

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

---



Aan deze artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

---

### Inhoudsopgave

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | Projectgegevens.....                             | 3  |
| 2.   | Inleiding.....                                   | 3  |
| 3.   | Koopsom Vrij Op Naam (VON).....                  | 4  |
| 4.   | Garantie- en waarborgregeling.....               | 4  |
| 5.   | Koopaannemingsovereenkomst.....                  | 5  |
| 6.   | Verschuldigde termijnen.....                     | 5  |
| 7.   | Notaris.....                                     | 5  |
| 8.   | Situatie.....                                    | 6  |
| 9.   | Uitvoeringsduur en oplevering.....               | 6  |
| 10.  | De 5%-regeling.....                              | 7  |
| 11.  | Onderhoudsperiode.....                           | 7  |
| 12.  | Verzekeringen.....                               | 7  |
| 13.  | Werkterrein.....                                 | 7  |
| 14.  | Administratieve bepalingen.....                  | 8  |
| 15.  | Het appartementsrecht.....                       | 8  |
| 16.  | De Vereniging van Eigenaars.....                 | 8  |
| 17.  | Verdere voorschriften.....                       | 9  |
| 18.  | Volgorde van bouwen.....                         | 9  |
| 19.  | Woonbelevingscentrum LIV.....                    | 9  |
|      | Parkeerkelder en gemeenschappelijke ruimten..... | 10 |
| 20.  | Aanvullende technische informatie.....           | 11 |
| 20.1 | Algemeen.....                                    | 11 |
| 20.2 | Grondwerken.....                                 | 11 |
| 20.3 | Terreininrichting.....                           | 12 |
| 20.4 | Constructie.....                                 | 13 |
| 20.5 | Gevel- en dakafwerking.....                      | 13 |
| 20.6 | Binneninrichting (algemeen).....                 | 15 |
| 20.7 | Binneninrichting (appartement).....              | 16 |
| 20.8 | Installaties.....                                | 18 |
| 21.  | Overig.....                                      | 23 |
| 22.  | Kleur- en materiaalstaat.....                    | 25 |

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

### 1. Projectgegevens

#### Type appartement

Appartementtype @@

#### Opdrachtgever

Van de Klok Bouw Nieuwbouw BV  
Postbus 40018  
6504 AA Nijmegen

#### Architect

Inbo B.V.  
Postbus 57  
3930 EB Woudenberg

#### Inlichtingen en verkoop

LIV Wooncoach  
Verlengde Energieweg 50  
6541 XX Nijmegen  
085-0707700

#### Website

<https://www.portierdruten.nl/>

### 2. Inleiding

Deze technische verkoopomschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen en is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door Nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moet er een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen mogelijk zijn vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.

Bij deze technische verkoopomschrijving tref je tekeningen aan. Hierop staan de gegevens weergegeven ten behoeve van de koop van het door jou gekozen appartement. De aangegeven apparatuur en inrichting op de tekeningen zijn slechts indicatief en behoren niet tot de standaarduitrusting. Bij het appartement behoort standaard alleen wat als zodanig in deze omschrijving en in de kopersmap is vermeld.

Verkoper behoudt zich het recht voor om appartementen te verhuren. Op dit moment is nog niet bekend welke appartementen dit mogelijk betreft. Daar waar in deze verkoopomschrijving wordt verwezen naar deze appartementen/bouwnummers gelden alle rechten en plichten zoals deze hierin voor deze appartementen omschreven zijn voor de eigenaar en/of huurder/bewoner.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

### 3. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

De koop- en aanneemsommen van de appartementen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met de aankoop van een eigen appartement, berging en parkeerplaats gemoeid zijn, in de koop- aanneemsommen zijn begrepen:

- a. de grondkosten;
- b. de bouwkosten;
- c. honorarium architect en constructeur;
- d. honorarium notaris inzake transportkosten;
- e. makelaarscourtage;
- f. kosten Woningborg N.V.
- g. de gemeentelijke leges betreffende de bouwvergunning en welstandsbeoordeling;
- h. kadastrale rechten;
- i. benodigde infrastructurele werken en daktuinaanleg;
- j. aansluitkosten voor water, elektra, riolering;
- k. Btw dan wel overdrachtsbelasting, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

Niet in de koop- en aanneemsommen begrepen zijn de kosten met betrekking tot de financiering van je appartement, zoals:

- a. het eventuele renteverlies over de grond (conform de datum van de koop- en aannemingsovereenkomst);
- b. de rente over eventueel reeds vervallen termijnen (koop- en aannemingsovereenkomst);
- c. de notariskosten voor het beschrijven van een hypotheekakte;
- d. de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek;
- e. de zakelijke lasten na overdracht van gronden.

Ook niet inbegrepen zijn:

- a. de eventuele aansluitkosten met betrekking tot de UTP/Glasvezel welke na oplevering aan de kabelexploitant bij afsluiting van een abonnement;
- b. eventuele droogstookkosten van het appartement (na oplevering).

De VON-verkoopprijzen worden door de makelaar aan je verstrekt. De met jou in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van eventuele wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de ondernemer. De zogenaamde risicoregeling is dus niet van toepassing.

### 4. Garantie- en waarborgregeling

De in deze verkoopomschrijving beschreven appartementen worden gebouwd en verkocht met de Woningborg garantieregeling. Ongeacht hetgeen in deze technische verkoopomschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Welke regeling van toepassing is, is afhankelijk van het moment waarop de koper de overeenkomst met de ondernemer heeft ondertekend. Indien enige bepalingen in deze technische verkoopomschrijving daarmee onverenigbaar mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekeningen en deze technische verkoopomschrijving, dan prevaleert deze technische verkoopomschrijving boven de verkooptekeningen.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

Wat het Woningborg Garantie- en waarborgregeling betekent voor jou als koper, vatten we hieronder kort samen:

- In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het appartement in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartement zonder meerkosten voor de koper afgebouwd.
- Woningborg regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Dit wordt ook wel de insolventiewaarborg genoemd.
- Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf 3 maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen.
- Deze garantie geldt in beginsel voor 6 jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van 10 jaar. Dit is de Woningborg garantie.
- Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan 6 jaar. Zo geldt voor het verfwerk bijvoorbeeld een garantie van één jaar.
- Schade als gevolg van onvoldoende onderhoud valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.
- Als de ondernemer zijn verplichtingen op grond van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende 2 gevallen een beroep doen op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg:
  - a. Bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
  - b. Indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.
- Woningborg zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per appartement.
- Tevens geldt dat Woningborg bij geschillen kan bemiddelen tussen koper en ondernemer. Daarnaast biedt Woningborg Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.
- Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

### 5. Koopaannemingsovereenkomst

De koper en verkoper gaan een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de levering van de onderliggende c.q. daarbij behorende grond en tot de bouw van het appartement. Nadat je deze koopaannemingsovereenkomst hebt getekend, ontvang je op korte termijn van de makelaar of wooncoach de door de ondernemer mede ondertekende kopieën. De originele overeenkomst wordt naar de notaris verzonden, die vervolgens de notariële eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

### 6. Verschuldigde termijnen

Mochten er vóór de datum van notariële eigendomsoverdracht reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de verkoper uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële eigendomsoverdracht met je verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dien je te wachten op de betreffende nota's.

De betalingstermijnen worden in de koopaannemingsovereenkomst nader bepaald.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

### 7. Notaris

De notariële eigendomsoverdracht van het te bouwen appartement vindt plaats door middel van een akte van transport bij de notaris.

Ruim voor de datum van notarieel transport ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totaal op die datum verschuldigde bedrag staat aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van je hypotheekverstrekker en welk bedrag je eventueel (tijdig) zelf aan de notaris moet overmaken.

Bij de berekening van het bedrag dat je zelf moet betalen, is het uitgangspunt doorgaans dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Dit betekent dat je eerst je eigen geld inbrengt voordat je van de hypotheek gebruik gaat maken. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen 2 akten getekend, namelijk:

- a. De akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van verkoper aan koper;
- b. De hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van jouw geldverstrekker ontvangt.

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden op het kantoor van de in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde notaris. Zij kunnen je desgewenst ook nader informeren omtrent testament en/of samenlevingsovereenkomst.

