

# Technische omschrijving Appartementen op de begane grond en drielaagse bovenwoningen

## Zwanenpark fase 3 en 4 Vlaardingen



## Koopprocedure



### Procedures en voorwaarden bij de koop

U koopt niet dagelijks een nieuwbouwhuis. Het is een grote stap in uw leven. Daarom willen wij u vooraf goed informeren over alles wat daarbij komt kijken. Wat zijn de gebruikelijke procedures en voorwaarden? Welke partijen zijn erbij betrokken? In de koopprocedure vindt u het antwoord op deze belangrijke vragen. We adviseren u dan ook om de informatie aandachtig te lezen.



### De taak en rol van de makelaar

Na de start verkoop kunt u zich inschrijven op bouwnummer(s) naar keuze. Nadat de inschrijftermijn is verlopen, vindt er een toewijzing plaats. De makelaar benadert u telefonisch op het moment dat u een huis toegewezen krijgt. Hierna krijgt u voor een bepaalde periode een optie op het huis. Dit houdt in dat het huis gedurende een overeengekomen periode niet aan een andere gegadigde kan worden verkocht zonder toestemming van de optiegerechtigde. Na deze termijn kunt u overgaan tot het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. Als u de koop-/aannemingsovereenkomst digitaal heeft ondertekend, wordt deze digitaal verstuurd aan ABB. Na digitale ondertekening door ABB ontvangt u de overeenkomst digitaal retour. De makelaar is uitsluitend bemiddelaar bij de verkoop van het huis. U kunt dan ook geen rechten ontleen aan toezeggingen van de makelaar, maar alleen aan schriftelijke informatie van ABB.



### De koop-/aannemingsovereenkomst

Met het digitaal tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst sluit u een overeenkomst voor de koop van de grond en voor de bouw van het huis. U bent dus verplicht zowel de koopprijs van de grond (met eventuele grondrente), als de aanneemsom te betalen. Aan de andere kant is ABB als verkoper verplicht de grond te leveren en het huis te (laten) bouwen.



### Eén week bedenktijd

Nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door beide partijen (digitaal) is getekend, ontvangt u deze in uw eigen e-mailbox. Vanaf dat moment heeft u één kalenderweek bedenktijd. In die week kunt u de overeenkomst zonder opgaaf van reden en zonder verdere consequenties ontbinden.



### Aanpassing naar uw wensen

Bepaalde aspecten van het huis zijn af te stemmen op uw persoonlijke wensen. Tijdens het gehele proces zijn uw verkoopmanager en kopersbegeleider uw vaste aanspreekpunten. Individuele wensen zijn niet altijd mogelijk. Redenen hiervoor zijn de seriematigheid van het bouwproject, de strakke planning, de uitgebreide voorbereiding om snel te kunnen bouwen, de voorgeschreven eisen, constructieve redenen en/of de architectonische aspecten.

### **Consequenties van ruwbouwopties**

ABB biedt u als koper van een huis de mogelijkheid om tijdens de bouw ruwbouwopties te laten uitvoeren, zoals een schuifpui of een uitbouw van de derde verdieping. Deze opties hebben vaak grote gevolgen voor de constructie van uw huis en de bouwvoorbereiding. Om alles correct en tijdig te organiseren, dient u bij het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst uw keuzes al kenbaar te maken. Het bedrag van de optie(s) wordt opgeteld bij de koopsom van het huis, zodat dit kan worden meegenomen in de financiering.

Wilt u na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst toch nog een ruwbouwoptie toevoegen of wijzigen? Dan is er sprake van wijzigingskosten. Wij gaan namelijk direct na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst aan de slag met uw keuzes, zoals uw persoonlijke tekening. Let op: Wijzigen kan tot de sluitdatum van de ruwbouwopties. Informeer bij de verkoopmanager naar de sluitdatum.

### Consequenties van afbouwopties

De kopersbegeleider nodigt u uit voor een gesprek, waarin u de afbouw mogelijkheden doorneemt. Voor de keuze van tegels, sanitair en eventueel keuken gebruiken we externe showrooms. Alle extra voorzieningen in uw huis worden door ons apart geoffreerd als 'afbouwopties'. Deze bespreekt u met de kopersbegeleider van ABB. U kunt ons ook vragen om bepaalde zaken in het huis juist niet aan te brengen. Door het laten vervallen van onderdelen kan het zijn dat het huis bij oplevering niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven of Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Op die onderdelen is dan de gelimiteerde garantie- en waarborgregeling van SWK van toepassing. Vooraf wordt u door de kopersbegeleider nader geïnformeerd over de consequenties van deze afbouwopties.



#### Inbegrepen kosten

U koopt het nieuwbouwhuis van ABB in euro's en vrij op naam. Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- kosten van de architect en overige adviseurs;
- aanlegkosten van water, elektra en riolering;
- gemeentelijke leges;
- notariskosten voor de aankoop van uw huis;
- makelaarscourtage;
- omzetbelasting (Mogelijke wijzigingen in het btw-tarief tijdens de bouw worden wel aan u doorberekend.);
- kosten van het waarborgcertificaat Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

#### Niet inbegrepen kosten

In de vrij-op-naamprijs zijn niet opgenomen:

- kosten van eventuele afbouwopties;
- aansluitkosten voor telefoon en centrale antenne;
- kosten voor verlengen van hypotheekofferte;
- afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- renteverlies tijdens de bouw.

#### De betaling

In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de vrij-op-naamprijs verdeeld in een 'koopsom', die u in één keer betaalt en een 'aanneemsom', die u in termijnen betaalt. Nadat de overeenkomst ondertekend is, ontvangt u van ons vier typen facturen:

##### 1. Grondfactuur

Dit is een factuur voor de grondkosten en eventuele grondrente, zoals genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze wordt verrekend bij het tekenen van de akte van levering bij de notaris.

##### 2. Termijnfactuur

Als een 'aanneemtermijn' vervalt, ontvangt u een digitale factuur die u binnen twee weken aan ons moet betalen. De datum waarop zo'n termijn vervalt, staat in het zogeheten termijnschema in uw koop-/aannemingsovereenkomst en is afhankelijk van de stand van de bouw.

### 3. Rentefactuur

In de rentefactuur onderscheiden we drie soorten rentes:

- **Grondrente:** De grondrente wordt in rekening gebracht vanaf de datum die staat vermeld in uw koop-/aannemingsovereenkomst. Deze datum komt overeen met hetgeen genoteerd staat op de prijslijst.
- **Uitstelrente:** Zolang de grond en het huis nog niet notarieel aan u zijn overgedragen, heeft u recht op uitstel van betaling van de grondkosten en de bouwtermijnen die al zijn vervallen. U dient deze bedragen in elk geval vóór de eigendomsoverdracht te hebben betaald. Als u van dit recht op uitstel gebruikmaakt, mogen wij u over de grondkosten en over eventueel vervallen bouwtermijnen zogeheten 'uitstelrente' in rekening brengen. Het rentepercentage is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.
- **Boeterente:** Als u de vervallen bouwtermijnen en grondkosten niet tijdig betaalt, hebben wij het recht u hierover 'boeterente' te laten betalen. Ook dit percentage is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

### 4. Factuur voor afbouwopties

In de koop-/aannemingsovereenkomst is ook een termijnschema voor de afbouwopties opgenomen. Overeenkomstig dit schema ontvangt u van ons een digitale factuur. Hierop kan dus ook een negatief bedrag staan. In dat geval brengen we het bedrag in mindering op de factuur voor de laatste bouwtermijn.



#### Eigendomsoverdracht

De overdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' en door inschrijving van deze akte in het openbare register (Kadaster). In deze akte staan alle rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van het huis. De notaris zorgt ervoor dat de akte wordt ingeschreven in het openbare register. Daarmee komen het eigendom van de grond en het huis, voor zover die al is gebouwd, op uw naam te staan. De notaris kan ook het eventuele transport van de hypotheekakte verzorgen, waarin de financiering is geregeld. Deze akte wordt tegelijkertijd getransporteerd met de leveringsakte. Nadat alle opschortende voorwaarden zijn verlopen, ontvangt u van ons bericht wanneer de overdracht kan plaatsvinden. Nadat het huis is overgedragen, bent u de eigenaar. Uiteraard ontvangt u vóór dit moment een digitale factuur, waarop het totale bedrag is aangegeven dat u op deze datum verschuldigd bent.

Dit bedrag is inclusief de bijkomende kosten:

- de rente over de vervallen bouwtermijnen die tot de leveringsdatum nog niet zijn betaald;
- de grondrente vanaf valutadatum;

en eventueel:

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheek,

te voldoen vanuit uw eigen middelen en het eventuele hypotheekbedrag dat door de geldverstrekker hiervoor gereserveerd is en in depot blijft tot de transportdatum.



#### Gegarandeerde kwaliteit

Om u een goede garantie te kunnen geven, zijn wij aangesloten bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dit is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van woningbouw. Het doel van deze stichting is om kopers (u dus!) van nieuwbouwhuizen (extra) zekerheden te geven. Na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u een waarborgcertificaat. Daarmee wordt bevestigd dat de kwaliteit van de (te bouwen) huizen is gegarandeerd. Mochten zich na oplevering onverhoopt gebreken voordoen, dan kunt u deze aan ABB doorgeven door middel van een verzoek tot herstel volgens de voorwaarden zoals vermeld in het boek "SWK Garantie- en waarborgregeling 2024". Na melding worden geconstateerde gebreken tijdens de onderhoudsperiodes of de SWK-garantieperiodes verholpen.

