

# STADS

23 STADSAPPARTEMENTEN

# STADS DROOM



15-05-2024

Initiatief en ontwikkeling

HUISVESTING  
**BL**  
Investeren in de kwaliteit van Nederland  
[www.blhuisvesting.nl](http://www.blhuisvesting.nl)

# STADS

23 STADSAPPARTEMENTEN



4-10

Hoofdstraat

Stegje

53

148-152

Stadhuisplein

Vlas & Graan

SITUATIE

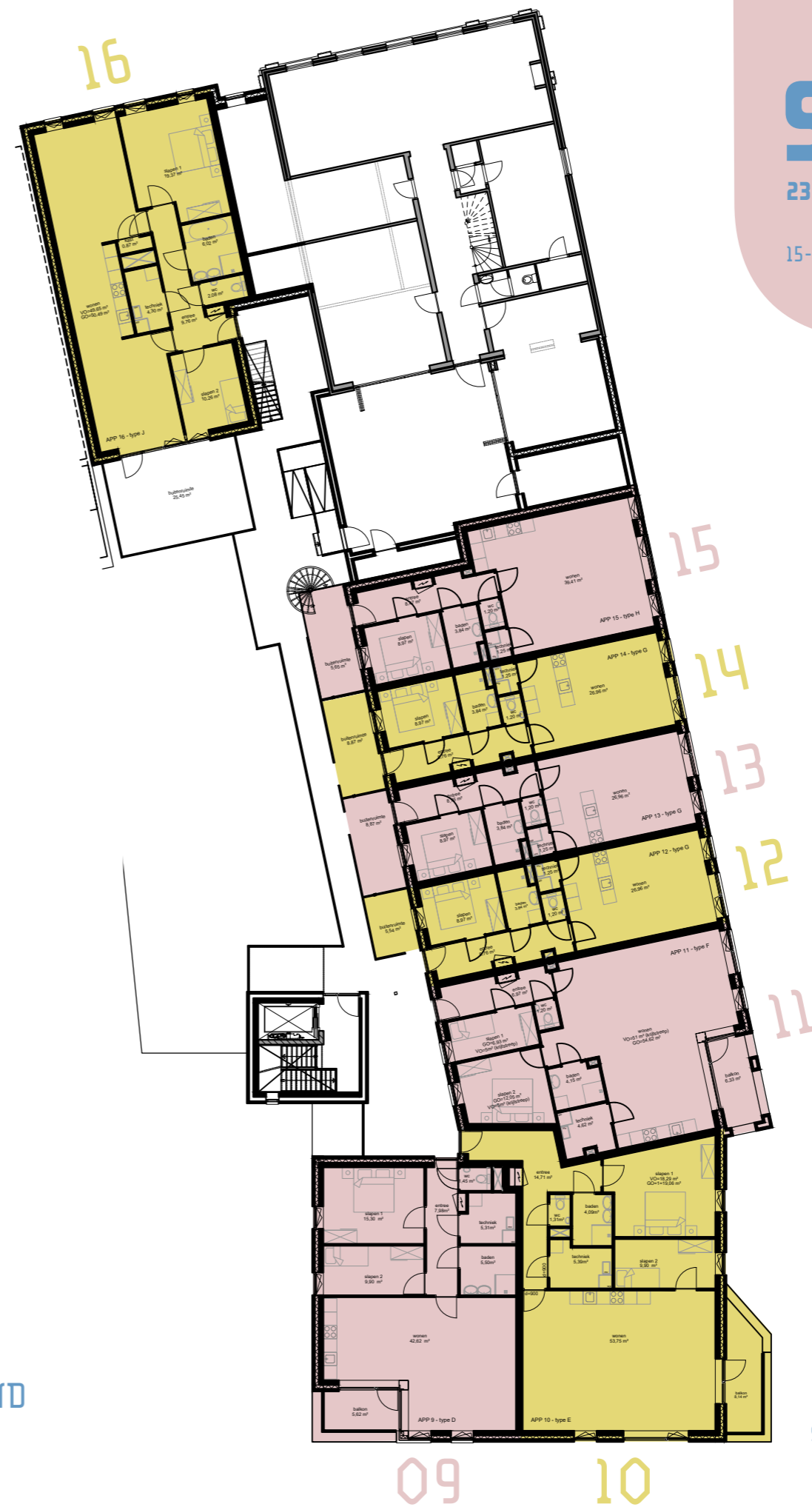
SCHAAL 1:500

15-05-2024

# STADS

23 STADSAPPARTEMENTEN

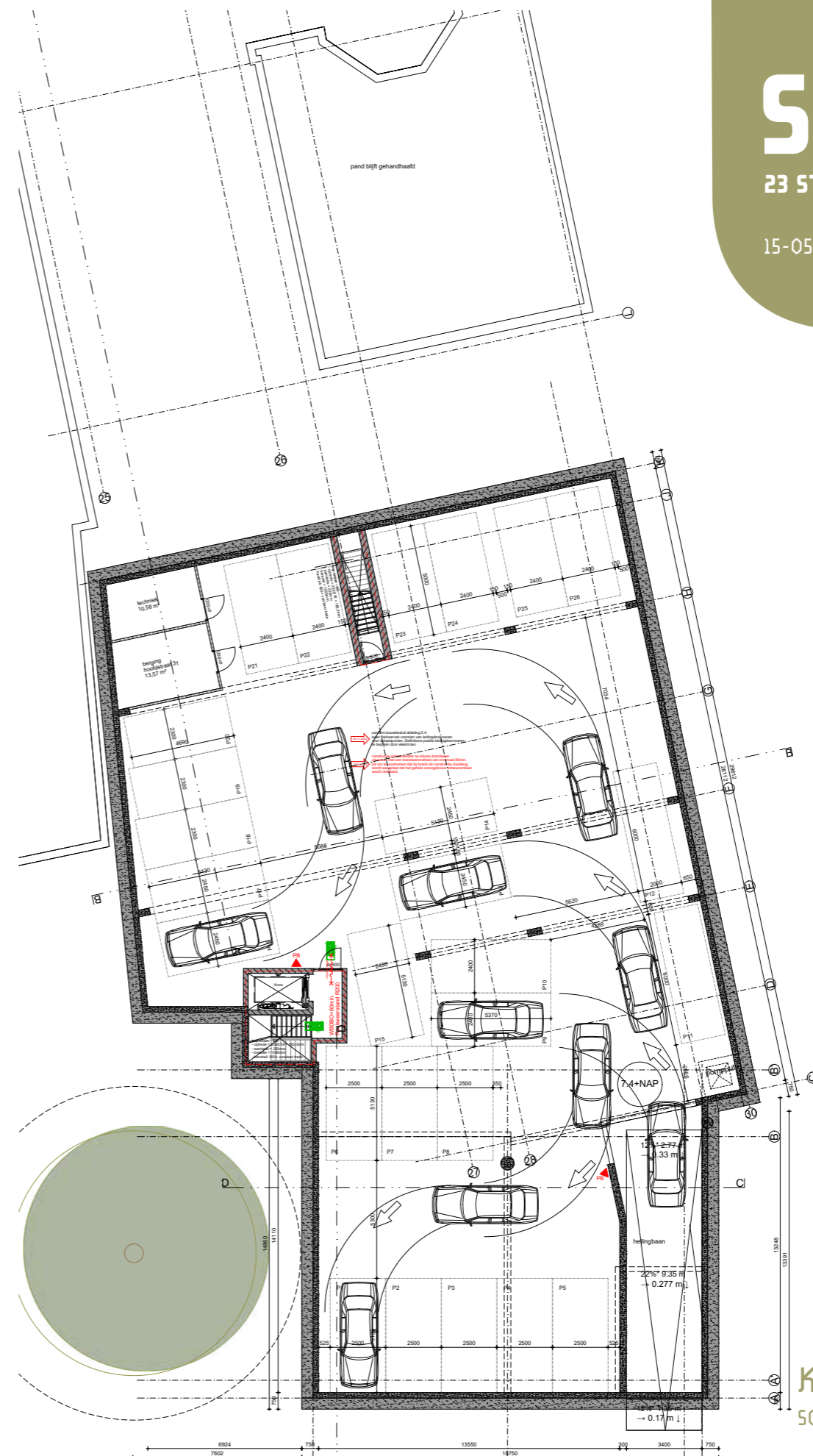
15-05-2024



# STADS

23 STADSAPPARTEMENTEN

15-05-2024



# STADS

23 STADSAPPARTEMENTEN



## RENUOOI

-  ruimte voorzien van rookmelder
-  rm
-  v.v. verdeler vloerverwarming
-  wandcontactdoos enkel
-  wandcontactdoos dubbel
-  kt wandcontactdoos kooktoestel
-  ak wandcontactdoos afzuigkap
-  kk wandcontactdoos koelkast
-  vw wandcontactdoos vaatwasser
-  MV wandcontactdoos mechanische ventilatie
-  WP wandcontactdoos warmtepomp
-  th thermostaat
-  mv bediening mechanische ventilatie
-  lichtpunt plafond
-  lichtpunt wand
-  schel
-  bel beldrukker
-  schakelaar enkel
-  schakelaar wissel



