woning wordt de koud waterleiding aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende tappunten:
- de gootsteen in de keuken
- aansluitpunt t.b.v. vaatwasser in de keuken
- het closet in de toiletruimte
- het fonteintje in de toiletruimte
- de wastafel in de badkamer
- de douche in de badkamer
- het bad in de badkamer (indien van toepassing)
- het closet in de badkamer
- aansluitpunt t.b.v. wasmachine
- aansluitpunt t.b.v. boiler



- In de woning wordt de warmwaterleiding aangelegd vanaf de boiler, in de technische ruimte van de woning, naar de volgende tappunten:
- de gootsteen in de keuken
- de wastafel in de badkamer
- de douche in de badkamer
- het bad in de badkamer (indien van toepassing)

20 VERWARMINGSINSTALLATIE

- De aanvoer van warmte en koeling geschiedt door middel van een collectief systeem welke u wordt aangeboden door leverancier Redo Projects BV.
- Het systeem voorziet in verwarming en (beperkte) koeling van de woning. In de woning bepaalt u zelf met een hoofdthermostaat of er verwarming danwel koeling nodig is. Warm tapwater wordt opgewekt en bewaard in een boilervat welke in de technische ruimte van de woning wordt geplaatst. Na de oplevering wordt u nader geïnformeerd over dit systeem.
- De woning wordt verwarmd en gekoeld middels leidingen De woning wordt verwarmd en gekoeld middels leidingen in de vloer. De verwarmingsinstallatie is een laag temperatuursysteem. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale vloerverwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de geldende normeringen.
- Voor de vloerverwarming is een verdeler nodig, waarvan de positie is aangegeven op de verkooptekening. Vanaf de verdeler worden lussen van slangen opgenomen in de dekvloer, waarmee de vloer wordt verwarmd of gekoeld. Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen wordt naast vloerverwarming tevens een elektrische radiator geplaatst.
- De temperatuurregeling is een ruimteregeling waarbij de temperatuur van de woonkamer, slaapkamer en badkamer per ruimte kan worden geregeld. De regeling vindt plaats door middel van thermostaten die in betreffende ruimtes worden geplaatst. Met deze thermostaten is het mogelijk de specifieke ruimte 2°C warmer of kouder te laten worden dan de instelling van de hoofdthermostaat in de woonkamer. Uitgangspunt hierbij is dat de hoofdthermostaat bepaalt of de gehele installatie aan het verwarmen of koelen is.
- Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, bij een buitentemperatuur van -10 °C, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en behouden.
 - Verblijfsruimten (slaapkamer, woonkamer, keuken etc.): minimaal 22°C
 - Verkeersruimten: minimaal 18°C
 - Toiletruimte: minimaal 18°C
 - Badruimte: minimaal 22°C
 - Technische ruimte: onverwarmd
- Bij het maken van de transmissieberekeningen wordt standaard uitgegaan van de volgende vloerafwerkingen met bijbehorende R-waardes. Voor de verblijfsruimten (laminaat/tapijt) is er een Rc-waarde; 0,07 m²K/W aangehouden en voor de badkamer (tegelwerk) 0,02 m²K/W. Wanneer een andere vloerafwerking wordt gekozen met een hogere R-waarde dan hierboven vermeld, kan dit ertoe leiden dat de genoemde temperatuur niet kan worden behaald. Uw leverancier van de vloerafwerkingen kan u adviseren welke afwerkingen geschikt zijn voor vloerverwarming.

21 VENTILATIE

- Ten behoeve van de ventilatie wordt de woning voorzien van een mechanisch afvoer ventilatiesysteem, bestaande uit één ventilatie-unit, welke wordt geplaatst in de technische ruimte.
- Voor de afvoer van lucht zijn de volgende ruimtes aangesloten:
 - De toiletruimte
 - De keuken
 - De badkamer
 - De ruimte met opstelplaats voor de wasmachine
- Voor de luchtafvoer in de woning worden in de genoemde ruimtes kunststof plafondventielen toegepast.
- De hoofdbediening van het ventilatiesysteem zit in de badkamer.
- De ventilatieroosters voor de natuurlijke toevoer van buitenlucht worden geïntegreerd in het HSB-gevelelement. Aantal, plaats en afmeting van de roosters conform berekeningen volgens de voorschriften.
- De luchttoevoer in de badkamer, toiletruimte en de ruimte waar de wasmachine staat vindt plaats via de ruimte onder de deur.