Door de SWK-garantie loopt u niet het risico met een niet-afgebouwd huis te blijven zitten als er tijdens de bouw onverhoopt iets misgaat met de bouwondernemer. Door bemiddeling van SWK wordt de bouw van uw huis in zo'n geval voltooid door een andere aannemer, die aangesloten is bij deze stichting.

### **Contract, waarborg en klachtenprocedure**

Wanneer u een huis koopt bij ABB, betekent dit het volgende:

- De tekst van de koop-/aannemingsovereenkomst is goedgekeurd door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Zo heeft u altijd een degelijk contract.
- Met de afgifte van het waarborgcertificaat stelt ABB zich garant voor de technische kwaliteit van uw huis. Alles over de garantie vindt u terug in het SWK-boek.
- In de Garantie- en waarborgregeling is een klachtenprocedure opgenomen voor het geval er een geschil ontstaat over de technische kwaliteit van het huis.
- De regelingen, reglementen en standaard voorwaarden van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen zijn leidend.



### **Kopersmap**

U weet inmiddels dat er veel komt kijken bij het kopen van een huis. Om al die informatie overzichtelijk te houden en u optimaal te informeren, hebben we een kopersmap voor u samengesteld. In de map kunt u alle informatie en documenten bewaren die u ontvangt tijdens het bouwproces. Verder vindt u in de map een lijst met afbouwopties en een boekje van SWK. De kopersmap ontvangt u van de makelaar.



### **Bouwtijd**

Voor de bouwtijd van deze begane grond appartementen en bovenwoningen geldt dat de werkbare werkdagen beginnen te tellen op het moment dat de bouw van de woning aanvangt. In de koop-/aannemingsovereenkomst is opgenomen binnen hoeveel werkbare werkdagen het huis aan u opgeleverd dient te worden. Om met de bouw te kunnen beginnen moet op een bepaalde datum aan bepaalde voorwaarden zijn voldaan. We spreken hier over de 'opschortingsdatum' en 'opschortende voorwaarden'. Deze zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst opgenomen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of aan alle voorwaarden is voldaan. Zo ja, dan is de overeenkomst bindend. Zo niet, dan stellen wij een nieuwe opschortingsdatum voor. U hoeft hier niet mee akkoord te gaan.



### **Rondom de oplevering en de verhuizing**

Een van de belangrijkste gebeurtenissen tijdens de bouw is de oplevering van het huis. Er dienen echter nog enkele zaken door uzelf geregeld te worden.

- Vanaf de datum van de juridische oplevering draagt u het risico van brand, diefstal en overige schade. U dient ervoor te zorgen, dat er tijdig een brand-, storm-, glas- en inboedelverzekering is afgesloten.
- Inschrijving in het Gemeentelijke Bevolkingsregister is noodzakelijk.
- Telecomaanbieders kennen veelal wachttijden voor nieuwe telefoonaansluitingen. Tijdig aanmelden is raadzaam.
- Aanvragen voor het aansluiten van Centrale Antenne Inrichting, water en elektriciteit moeten vroegtijdig ingediend worden.
- De adreswijzigingen dient u tijdig te versturen naar uw relaties.
- PostNL biedt een zogenaamde verhuisservice. Gedurende een bepaalde periode na de verhuisdatum kan PostNL alle post, die abusievelijk is geadresseerd aan het oude adres, naar het nieuwe adres doorsturen.



### Opleveringsprocedure

Nadat het huis gereed is en u aan alle (financiële) verplichtingen heeft voldaan, vindt de oplevering plaats. Uiterlijk twee weken voor de juridische oplevering verzendt ABB de opleverbrief, waarin de datum en het tijdstip van de oplevering wordt aangekondigd. Indien door omstandigheden buiten de schuld van de aannemer bepaalde werkzaamheden niet tijdig voor de oplevering kunnen worden uitgevoerd, is dit geen reden tot het niet-aanvaarden van het huis, tenzij zij een eventuele ingebruikneming in de weg staan. De aannemer dient deze achtergebleven werkzaamheden zo spoedig mogelijk uit te voeren, zodra de omstandigheden dit toelaten. Een tot twee weken voor de oplevering vindt nog een zogenaamde inspectie plaats. Bij de oplevering c.q. inspectie zijn u en een vertegenwoordiger van de aannemer aanwezig. Als aan alle verplichtingen is voldaan, worden de sleutels direct na oplevering overhandigd. Dit houdt in dat het huis wordt aanvaard en in gebruik wordt genomen. De eventuele gebreken worden genoteerd op een opleveringsformulier dat door u en de aannemer wordt ondertekend. Deze punten worden na oplevering zo spoedig mogelijk verholpen. Ook worden de meterstanden op dat formulier genoteerd.

### **Bouwvolgorde en oplevering**

De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze volgorde hoeft niet automatisch de aangegeven bouwnummervolgorde te zijn.



### Schoonmaken

Het hele huis wordt “bezemschoon” opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden “zeemschoon” opgeleverd. Het bij het huis behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.



### Extra zekerheid met de 5%-regeling

De 5%-regeling is opgenomen in het wetboek en is van toepassing op koop-/aannemingsovereenkomsten. Bij oplevering geeft ABB bij de notaris een vervangende bankgarantie af, die 5% van de aanneemsom bedraagt. Deze bankgarantie voldoet aan de Algemene Voorwaarden uit de overeenkomst. Daardoor heeft u de zekerheid dat ABB eventuele gebreken of tekortkomingen aan het huis herstelt. De bankgarantie staat in depot bij de notaris en blijft daar staan, totdat de opleverpunten die binnen 3 maanden na oplevering zijn gemeld, zijn opgelost. Na 3 maanden na oplevering moet de bankgarantie verlaagd worden tot de waarde van het openstaande gebrek, maar kan nooit hoger zijn dan 5% van de aanneemsom.

Wanneer de koper bij de oplevering gebreken en/of tekortkomingen signaleert, worden deze vermeld in het proces-verbaal van oplevering. Na de oplevering heeft ABB 3 maanden de tijd om de gebreken te herstellen die zijn geconstateerd bij de oplevering en op het proces-verbaal zijn vermeld. Indien u binnen 3 maanden na oplevering nog andere gebreken constateert, dan dient u deze binnen 3 maanden schriftelijk te melden bij ABB. ABB doet er alles aan om binnen een zo kort mogelijke periode op te leveren conform de gemaakte afspraken in officiële contractstukken (overeenkomst, bijlagen, errata, etc.)

Aan het einde van de genoemde 3 maanden valt de vervangende bankgarantie automatisch vrij aan ABB, tenzij u schriftelijk aan de notaris doorgeeft dat u dit bedrag wilt vasthouden. Het vasthouden van de vervangende bankgarantie mag alleen voor de punten die op het proces-verbaal van oplevering genoteerd staan of binnen de eerste drie maanden na oplevering schriftelijk gemeld zijn bij de ondernemer. Let op! Houd de vervangende bankgarantie niet onnodig vast. ABB is gerechtigd om wettelijke rente te claimen over het bedrag dat na 3 maanden onnodig wordt vastgehouden. Wel kunt u een bedrag vasthouden naar rato van de nog openstaande klachten.

Voor klachten die u na 3 maanden bij ABB heeft gemeld, mag de vervangende bankgarantie niet worden geblokkeerd. Op deze klachten is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Indien ABB deze klachten naar uw mening niet naar behoren herstelt, kunt u zich voor bemiddeling wenden tot SWK.



## Voorbehoud en wijzigingen

### **Algemeen**

De brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, die verstrekt zijn door de architect, de constructeur, de gemeente en overige adviseurs van dit plan. De brochure is echter geen contractstuk. Bij het bouwen van een huis wordt veel ambachtelijk werk verricht en de overheid en nutsbedrijven kunnen tussentijds nieuwe eisen stellen. Daarom heeft ABB het recht om architectonische, technische en constructieve wijzigingen door te voeren bij de bouw. Deze wijzigingen mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van het huis. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van het huis mogen er niet door worden aangetast. Omgekeerd geldt dat u geen vergoeding van ons kunt eisen in het kader van deze wijzigingen.



### **Situatie**

Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud dat het wordt goedgekeurd door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en door de nutsbedrijven. De indeling op de situatietekening van de openbare en aangrenzende terreinen is getekend aan de hand van de laatst bekende gegevens. De inrichting van het openbaar gebied is hier indicatief op weergegeven. De gemeente kan dit nog wijzigen. ABB is niet verantwoordelijk voor wijzigingen hierop.



### **Artist impressions**

De artist impressions in de brochure geven een impressie. Het is met recht een 'impressie', waarin de tekenaar zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De artist impressions zijn inclusief enkele (vergunningsplichtige) ruwbouwopties. Deze kunnen separaat, voor ondertekening van de overeenkomst worden gekozen. De daadwerkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Voor de exacte kleuren verwijzen wij u naar de kleur- en materiaalstaat. Ook de tuinaanleg, inrichting van de plattegronden, de omgeving, etc. zijn naar eigen fantasie ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die we nastreven, geen rechten worden ontleend.



### **Bouwnummers**

De nummers op de situatietekening zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in al uw officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op het nieuwe adres. Deze worden op een later tijdstip bekendgemaakt.



### **Maatvoering en inrichting**

De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd op basis van door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Toch kunnen er afwijkingen in de werkelijke perceelgrootte zijn. U kunt hieraan geen rechten ontlenen. Daarover is een bepaling in de koop-/aannemingsovereenkomst opgenomen. Na oplevering wordt door het Kadaster de juiste perceelgrootte opgemeten, alleen indien er voorlopig wordt ingemeten.