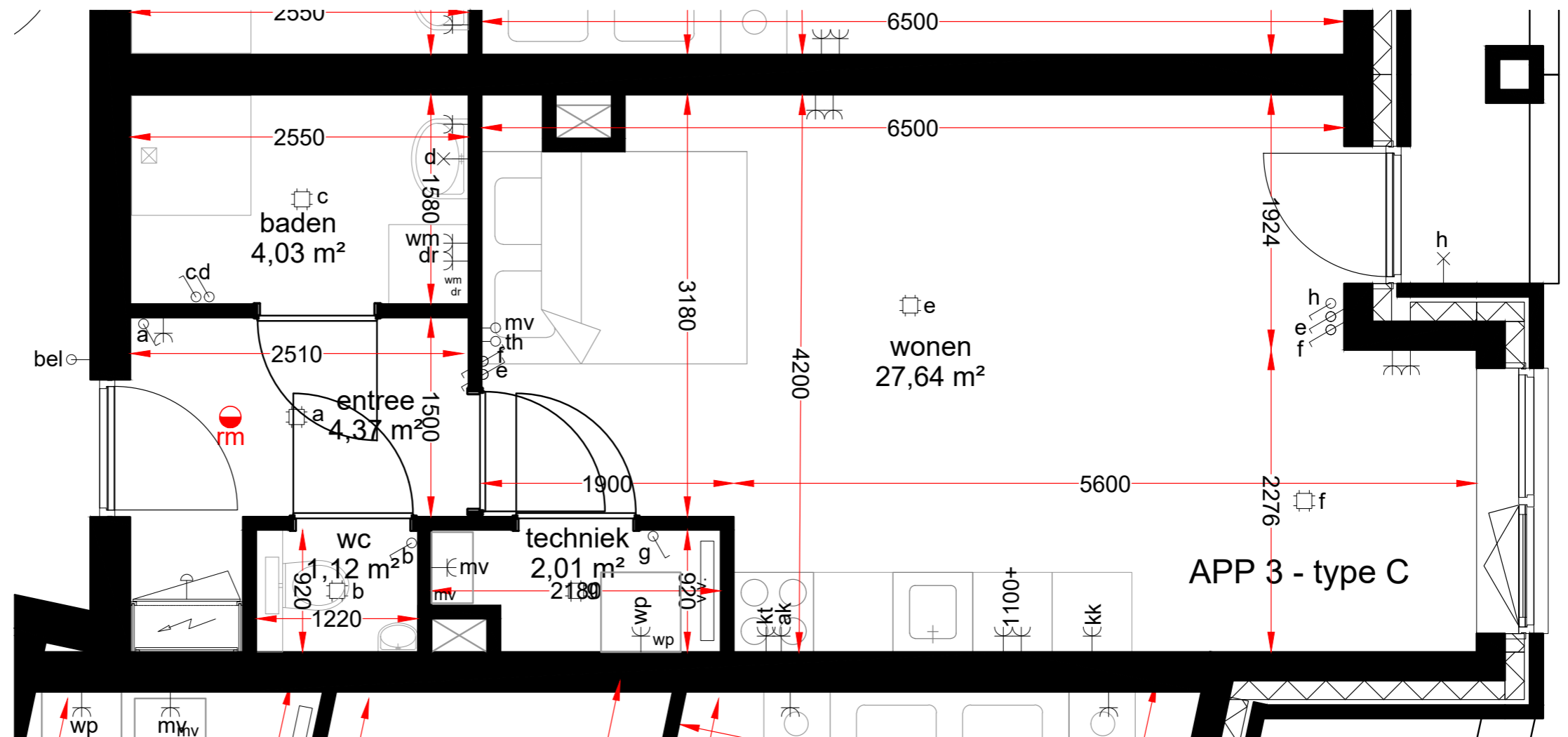
# STADS 03

SCHAAL 1:40

15-05-2024



BEGANE  
GROND



# STADS 03

SCHAAL 1:40