### 8. Situatie

De ligging van de kavels is aangegeven op de situatietekening, die is opgenomen in de verkoopdocumentatie. De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkavelingsplan. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als ‘ongeveer’. De aannemer zal voor de oplevering de erfgrenzen aangeven middels een tekening. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. De uitwerking van de inrichting van de daktuin en de openbare ruimte gebeurt onder regie van de gemeente en/of projectontwikkelaar en overige overheden. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat er kleine verschillen ontstaan tussen het ontwerp en de daadwerkelijke inrichting van de openbare ruimte.

### 9. Uitvoeringsduur en oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Deze opleverprognose is gebaseerd op de duur van de bouw inclusief marges, zoals voor onwerkbaar weer. Denk hierbij aan vorst of harde wind, waardoor bepaalde werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden. In een later stadium van de bouw kunnen we een nauwkeurigere prognose geven. Deze aangescherpte prognose zal in de nieuwsbrief die kopers periodiek ontvangen kenbaar gemaakt worden.

Daarnaast kan het zijn dat de start van de bouw afhankelijk is van gemeentelijke en/of provinciale procedures. Op de doorlooptijd van deze procedures, alsmede de mogelijke wijzigingen die dit tot gevolg heeft, hebben wij geen invloed.

In geval van een opzegtermijn van een huurwoning raden wij je aan niet overhaast te handelen. Wacht de opleverbrief van de aannemer af voordat je definitieve maatregelen treft. Om ongewenste miscommunicatie te voorkomen, geldt dat alle afspraken met onze medewerkers, of de door de aannemer ingeschakelde derden over de datum van oplevering, de betaling, wijzigingen, etc. slechts geldig zijn na schriftelijke bevestiging hiervan door de aannemer.

Het appartement wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en beglazing; deze worden schoon opgeleverd.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

Het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen is bindend ten aanzien van het opleveringstijdstip.

Tot en met de oplevering wordt door de aannemer de water- en elektra-aansluiting verzorgd. Om afsluiting te voorkomen, adviseren we je om direct na oplevering bij een door jou te kiezen leverancier water en elektra aan te vragen. Voor oplevering ontvang je van ons een brochure waarin dit verder staat omschreven. Meters van elektra zullen worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen nutsbedrijf.

### 10. De 5%-regeling

De wettelijke 5%-regeling geeft jou als koper de zekerheid dat geconstateerde gebreken bij de oplevering van je appartement verholpen zullen worden. Deze regeling werkt als volgt: je dient bij de oplevering van je appartement alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventuele koperswijzigingen) te hebben overgemaakt. Voor deze laatste 5% van de aanneemsom verstrekt de ondernemer een (doorlopende) bankgarantie aan de notaris. Een afschrift van deze bankgarantie zal worden meegestuurd bij de laatste factuur van het appartement. De bankgarantie geeft je de zekerheid dat wij de geconstateerde onvolkomenheden c.q. gebreken zullen verhelpen. Zoals eerder omschreven moeten deze, in het algemeen, binnen een termijn van 3 maanden zijn opgelost. Pas dan wordt de 5%-regeling, ofwel bankgarantie, opgeheven. Meer informatie vind je op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl).

### 11. Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode loopt tot 3 maanden na de oplevering. Tijdens deze periode kun je schriftelijk nog melding maken van eventuele later geconstateerde onvolkomenheden, waarna zo spoedig mogelijk tot herstel zal worden overgegaan.

Mocht je in de onderhoudsperiode slecht sluitende ramen en deuren hebben, kun je dit melden voor het einde van deze periode. De aannemer zal dit in behandeling nemen en verhelpen. Voor overige zaken geldt de garantietermijn zoals voorgelegd in de garantievoorwaarden. Meer informatie vind je op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)

### 12. Verzekeringen

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Op de datum van oplevering heeft de VvE een opstalverzekering laten ingaan, zodat het appartement vanaf deze datum is verzekerd tegen brand- en stormschade. Een inboedelverzekering dien je zelf af te sluiten.

### 13. Werkterrein

Op het werkterrein zullen tijdens de bouw de benodigde opslagloodsen en keten worden geplaatst. Van de Klok Bouw Nieuwbouw en zijn onderaannemers zijn gerechtigd een reclamebord te plaatsen.

Het is voor jou als koper niet toegestaan om je tijdens de bouw van het appartement op het bouwterrein te begeven. Om je toch een beeld van de bouw te kunnen geven, zal er tijdens het bouwproces een kijk-/inmeetmoment worden georganiseerd.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

### 14. Administratieve bepalingen

Van toepassing zijnde voorschriften:

- a. Model-Bouwverordening, Bouwbesluit 2012;
- b. De plaatselijke aanvullende voorschriften;
- c. De voorschriften en bepalingen van telefonie en de plaatselijke bedrijven voor de glasvezel;
- d. Bepalingen van Nutsbedrijven;
- e. Bepalingen Woningborg N.V.

### 15. Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het eigen appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kun je denken aan de daktuin, de parkeergarage, de entreehal en overige hallen, de liften, het trappenhuis en de gezamenlijke installaties.

Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw in juridische zin. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet de notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende splitsingsstekening(en) in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

De splitsingsakte

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

- Een beschrijving van het gebouw als geheel;
- Een beschrijving van ieder “afzonderlijk gedeelte”, de appartementen;
- Een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- Het splitsingsreglement.

Het splitsingsreglement

Vooraf het splitsingsreglement is voor jou van belang. Hierin staat namelijk omschreven:

- Welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- Hoe de jaarlijkse begroting (exploitatie rekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de “servicekosten” moeten worden betaald;
- Hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- Hoe het gebouw verzekerd moet zijn;
- Hoe de Vereniging van Eigenaars is samengesteld en zal functioneren;
- Hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.



# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

### 16. De Vereniging van Eigenaars

Als bewoner van het appartementengebouw (de Poortwachter) woon je comfortabel in jouw appartement. Je wordt samen met de overige appartementseigenaren ook eigenaar van de parkeergarage, de daktuin op de parkeergarage en van het gebouw waarin je woont. Het is daarom belangrijk dat je je samen beschermt tegen risico's zoals brand en aansprakelijkheid en dat je gezamenlijk een prettige woonomgeving creëert.

Je wordt van rechtswege automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE), omdat je samen eigenaar bent van het gebouw waarin je woonachtig bent.

Alle eigenaren van de appartementen zijn in de toekomst gezamenlijk verantwoordelijk voor de instandhouding en het onderhoud van het complex en daktuin. Als uitgangspunt wordt de splitsingsakte gehanteerd, hierin zijn alle rechten en plichten van de diverse leden (eigenaren) vastgelegd. Vaak neemt de VvE later een huishoudelijk reglement aan waarin nadere details beschreven staan. Je maakt in de jaarlijkse vergadering afspraken over het onderhoud en legt deze afspraken voor een jaar vast in dit huishoudelijk reglement.

Bij de oprichting van deze vereniging is reeds een voorlopig bestuur benoemd. Zodra de toekomstige appartementseigenaren bekend zijn, zullen deze op democratische wijze zelf het bestuur kunnen kiezen. Als bijdrage in de kosten van de VvE dien je maandelijks een voorschotbijdrage te betalen aan de vereniging.

Deze bijdrage heeft onder andere betrekking op de volgende zaken:

- Opstal- en aansprakelijkheidsverzekering (van de VvE);
- Algemene kosten, administratiekosten, vergaderingen en dergelijke;
- Onderhoud van de groenvoorziening;
- Reservering voor groot onderhoud;
- Energieverbruik van algemene verlichting in de parkeergarage / hal, entree / buiten.

De maandelijkse bijdrage kan per jaar variëren, afhankelijk van wat jullie samen afspreken in de jaarlijkse vergadering. De VvE wordt enkele maanden voor oplevering opgericht. De maandelijkse bijdrage wordt vanaf dit moment in rekening gebracht.

### 17. Verdere voorschriften

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijvingen of tekeningen worden aangebracht na goedkeuring van de directie. De directie tijdens de bouw zal worden gevoerd door Van de Klok Bouw Nieuwbouw. Indien een dergelijke afwijking vanuit constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk wordt geacht en de kwaliteit hier niet ernstig door wordt beïnvloed, behoudt Van de Klok Bouw Nieuwbouw zich het recht wijzigingen aan te brengen in de tekeningen en omschrijvingen. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

### 18. Volgorde van bouwen

De volgorde van de uitvoering wordt bepaald in overleg tussen Van de Klok Bouw Nieuwbouw en de gemeente.