- De in de tekening genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in millimeters. De maatvoering in de ingekleurde plattegronden in de brochure is in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk en dergelijke. Wij adviseren u bij het inrichten van uw huis tijdens de door ABB georganiseerde kijkdagen de maten ter plaatse op te nemen, voordat u overgaat tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking.
- Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Deze goederen worden niet geleverd.



### Appartementsrecht

Het appartement dat u koopt, maakt deel uit van een appartementencomplex. Om te zorgen dat het duidelijk is wie voor welk deel verantwoordelijk is, wordt het gebouw juridisch gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Deze splitsing wordt al gemaakt voordat de bouw begonnen is. U koopt dus geen appartement, maar een appartementsrecht in het gebouw. Daarmee verkrijgt u een aandeel in het gehele gebouw met het exclusieve recht op het gebruik van een deel daarvan.

Daarnaast heeft u medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten, zoals de entree, het trappenhuis, de lift en de corridors. Dit houdt in dat u, behalve voor uw eigen appartement, ook medeverantwoordelijk bent voor onder meer de constructie van het gebouw, de gevels, de fundering, de algemene ruimten, etc. Dit wordt allemaal vastgelegd in de akte van splitsing. Bij de koop-/aannemingsovereenkomst die u ondertekent, ontvangt u een concept van de splitsingsakte met het reglement. Vervolgens nodigt de notaris u uit voor de eigendomsoverdracht van het door u gekochte appartement.



### Vereniging van Eigenaren

Omdat u medeverantwoordelijk bent voor het appartementencomplex wordt u automatisch lid van de 'Vereniging van Eigenaren'. Deze vereniging dient minimaal eenmaal per jaar te vergaderen, waarbij u samen besluiten neemt over het beheer van het gebouw, zoals voorzieningen en maatregelen om het gebouw in goede staat te houden, financiële jaarstukken, vaststelling van de voorschot-bijdrage en de kosten voor onder andere onderhoud en verzekeringen. Verder kan het (opstellen van een)

huishoudelijk reglement voor het gebruik van de gemeenschappelijke en privégedeelten ter sprake komen. Ook het bestuur van de Vereniging van Eigenaren en eventueel een administrateur worden door de vergadering benoemd. De vereniging is verantwoordelijk voor het hele gebouw, waarvan de premie wordt doorberekend in de service-kosten. U hoeft dus geen afzonderlijke opstalverzekering voor uw appartement af te sluiten.



### Servicekosten

Als eigenaar van een appartement betaalt u straks per periode servicekosten aan de Vereniging van Eigenaren. Hoeveel u betaalt, hangt af van de grootte van uw aandeel in het gebouw. Uit de servicekosten worden alle gemeenschappelijke kosten voor het gebouw betaald, bijvoorbeeld de schoonmaakkosten voor de hal en de trappen of de opstalverzekering. Een gedeelte van de servicekosten wordt gebruikt voor het onderhoud, bijvoorbeeld vernieuwing van de dakbedekking, het schilderwerk en het

onderhoud van de lift.



### Splitsing

Appartementsrechten ontstaan door middel van een zogenaamde "akte van splitsing". In de akte van splitsing wordt elk appartementsrecht aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door een complexnummer van het hele gebouw. Het complexnummer wordt vastgesteld door het Kadaster, nadat het perceel is opgemeten. In de splitsingsakte wordt niet alleen het aandeel van de verschillende eigenaren in het gebouw vastgelegd, maar ook de stemverhouding voor de vergadering van de

Vereniging van Eigenaren. Verder is in de akte een reglement opgenomen.

Hierin wordt vastgelegd:

- wat de gemeenschappelijke gedeelten zijn van het gebouw;
- wat de gemeenschappelijke zaken zijn van het gebouw;
- welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaren komen;
- hoe het gebruik, beheer, onderhoud en de wijziging van het gemeenschappelijke deel worden geregeld;
- hoe het gebruik, beheer, onderhoud en de wijzigingen van de privégedeelten worden geregeld;
- welke taken en bevoegdheden de Vereniging van Eigenaren heeft.

ABB regelt de oprichtingsvergadering van de 'Vereniging van Eigenaren'. Tijdens deze vergadering wordt het dagelijks bestuur van de vereniging benoemd en wordt bekeken of er behoefte is aan een huishoudelijk reglement voor het complex, waarin allerlei praktische zaken worden geregeld, die verband houden met het eigendom, het beheer en de exploitatie van het gezamenlijke gedeelte.

#### En ten slotte...

- Op het moment van start verkoop is het leidingenverloop nog niet geheel bekend. Wel is duidelijk dat er leidingen in de dekvloeren worden opgenomen. Wanneer u gaat spijkeren of boren in de vloer, kan dit schade veroorzaken.
- Vóór de juridische oplevering zijn werkzaamheden door derden niet toegestaan.
- De definitieve afmetingen van de leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen dus nog wijzigen.
- Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering, zoals uitsparingen, is geheel voor uw eigen risico en kan een vergunning van de gemeente vereisen. Wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie.
- Door middel van periodieke kijkdagen op de bouw, nieuwsbrieven, sociale media en informatiemomenten houden wij u op de hoogte gedurende het gehele bouwproces.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie voldoende te hebben ingelicht en verwachten dat u een duidelijk beeld heeft van wat er komt kijken bij de aanschaf van een nieuw huis.

## Technische omschrijving

### ALGEMEEN

#### ***Vorrang SWK-bepalingen***

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Als enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze hoeft niet automatisch de aangegeven bouwnummervolgorde te zijn.

#### ***Peil "P" van de woning***

Het peil van de woning waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte beganegrondvloer van de woning. De juiste maat bepalen we in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

#### ***Grondwerk***

Het nodige grondwerk wordt verricht voor de funderingen, leidingen en het straatwerk.

Onder de woningen komt een drainagestreng om de inspectieruimte zo veel mogelijk droog te houden. Deze drainagestreng is over meerdere woningen aan elkaar gekoppeld. In de achtertuin van bouwnummer 92, 110, 113, 131 en voortuin van bouwnummer 101 en 122 kan hiervoor een doorspuitput komen. Deze put bevindt zich onder het maaiveld.

Onder de beganegrondvloer komen inspectieruimtes die via een vloerluik bereikbaar zijn. Het appartement op de begane grond krijgt 2 inspectieluiken (achter de entree deur en in de wasmachine-kast). Door de aanwezige bodemstructuur en hoogte van de grondwaterstand zal de inspectieruimte over het algemeen een vochtig karakter hebben en kan er water in staan.

De tuinen van de appartementen op de begane grond worden afgewerkt met grond die eerder is uitgegraven ten behoeve van de funderingswerkzaamheden. De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering, bij regenval, water in de tuin blijft staan. U als koper dient bij aanleg van de tuin zelf te zorgen voor grondverbetering, zodat de bovenlaag voldoende waterdoorlatend is.

In de achtertuinen komen leidingen richting de tuinbergingen voor aansluiting van de elektravoorziening van de vrijstaande bergingen. U dient hier met uw tuinrichting rekening mee te houden.

### TERREININRICHTING

#### ***Bestratingen***

In de achtertuinen van de appartementen op de begane grond komen betontegels, afmeting circa 300 x 300 mm, als terras, zoals aangegeven op de situatietekening. Zowel vanaf de straat als vanaf de bergingen tot aan de toegangsdeuren van de woning komen betonnen staptegels, afmeting circa 400 x 600 mm, zoals aangegeven op de situatietekening.

Alle civieltechnische werkzaamheden buiten de uitgeefbare erfgrenzen worden uitgevoerd door de gemeente, inclusief de aanleg van wandelpaden, parkeervoorzieningen, afvalverzamelplaatsen en dergelijke. Tijdens de oplevering van de woning zijn deze werkzaamheden mogelijk nog niet geheel gereed. Dit kan leiden tot tijdelijke, voor nieuwbouwwijken gebruikelijke, ongemakken. Dit is geen reden om de woning niet op te leveren.

## **Erfafscheiding en beplanting**

Uw wijk en erfafscheidingen krijgen een groene invulling door middel van beplanting. Deze groene invulling is voor uw tuin visueel gemaakt op de situatietekening.

De verschillende soorten erfafscheidingen met beplantingen zijn hieronder omschreven.

- De voorzijde van de tuinen krijgen een beukenhaag met een aanplanthoogte van circa 600 mm.
- Bij de volgende hoekwoningen loopt de beukenhaag met een hoogte van circa 600 mm tot aan de voorgevel: bouwnummers 92, 110, 113 en 131.
- De achtertuin krijgt een draadmatscherm tussen hardhouten palen, hoogte circa 1.800 mm, inclusief hederabeplanting met een aanplanthoogte van circa 1.500 mm. Daar waar een paal aanwezig is van de pergolaconstructie is het mogelijk dat het draadmatscherm rechtstreeks aan deze pergolapaal wordt bevestigd.
- In alle erfafscheidingen van de achtertuinen van de appartementen op de begane grond komt een houten poort.

Bij bovengenoemde erfafscheidingen, grenzend aan het achterpad, wordt een pergolaconstructie aangebracht met een hoogte van circa 1.800 mm. Deze pergola is opgebouwd uit een houtconstructie van verduurzaamd en fabrieksmatig gekleurd naaldhout. De exacte posities, grootte en type van de erfafscheidingen van de appartementen op de begane grond zijn aangegeven op de situatietekening.