15-05-2024



BEGANE  
GROND



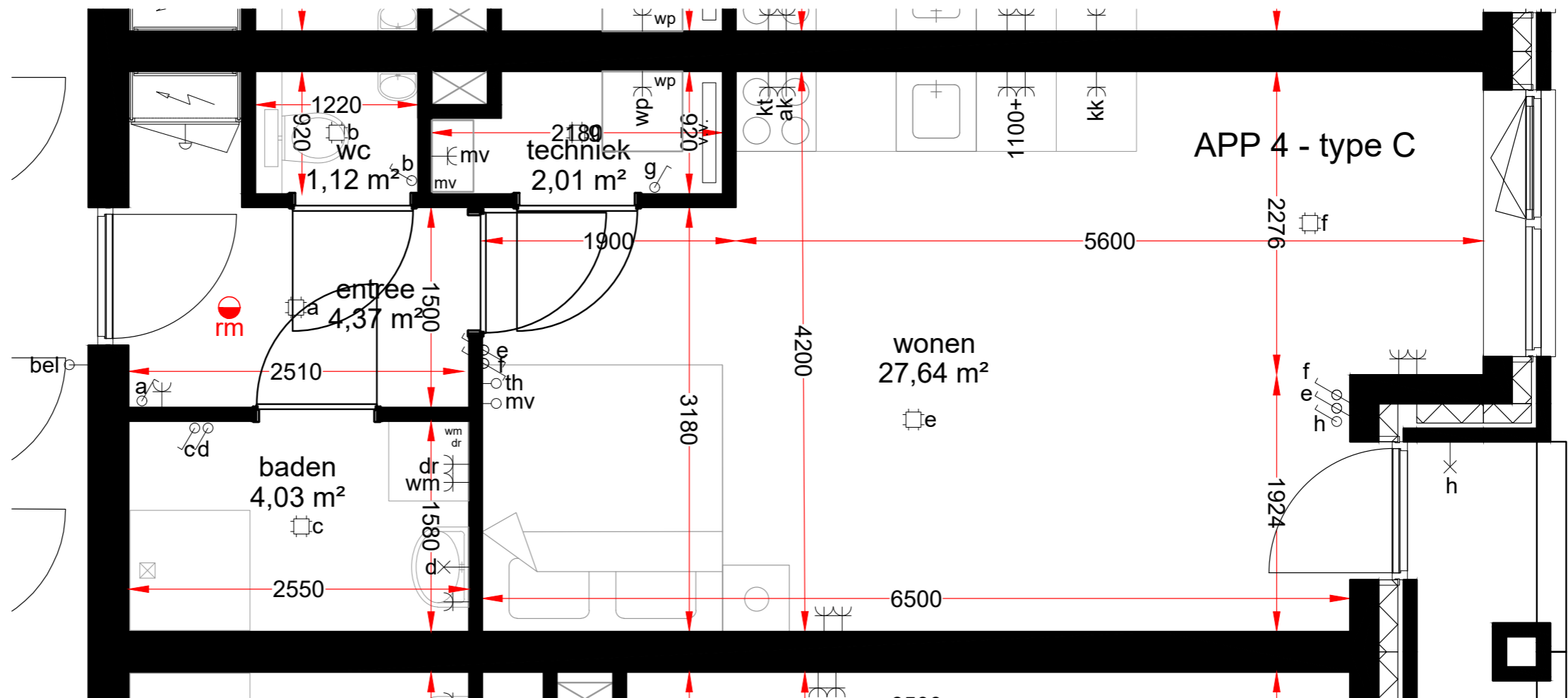
# STADS 04

SCHAAL 1:40