22 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten voor het gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

22.1 WONINGEN

- In de woningen wordt de installatie overeenkomstig NEN 1010 aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld in groepen naar diverse aansluitpunten zoals aangegeven op de verkooptekening van de woning.
- De woning heeft een individuele huisaansluiting voor elektriciteit met een eigen meter, in de meterkast, voor het huishoudelijk verbruik.
- De elektrische installatie in de woning wordt uitgevoerd als centraal doossysteem met kunststof inbouwdozen (met uitzondering van de meterkast en de berging).
- Schakelaars worden, tenzij anders aangegeven, aangebracht op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer.
- Wandcontactdozen worden in verblijfsruimten, tenzij anders aangegeven, aangebracht op een hoogte van ca. 30 cm boven de vloer.
- Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit.
- Aantallen en positie thermostaat regelaar(s), CO2-meter, wandcontactdozen, schakelaars, loze leidingen en lichtaansluitpunten zoals aangegeven op de verkooptekening van de woning.
- De woningen worden voorzien van rookmelders conform Bouwbesluit, aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij.
- De verlichting (opbouw) in de individuele fietsenberging op de begane grond is aangesloten op de algemene voorzieningen van het woongebouw. Uitzonderd de bergingen van Bn. K.01, K.03, K.04 en K.07 welke worden aangesloten op de stroomvoorziening van de betreffende stadswoning.

22.2 COMMUNICATIEVOORZIENINGEN

- Er wordt een centraal aansluitpunt in de meterkast van de woning aangebracht, echter wordt deze pas bruikbaar als hiervoor een abonnement is afgesloten met een provider.



- Eventuele abonnementen en hieraan verbonden kosten voor telefoon, internet en televisie zijn voor rekening van de koper en dient koper vooraf zelf te verzorgen.
- De woning wordt voorzien van een UTP-aansluiting (bedraad) in de woonkamer en een loze leiding in de hoofdslaapkamer welke (optioneel) kan worden gebruikt voor telefoon- / televisie- of internetaansluiting. Deze voorzieningen worden aangebracht op een hoogte van ca. 300 mm boven de vloer.
- Elke woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker nabij de voordeur van de woning en een bel in de gang.
- De woning beschikt over een videofooninstallatie die in verbinding staat met de intercom bij de hoofdentree van het woongebouw.

22.3 ALGEMENE RUIMTES

- Woongebouw K beschikt over twee hoofdtoegangen met bijbehorende verkeersruimten. De noordelijke algemene verkeersruimte staat tot de beschikking van Bn K.01 t/m K.03, K.08, K.9, K.12, K.13, K.16, K.17 en K.20. De zuidelijke algemene verkeersruimte staat tot de beschikking van Bn K.04 t/m K.07, K.10, K.11, K.14, K.15, K.18, K.19 en K.21.
- Enkel de centrale gang in het bergingencluster is gezamenlijk in gebruik. Op de verdiepingen is er geen verbinding tussen de twee gebouwdelen.
- In de algemene ruimtes wordt de installatie overeenkomstig NEN 1010 aangelegd vanuit de algemene meterkast in de technische ruimte van het woongebouw.
- De algemene ruimtes worden aangesloten op een separate kWh meter op naam van de Vereniging van Eigenaren van het woongebouw.
- Voor het schakelen van de verlichting in de centrale verkeersruimte (entree, hallen, trappenhuis en bergingsgang) wordt gebruik gemaakt van bewegingsmelders.
- De lichtpunten in de algemene ruimtes en de bergingen op de begane grond zullen worden voorzien van armaturen.
- In de centrale verkeersruimte wordt noodverlichting geplaatst in noodverlichtingsarmaturen, trappenhallen en de centrale hal op de begane grond. De noodverlichting wordt aangebracht om bij netspanningsonderbreking een zodanige verlichting te garanderen dat oriëntatie mogelijk is. Daarnaast worden de verkeersruimtes voorzien van vluchtwegaanduiding.
- Nabij de hoofdentreedeur wordt een bel met ingebouwde videofoon geplaatst.
- In de centrale hallen worden postkasten geplaatst.
- Er wordt voorzien in een lift per gebouwdeel, waarbij de cabine (ca. 110 cm x 210 cm) is voorzien van een spiegel, leuning en led verlichting.
- Een schakelaar wordt, eventueel gecombineerd met een wandcontactdoos aangebracht op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer, tenzij anders aangegeven.