De erfafscheidingen zijn bij oplevering aangegeven met perkoenpalen op de hoekpunten. Zo weet u als eigenaar van het appartement op de begane grond wat de afmetingen van uw kavel zijn.

Het aanbrengen van de groenvoorzieningen gebeurt in het plantseizoen (oktober tot en met april) om het groen zoveel mogelijk de kans te geven om aan te slaan.

De inrichting van het openbaar gebied is indicatief ingetekend. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. De definitieve inrichting en openbare straatverlichting worden vastgesteld en aangelegd door de gemeente.

## **CONSTRUCTIE**

### **Funderingen**

De funderingen van de woningen bestaan uit betonnen heipalen met daarop een raster van gewapende betonnen funderingsbalken. De constructeur bepaalt de funderingconstructie aan de hand van gemaakte sonderingen en opgestelde rapportages. De uitvoering vindt plaats na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

### **Vloeren**

De beganegrondvloer van de woningen is een geïsoleerde, betonnen systeemvloer. De isolatiewaarde (de Rc-waarde) bedraagt circa 5 m<sup>2</sup>K/W. De verdiepingsvloeren zijn betonnen kanaalplaatvloeren. Op de beganegrondvloer en de verdiepingsvloeren van de woningen komt een cementdekvloer.

De cementdekvloeren op de begane grond, de eerste verdieping, de tweede verdieping en (indien van toepassing) verwarmde ruimten op de derde verdieping zijn voorzien van een wapeningsnet. Dit net beperkt scheurvorming van de dekvloer, als gevolg van opwarming en afkoeling door de vloerverwarming. Daarnaast heeft de cementdekvloer van de eerste verdieping een andere opbouw met onder andere een drukvaste isolatielaag om de kans op geluidsoverlast tussen de bovenwoning en het appartement op de begane grond te verkleinen. Dit noemt men een zwevende dekvloer.

De dekvloeren worden binnen de geldende vlakheidseisen opgeleverd en zijn geschikt voor zachte, niet-verlijmdde vloerbedekking. In overleg met uw vloerleverancier, kunt u de vloer zelf nog behandelen om de gewenste vlakheidsklasse te behalen.

Aandachtpunten vloerbedekking:

- Het toepassen van een aanvullende, akoestische tussenlaag op de zwevende dekvloer werkt averechts en kan contactgeluid juist vergroten.
- Het is raadzaam om harde vloerbedekking los te houden van de wand.

De vloer van de houten buitenbergingen bestaat uit een prefab betonvloer op betonnen heipalen.

### **Pergola**

Daar waar de pergola (t.p.v. de begane grond appartementen) niet aan de bergingsdakrand is bevestigd, worden de kolommen van de pergola gefundeerd op betonnen heipalen.

### **Daken**

De platte, betonnen daken worden als volgt uitgevoerd:

- kanaalplaat met afschotlaag, voorzien van isolatie / afschotisolatie;
- bitumineuze dakbedekking;
- grind als ballastlaag;
- staptegels daar waar nodig om onder andere de buitenunits van de warmtepompen beter bereikbaar te maken voor onderhoud;
- op beide dakniveaus (8.720 mm hoog en 11.620 mm hoog) komen stalen veiligheidslijnen met aanlijnmogelijkheden op verhoogde steunpunten voor de monteurs die het dak betreden voor servicewerkzaamheden;
- dakranden afgewerkt met een daktrim;
- dakranden van de terrassen op de eerste verdieping worden afgewerkt met in kleur gecoate aluminium dakkappen.

De totale isolatiewaarde van het dak bedraagt circa 6,3 m<sup>2</sup>K/W.

De ongeïsoleerde, platte daken van de vrijstaande, houten bergingen worden als volgt uitgevoerd:

- houten balklaag;
- houten plaatmateriaal;
- bitumineuze dakbedekking;
- sedum mixmat;
- dakranden afgewerkt met een dakkap.

### **Dragende wanden**

De dragende wanden van de woningen worden uitgevoerd in beton, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De woningscheidende bouwmuren zijn ankerloze bouwmuren en massieve bouwmuren. De massieve, woningscheidende bouwmuren worden toegepast bij alle bouwmuren evenwijdig aan de trappen en op de gehele begane grond.

## **GEVELS**

### **Gevels**

De buitengevels van de woningen bestaan uit meerdere kleuren metselwerk (kleuren volgens de kleuren- en materiaalstaat). De metselspecie wordt licht verdiept doorgestreken.

In het buitengevelmetselwerk komt een aantal open stootvoegen ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. In het metselwerk komen de nodige voorzieningen, zoals dilatatievoegen, verankeringen, lateien en kunststofslabben. In het gevelmetselwerk worden verschillende rollagen toegepast, waarvan de meeste in staand metselwerk worden uitgevoerd (zie de gevelaanzichten op de verkooptekeningen).

Naast de entree deur van de bovenwoningen zijn een videofooninstallatie en 2 van buitenaf te openen brievenbussen opgenomen voor de bovenwoningen.

Op het buitenmetselwerk van de bouwnummers 93 en 133 worden ladderbeugels gemonteerd, die gebruikt kunnen worden om tijdelijk ladders aan te bevestigen als monteurs het dak van buitenaf willen bereiken voor servicewerkzaamheden. De juiste locaties zijn terug te vinden op de verkooptekeningen.

Om de biodiversiteit te behouden, te vergroten en vanwege het natuurinclusief bouwen worden in de kopgevels van bouwnummers 93 en 133 nestkasten opgenomen voor vogels. De exacte posities zijn terug te vinden op de verkooptekeningen.

In de kopgevels van bouwnummers 92/93 en bouwnummers 131/133 worden voetballende personen weergegeven door het naar buiten laten steken van afwijkend gekleurd gevelmetselwerk. De afbeeldingen zijn terug te vinden op de verkooptekeningen.

Naast en deels tussen enkele gevelkozijnen aan de achterzijde van de woningen wordt op de tweede verdieping en derde verdieping houten gevelbekleding aangebracht (kleur volgens de kleur- en materiaalstaat).

De houten gevelbekleding is voorzien van verantwoord geproduceerd, fabrieksmatig gekleurde delen, die verticaal en als open systeem worden aangebracht. Achter de houten geveldelen wordt een donkere folie aangebracht. Bij een open gevelbekleding blijft een kleine ruimte tussen de verticale, houten delen vrij.

Bij overgangen van het metselwerk en de houten gevelbekleding wordt een betonnen spekbond toegepast.

Boven de entreeuren van de bovenwoningen en de appartementen op de begane grond wordt een in kleur gecoate aluminium luifel aangebracht.

De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton, conform de verkooptekeningen.

Door het toepassen van isolatie in de spouw bedraagt de isolatiewaarde (de Rc-waarde) van de gevels circa 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

De houten buitenbergingen zijn voorzien van het keurmerk duurzaam, verantwoord geproduceerd hout. De bergingswanden zijn opgebouwd uit enkelwandige, ongeïsoleerde gevels en worden regenwerend uitgevoerd. De buitenkant krijgt verduurzaamde, horizontale vurenhouten gevelbekleding. De binnenzijde is voorzien van een houten beplating.

### **Kozijnen, ramen en deuren**

De buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in verantwoord geproduceerd hardhout. De voordeur op de begane grond is een geïsoleerde deur, voorzien van plaatmateriaal. De buitendeuren krijgen, daar waar op tekening is aangegeven, een glasopening. De buitengevelkozijnen krijgen betonnen waterslagen, uitgezonderd de kozijnen tot maaiveld. De buitengevelkozijnen tot maaiveld krijgen hybridedorpels. Een hybridedorpel is een combinatie van aluminium aan de buitenzijde en hout aan de binnenzijde.

Bij de bovenwoningen worden op diverse plaatsen geluidswerende voorzieningen aangebracht. Deze geluidswerende voorziening is opgebouwd uit een geluidsreducerend aluminium frame, gespoten in de kleur wit. Voor dit aluminium frame wordt een glasplaat aangebracht die overmatig geluid verminderd wanneer u het achterliggende raam opent. Deze voorziening wordt toegepast op de volgende posities:

- slaapkamer 1 bij de bouwnummers 126 en 132.
- slaapkamer 2 bij alle bovenwoningen.

Bij de appartementen op de begane grond worden op diverse plaatsen geluidswerende voorzieningen aangebracht. Deze geluidswerende voorziening is opgebouwd uit een tweetal geluidsreducerend aluminium frames, gespoten in de kleur wit. Voor dit dubbele aluminium frame wordt een glasplaat aangebracht die overmatig geluid verminderd wanneer u het achterliggende raam opent. Deze voorziening wordt toegepast op de volgende posities:

- slaapkamer 2 bij bouwnummer 122.
- keuken bij bouwnummer 125.



In de afbeelding hierboven treft u een referentiefoto aan van de geluidswerende voorziening, uitgevoerd met één aluminium frame.

### **Beglazing**

In de raamopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende, drielaagse beglazing. De isolatiewaarde (U-waarde) van het drielaags glas is circa 0,7 W/m<sup>2</sup>K.

De buitendeuren en schuifpuien (optioneel) krijgen tweelaags isolatieglas. Ook het zijlicht van de optionele schuifpui van het appartement op de begane grond krijgt tweelaags isolatieglas. De isolatiewaarde (U-waarde) van het tweelaags glas is circa 1,1 W/m<sup>2</sup>K.

De bergingsdeuren van de appartementen op de begane grond in de ongeïsoleerde houten buitenbergingen krijgen enkel gelaagd melkglas.