15-05-2024



BEGANE  
GROND





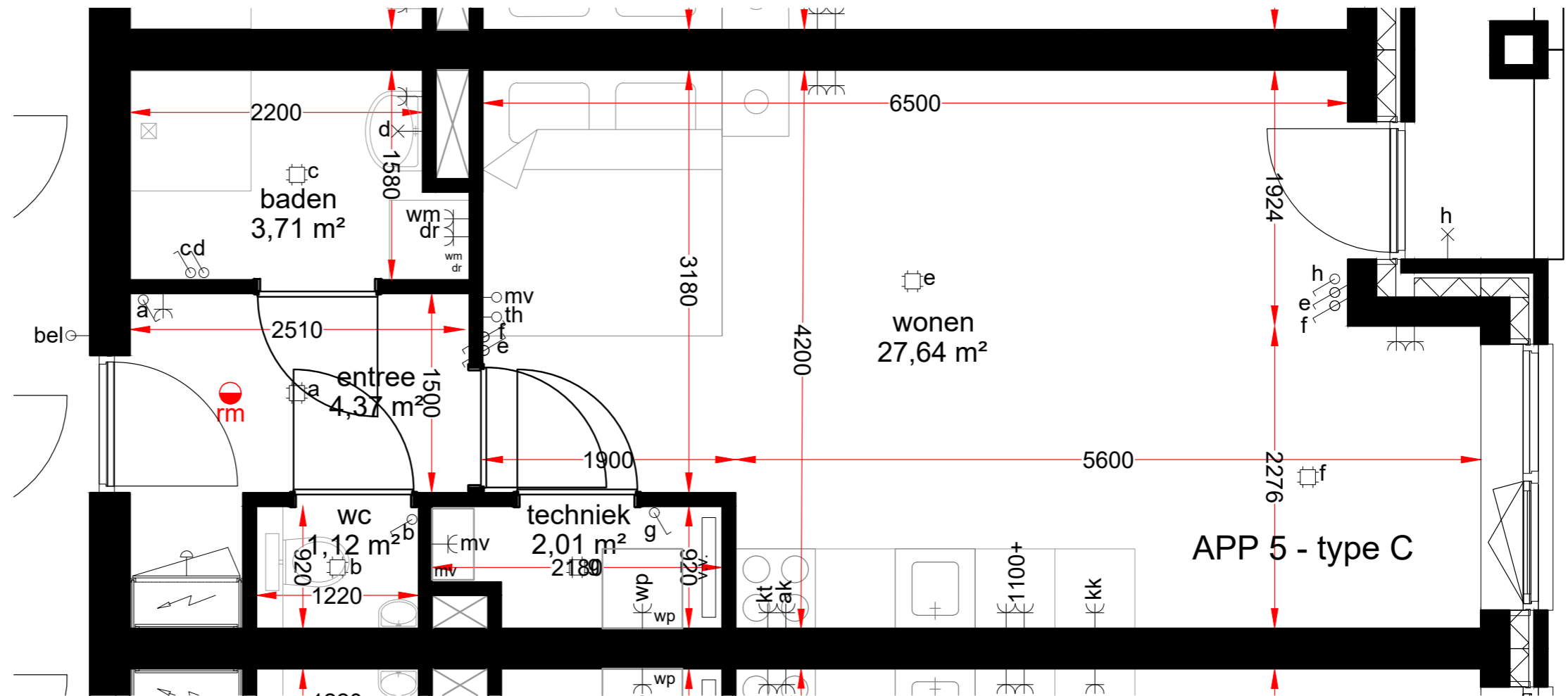
# STADS 05

SCHAAL 1:40

15-05-2024