22.4 METERKAST

- In de meterkast komen alle nutsvoorzieningen voor de woning binnen en worden vanaf hier verdeeld over de woning. U ontvangt van de betreffende leverancier (elektriciteit, water en warmte) een eigen factuur. Vanuit de meterkast gaan er loze leidingen naar de punten zoals aangegeven op de verkooptekening van de woning.
- De aansluitwaarde van de huisaansluiting wordt door de installateur bepaald. De basis van de elektrische installatie bestaat uit maximaal 8 groepen. Eventuele wijzigingen op basis van uw persoonlijke wensen kunt u met de kopersbegeleiding bespreken en zullen separaat worden geoffreerd.

23 KLEUR- EN MATERIAALSHEMA

Algemene ruimte Woongebouw K

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Portiek		
<i>Vloer</i>	Vloertegels met tegelplint	Antraciet
<i>Wanden</i>	Spuitstucwerk	Wit / Lichtgrijs
<i>Plafond</i>	Spuitstucwerk Systeemplafond	Wit Wit
Berging		
<i>Vloer</i>	Cementdekvloer	Grijs
<i>Wanden</i>	Kalkzandsteen vellingblokken	niet nader afgewerkt
<i>Plafond</i>	Beton Houtwolcementplaat	Naturel/lichtgrijs Grijs
Trappenhuis		
<i>Vloer</i>	Trappen van schoonwerk beton	Naturel/lichtgrijs
<i>Wanden</i>	Spuitstucwerk	Wit
<i>Plafond</i>	Spuitstucwerk Systeemplafond	Wit Wit
Lift	RVS	blank

Exterieur: Bn. K.01 t/m K.03, K.08, K.09, K.12, K.13, K.16, K.17 en K.20

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelbekleding	Steenstrips, wildverband	Roodbruin gemêleerd (Bn. K.09, K.13, K.17 en K.20 gedeeltelijk i.c.m. bruin gemêleerd)
Waterslagen	Aluminium	Gelijk aan kleur kozijn
Afdekker dakrand	Aluminium	Lichtgrijs
Balkons	Prefab beton	Naturel, lichtgrijs
Hekwerken	Metaal	Grijs
Terrasmuur (Bn. K.01 t/m K.03)	Steen	Roodbruin
Afdekker terrasmuur (Bn. K.01 t/m K.03)	Beton	Naturel, lichtgrijs
Bestrating terras (Bn. K.01 t/m K.03 + K.20)	Betontegels	Naturel, lichtgrijs
Balkonmuur/balustrade (Bn. K.08 en K.16)	HSB	Roodbruin gemêleerd
Afdekker balkonmuur/balustrade	Aluminium	Lichtgrijs
Buitenkozijnen	Aluminium	Cremewit en grijs
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs



Dakbedekking	Bitumen	Zwart
--------------	---------	-------

Exterieur: Bn K.04 t/m K.07, K.10, K.11, K.14, K.15, K.18, K.19 en K.21.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelbekleding	Steenstrips, wildverband	Bruin gemêleerd
Waterslagen	Aluminium	Gelijk aan kleur kozijn
Afdekker dakrand	Aluminium	Naturel, lichtgrijs
Balkons	Prefab beton	Naturel, lichtgrijs
Hekwerken	Metaal	Grijs
Terrasmuur (Bn. K.04 t/m K.07)	Steen	Bruin gemêleerd
Afdekker terrasmuur (Bn. K.04 t/m K.07 en K.21)	Beton	Naturel, lichtgrijs
Bestrating terras (Bn. K.04 t/m K.07 en K.21)	Betontegels	Naturel, lichtgrijs
Balkonmuur/balustrade (Bn. K.21)	HSB	Bruin gemêleerd
Afdekker balkonmuur/balustrade (Bn. K.21)	Aluminium	Lichtgrijs
Buitenkozijnen	Aluminium	Cremewit en grijs
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs
Dakbedekking	Bitumen	Zwart

Interieur: alle woningen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit
Binnendeur	opdek	Wit
Voordeur stadswoning	Hout	Wit / Lichtgrijs
Voordeur appartement	Hout	Wit / Lichtgrijs
Buitenkozijn	Aluminium	Cremewit
draaiend/vast deel van buitenkozijn	Aluminium	Grijs
Vensterbanken	Composiet	Wit
Beglazing	HR ++ isolatieglas	
Plafonds	Spuitspuisterwerk	Wit
Hang- en sluitwerk	Metaal	Naturel

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen. Dit overzicht heeft nog definitieve goedkeuring van de gemeente. Aan de gevelimpressies kunnen geen rechten worden ontleend.