### **Hang- en sluitwerk**

De draaiende delen in de buitengevelkozijnen krijgen waar nodig inbraakwerend hang- en sluitwerk. Alle sloten in de buitendeuren zijn per woning gelijksluitend.

Alle draaiende delen in de binnendeurkozijnen krijgen een loopslot, behalve:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - Badkamer / toilet                    | vrij- en bezetslot |
| - Meterkast                            | dag- en nachtslot  |
| - Technische ruimte                    | dag- en nachtslot  |
| - Trapkast                             | dag- en nachtslot  |
| - Bergingen, niet zijnde een bijkeuken | dag- en nachtslot  |

De tuinpoorten en vrijstaande buitenbergingen krijgen ook een cilinderslot, gelijksluitend met het slot van het appartement op de begane grond.

### **Buitenschilderwerk**

Het schilderwerk van de houten kozijnen, ramen en deuren wordt dekkend in kleur zijdeglans, zoveel mogelijk in de fabriek aangebracht. Dit is conform het advies van de verfleverancier.

Bij slechte weersomstandigheden kunnen de schilderwerkzaamheden uitgesteld worden. Het is mogelijk dat de werkzaamheden na de oplevering plaatsvinden. ABB houdt u als koper in dat geval regelmatig op de hoogte en heeft een inspanningsverplichting om de schilderwerkzaamheden zo spoedig mogelijk uit te voeren.

### **Hemelwaterafvoeren**

De hemelwaterafvoeren van de woningen zijn van zink, bevestigd met beugels. De hemelwaterafvoeren van de vrijstaande, houten bergingen zijn van kunststof. Alle hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de schoonwaterriolering. Daar waar mogelijk worden de schoonwaterrioleringen door de gemeente aangesloten op het oppervlaktewater in het openbaar gebied.

## **BINNENINRICHTING**

### ***Binnenwanden***

De niet-dragende binnenwanden van de woningen bestaan uit gipsblokken. De achterwand bij het trapportaal op de eerste verdieping wordt uitgevoerd als systeemwand, bestaande uit metalen stijlen, isolatie en verschillende lagen gipsbeplating. De dragende binnenwanden zijn van beton. De definitieve afmetingen en posities van de leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen dus nog wijzigen.

### ***Binnendeurkozijnen en -deuren***

De voordeuren van de bovenwoningen zijn dichte houten deuren met een HPL (hoge druk laminaat) bekleding. Deze deuren zijn daarmee voorzien van een sterke kunststof toplaag, gemonteerd in een kozijn van hardhout. De voordeuren van de bovenwoningen worden uitgevoerd met een zelfsluitende deurdranger en worden aangesloten op de rookmelder van de woning. Daarnaast zijn de voordeuren van de bovenwoningen uitgevoerd met een valdorpel en een deurspion (kijkgaatje).

De binnendeurkozijnen zijn gemoffelde stalen systeemkozijnen met bovenlichten, voorzien van enkel, blank glas. Hierin komen fabrieksmatig gelakte opdekdeuren. De bovenlichten van het kozijn van de meterkast en wasmachinekast van het appartement op de begane grond krijgen een lakboardpaneel. De bovenlichten van de technische ruimten worden voorzien van satijnglas. De twee slaapkamers van de bovenwoningen op de tweede verdieping en de optionele slaapkamer op de derde verdieping krijgen geen bovenlicht.

### ***Trappen en balustraden***

De trap naar de eerste verdieping van de bovenwoningen wordt uitgevoerd als een prefab betonnen trap met aan beide zijden een beuken leuning met aluminium leuninghouders.

Alle houten trappen hebben het keurmerk duurzaam, verantwoord geproduceerd hout.

De trap van de eerste naar de tweede verdieping in woningtype F3 is een gesloten, vurenhouten trap met aan de muurzijde een ronde, grenen leuning. Op de tweede verdieping komt een open, vurenhouten traphek.

De trap van de eerste naar de tweede verdieping in woningtype F4 is een woningscheidende, gesloten, vurenhouten trap met aan de muurzijde een ronde, grenen leuning. Op de tweede verdieping komt een open, vurenhouten traphek.

De trap van de tweede naar de derde verdieping wordt bij woningtype F3 en F4 een open, vurenhouten trap met een ronde, grenen leuning. Op de derde verdieping komt een open, vurenhouten traphek.

Op de terrassen van de bovenwoningen komen in kleur gecoate stalen hekwerken met een vulling van stalen lamellen (dunne strippen) en deels een vulling met beplating, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Als afscheiding tussen de terrassen worden in kleur gecoate stalen privacyschermen gemonteerd met een vulling van matglas.

### ***Natuur- en kunststeen***

De binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet krijgen een onderdorpel van kunststeen. Alle woningen krijgen kunststeen vensterbanken, zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

### ***Stuc- en spuitwerk***

In de afwerkstaat is aangegeven welke wanden, wandgedeelten en/of plafonds spuitwerk krijgen. In de plafonds blijven de zogenaamde V-naden, ter plaatse van de plaatnaden van de kanaalplaatvloeren, zichtbaar.

## **Behangklaar**

De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, tenzij er betegeld is. Dit is dus niet saus- en/of muurverfklar. Behangklaar is een vlakheidsklasse. Bij behangklaar komt er geen (bouw)behang. Ook eventueel voorstrijken hoort niet tot de werkzaamheden. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, gaatjes, putjes, etc. kunnen voorkomen en zijn toegestaan in deze vlakheidsklasse. Indien gewenst kunt u als koper de muur zelf behandelen om de gewenste vlakheidsklasse te behalen.

## **Tegelwerken**

In de afwerkstaat staat welke ruimten en/of tegelvlakken betegeld worden, evenals de tegelhoogten.

### Wandtegels

De badkamer en het toilet krijgen standaard wandtegels afgewerkt met een witte voeg. U kunt kiezen uit de Villeroy & Boch Unit Two collectie (kleur: glans wit of mat wit), afmeting circa 200 x 250 mm, staand verwerkt.

### Vloertegels

De badkamer en het toilet krijgen standaard vloertegels afgewerkt met een grijze voeg. U kunt kiezen uit de Villeroy & Boch Unit Five collectie (kleur: zwart, donker taupe, taupe, grijs, lichtgrijs of crème), afmeting circa 300 x 300 mm.

In de douchehoek komt in verband met de aanwezige draingoot een steenachtige dorpel.

Indien uit de gegeven mogelijkheden van wand- en vloertegels geen keuze gemaakt kan worden, bestaat de mogelijkheid om in de showroom (tegen een eventuele meerprijs) een ander pakket samen te stellen.

In het gezamenlijke voorportaal op de eerste verdieping komen voor beide entreeuren van de bovenwoningen vloertegels met een afmeting van circa 150 x 150 mm.

## **Binnenschilderwerk**

De volgende onderdelen worden op het werk afgelakt met een dekkende watergedragen verf:

- vurenhouten trapbomen;
- vurenhouten traphekken en balustrade;
- kozijnen entree deur;
- aftimmering trapgat;
- overige binnenbetimmering.

De trapleuningen krijgen een transparante vernislaag. De traptreden van alle trappen worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd. De onderzijde van de gesloten vurenhouten trap in woningtype F3 wordt fabrieksmatig gegrond. De onderzijde van de betontrap in de wasmachinekast van het appartement op de begane grond wordt niet afgewerkt.

## **Keukeninrichting**

In de koopsom is geen stelpost voor een keukeninrichting opgenomen. De woning wordt standaard zonder keuken opgeleverd. Dit houdt onder andere in dat er geen kraan wordt geleverd. In de woning zijn standaard voorzieningen aanwezig in de vorm van wandcontactdozen, loze leidingen voor elektra, alsmede een afgedopte aansluiting ten behoeve van riolering en water. De keukenruimte heeft twee afzuigpunten voor het mechanische afzuigingsysteem. Om het balansventilatiesysteem goed in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatiekap toegepast worden. Over het toe te passen type recirculatieafzuigkap kan de keukenleverancier adviseren. De aangegeven elektrapunten in de keukenruimte kunnen verplaatst worden, te regelen via het afbouw keuzepakket dat besproken wordt met onze kopersbegeleiding. Voor ieder project wordt een keukenleverancier geselecteerd die luxe, eigentijdse keukens levert met een compleet pakket aan apparatuur. In overleg met de keukenleverancier kunt u een keuken samenstellen. In een showroom kunt u onder begeleiding in alle rust keuzes maken. Als u een keuken van deze keukenleverancier koopt, dan mag deze voor oplevering van de woning worden geplaatst. Als u besluit om bij een andere keukenleverancier een keuken te kopen, dan kunt u deze alleen na de oplevering van de woning laten

plaatsen. De woning wordt gasloos uitgevoerd. Dit betekent dat er alleen elektrisch gekookt kan worden.

### **Binneninrichting**

De woning krijgt geen (vloer)plinten. Ter plaatse van de entree van de bovenwoningen op de begane grond komt een schoonloopmat over het gehele vloeroppervlak. Onder deze schoonloopmat zit het inspectieluik om bij servicewerkzaamheden bij de invoeren van de meterkasten te kunnen komen. De trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping wordt uitgevoerd als een prefab betonnen trap en voorzien van antislip profilering. De vloer op de 1<sup>e</sup> verdieping voor de entreedeuken van de bovenwoningen wordt voorzien van tegels.

### **Binnentimmerwerk**

Het trappgat krijgt een aftimmering. De vlakke plafonds in het gezamenlijke trappenhuis van de bovenwoningen krijgen akoestische plafondplaten in de kleur wit. Het schuine plafond boven de betonnen trap wordt uitgevoerd met brandwerende gipsplaten die in het werk worden gespoten.