### 19. Woonbelevingscentrum LIV

In Woonbelevingscentrum LIV in Nijmegen doorloop je het hele keuzeprocess van je nieuwbouwappartement met ondersteuning van een LIV Wooncoach. De LIV Wooncoach zal jou begeleiden en adviseren in de te maken keuzes.

Met je nieuwe droomhuis bezig zijn geeft voldoening, maar kost ook veel tijd. Het is fijn als je niet afzonderlijk naar bijvoorbeeld een keukenshowroom, sanitairshowroom en tegelshowroom hoeft. Bij Woonbelevingscentrum LIV vind je alle betrokken partijen onder één (groot!) dak.

Voor de verdere werkwijze van Woonbelevingscentrum LIV en de LIV Wooncoach verwijzen we je naar de kopersprocedure in de digitale kopersmap.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

Algemeen geldt dat alle wijzigingen die in opdracht van de koper worden uitgevoerd, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet mogelijk en zijn dus pas na oplevering toegestaan.

Uiteraard is Van de Klok Nieuwbouw bij het vervullen van jouw persoonlijke wensen afhankelijk van overheden, nutsvoorzieningen en van overheidswege voorgeschreven bouwvoorschriften zoals Bouwbesluit, de Bouwverordening etc. Dit kan mogelijk een beperking opleveren voor de uitvoerbaarheid van jouw persoonlijke wensen. Zo is bijvoorbeeld het verplaatsen van een binnenwand een op zichzelf eenvoudige wens, maar door het verplaatsen kan het zijn dat een ruimte niet meer voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan bijvoorbeeld daglichttoetreding of ventilatie. Ook kan het zijn dat je persoonlijke wensen door de vorderingen van de bouw niet (meer) in te plannen zijn. De LIV Wooncoach laat je ruim van tevoren weten wat de deadlines zijn voor het doorgeven van je persoonlijke wensen.

### 20. Parkeerkelder en gemeenschappelijke ruimten

Het eigendom geldt zoals hierboven omschreven onder punt 15 en 16. In de parkeerkelder krijgt iedere koper een toegewezen parkeerplaats. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om aanvullend een parkeerplaats met een laadpaal voor een elektrische auto te voorzien. Hiervan zijn een beperkt aantal beschikbaar. De laadpalen zullen zijn voorzien van ‘smart charging’. Smart charging is een slimme manier om een elektrische auto op te laden met de beschikbare stroom en is bedoeld om de verdere druk op het elektriciteitsnet te voorkomen.

In overleg met de brandweer Druten is afgesproken om de laadpalen aan te brengen zo dicht mogelijk bij de ingang van de parkeergarage.

De parkeergarage wordt voorzien van een elektrische roldeur met daarnaast een loopdeur. De kaders van de roldeur, het kozijn en de deur worden in kleur afgewerkt. Bij elke parkeerplaats wordt een afstandsbediening geleverd voor het bedienen van de elektrisch te openen roldeur.

De parkeerplaatsen in de parkeergarage hebben een afmeting van circa 2,5 m x 5 m. De functionele - en prestatie-eisen van de NEN 2443 zijn buiten beschouwing gelaten.

In het hoofdgebouw op de begane grond komt een algemene fietsenstalling. Deze biedt plaats aan ca. 40 fietsen en is bestemd voor alle bewoners van het project die hun fiets liever niet in de eigen berging plaatsen. De fietsenstalling heeft een eigen in- en uitgang welke zich bevindt direct naast de hoofdentree van het gebouw en deze is bereikbaar via een hellingbaan aan de voorzijde (Raadhuisstraat).

In de fietsenstalling zullen geen laadvoorzieningen worden aangebracht voor elektrische fietsen. De elektrische fiets kan eventueel opgeladen worden in de eigen berging of in het eigen appartement.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

### 21. Aanvullende technische informatie

#### 21.1 Algemeen

##### Isolatie

Goede isolatie van een gebouw zorgt voor meer comfort en lagere energiekosten. Een gebouw zonder isolatie verliest veel warmte via ramen, buitenmuren, het dak en via de vloer van de begane grond. Het Bouwbesluit stelt eisen aan de thermische isolatie van een gebouw. Voor daken, gevels en vloeren worden verschillende thermische isolatie-eisen (Rc) gesteld:

- Dak: Rc-waarde minimaal 6,3 m<sup>2</sup>K/W;
- Gevel: Rc-waarde minimaal 4,7 m<sup>2</sup>K/W;
- Vloer kelder: Rc-waarde minimaal 3,7 m<sup>2</sup>K/W;
- Vloer begane grond: Rc-waarde minimaal 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

##### Luchtdichtheid

Het doel van luchtdicht bouwen is om de openingen in de ‘schil’ van het gebouw zoveel mogelijk te beperken. Door luchtdicht te bouwen voorkom je dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Naast energiebesparing is dit goed voor het wooncomfort en voor geluidswering. In het Bouwbesluit wordt gesproken over luchtdichtheid qv;10 van 0,625 dm<sup>3</sup>/s.m<sup>2</sup>. Dit is een vangneteis. Dat wil zeggen dat ongeacht de uitkomst van de BENG-berekening (Bijna Energie Neutraal Gebouw), waarbij ook de luchtdoorlatendheid een rol speelt, de luchtdoorlatendheid niet groter mag zijn dan de in het Bouwbesluit aangegeven waarde.

##### Energieprestatie

Het appartement voldoet aan de BENG-eisen. Daarmee is het appartement goed geïsoleerd met een lage energievraag. Je ontvangt bij oplevering van het appartement een energielabel, dit betreft minimaal label A+. Het energielabel voor de appartementen geeft met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een appartement is in vergelijking met soortgelijke appartementen. De voorlopige BENG berekening van je appartement geeft A+++ aan. Het voorlopige label is gebaseerd op berekeningen met betrekking tot de energiezuinigheid van het standaard appartement. Pas bij oplevering van het appartement wordt een definitief energielabel toegekend. Het definitieve energielabel kan afwijken van het eerder afgegeven voorlopig energielabel, bijvoorbeeld als gevolg van gekozen meer- of minderwerkopties. Aan het voorlopig energielabel kun je uitdrukkelijk geen rechten ontlenen.

##### Krijtstreepmethode

Het ontwerp van de gevels en de appartement indeling kan zodanig zijn dat er conform het bouwbesluit onvoldoende daglicht tot enkele verblijfsgebieden toetreedt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode. Dit is een wettelijk legitieme methode die gebruikt wordt om gedeeltes verblijfsgebied niet als zodanig aan te merken, waardoor de ruimte toch voldoet aan de hiertoe geëigende norm. Indien gebruik is gemaakt van de krijtstreepmethode, kan dit in de verkoopstukken kenbaar gemaakt worden.

##### Hydrofoor en werkkast

In de hydrofooruimte in de kelder van het gebouw wordt de drukverhogingsinstallatie (hydrofoor) opgesteld. Met deze installatie wordt de koud-waterleiding in het appartementengebouw op druk gehouden. Voor de schoonmaak van de algemene ruimtes wordt in de werkkast een uitstortgootsteen met een elektrische boiler geplaatst.

#### 21.2 Grondwerken

##### Peil- en uitzetten

Als peil wordt aangehouden: de bovenkant van de dekvloer op de begane grondvloer in de hal. Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

---

bepaald. Dit peil - evenals de rooilijnen (de voorgevel van het appartement grenzend aan openbaar gebied) en overige erfgrenzen - wordt in overleg met de gemeente bepaald en uitgezet.

Volgens het Bouwbesluit mag de entree bij de voordeur van het appartement niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal ca. 25 mm worden aangehouden om problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels en parket) te voorkomen. Bij het kiezen van een vloerafwerking dien je hiermee rekening te houden.

### Grondwerken

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen, de liftput, parkeergarage, leidingen en paden worden de nodige grondwerken uitgevoerd. Grondaanvullingen worden verricht met uitkomende grond, eventueel tekort wordt aangevoerd en eventueel overschot wordt afgevoerd.