BIJLAGEN

1 Algemene kopersinformatie

Het kopen van een eigen woning is geen alledaagse bezigheid. Daarom brengen wij graag onderstaande zaken onder uw aandacht.

1.1 Woningborg-bepalingen

De woning wordt met Woningborg garantie gebouwd en ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekening(en) en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekening(en).

1.2 Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van uw woning bedraagt maximaal het aantal werkbare werkdagen zoals aangegeven in de aannemingsovereenkomst, gerekend vanaf het tijdstip dat met de bouwkundige werkzaamheden wordt gestart. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en/of vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbare werkdagen verwijzen wij u naar de *Algemene Voorwaarden* van de Woningborg.

1.3 Tekeningen

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

1.4 Maatvoering

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters met dien verstande dat maten zijn afgerond op gehele centimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

1.5 Situatietekening

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

Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erf grenzen, vallen niet onder verantwoordelijkheid van de aannemer.



1.6 Energie prestatie norm

Om het energieverbruik terug te dringen is de Energie Prestatie Norm door de overheid ingevoerd. Deze rekenkundige norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kengetallen toe, zoals bijvoorbeeld de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte. De toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties etc. De combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).

2 Aankoopprocedure

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

2.1 Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door alle partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

2.2 Hypothecaire lening

Voor de aankoop van de woning kan een hypothecaire geldlening gewenst, dan wel noodzakelijk zijn. Hiervoor kunt u zich tot een bank of tussenpersoon wenden, die u informatie kan verstrekken over de diverse hypotheekvormen. De kosten voor (het aangaan van) een hypothecaire lening zijn voor uw rekening. Dit zijn onder andere: notariskosten van de hypotheekakte, bemiddelingsvergoeding, premie voor risicolevensverzekering en renteverlies over de grond en over de vervallen bouwtermijnen.

2.3 Vereniging van Eigenaars (VvE)

In Oranjekade zijn ruimtes met meerdere eigenaren. Dit zijn algemene ruimtes, zoals de daktuinen, en de stallingsgarage (waar de parkeerplaatsen zijn gesitueerd). Een VvE is de rechtsvorm waarin gezamenlijke eigenaren zijn georganiseerd. Aangezien u deels eigenaar wordt van de stallingsgarage, treedt u toe tot deze VvE. Voor het beheer en het onderhoud van deze ruimtes worden door de VvE-beheerder servicekosten in rekening gebracht.

2.4 Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is de woning door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld inboedelverzekering e.d.) te zorgen. De opstalverzekering wordt geregeld door de VvE.

2.5 Prijswijzigingen

De met u in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Vrij-op-naam (V.O.N.)

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



- sloopkosten;
- kosten bouw- en woonrijp maken;
- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- constructeur-/adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht van de woning, de parkeerplaats en de berging;
- indien van toepassing de makelaarscourtage;
- leges;
- indien van toepassing de kosten Woningborg;
- overdrachtsbelasting en B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier;
- de eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten;
- per woning 1 parkeerplaats (gelegen in de stallingsgarage) en
- per woning 1 berging.

2.6 Betalingsvoorwaarden

De aanneemsom wordt gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw.

De koop- en de aannemingsovereenkomst geven aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u echter wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dient u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

2.7 Schoonmaken

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de binnen- en buitenbeglazing worden 1x nat gereinigd.

2.8 Oplevering

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

Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld.

Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning.

3 Woning op maat met Housing Heroes

3.1 Personalisatie en interieurstyling

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid uw woning te personaliseren en opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, dit worden de zogenaamde kopers keuzes genoemd. Het



is aannemelijk dat uw aangekochte woning maatwerk aanpassingen nodig heeft om het op uw wensen aan te laten sluiten. Daarom kunt u binnen het project Oranjekade gebruik maken van een persoonlijk interieurontwerper die u van een uniek en professioneel interieurontwerp voorziet. Door dit ontwerp en het uit handen geven van de complete afbouw en inrichting krijgt u een woning die woonklaar en professioneel is ingericht. De interieurontwerpers van Housing Heroes werken nauw samen met leveranciers en retailers in de markt, waardoor zij zorgen dat de kwaliteit en de prijs aansluiten op uw behoefte.