## **INSTALLATIE**

### **Gasaansluiting**

De woning krijgt geen gasaansluiting.

### **Riolering, hemelwaterafvoer**

De binnen- en buitenriolering zijn van kunststof. De riolering in de technische ruimte is niet weggewerkt in de wanden, het blijft zichtbaar. Het rioleringsstelsel van de woningen is gescheiden, wordt belucht en heeft ontstoppingsmogelijkheden. De vuilwater- en schoonwaterriolering worden op het gemeenteriool aangesloten. De keukenruimte en de opstelplaats voor de wasmachine hebben een afgedopte rioleringsleiding. De in de tuin geplaatste houten buitenberging wordt aangesloten op de schoonwaterriolering.

### **Sanitair**

Het sanitair (in witte uitvoering) wordt geleverd, gemonteerd en aangesloten op de riolering. De sanitairpakketten, zoals hieronder beschreven, zijn te bezichtigen in de showroom. Ook hier geldt dat wanneer het standaard sanitair niet geheel uw keuze is, de mogelijkheid bestaat tot het (eventueel tegen een meerprijs) samenstellen van een alternatief pakket of indeling. Het sanitair is van het merk Villeroy & Boch. De kranen zijn van het merk Grohe.

Sanitair: Villeroy & Boch O.Novo.

Kranen: Grohe Costa L.

Thermostatische douchemengkraan: type Grohe Grohtherm 1000.

Toiletruimte(s):

- porseleinen fontein, voorzien van een verchromd sifon en muurbuis;
- fonteinkraan;
- wandcloset diepspoel, voorzien van een stopkraan en een kunststof zitting met deksel.



De kraan die afgebeeld staat op het plaatje van de fontein is niet van toepassing.

#### Badkamer:

- porseleinen wastafel, voorzien van een verchromd sifon en muurbuis;
- wastafelmengkraan;
- ter plaatse van de douchehoek: draingoot en vloertegels op afschot;
- thermostatische douchemengkraan met glijstangcombinatie.



De kraan die afgebeeld staat op het plaatje van de wastafel is niet van toepassing.

De woningen krijgen geen toilethouder, borstelgarnituur, spiegel en planchet.

### **Waterinstallatie**

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast van de woning. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De tappunten voor koud water zijn:

- fonteinkraan in de toiletruimte;
- wandcloset in de toiletruimte;
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer;
- afgedopt aansluitingspunt in de keukenruimte voor de keukenmengkraan;
- tapkraan ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine;
- warmtepompinstallatie.

De tappunten voor warm water zijn:

- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer;
- afgedopt aansluitingspunt in de keukenruimte voor de keukenmengkraan.

De leidingen worden in de badkamer, de toiletruimten en de keuken voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. In de overige ruimten blijven de leidingen in het zicht. De warmwaterleiding krijgt een aansluiting op de warmtepomp. Bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten loopt de waterdruk terug.

De woningen worden uitgevoerd met een warmteterugwinning uit douchewater (douchegoot WTW). Het warme douchewater dat in de riolering verdwijnt, verwarmt het koude aanvoerwater door middel van een warmtewisselaar. Dit is een spiraal, die in de douchegoot is geïntegreerd.

### **Gebalanceerde ventilatie**

Ten behoeve van de ventilatie is gekozen voor een systeem met balansventilatie. Warme binnenlucht wordt afgezogen en verwarmt de koelere buitenlucht voor, die de ruimten in wordt geblazen. Hierdoor krijgt de woning frisse, voorverwarmde lucht en hoeft de woning minder verwarmd te worden door andere systemen. Luchttoevoer vindt plaats via roosters in het plafond van woon- en slaapkamers. Voor de luchtafvoer zijn in de keuken, de badkamer, het toilet en ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine afzuigroosters aanwezig.

De plaats van de ventilatie-unit en de luchttoevoer- en afzuigroosters zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. De uiteindelijke opstelling wordt bepaald door de berekening van de installateur.

Bij plaatsing van de ventilatie-unit in de technische ruimte blijft het leidingwerk/buizenstelsel in het zicht.

De mechanische afzuigunit is standaard uitgevoerd met een vochtsensor in de unit, voor de afzuiging van de badkamer. De vochtsensor zorgt ervoor dat uw woonhuisventilator automatisch meer ventileert wanneer u doucht. Daarnaast is de mechanische afzuigunit voorzien van een vaste bediening. De positie van deze bediening is conform de verkooptekeningen.

De ventilatie van de buitenbergingen vindt op natuurlijke wijze plaats via roosters in de gevel.

## **VERWARMING EN WARMWATERVOORZIENING**

### ***Verwarming met lucht-waterwarmtepomp***

In de woning komt een individuele lucht-waterwarmtepompinstallatie. De warmtepomp verwarmt de woning en het kraanwater. De warmtepomp bestaat uit een drietal hoofdonderdelen, te weten: een buitenunit, een binnenunit met extern buffervat van 12 liter en een buitenvoeler in de buitenunit. De buitenunit onttrekt warmte uit de buitenlucht die de binnenunit vervolgens gebruikt om de woning en het kraanwater te verwarmen. De binnenunit heeft een geïntegreerd 200 liter rvs boiler vat om over voldoende warm kraanwater te beschikken. De binnenunit staat in de technische ruimte. De buitenunit staat opgesteld op het hoogste dakvlak. De buitenunit heeft een condensafvoer, die loost op het dak. De buitenunit mag niet verplaatst worden. Indien u de unit verplaatst, vervalt de garantie van de installatie.

De eventuele subsidies voor een gasloze woning zijn reeds verwerkt in de koopsom.

### ***Verwarmen van kraanwater***

U kunt in de zomer en de winter warm kraanwater tappen, onafhankelijk van de werking van het vloerverwarmingssysteem. Voor het dagelijks gebruik en het douchen heeft u warm kraanwater nodig. De warmtepomp verhoogt de temperatuur van het koude leidingwater. Om snel voldoende warm water te kunnen leveren, wordt het warm water van de warmtepomp opgeslagen in een goed geïsoleerd boiler vat van circa 200 liter.

Om de groei van bacteriën tegen te gaan, wordt het water in dit voorraadvat periodiek in temperatuur verhoogd tot ten minste 60°C via een automatisch ingesteld legionella programma.

De 200 liter boiler capaciteit is afgestemd op een huishouden van 4 personen met een badkamer voorzien van een douche.

### ***Warmteafgifte***

De verwarmingsinstallatie op de begane grond, de eerste verdieping en tweede verdieping is een laagtemperatuurverwarming door middel van vloerverwarming, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Voedingsleidingen vanaf de warmtepomp voeden een verdeler, waar de vloerverwarmings-slangen op aangesloten worden. De positie van de verdelers is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

In de badkamer is naast vloerverwarming eveneens een elektrische handdoekradiator aanwezig. Ruimtethermostaten in de woonkamer en slaapkamers sturen de warmtepomp aan en regelen op die manier de verwarming per vertrek.

Om opwarming van de koudwaterleidingen door de aanwezige vloerverwarming te voorkomen, zijn er in de badkamer zogenaamde “koude zones” aanwezig (en daarmee het risico op legionella te voorkomen).

De maximale Rd-waarde (warmteweerstand) van de vloerafwerking op vloerverwarming is vastgesteld op  $\leq 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$ . In de volgende ruimten worden bij gelijktijdige verwarming van de ruimten de onderstaande temperaturen gehaald:

Badkamer	22°C
Woonkamer/keuken	22°C
Slaapkamers	22°C
Hal, overloop, onbenoemde ruimte mits verwarmingselement aanwezig	18°C

In de overige ruimten en onbenoemde ruimte op de derde verdieping komen geen vloerverwarmingssystemen of andere verwarmingselementen.

De berekening van de capaciteit gaat volgens de ISSO 51. De uiteindelijke opstelling, afmetingen en vermogen van de verwarmingsinstallatie worden bepaald aan de hand van de berekening van de installateur.

### **Energieverbruik warmtepompsysteem**

Doordat de woning geen gasaansluiting krijgt, vervallen de kosten voor vastrecht en verbruik van gas. Wel wordt er meer elektra verbruikt, bijvoorbeeld voor het elektrisch koken en de installatie voor het verwarmen van warm (tap)water.

Bij een nieuwbouwwoning zijn de kosten voor verwarming, in dit geval elektrakosten, in het eerste jaar meestal hoger dan de jaren daarna. Dit heeft te maken met het droogstoken van de woning na oplevering.

Het energieverbruik van de installatie wordt (deels) gecompenseerd door de zonnepanelen op het dak. Hoeveel deze compensatie is, hangt af van het aantal zonnepanelen, de grootte van de woning, het jaargetijde / de hoeveelheid zon en de salderingsregeling van de overheid.

Het elektraverbruik en de opwekking van elektriciteit met zonnepanelen vindt niet altijd gelijktijdig plaats. Wij raden u aan dit te bespreken met uw energieleverancier en hem om advies te vragen over het te betalen voorschotbedrag. Het is belangrijk om slim te verwarmen. Verander de temperatuur op uw thermostaat dus zo min mogelijk. Stel de thermostaat consequent in op een voor u aangename temperatuur. Voor een optimale werking van de installatie is zorgvuldig gebruik noodzakelijk. Als u de temperatuur op de thermostaat te veel aanpast, moet de warmtepomp meer werken. Dit kost meer elektriciteit. De woning is goed geïsoleerd en koelt hierdoor 's nachts minimaal af. Daardoor wordt het toepassen van een (nacht)verlaging dringend afgeraden. Wanneer u op vakantie gaat, kunt u de thermostaat wél op een lagere stand instellen.