### **21.3 Terreininrichting**

Het dak van de parkeergarage wordt voorzien van een daktuin. Het definitieve inrichtingsplan van de daktuin wordt ter informatie aan de Vereniging van Eigenaars voorgelegd. De nu op de situatietekening aangegeven beplantingen en dergelijke zijn ter indicatie, zoals het er mogelijkterwijs uit zou kunnen komen te zien. Het onderhoud van deze beplanting zal door de Vereniging van Eigenaren worden geregeld. De beplanting wordt aangelegd in het eerste plantseizoen na de oplevering door de opdrachtgever en valt dus buiten de bouwkundige oplevering van je appartement. De beplanting in het openbaar gebied buiten de kavelgrens rondom het appartementengebouw wordt aangelegd in opdracht van de gemeente en valt buiten deze technische omschrijving.

### Bestrating

De daktuin en entreezone van het appartementengebouw wordt onder andere voorzien van bestrating met opsluitbanden e.e.a. conform opgave landschapsarchitect. De trap in het talud van de terp wordt voorzien van betonnen traptreden en de hellingbaan in het talud wordt voorzien van bestrating conform opgave landschapsarchitect.

De bestrating in het openbaar gebied buiten de kavelgrens rondom het appartementengebouw wordt aangelegd in opdracht van de gemeente en valt buiten deze technische omschrijving.

### Vuilwaterriolering

Het appartement wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled of recyclebaar pvc en aan de voorzijde voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid. De riolering wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Op kelderniveau worden leidingen in het zicht uitgevoerd. Deze leidingen worden aan het kelderdek gemonteerd en de leidingen verlaten het appartementengebouw door de kelderwand. Het kan voorkomen dat leidingwerk door bergingen heen gaat.

### Hemelwater

Het hemelwater van het appartement wordt, conform de geldende voorschriften van de gemeente, ondergronds aangeboden middels een gescheiden systeem en aangesloten op het riool van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled / recyclebaar pvc en voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

### Verlichting

De trottoirs, parkeerplaatsen, parkeergarage en bergingen worden verlicht conform de inrichtingstekening. De afmetingen en locatie van de verlichtingsvoorzieningen zijn indicatief en kunnen mogelijk worden aangepast.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

---

### 21.4 Constructie

#### Fundering

De fundering van het appartementengebouw wordt uitgevoerd in een gewapend betonnen fundering aangebracht op betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

#### Verdiepingsvloeren en de dakvloer

De verdiepingsvloeren en het dak worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer. Alle vloerdiktes en benodigde wapening komen overeen met de berekeningen zoals uitgevoerd door de constructeur.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met V-naden aan de plafondzijde en de bovenzijde wordt afgewerkt met een dekvloer.

#### Wanden

De dragende wanden van het appartement worden uitgevoerd in beton en/of kalkzandsteen en zo nodig voorzien van dilataties. De buitengevels van het appartement worden uitgevoerd als spouwmuur bestaande uit beton en/of kalkzandsteen, isolatie, luchtsponw en een gemetseld buitenblad of compleet in houtskeletbouwelementen met een houtcomposieten afwerking.

- Dragende wanden: Beton en/of kalkzandsteen;
- Buitenspouwblad: Metselwerk;
- Buitenspouwblad: Houtskeletbouw element (plaatselijk, positie conform verkooptekening);
- Wanden liftschacht: Beton;
- Dragende scheidingswanden trappenhuis: Beton;
- Voorzetwanden: Metal stud;
- Lichte scheidingswanden in appartement: Cellenbeton, dik 100 mm;
- Leidingschachten in appartement: Cellenbeton, dik 100 mm;
- Niet-dragende wanden parkeergarage: Kalkzandsteen (vellingblokken), dik min. 100 mm;
- Niet-dragende wanden bergingen: Kalkzandsteen (vellingblokken), dik min. 100 mm

Afmeting en uitvoering constructieve wanden conform opgave constructeur.

#### Kolommen en lateien

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzonken stalen lateien. Ter plaatse van het binnenblad worden, indien constructief noodzakelijk, prefab betonlateien en/of stalen lateien-balken toegepast. Mocht dit constructief niet voorgeschreven zijn, dan zullen de kozijnen tot de onderkant van het plafond afgetimmerd worden.

### 21.5 Gevel- en dakafwerking

#### Gevelmetselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd als schoon metselwerk in wildverband. De kleur(en) gevelsteen zijn conform de tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd in overleg met de fabrikant en conform het advies van de constructeur.

Het gevelmetselwerk wordt voorzien van een voeg conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat.

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzinkte stalen lateien of geveldragers in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

---

### Geveltimmerwerk

In de gevel zullen naast verschillende kozijnen vlakken worden afgetimmerd met een houtcomposiet plaatmateriaal, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

### Buitenkozijnen, -ramen en -deuren (algemeen)

De buitenkozijnen worden vervaardigd voornamelijk uit kunststof en enkele uit hardhout. De kozijnen worden, daar waar aangegeven op de verkooptekening, voorzien van draaiende delen. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde deur zonder brievenleuf. Het model deur is zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat. In het entree kozijn en direct buiten het gebouw (nabij entree) zullen aluminium postkasten worden geplaatst.

Hoofdentree appartementengebouw:

- Houten kozijnen;
- Elektrisch te openen deur.

Buitenkozijnen appartementen:

- Kunststof draaikiepramen en/of;
- Kunststof dubbele draaideuren met vast en loop gedeelte en/of;
- Kunststof draaideur met vast glas en/of;

Buitenkozijnen fietsenberging:

- Hardhouten kozijn;
- Houten massieve deur voorzien van glasopening;

Algemene toegangsdeur(en) verkeersruimtes appartementengebouw:

- Hardhouten kozijnen, voorzien van glasopening welke voldoen aan de benodigde brandwerendheidseisen;
- Vlakke houten deuren met glasopening;

### Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Geschilderd worden alle houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren, tenzij deze reeds fabrieksmatig volledig zijn afgewerkt. De kleur van de afwerking is te vinden in de kleur- en materiaalstaat.

### Waterslagen

Onder de raamkozijnen worden waterslagen aangebracht conform de kleur- en materialenstaat.

### Beglazing

De glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van het appartement worden uitgevoerd met isolerende hoog rendement (HR++) beglazing. Waar noodzakelijk wordt letsel werende en/of brandwerende beglazing toegepast.

### Hang- en sluitwerk

Het appartement wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2. Daarnaast zijn de toegangscilinders van het appartement en de toegang tot het appartementengebouw en de berging met dezelfde sleutel te openen. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering. De postkast zal met een separate sleutel en cilinder kunnen worden gebruikt.

### Dakafwerking

Het platte dak van het appartementengebouw wordt voorzien van een isolatiepakket en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een daktrim, conform kleur-

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

materiaalstaat. Voor een aantal appartementen worden dakterrassen aangebracht. Het onderliggende appartement is over de afmeting van zo'n dakterras voorzien van een dakisolatieplaat met minimaal dezelfde waarde als het dak van het appartementengebouw. De buitenruimtes van de appartementen met een dakterras worden afgewerkt met betontegels op verstelbare tegel dragers.

Ten behoeve van de ontluchting van de riolering en de mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst. Deze dakdoorvoeren zullen niet uitkomen op een dakterras.

### Dakgoten en hemelwaterafvoeren

Het platte dak krijgt een bouwkundig afschot conform de bouwkundige tekeningen. Het hemelwater zal afgevoerd worden via een traditioneel systeem en/of middels een volvuelsysteem. Ter voorkoming van condensatie en geluidshinder zullen de inpandige hemelwaterafvoeren worden geïsoleerd.

De hemelwaterafvoeren van de balkons zullen in het zicht worden aangebracht aan de gevel en worden uitgevoerd in aluminium conform kleur- en materiaalstaat.

De positie van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening is indicatief.

## 21.6 Binneninrichting (algemeen)

### Trappen en bordessen

De trappen in de algemene verkeersruimten zijn geprefabriceerde betonnen trappen voorzien van boom. De loopvlakken worden voorzien van een antislipstructuur. De bordessen zijn van geprefabriceerde beton inclusief schrobrand.