3.2 Begeleiding

De kopersbegeleider van Housing Heroes bespreekt graag alle mogelijkheden met u om u te ondersteunen bij het maken van alle koperskeuzes. Zodra het interieurontwerp voor u gemaakt is, krijgt u bouwkundig advies en helpt de kopersbegeleider u bij het maken van keuzes en het inzichtelijk maken van de kostenconsequenties. Middels een persoonlijke inlogcode op het klantportaal van Oranjekade, wordt alle informatie over uw woning en het project aan u verstrekt. Met betrekking tot updates, wijzigingen en aankomende deadlines krijgt u automatisch een bericht. De desbetreffende contractstukken, offertes en tekeningen zullen hier ook te vinden zijn.

De haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw persoonlijke wensen worden beoordeeld en Housing Heroes gaat na of er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. Vanwege deze beperkingen dient u er rekening mee te houden dat niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. Het appartement moet bij oplevering voldoen aan de garantienormen en aan het Bouwbesluit. Daarnaast moeten alle wijzigingen voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomst.

Voor de individuele wijzigingen (koperskeuzes) ten opzichte van het basis-appartement worden extra kosten in rekening gebracht. In het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met het mogelijk maken van uw persoonlijke wensen. Zo zijn er een aantal standaard keuzeopties uitgewerkt. Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle koperskeuzes met de ondernemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

3.3 Woonklaar Service

De verschillende ruimtes worden door de aannemer afgewerkt zoals in deze technische omschrijving is vastgelegd. U heeft de mogelijkheid uw appartement ook geheel woonklaar af te laten werken en in te richten. Voor deze service is Housing Heroes door de aannemer geselecteerd. De afbouwwerkzaamheden zoals wand-, vloer- en plafonduafwerkingen zullen apart aan u geoffreerd worden. Daarnaast kan Housing Heroes ook gordijnen, buitenzonnewering, (inbouw)meubilair, verlichting en smart-home voorzieningen aanbrengen. Deze werkzaamheden worden na oplevering uitgevoerd en hiervoor zal een afzonderlijk contract opgesteld worden tussen u en Housing Heroes. Doordat Housing Heroes nauw betrokken is bij de bouw van de woning, kunnen zij vroegtijdig werkzaamheden inmeten en een goede planning maken, zodat alle werkzaamheden tijdig op elkaar worden afgestemd. Zij ontzorgen u in het afwerken en inrichten van de woning, zodat u snel, zonder stress en gedoe prettig in uw woning kunt wonen.

3.4 Bezichtigingen

Het bezichtigen van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdagen. Deze zullen door de kopersbegeleider gecommuniceerd worden via het klantportaal, waar u een uitnodiging voor zult ontvangen. De aannemer is tijdens de



uitvoering (de daadwerkelijke bouw), onder de huidige ARBO wet, verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zakekundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zakekundige onderaannemers op het bouwterrein toe laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. De kopersbegeleider zal u regelmatig informeren over de voortgang van de bouw middels het versturen van nieuwsbrieven en uitnodigingen voor kijkmiddagen op de bouw.

3.5 Optielijst

Om aan uw wensen tegemoet te komen bieden wij vele extra mogelijkheden om uw woning op basis van uw specifieke woonwensen te wijzigen. Deze optionele mogelijkheden zijn voor u omschreven en uitgewerkt in de optielijst waarin uiteraard ook de prijzen zijn opgenomen. Afhankelijk van de fase van uitvoering van uw woning, zijn er nog vele andere aanpassingen mogelijk. De kopersbegeleider van Housing Heroes staat u persoonlijk bij tijdens het gehele bouwproces en is dan ook uw aanspreekpunt gedurende de bouw.

3.6 Sanitair

Het aanbrengen van het basis-sanitair is in de v.o.n. prijs inbegrepen. Via het digitale klantportaal heeft u de mogelijkheid om tegen verrekening af te wijken van het basis-sanitair. In overleg met de adviseur kunt u het sanitair aanpassen aan uw persoonlijke voorkeur, maar ook de sanitaire ruimten inrichten volgens uw eigen ideeën. De wijzigingen in het sanitair worden tezamen met eventuele aanpassingen van het standaard leidingwerk en bouwkundige aanpassingen met het meer- en minderwerk verrekend.

3.7 Tegelwerk

Het aanbrengen van het standaard tegelwerk is in de v.o.n. prijs inbegrepen. Tegen een verrekening heeft u de mogelijkheid om af te wijken van het standaard tegelwerk. Ook voor het tegelwerk geldt dat u met de adviseur het tegelwerk kunt aanpassen aan uw persoonlijke voorkeur. De wijzigingen in het tegelwerk worden samen met eventuele bouwkundige aanpassingen in het meer- en minderwerk verrekend.