### **Vloerkoeling**

Alle woningen krijgen vloerkoeling. Hiermee wordt de warmtepomp aangepast en is de vloerverwarming te gebruiken om te koelen. De warmtepomp met geïntegreerd boiler vat wordt bij deze optie voorzien van zowel een extern buffer- als expansievat.

Deze vloerkoeling is zogenoemde "actieve koeling". Actieve koeling wordt simpelweg gedaan door de werking van de warmtepomp om te draaien. Dit betekent dat de warmtepomp het water koelt en niet verwarmt en dat het koude water vervolgens door het verwarmingssysteem wordt gepompt. Op warme dagen is de woning in beperkte mate te koelen. Deze koeling is geen airco.

In verband met mogelijke condensvorming dient de watertemperatuur  $>18^\circ\text{C}$  graden ingesteld te worden. De te behalen temperaturen bij vloerkoeling hangt af van de ligging van de woning, verhouding oppervlakte glas / dichte delen, zoninstraling, interne warmtelast en de buitentemperatuur. Het overschakelen tussen verwarmen en koelen vindt handmatig plaats door een bediening op de warmtepomp. Vloerverwarming en vloerkoeling is niet tegelijkertijd in de woning te gebruiken.

De vloerverwarming in de badkamer is niet te gebruiken als vloerkoeling.

Bij het gebruik van vloerkoeling stijgt het energieverbruik van de installatie van uw woning. Het heeft daarom een negatieve invloed op de BENG 2 score van uw woning en de energierekening.

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens een centraal dozensysteem conform NEN 1010. De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt, behalve in de meterruimte, de technische ruimte, wasmachinekast van het appartement op de begane grond en de houten tuinberging. Het schakelmateriaal en de geaarde wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit. In de meterruimte, de technische ruimte, de wasmachinekast op de begane grond en de houten tuinberging komt de opbouwuitvoering.

De woning krijgt standaard een driefase-aansluiting (3 x 25 Ampère). De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten zijn per ruimte op de verkooptekeningen aangegeven.

In de woonkamer/keuken en slaapkamers komen de wandcontactdozen op circa 300 mm boven de vloer. In de overige vertrekken op circa 1.050 mm boven de vloer, tenzij anders vermeld. Ter plaatse van de keukenopstelling komen de wandcontactdozen op circa 1.200 mm boven de vloer. De lichtschakelaars komen, behoudens in de toiletruimte, op circa 1.050 mm boven de vloer. In de toiletruimte komt de schakelaar op 1.350 mm boven de vloer.

Daar waar schakelaars nabij de trapleuning komen, wordt de hoogte afgestemd op de leuninghoogte.

In de woonkamer komt een onbedraad aansluitpunt voor glasvezel. De woning krijgt standaard een glasvezelaansluiting in de meterkast. Bij de bovenwoningen wordt vanuit de meterkast op de begane grond een leiding met datakabel aangebracht naar de zijwand in de technische ruimte op de tweede verdieping. Hier is een plaats gereserveerd waar de bewoners hun eigen router kunnen monteren. Om de router en andere randapparatuur te kunnen aansluiten is hier ook standaard een dubbele wandcontactdoos gemonteerd. De meterkast krijgt een dubbele wandcontactdoos.

Ter plaatse van de vloerverwarmingsverdelers komen, indien nodig, een bedrade leiding en wandcontactdoos, conform de verkooptekening. Deze worden gebruikt voor de aansturing van de verdeler.

De bovenwoningen krijgen een videofoonsysteem, waarmee de entredeur op de begane grond in het gezamenlijke trappenhuis ontgrendeld kan worden. In de woonkamer/keuken wordt het scherm en de ontgrendelingsschakelaar aangebracht en in de voorgevel naast de entredeur wordt de beldrucker met camera aangebracht. Het appartement op de begane grond krijgt een deurbelinstallatie.

De posities van schakelaars, wandcontactdozen en centraaldozen kunnen nog wijzigen. Dit komt door de sparringinstructies van het prefab betoncasco.

Op alle voorgevels komt een aansluitpunt voor buitenverlichting inclusief armatuur met schemerschakeling. De positie is conform de verkooptekeningen. Alle achtergevels op de begane grond en eerste verdieping krijgen een aansluitpunt voor buitenverlichting (exclusief armatuur).

De vrijstaande bergingen van de bovenwoningen krijgen een gezamenlijk armatuur op de berging, inclusief schemerschakeling, mede ten behoeve van de verlichting van het achterpad. De positie is conform de verkooptekeningen. De vrijstaande berging van het appartement op de begane grond krijgt een aansluitpunt voor buitenverlichting (exclusief armatuur).

Het gezamenlijke trappenhuis naar de bovenwoningen krijgt 1 wandarmatuur en 2 plafondarmaturen, alle uitgerust met licht- en bewegingsschakelaars. Omdat er geen meterkast wordt gemaakt voor algemeen gebruik, worden enkele buitenarmaturen en binnenarmaturen op de volgende wijze aangesloten:

- 1 buitenarmatuur met lichtsensor op de bergingswand aan de gangpadzijde wordt aangesloten op appartement op de begane grond type E1.
- 1 buitenarmatuur met lichtsensor op de voorgevel en 1 wandarmatuur in het trappenhuis met bewegings- en lichtschakelaar wordt aangesloten op bovenwoning type F3.
- 2 plafondarmaturen in het trappenhuis met bewegings- en lichtschakelaar worden aangesloten op bovenwoning type F4.

### **PV-installatie**

De woningen krijgen zonnepanelen voorzien van PV-cellen, waarbij zonne-energie wordt omgezet in elektriciteit. Het systeem bestaat uit zwarte panelen (met een minimale Wattpiek van 440 (Wp) per paneel) op het dak (posities zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen), micro-omvormers en bekabeling. Door de keuze van een ruwbouwoptie (bijvoorbeeld het uitbreiden van de 3<sup>e</sup> verdieping) kunnen de posities van de zonnepanelen wijzigen of verdeeld worden over een tweetal dakvlakken. Het systeem is netgekoppeld, waarbij het overschot aan het net geleverd wordt. Het aantal panelen is drie per woning.

Op de zijwand van de technische ruimte wordt de verdeelkast gemonteerd met de aansluitingen van de PV-panelen en micro-omvormers. In deze kast wordt ook een IQ Gateway Standard gemonteerd, zodat u na oplevering de mogelijkheid krijgt om de PV-productie in te zien via het internet. Hiervoor kunt u een app installeren.

### **Belastbaarheid elektrisch netwerk**

#### **Elektriciteitsvoorzieningen**

ABB draagt zorg voor het aanvragen en tijdig laten realiseren van de huisaansluitingen op het elektriciteitsnetwerk en voor het tijdig verkrijgen van spanning daarop. ABB heeft daartoe tijdig met de nutspartijen overleg en, zal indien nodig, hen wijzen op hun wettelijke verplichtingen om (onnodige) vertraging in de realisatie daarvan te voorkomen.

In dit project worden zonnepanelen aangebracht. De stroom die daardoor wordt opgewekt, wordt niet automatisch teruggeleverd aan het stroomnet. De teruglevering dient u na oplevering van uw woning bij Stedin, uw netbeheerder, aan te vragen.

Voor uw woning is dat relatief eenvoudig. Het enige dat u hoeft te doen is uw postcode, huisnummer en laatste zes cijfers van uw elektriciteitsmeter aan Stedin door te geven via [www.energieleveren.nl](http://www.energieleveren.nl), zodra u de sleutels van uw woning heeft ontvangen. Vooralsnog lijkt het terugleveren van opgewekte stroom via kleine aansluitingen (zoals uw woning) geen probleem, maar helaas kunnen wij geen garanties geven.

Let op: steeds meer locaties in het land hebben te maken met netcongestie, waardoor grote aanvragen (voor afname en/of teruglevering van stroom) niet altijd (direct) tot een contract leiden. ABB kan daarom niet garanderen dat direct teruglevercapaciteit kan worden gecontracteerd. Afname van stroom zal wel vóór oplevering geregeld zijn.

### **Veilig wonen**

Bij de planontwikkeling is het eisenpakket van het Politiekeurmerk Veilig Wonen zoveel mogelijk als leidraad gehanteerd. Door het toepassen van bijvoorbeeld inbraakwerend hang- en sluitwerk op bereikbare gevelelementen en aansluitpunten voor verlichting aan de buitengevel wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan de sociale veiligheid en inbraakveiligheid. Verder komen er in de woning tegen het plafond rookmelders met aansluiting op het lichtnet en een back-up batterij. Er wordt echter geen certificaat aangevraagd.

### **Krijtstreepmethode**

Het ontwerp van uw woning en/of gekozen ruwbouwopties en/of afbouwopties kunnen tot gevolg hebben dat in diverse verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden gebruik wordt gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode" om te voldoen aan daglicht- en/of ventilatie-eisen. Deze methode is een rekenkundige methode, waarbij een deel van de verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden niet wordt meegenomen in de berekening. De verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden word(en) hiermee fictief verkleind, waardoor wordt voldaan aan het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving, het vroegere Bouwbesluit). Het BBL staat deze methode toe. Dit is slechts een fictieve verkleining. De gehele ruimte krijgt dezelfde afwerking (conform de afwerkstaat). U merkt in de praktijk niets van deze rekenmethode.