De buitentrap naast de hellingbaan naar de parkeergarage is van geprefabriceerd betonnen elementen. De loopvlakken (trap treden) worden voorzien van een antislipstructuur of zijn opgeruwd vanuit de fabriek.

| Ruimte                   | Vloerafwerking   | Wandafwerking   | Plafondafwerking  |
|--------------------------|--|---|---|
| <b>KELDER</b>            |  |   |   |
| Parkeerkelder            | Betonvloer, gevlinderd voorzien van parkeervakmarkering  | I.h.w. gestort beton/prefab beton, onafgewerkt.<br>Kolom: prefab beton, onafgewerkt.  | I.h.w. gestort beton/prefab beton, onafgewerkt.                           |
| Techniek ruimte(s)       | Betonvloer, gevlinderd en voorzien van coating.          | I.h.w. gestort beton/prefab beton, onafgewerkt  | I.h.w. gestort beton/prefab beton, onafgewerkt.                           |
| Berging(en)              | Betonvloer, gevlinderd voorzien van coating.             | I.h.w. gestort beton/prefab beton/kalkzandsteen vellingblokken, onafgewerkt.  | I.h.w. gestort beton/prefab beton, onafgewerkt.                           |
| Trappenhuis              | Keramische tegel<br>Mosa<br>Hardhouten plint wit gelakt. | I.h.w. gestort beton/prefab beton, voorzien van glasweefsel behang met sauswerk in RAL9010 (Zuiver wit).  | Akoestisch plafond Rockfon 600x600 conform adviseur i.c.m. wit spuitwerk. |
| Hydrofoorkast + flatkast | Betonvloer, gevlinderd voorzien van coating.             | Beton en kalkzandsteen vellingblokken, onafgewerkt.   | Niet afgewerkt.   |
| <b>BEGANE GROND</b>      |  |   |   |
| Flatkast                 | Betonvloer   | Hout (niet afgewerkt)   | Niet afgewerkt.   |
| Werkkast (onder trap)    | Dekvloer voorzien van coating.                           | Beton behangklaar. Ter plaatse van uitstortgootsteen ca 1,5 m2 wandtegels 150 x 200 mm verticaal geplaatst (Mosa Holland 2050), overige niet afgewerkt. | Niet afgewerkt.   |

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Berging(en)  | Dekvloer voorzien van coating.   | Beton behangklaar en vellingblokken (schoonwerk)                  | Geïsoleerde houtwolcementplaat, standaard wit.                           |
| Verkeersruimte bergingen                             | Dekvloer voorzien van coating.   | Beton en metalstudwand behangklaar en vellingblokken (schoonwerk) | Geïsoleerde houtwolcementplaat, standaard wit.                           |
| Entree   | Tegelwerk 450 x 450mm (Mosa Core Collection Terra R11) met 150mm hoge tegelplint en voorzien van schoonloopmat | Glasweefsel behang met sauswerk in RAL9010 (Zuiver wit)           | Akoestisch plafond Rockfon 600x600 conform adviseur i.c.m. wit spuitwerk |
| Trappenhuizen en corridors (incl. vluchttrappenhuis) | PVC Conctemporary oak met schoonloopmat kleur 5710 asphalt grey bij buitendeur Hardhouten plint wit gelakt     | Glasweefsel behang met sauswerk in RAL9010 (Zuiver wit)           | Akoestisch plafond Rockfon 600x600 conform adviseur i.c.m. wit spuitwerk |
| Lift   | Rubber, RC32 Beige Grey  | Laminaat, Quartz Grey (L233)                                      | Geborsteld roestvaststaal, Asturias Satin (F)                            |
| Fietsenstalling                                      | Dekvloer voorzien van coating.   | Behangklaar voorzien van sauswerk in RAL-kleur                    | Spuitwerk  |

### 21.7 Binneninrichting (appartement)

#### Balustrades en leuningen

De balkons worden voorzien van een stripstalen hekwerk dat op het betonnen balkon wordt bevestigd. Op de hoogst gelegen bouwlagen worden de balustrades geplaatst op het metselwerk en voorzien van glasvlakken. Op de locaties waar de balkons een borstwering hebben op metselwerk, wordt deze borstwering aan de binnenzijde afgewerkt met een vezelcementplaat.

De trappen worden aan één zijde voorzien van een handregel bevestigd op de aanwezige achter constructie, in kleur gecoat.

#### Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton met een dikte van 100mm. Daar waar bouwfysisch nodig; zal de kwaliteit van deze wand omwille van geluidseisen tussen ruimtes verschillen in gewicht.

#### Binnenkozijnen

De binnen kozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht met afgeslankte bovendorpel en voorzien van enkel floatglas (doorzichtig). De meterkast krijgt een afgelakt dicht paneel in het bovenlicht.

#### Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdek deuren, kleur wit. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en langschilden, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt zonder deurkruk of -knop opgeleverd.



# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

---

De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.

### Dorpels en vensterbanken

Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht, kleur antraciet. Op de borstweringen van de buitenkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht. Vensterbanken kunnen in verband met het maximaal te hanteren gewicht uit 2 of meer delen bestaan. De naad tussen de verschillende delen wordt in dat geval afgewerkt met kit.

### Binnenschilderwerk

Er zal geen binnenschilderwerk worden aangebracht in het appartement. De aftimmerlatten van de kunststof kozijnen worden fabrieksmatig gegrond.

### Stukadoorswerk

De grijze betonwanden, de ‘witte’ binnenwanden alsook de houtskeletbouw wanden van het appartement worden behangklaar (groep 3) (\*) (dus niet saus- en of muurverf klaar) opgeleverd. M.u.v. de wanden aan de binnenzijde van de meterkast deze wordt niet afgewerkt.

(\*) Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse. Eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan het dichtzetten van (kleine) gaten of het aanbrengen van een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

Bij het afwerken van de wanden dien je rekening te houden met het mogelijk ontstaan van krimpscheuren. Krimpscheuren ontstaan doordat de grote hoeveelheid vocht die na oplevering in het appartement aanwezig is, geleidelijk opdroogt. Krimpscheuren zullen ontstaan bij de overgang tussen twee verschillende materialen (bijvoorbeeld bij de aansluiting van niet-dragende binnenwand en plafonds), maar ook als gevolg van kruip van de vloeren die optreedt door temperatuurverschillen en extra belasting die aangebracht wordt na oplevering.

Op enkele plekken zijn zogeheten dilataties opgenomen in de wanden. Dit is een onderbreking van de wand waardoor de twee helften vrij van elkaar kunnen bewegen. Voorbeelden van plekken waar dilataties zijn opgenomen zijn: onder het kozijn, boven binnendeurkozijnen indien de wand boven het kozijn doorloopt. Ook op vooraf gecreëerde dilataties in wanden kunnen bij droging scheuren ontstaan. Daar waar dilataties zijn toegepast, dien je er rekening mee te houden dat de aangebrachte wandafwerking mogelijk kan gaan scheuren. Om dit te voorkomen, kun je ervoor kiezen de dilatatie door te zetten in de definitieve wandafwerking, waardoor scheurvorming (in de eindafwerking) voorkomen wordt.

De prefab betonnen plafonds van alle ruimten in het appartement, m.u.v. de meterkast en de technische ruimte, worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht. De wanden boven het tegelwerk van het toilet worden ook afgewerkt met spuitwerk.

### Dekvloeren

De vlakheidsklasse van de dekvloer is vloerbedekkingsgereed (klasse 4). Afhankelijk van de gewenste vloerafwerking kan een extra uitvlak laag benodigd zijn.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

---

### Keuken

Het appartement wordt niet voorzien van een keuken.

De op de plattegrondtekening aangegeven keukenopstelling is indicatief en niet bij de koop- en aanneemsom inbegrepen. Aansluitingen worden aangebracht conform de nultekening.

Het appartement wordt standaard, na oplevering, voorzien van een keuken.

Je ontvangt naast deze technische omschrijving een losse keukenbrochure met daarin een keukencheque. De wooncoach en keukenadviseur kunnen je helpen met het maken van keuzes voor de nieuwe keuken. De procedure van een eventuele aanpassing staan toegelicht in de keukenbrochure.

De wanden boven het aanrechtblad worden standaard niet betegeld.

### Sanitair

Het uitrustingsniveau voor het sanitair dat standaard is meegenomen voor het appartement, staat weergegeven in de sanitairbrochure. Daarnaast is het ook mogelijk het sanitair aan te passen naar jouw wensen. De consequenties en procedure van een eventuele aanpassing staan toegelicht in de sanitairbrochure. Het is vanuit garanties en wetgeving niet mogelijk om de badkamer casco te laten opleveren.