3.8 Keuken

De keuken met apparatuur is in de v.o.n. prijs inbegrepen. De woning wordt standaard voorzien van een keukeninrichting (zoals in deze technische omschrijving omschreven). Indien u wijzigingen aan wenst te brengen, heeft u daar de mogelijkheid toe. U kunt daarvoor rechtstreeks contact opnemen met de op de keukendocumentatie beschreven keukenleverancier. Zij kunnen u adviseren over de mogelijkheden. Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering e.d. worden direct opgenomen in de offerte. De offerte ontvangt u rechtstreeks van dit bedrijf. Wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering e.d. of eventuele bouwkundige aanpassingen kunnen door de aannemer worden opgenomen in een offerte en, mits tijdig aangegeven en overeengekomen, voorafgaand aan de oplevering worden uitgevoerd. Uitgangspunten hierbij zijn dat de aangepaste aansluitpunten tijdig worden opgegeven op een goed gemaatvoerde tekening. Voor de keukenafzuiging dient u uit te gaan van een recirculatiekap.



3.9 Algemeen

Wij wijzen u erop dat de woning niet per definitie compleet opgeleverd hoeft te worden. Het tegelwerk en het sanitair kan niet vervallen in verband met de waterdichte afwerking van de sanitaire ruimten.

Uiteraard zijn wij natuurlijk wel graag bereid uw leidingwerk, indien mogelijk, te verleggen op de door u gewenste plaats. Van deze wijzigingen krijgt u van tevoren een meerwerkopgave, welke u voor akkoord dient te ondertekenen en retourneren.

3.10 Overige wensen

Mocht u nog andere wijzigingen aan willen brengen aan de door u gekochte woning, dan is dat (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk. Dit kunt u kenbaar maken aan de kopersbegeleider van Housing Heroes. Indien uw wensen bouwtechnisch en constructief 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 om moverende redenen worden afgewezen.

Het verdient derhalve aanbeveling afwijkende woonwensen tijdig te bespreken. 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 de woning door u en/of derden zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels met uitzondering van wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, zijn niet mogelijk.
- Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt BanBouw 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, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.

4 Bijzonderheden

4.1 Bouwbesluit

De bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van omgevingsvergunning van toepassing is, is vigerend voor uw woning. Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in uw woning worden verwerkt. Om deze verkoopdocumentatie voor u leesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar. Om u toch volledig te informeren geven wij u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

- | | | |
|----------------------|---|-------------------|
| • Entree | - | verkeersroute |
| • Toilet | - | toiletruimte |
| • Technische ruimte | - | technische ruimte |
| • Trapkast/berging | - | bergruimte |
| • Woonkamer / keuken | - | verblijfsruimte |
| • Meterkast (mk) | - | meterruimte |
| • Slaapkamer | - | verblijfsruimte |
| • Badkamer | - | badruimte |



Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Bij het maken van de berekeningen voor daglichttoetreding is een gedeelte van het vloeroppervlak buiten beschouwing gelaten (zogenaamde krijtstreepmethode). Waar dit van toepassing is staat de reducering van het vloeroppervlak van de desbetreffende verblijfsruimte op de verkooptekeningen aangegeven. Ook bij opties wordt eventueel van de zogenaamde krijtstreepmethode gebruik gemaakt.

Wij attenderen u erop dat:

- 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.
- tussen de voordeur en het trottoir kunnen verschillen in hoogtematen voorkomen. Dit hoogteverschil wordt middels bloktreden opgelost, e.e.a. zoals weergegeven op de verkooptekening en omschreven in deze technische omschrijving.
- wanneer de wandafwerking als 'behangklaar' staat omschreven, dit betekent dat deze wanden geschuurd moeten worden alvorens ze kunnen worden voorzien van behang en een nadere behandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien van sauswerk e.d.
- het mogelijk is dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling als gevolg van eventuele benodigde veiligheidsbeglazing.
- het mogelijk is dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende leveranciers.

5 Slotbepalingen

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van de woning dat u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben.

Omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt BanBouw 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 BanBouw 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 illustratie(s) in de verkoopdocumentatie is/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 eventueel opgenomen (terrein)inrichting en huishoudelijke apparaten e.d. De verkooptekening en deze technische omschrijving zijn onderdeel van het contract en daarmee leidend.



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.