## Energiebesparing

Om het energieverbruik te beperken, is een aantal energiebeperkende maatregelen toegepast:

- waterbesparende installaties;
- drielaags glas voor alle woonruimten met uitzondering van de voordeur, de tuindeur, de bergingsdeur en de optionele schuifpui.
- hoge isolatiewaarde voor beganegrondvloer, gevel en dak;
- goede kierdichting;
- lucht-waterwarmtepomp;
- vloerverwarming op de begane grond, de eerste verdieping en de tweede verdieping;
- korte leidinglengten;
- douchewater WTW;
- PV-panelen.

## Energieprestatie

De woningen worden conform de geldende BENG-eisen gerealiseerd. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw), die bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Daarnaast worden met de TO-juli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentie maand juli) eisen gesteld om het risico op oververhitting te beperken, het zogenaamde zomercomfort. Een toelichting op de BENG-eisen:

**BENG 1:** de maximale energiebehoefte die nodig is om uw woning te verwarmen en/of te koelen. Hiervoor worden de gevels en het dak van de woning energiezuinig uitgevoerd. Door goede isolatie, goede kierdichting en drielaags glas is deze waarde te verlagen.

**BENG 2:** het maximaal primair fossiel energieverbruik, oftewel de hoeveelheid fossiele energie die wordt afgenomen bij een energiemaatschappij voor verwarming, koeling, warm tapwater en installaties. Door toepassing van een lucht-waterwarmtepomp voor de laag-temperatuur-vloerverwarming, warmteterugwinning uit douchewater (douchepijp WTW), korte leidinglengten en PV-panelen wordt deze indicator verlaagd.

**BENG 3:** het minimale aandeel hernieuwbare energie. De hoeveelheid opgewekte energie door/in de woning. In dit project zorgen de zonnepanelen en de lucht-waterwarmtepomp voor opwekking van hernieuwbare energie.

## BENG-toevoegingen

Alle woningen krijgen in de basis vloerkoeling om een zo prettig mogelijk woon- en leefklimaat te realiseren.

*Hiermee vervalt de TO juli eis.*

## Ruwbouwopties

Ruwbouwopties hebben een grote invloed op de BENG- en TO-juli-score. Hierdoor kan het zijn dat uw woning niet meer voldoet aan de BENG- en TO-juli-eisen. ABB is gerechtigd om per bouwnummer maatregelen door te voeren om de woning te laten voldoen aan deze eisen.

## Energielabel

Het energielabel wordt op dezelfde manier bepaald als de BENG-indicatoren. De BENG 2- en 3-indicatoren zijn dan ook op het energielabel af te lezen. Met de BENG 2-indicator wordt het energielabel bepaald. De basiswoning heeft voorlopig label A+++; afhankelijk van uw optiekeuzes kunnen de BENG-indicatoren wijzigen, maar het label zal minimaal label A+++ blijven. Uw gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel. Bij oplevering van de woning ontvangt u het definitieve energielabel. Vlak voor oplevering van uw woning registreert een gecertificeerde energieprestatie-adviseur dit label in de landelijke database. Een certificeringsbedrijfs controleert steekproefsgewijs de gecertificeerde energieprestatie-adviseur. Dit houdt in dat u mogelijk, na de oplevering van uw woning, door de energieprestatie-adviseur benaderd wordt voor een extra controle op uw energielabel. Hiervoor dient de energieprestatie-adviseur toegang te krijgen tot uw woning. Als u hiervoor geen toestemming geeft, zal dit leiden tot het verwijderen van uw energielabel uit de landelijke database, waardoor u niet meer in het bezit bent van een geldig energielabel. ABB is niet aansprakelijk voor deze verwijdering.

De uitkomst van het energielabel kan van invloed zijn op uw maximaal te lenen hypotheek. Neem hiervoor contact op met uw hypotheekadviseur.

### Duurzaam

ABB Bouwgroep vindt het erg belangrijk rekening te houden met de natuur en het milieu. Dit doen wij onder andere door het toepassen van duurzame gebouwconcepten, het invoeren van duurzame productietechnieken, de inkoop van duurzame materialen en een goede milieuzorg.

ABB Bouwgroep maakt uitsluitend gebruik van duurzaam, verantwoord geproduceerd hout. Verantwoord geproduceerd hout is afkomstig uit bossen die zodanig worden beheerd dat de ecologische functie van het bos als leefomgeving van planten- en diersoorten behouden blijft. Met het gebruik van duurzaam hout in de bouw wordt een aanzienlijke milieubijdrage gerealiseerd.

## Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Daken</b>		
Dakbedekking platte daken	Bitumen met grind	Zwart
Dakbedekking vrijstaande berging	Mossedum	Groen
Daktrim en dakkappen terras	Aluminium	Ombergrijs
Terrastegels bovenwoningen	Beton (30 x 30 cm)	Grijs
Dakkap vrijstaande berging	Staal sendzimir verzinkt	Naturel
<b>Gevels</b>		
<i>De volgende 3 kleurencombinaties zijn mogelijk, voor de juiste kleuren: zie de geveloverzichten op de verkooptekeningen.</i>		
<b>Combinatie 1</b>		
Gevelsteen	Baksteen	Zalm
Voegwerk	Metselmortel, doorgestreken	Zilvergrijs
Latei/geveldrager	Staal	Signaalbruin
<b>Combinatie 2</b>		
Gevelsteen	Baksteen	Rood
Voegwerk gevel	Metselmortel, doorgestreken	Donkergrijs
Latei/geveldrager	Staal	Signaalbruin
<b>Combinatie 3</b>		
Gevelsteen	Baksteen	Wit
Voegwerk	Metselmortel, doorgestreken	Wit
Latei/geveldrager	Staal	Grijswit
<b>Algemeen</b>		
Gevelsteen plint en opgaand metselwerk begane grond zoals aangegeven op tekening	Baksteen	Donkerbruin
Voegwerk plint	Metselmortel, doorgestreken	Antraciet
Latei/geveldrager	Staal	Terrabruin
Gevelsteen afbeelding voetballer kopgevel	Baksteen	Donkerbruin
Voegwerk afbeelding voetballer	Metselmortel, doorgestreken	Antraciet
<b>Gevelafwerking</b>		
Raamdorpels	Prefab beton	Grijs
Houten geveldelen	Vuren hout fijn geschaafd	Naturel
Nestkasten	Beton	Lichtgrijs
Luifels	Aluminium	Wit
Noodoverstort	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren woningen	Zink	Naturel
Geluidswerend voorzetraam	Aluminium + glas	Wit (cassette)
Terrashekken en dichtpaneel 1 <sup>e</sup> verdieping	Staal	Ombergrijs
Privacyschermen terras 1 <sup>e</sup> verdieping	Staal met vulling matglas	Ombergrijs
Gevel vrijstaande berging in tuin	Hout	Naturel (bruin)
Hemelwaterafvoeren bergingen	Pvc	Grijs

<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen	Hout	Ombergrijs
Ramen	Hout	Ombergrijs
Voordeuren appartement op de begane grond	Hout	Wijnrood
Voordeuren bovenwoning	Hout	Olijfbruin
Terrasdeuren	Hout	Ombergrijs
Binnenkozijn entreedeur bovenwoning 1 <sup>e</sup> verdieping	Hout	Wit
Entreedeur bovenwoning 1 <sup>e</sup> verdieping (Optionele) schuifpui	Hout met HPL afwerking	Bourgogne-rood
Bergingsdeur en bergingskozijn	Hout	Ombergrijs
Deurdorpels	Aluminium/hout	Bruinbeige
		Antraciet
<b>Afscheidingen</b>		
Hekwerken tuin	Stalen matscherm begroeid met hедера	Naturel
Poorten tuin	Hout	Naturel
Pergola	Douglas hout	Wit

**Aandachtspunt:**

Onder de kleur wit wordt verstaan een wit-tint, daar de kleuren wit van de diverse fabrikanten niet gelijk zijn.

## Afwerkstaat ruimten

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond / Dak
Hal/entree	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterruimte	Cementdekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
Toilet	Tegels	Tegels tot 1.200 mm, boven de tegels spuitwerk	Spuitwerk
Technische ruimte	Cementdekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
Wasmachinekast appartement op de begane grond	Cementdekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar, geen tegelwerk	Spuitwerk
Overloop 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Tegels	Tegels tot plafond	Spuitwerk
Onbenoemde ruimte 3 <sup>e</sup> verdieping	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Trappenhuis hal begane grond	Schoonloopmat kleur zwart	Spuitwerk	Akoestische plafondplaten wit
Trappenhuis hal 1 <sup>e</sup> verdieping	Tegels kleur antraciet	Spuitwerk	Akoestische plafondplaten wit
Trappenhuis	Betontrap	Spuitwerk	Spuitwerk
Houten buitenberging	Betonvloer	Onbehandeld	Onbehandeld

## Ruimtebenaming

De regelgeving waaraan woningen moeten voldoen, het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving, het vroegere Bouwbesluit), hanteert andere begrippen voor ruimten dan gebruikelijk in verkoopdocumentatie (zoals deze technische omschrijving, verkoopbrochure, verkooptekeningen, etc.).

Hieronder volgen daarom een aantal voorbeelden van de ruimtebenaming in de verkoopdocumentatie en de ruimtebenaming volgens het BBL.

<b>Ruimtenaam verkoopdocumentatie</b>	<b>Ruimtenaam BBL</b>
Entree	Verkeersruimte
Hal	Verkeersruimte
Overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Techniekrimte	Techniekrimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Werkkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Wasmachinekast	Bergruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
Berging	Bergruimte
Trapkast	Bergruimte