### Tegelwerk

Het uitrustingsniveau voor het tegelwerk dat standaard is meegenomen voor het appartement staat weergegeven in de tegelbrochure. Daarnaast is het ook mogelijk het tegelwerk aan te passen naar jouw wensen. De consequenties en procedure van een eventuele aanpassing staan toegelicht in de tegelbrochure. De wanden van de badkamer worden tot het plafond betegeld.

De wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar verwerkt. Hiermee wordt bedoeld: het laten doorlopen van de voeg in de vloer en de wand. Zelfs bij toepassing van eenzelfde merk/type tegel op wand en vloer leent de indeling van de badkamer en/of toiletruimte hier zich niet voor.

Daar waar nodig, bijvoorbeeld bij een bouwkundige dilatatie in de dragende wanden of bij de overgang tussen twee verschillende materialen, zullen er dilataties in het tegel-, stuc- en spuitwerk worden aangebracht om scheurvorming te voorkomen.

Al het tegelwerk wordt voorzien van voegwerk en daar waar nodig voorzien van kitwerk.

## **21.8 Installaties**

### Verwarming

Je appartement is goed geïsoleerd en kan daarom met ‘lage temperatuurverwarming’ op energiezuinige wijze worden verwarmd. De verwarmingsinstallatie dient hiervoor continu aan te blijven, in tegenstelling tot wat je mogelijk gewend bent met je huidige verwarmingsinstallatie. De temperatuur in de woonkamer staat ingesteld op 22°C. Het verlagen of verhogen is uiteraard mogelijk, maar wij raden je af nacht-of weekendverlaging toe te passen. Het komt de energieprestatie juist ten goede als het appartement op een constante temperatuur verwarmd blijft. Bespaar energie door ramen en deuren zoveel mogelijk gesloten te houden als je verwarming aanstaat. Bij langere afwezigheid, vooral in wintermaanden, kan de temperatuur instelling (thermostaat) wel verlaagd worden. Bij terugkomst heeft de lucht-water-warmtepomp meer tijd nodig om het appartement weer op de gewenste temperatuur te krijgen.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

---

Voor de volgende ruimten, voor zover daarin een verwarmingselement is aangebracht, dient de te behalen en te handhaven temperatuur ten minste te zijn:

| <u>Ruimte</u>   | <u>Temp</u> |
|---|-------------|
| Verblijfsruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, slaapkamers en keuken | 22°C        |
| Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals de hal                            | 18°C        |
| Toiletruimte  | 18°C        |
| Techniekrimte (onverwarmd)  |             |
| Douche- en/of badruimte   | 22°C        |

De ruimtetemperaturen zoals hierboven genoemd, kunnen worden bereikt en behouden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische WTW ventilatie.

De berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie dient te gebeuren volgens de ISSO publicatie 51 (warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen). Dit is een berekeningsmethode voor de berekening van het benodigde vermogen voor het verwarmen van een ruimte.

### Lucht-water warmtepompinstallatie

De lucht-water warmtepompinstallatie zorgt voor de centrale verwarming van het appartement en het warme tapwater. De warmtepomp bestaat uit een tweetal onderdelen, namelijk een buitenunit en een binnenunit.

De binnenunit met bijbehorende componenten bevindt zich in de technische ruimte van het appartement.

De buitenunit wordt op het dak van het appartementengebouw geplaatst. In verband met maximale leidinglengtes kan het zijn dat jouw buitenunit niet op het dak kan worden geplaatst. Voor een aantal appartementen op de begane grond gaat dit op. De unit kan dan bijvoorbeeld op de daktuin worden geplaatst. De exacte positie staat weergegeven op de verkooptekening. De warmtepomp heeft voldoende vrije ruimte nodig om lucht op te kunnen nemen en uit te kunnen blazen. Via geïsoleerde leidingen wordt de buitenunit verbonden met de binnenunit van het appartement.

De buitenunit maakt gebruik van de buitenlucht, uit deze lucht wordt warmte onttrokken. Hierdoor wordt er een hoog rendement bereikt voor zowel het verwarmen van het appartement als het verwarmen van tapwater. Het systeem zorgt dag en nacht voor gelijkmatige warmte in het gehele appartement.

Het grote voordeel van een warmtepomp is dat deze ook koud water kan maken. De leidingen van de vloerverwarming kunnen naast verwarming in de winter, in de zomer ook dienst doen om het appartement actief te koelen. Door koud water van ca. 18 °C door de vloer te laten circuleren, kan de ruimte worden gekoeld.

Met vloerkoeling is het mogelijk de kamertemperatuur met maximaal ca. 4 °C af te laten koelen. De koelingscapaciteit is beperkt en niet te vergelijken met een airco die de lucht koelt.

Desondanks kan vloerkoeling in een hete zomer flink bijdragen aan het comfort.

Met vloerkoeling duurt het wel langer voordat het koeler wordt, maar omdat je de hele massa koelt, heb je minder vermogen nodig om de kamer voor een langere periode op temperatuur te houden.

Houd er rekening mee dat het actief koelen met een lucht-waterwarmtepomp extra elektriciteitskosten met zich mee brengt.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

---

Voor een optimaal binnen comfort met vloerkoeling geven we hieronder een aantal tips:

- Omdat de vloerkoeling traag werkt, is het nodig om het systeem te activeren vóóordat het appartement de kans heeft om op te warmen. Hierdoor zal de warmtepomp gedurende een lange periode constant aan staan. De vloerkoeling pas aanzetten wanneer het appartement al relatief warm is, zal door de trage werking van het systeem niet het gewenste effect geven.
- Houd de temperatuur constant. Dit is natuurlijk een tip voor alle soorten vloerverwarming of -koeling. Het is een traag systeem en een temperatuuraanpassing kun je niet snel doorvoeren. Zorg ervoor dat je de thermostaat op een constant niveau instelt.
- Houd overdag de ramen en deuren gesloten om de warmte buiten te houden. Zeker in nieuwbouwappartementen kun je de warmte buiten houden door alles goed dicht te houden.
- Voorkom zoninstraling. Bij voorkeur doe je dit in de vorm van zonwering om een optimaal effect te bereiken.
- Kies de juiste vloerafwerking. Informeer goed of de vloerafwerking van je keuze geschikt is voor dit systeem. Ook is je vloerafwerking van invloed op het te behalen rendement met verwarming/koeling
- Zorg voor zoveel mogelijk vloeroppervlak. Leg dus zo weinig mogelijk (dikke) vloerkleden neer en zorg dat er zoveel mogelijk kale vloer is om goed te koelen (of te verwarmen).

Er dient rekening mee te worden gehouden dat de warmtepomp in alle dagdelen en jaargetijden dient te draaien voor de opwekking van warmtapwater en voor verwarmingsvraag.

### Verwarmingssysteem

De cv-installatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming. We noemen deze manier van verwarmen ‘lage temperatuur verwarming’. Het verschil met het traditionele systeem is dat de cv-leidingen niet warm aanvoelen als de verwarming aanstaat. Ook de vloer voelt niet warm aan als de vloerverwarming aan staat. Dit komt omdat de watertemperatuur die door de leidingen in de vloer stroomt doorgaans lager is dan de eigen lichaamstemperatuur. Lage temperatuur verwarming kan alleen worden toegepast in appartementen die goed geïsoleerd zijn.

Om een aangenaam binnenklimaat en een laag energieverbruik te verkrijgen, is het van belang om anders om te gaan met dit verwarmingssysteem dan met de verwarming via radiatoren. Ten aanzien van lage temperatuur verwarming in het appartement is het aan te raden om de thermostaat op een constante comforttemperatuur te laten staan. Wanneer je het appartement te veel laat afkoelen, zal het enige tijd duren voordat het weer op temperatuur is. Er is geen sprake van een centrale nachtverlaging.

De vloerverwarming wordt in alle verkeersruimten, woonkamer/keuken en alle slaapkamers aangelegd (m.u.v. een toekomstig keukenblok).

Met de kamerthermostaat in de woonkamer regel je de temperatuur.

In de slaapkamers regel je ook de temperatuur met de aanwezige thermostaat.

De verdeler van de vloerverwarming wordt geplaatst in de technische ruimte en niet voorzien van een omkasting.

Vanwege de vloerverwarming gelden voor een aantal vloerafwerkingen beperkingen. Vloerbedekking met een foam of isolerende laag kunnen de warmteoverdracht belemmeren. Voor een optimale werking van de vloerverwarming-installatie dient een vloerafwerking te worden toegepast met een maximale weerstand van  $R_d$  waarde  $0.09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

Laat je vooraf informeren door de leverancier van je vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming.

Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan.

In de badkamer is een elektrische radiator aanwezig. Deze werkt onafhankelijk van de warmtepompinstallatie. Dit verhoogt het comfort in de badkamer omdat je hiermee de badkamer apart van de overige ruimtes snel kunt opwarmen.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

---

### Waterinstallaties

De warmtapwateropwekking voor de appartementen wordt opgewekt middels individuele lucht-water combiwarmtepompen geïnstalleerd in de techniekruimte van ieder appartement. Vanaf de combiwarmtepomp legt de installateur de waterinstallatie aan tot op de benodigde tappunten. De waterleidingen worden zoveel mogelijk in de wanden, onder en in vloeren weggewerkt. Ter plaatse van de installatiezones wordt het leidingwerk als opbouw uitgevoerd.

### Koud water

Aansluitingen/aansluitpunten per woning/appartement:

- Keukenopstelling volgens tekening: De aansluiting eindigen met muurplaat op de wand op 600mm boven de vloer incl. stopkraan. De keuken wordt aangesloten door de keukenleverancier;
- Afgedopte leiding t.b.v. vaatwastopstelling;
- Closet / toilet volgens tekening;
- Fontein/wastafel toilet volgens tekening;
- Wastafelmengkraan volgens tekening;
- Douchemengkraan volgens tekening;
- Wasmachinekraan volgens tekening;
- Vulpunt Cv-installatie.

Het appartement heeft een voorraadboiler met een inhoud van ca. 200 liter voor warm water. Als de voorraadboiler leeg is, duurt het enige tijd voor deze weer helemaal is opgewarmd. De opwarmtijd van de boiler is afhankelijk van de buitentemperatuur.

### Rioleringswerkzaamheden

De binnen rioleringen zijn, voor zover mogelijk, van recyclebaar pvc en worden vanaf de lozingstoestellen aangesloten op de buitenriolering.

De rioolleidingen worden gedeeltelijk in de wanden, in de dekvloeren en onder de begane grondvloer weggewerkt. De afvoeren onder de wastafels en fonteintjes worden in de muur aangebracht. Ter plaatse van de installatie zone en in de keuken worden de rioolleidingen in het zicht gemonteerd. Ook de afvoerleiding voor de wasmachine wordt in het zicht gemonteerd. Het rioleringsstelsel wordt belucht door middel van een dakdoorvoer.

### Ventilatiesysteem

Het appartement krijgt een mechanische balansventilatie met WTW (WarmteTerugWinning). Dit systeem houdt in dat er buitenlucht wordt ingeblazen in de verblijfsruimten, zoals de slaapkamers en de woonkamer/keuken. Hiervoor zijn inblaasroosters in het plafond en/of de wand opgenomen. Er wordt gelijktijdig binnenlucht afgezogen via de afzuigpunten die zich bevinden in de keuken, het toilet, de badkamer en in de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine.

De binnenlucht wordt uit het appartement afgevoerd en gelijktijdig wordt eenzelfde hoeveelheid verse buitenlucht het appartement ingeblazen. Bij een gebalanceerd ventilatiesysteem met WTW gaat tijdens het ventileren nagenoeg geen warmte verloren. De warme lucht uit het appartement gaat door een warmtewisselaar en daar wordt de warmte overgedragen aan de verse lucht die het appartement ingeblazen wordt (de vervuilde en schone lucht wordt niet met elkaar vermengd).

De ventilatie-unit wordt in de installatie zone van de technische ruimte aangebracht. Vanuit daar gaan er kanalen, ten behoeve van inbrengen van buitenlucht, naar de woonkamer en de slaapkamers. Deze kanalen worden opgenomen in de leidingschachten en/of de vloeren.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

---

Vanuit de ventilatie-unit wordt er een toevoer- en afvoerkanaal, door het dak en/of de gevel, op de buitenlucht aangesloten.

In de woonkamer wordt een standenschakelaar gemonteerd voor de bediening van de ventilatie-unit. In de unit zit een vochtsensor die bij het detecteren van vocht, welke bijvoorbeeld ontstaat tijdens het douchen, automatisch opschakelt naar een hogere stand. Na enige tijd schakelt de unit weer terug naar de geselecteerde ventilatiestand.

Om de verspreiding van ventilatielucht mogelijk te maken, wordt onder de binnendeuren ventilatieruimte opengehouden. Deze ruimte is noodzakelijk voor een goed binnenklimaat en mag daarom niet worden afgesloten.

De op tekening aangegeven aantallen, afmetingen en posities van de afzuig- en inblaaspunten zijn indicatief en worden aan de hand van de definitieve berekeningen van de installateur vastgesteld. De positie van de afzuig- en inblaaspunten worden door de installateur bepaald.

Om het ventilatiesysteem correct te laten werken, mag hierop geen afzuigkap aangesloten worden. Geadviseerd wordt om een recirculatie afzuigkap toe te passen.

Bij normaal gebruik dien je de filters om de 2 tot 3 maanden te reinigen, door het uitzuigen van de filters. Bij overmatig verbruik, door veel koken of roken, dienen de filters vaker te worden gereinigd. De filters dienen eenmaal per jaar vervangen te worden.

Zet het ventilatiesysteem nooit uit, behalve bij een calamiteit in de buurt, bijvoorbeeld brand. Trek dan tijdelijk de stekker eruit.

### Elektrische installaties

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd zoals aangegeven op de verkooptekening, de installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010.

De elektraleidingen worden in de wanden en vloeren opgenomen. In de meterkasten worden leidingen in het zicht gemonteerd.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A, uitbreidbaar tot maximaal 10 groepen. Het daadwerkelijk aantal geïnstalleerde groepen is afhankelijk van de gekozen meerwerkopties (zoals extra wandcontactdozen op aparte groep). De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

Het appartement wordt voorzien van een videofoon installatie en een belinstallatie, bestaande uit een bedrade bedrukker en schel.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in het appartement (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw. Het inbouw schakelmateriaal wordt uitgevoerd van het merk Busch-Jaeger, type Balance, kleur zuiver wit (nabij RAL 9010).

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen, voorbereiding voor bijvoorbeeld internet en centrale antenne op 30 cm. + vloer;
- De schakelaars en combinatieschakelaars/ wandcontactdozen op 110 cm. + vloer;
- De kamerthermostaat en bediening ventilatiesysteem op 150 cm. + vloer;
- De aansluitpunten in de keuken worden de hoogte aangebracht conform de nultekening;
- Het lichtpunt en de wandcontactdoos van de berging (in de kelder) wordt als opbouw uitgevoerd en is laag afgezekerd op de algemene voorzieningen;
- De wandcontactdoos voor de wasmachineaansluiting/wasdroger wordt aangebracht op 110 cm. + vloer.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

---

### Antenne en internet

In het appartement worden voorbedrade leidingen aangebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer en slaapkamer 1. De leidingen zijn voorzien van een utp-kabel die optioneel kunnen worden afgemonteerd. De aanvraag tot aansluiting van het appartement op de kabelnetwerken van één of meerdere kabelexploitanten dient de verkrijger van het appartement zelf te verzorgen. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper van het appartement.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht

### Branddetectie

In het appartement worden rookmelders aangebracht in de hal. De rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet. Tevens is de rookmelders voorzien van een back-up batterij, die de werking waarborgt in geval van stroomuitval. De rookmelder geeft een piepsignaal af indien de batterij vervangen dient te worden.

### Zonwering

De uitkragende balkons zorgen voor schaduw in het ondergelegen appartement, waardoor deze minder opwarmt tijdens zonnige dagen. Samen met o.a. de oriëntatie en ligging van het appartement is dit meegenomen in de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) berekening die o.a. na gaat of een appartement te veel opwarmt en door welke ramen dat wordt veroorzaakt.

Theoretisch geeft de concept berekening geen overschrijding die opgelost zou moeten worden met zonwering, maar de praktijk kan voor jou anders aanvoelen dan de theorie berekent. Daarom hebben we alle ramen op de zonbelaste gevels voorzien van loze leidingen, zodat screens optioneel eenvoudig aan te brengen zijn mocht u deze aanvullend willen. Nadere informatie hierover vindt u in de kopersmap.

Vanuit de omgevingsvergunning zijn er randvoorwaarden gesteld aan de kleurstelling en materialisatie van een zonwering. Deze is vermeld in de kleur- en materiaalstaat en opgegeven door de architect van het gebouw.

## 22. Overig

Aangezien er bij de aankoop van een appartement veel komt kijken, is de kans aanwezig dat je iets over het hoofd ziet. Daarom willen we je uitdrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische verkoopomschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvang je onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven;
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie. Onder meer de reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Er kunnen geen rechten aan de impressies worden ontleend;
- Er worden geen revisie-/werktekeningen, berekeningen e.d. verstrekt aan kopers.
- Minimaal 2 weken voor de oplevering word je als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. Het hele appartement wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden “nat afgenomen” en schoon opgeleverd. Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.
- Bij oplevering is veelal sprake van een vochtig klimaat in het appartement (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

---


- Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. De ondernemer is niet verantwoordelijk te stellen voor deze schade.
- Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren kunnen ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen te verkrijgen.
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen;
- De aangegeven nummers op de situatietekening zijn kavelnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later moment bekendgemaakt;
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid;
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd;
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de overeenkomst;
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren je bij de inrichting van het appartement om de maten ter plaatse op te nemen;
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.



# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## “Poortwachter” Portier Druten

### 23. Kleur- en materiaalstaat

| Omschrijving  | Kleuren  | Materiaal                                    | RAL nummer / toelichting  |
|---|--|--|---|
| <b>Kleuren en materialen</b>                                |  |  |   |
| <b>Kelder</b>   |  |  |   |
| Parkeerplaats   | Grijs  | Beton gevinderd                              | Betongrijs  |
| Kelderwand  | Grijs  | Beton  | Betongrijs, in het werk gestort   |
| Buitenwand (kelder - bergingen)                             | Geel gemeleerd                                     | Betonsteen, schoorwerk, vellingblok, gelijmd | Betongrijs  |
| Hellingbaan   | Grijs  | Beton  | Betongrijs, in het werk gestort, ruw gebezemd   |
| Trapredes   | Grijs  | Prefab beton                                 | Betongrijs  |
| Handrail traprede   | Grijs beige  | Staal  | RAL 1019  |
| Ventilatorcooler DAR-ruimte aan entreezijde                 | Ombergrijs   | Aluminium, gepoedercoat                      | RAL 7022  |
| Ventilatorcoolers DAR-ruimte deur                           | Ombergrijs   | Aluminium, gepoedercoat                      | RAL 7022  |
| Opsluitbanden tpv gevelbeplanting                           | Grijs  | Betonband                                    | Betongrijs  |
| Handrail trapredes  | Ombergrijs   | Metaal                                       | RAL 7022  |
| <b>GEVEL</b>  |  |  |   |
| Gevelbekleding  | Naturel  | Houtcomposiet                                | Kleur Sand (RAL 1019)  |
| Gevelmetselwerk bovenwereld                                 | Wit doorschijnend gecementeerd op basissteen KM060 | Keramische gevelsteen                        | Waalformaat, wildverband<br>Kooy 767_P Oud Malpertuis   |
| Gevelmetselwerk onderwereld                                 | Bronsgroen   | Keramische gevelsteen                        | Waalformaat, wildverband<br>Wienerberger 133840   |
| Rollaag terugliggend balkon                                 | Geel gemeleerd                                     | Keramische gevelsteen                        | Waalformaat, wildverband  |
| Rollaag onder dakrand                                       | Zand gemeleerd                                     | Keramische gevelsteen                        | Waalformaat, wildverband  |
| Rollaag kleurverschil metselwerk                            | Geel gemeleerd                                     | Keramische gevelsteen                        | Waalformaat, wildverband  |
| Voegwerk bovenwereld  | Sand/ lichtgrijs                                   | Doorsijkmortel                               | Ter beoordeling architect en welstand in het werk middels proefmuur tijdens realisatie.                   |
| Voegwerk onderwereld  | Middengrijs  | Doorsijkmortel                               | Ter beoordeling architect en welstand in het werk middels proefmuur tijdens realisatie.                   |
| Postkast afwerking  | Ombergrijs   | Trespa                                       | RAL 7022  |
| Postkasten  | Ombergrijs   | Aluminium, gepoedercoat                      | RAL 7022  |
| Luifel hoofdentree  | Ombergrijs   | Metaal, gepoedercoat                         | RAL 7022  |
| Hoofdentree onderdorpel                                     | Zwart  | Kunststof                                    | Conform leverancier   |
| Hoofdentree buitendeur en kozijn                            | Ombergrijs   | Hardhout                                     | RAL 7022  |
| Woningentree onderdorpel                                    | Zwart  | Kunststof                                    | Conform leverancier   |
| Balkondeuren setback/terras                                 | Ombergrijs   | Kunststof                                    | RAL 7022  |
| Algemene kozijnen en deuren                                 | Ombergrijs   | Hardhout                                     | RAL 7022  |
| Ventilatie rooster / geluidwerende roosters (glasplaatings) | Conform kozijnkleur                                | Aluminium en kunststof                       | Conform leverancier   |
| Paneel boven kozijn (tpv balkon)                            | Ombergrijs   | Vezelversterkte gevelbekleding               | RAL 7022  |
| Waterslagen   | Ombergrijs   | Aluminium, gepoedercoat                      | RAL 7022  |
| HWA's   | Naturel  | Aluminium                                    |   |
| Draaiende delen   | Ombergrijs   | Kunststof                                    | RAL 7022  |
| Buitenkozijnen  | Ombergrijs   | Kunststof                                    | RAL 7022  |
| Frans balkon hekwerk  | Ombergrijs   | metaal                                       | RAL 7022  |
| Zonweringen (optioneel)                                     | Ombergrijs/sand                                    | Metalen onderdelen                           | RAL 7022  |
| Zonneschermdoek (optioneel)                                 | Ombergrijs/sand                                    | Acryl/polyester                              |   |
| <b>Dak</b>  |  |  |   |
| Daktrim   | Ombergrijs   | aluminium                                    | RAL 7022  |
| Zetwerk balkons setback                                     | Ombergrijs   | aluminium                                    | RAL 7022  |
| Dakdoorvoerroosters t.b.v. installaties                     | Ombergrijs   | Metaal                                       | RAL 7022  |
| Noodoverstorten   | Ombergrijs   | Aluminium                                    | RAL 7022  |
| Groen dak (kelder)  | Groen  | groen dak                                    | Dak met vegetatie   |
| <b>Balkons / galerij / Terras</b>                           |  |  |   |
| Trottoir / terras   | Naturel  | Betontegels                                  | Betongrijs  |
| Opsluitband   | Naturel  | Betonnen opsluitband                         | Betongrijs  |
| Balkon  | Naturel  | Prefab beton                                 | Verjongd naar voorzijde   |
| Balkonhekwerk   | Ombergrijs   | Metaal                                       | RAL 7022, lamellen hekwerk  |
| Dakterras (penthouse)                                       | Naturel  | Prefab beton                                 | Draintegels op legeldrager  |
| Verharding tussen buitenruimte en begane grond              | Naturel  | Prefab beton                                 | Betontegels 600 x 600   |
| Terrastegels setback  | Naturel  | Prefab beton                                 | Betontegels 600 x 600   |
| Geveldraggers en hoeklijnen bovenwereld                     | Ombergrijs   | Staal  | RAL 7022  |
| Geveldraggers en hoeklijnen onderwereld                     | Ombergrijs   | Staal  | RAL 7022  |
| Pergola binnentuin  | Grijs beige  | Staal  | RAL 1019  |
| Pergola bovenwereld   | Grijs beige  | Staal  | RAL 1020  |
| <b>INTERIEUR</b>  |  |  |   |
| Hoofdentreepui en toegangen incl. deuren (buitenkozijn)     | Ombergrijs   | Hardhout                                     | RAL 7022  |
| Binnenzijde buitenkozijnen (incl draaiend deel)             | Wit  | Kunststof                                    |   |
| Huisnummerbord t.p.v. entree                                | Zwart gecoate cijfers                              | Aluminium                                    |   |
| Huisnummerbord appartementen                                | Zwart gecoate cijfers                              | Aluminium                                    |   |
| Verwijsborden   | Zwart gecoate cijfers/ letters                     | Aluminium                                    |   |