BEGANE  
GROND



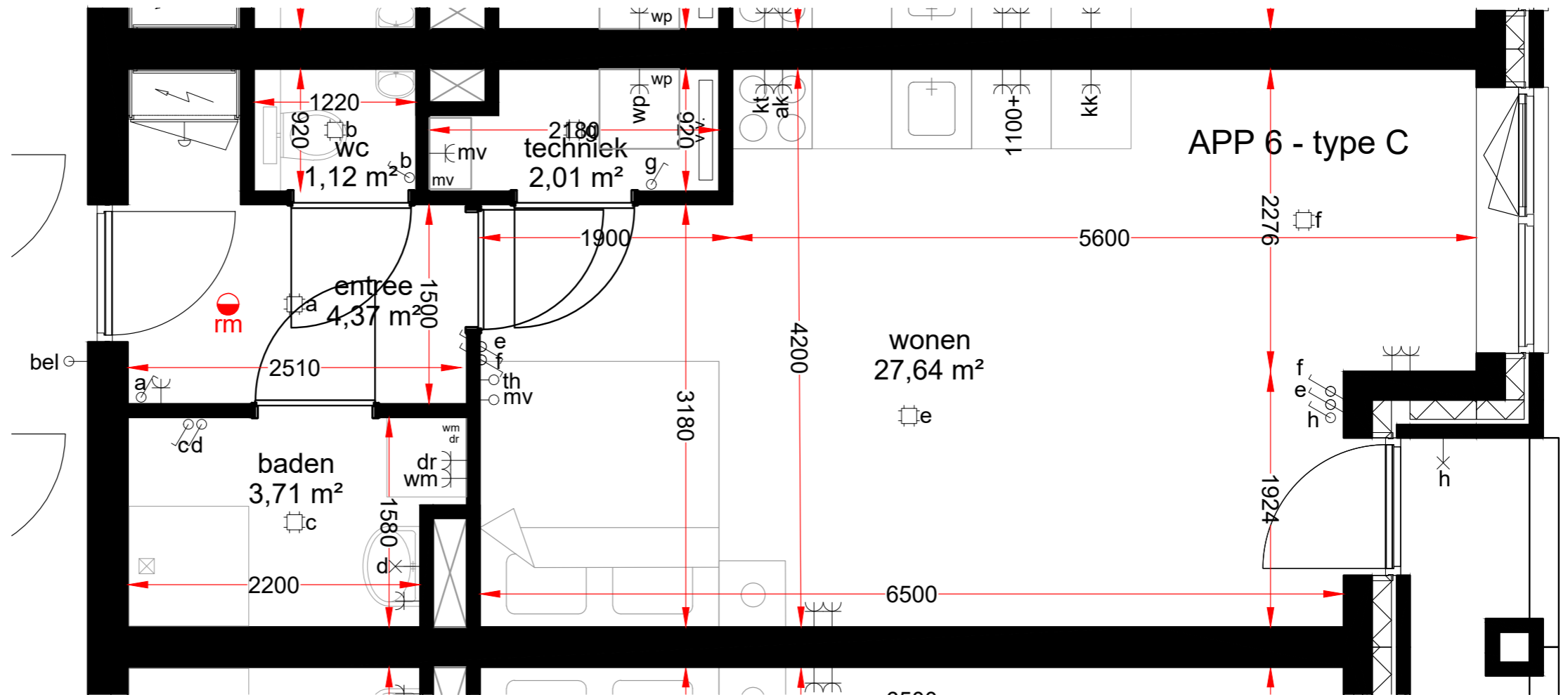
# STADS 06

SCHAAL 1:40

15-05-2024



BEGANE  
GROND



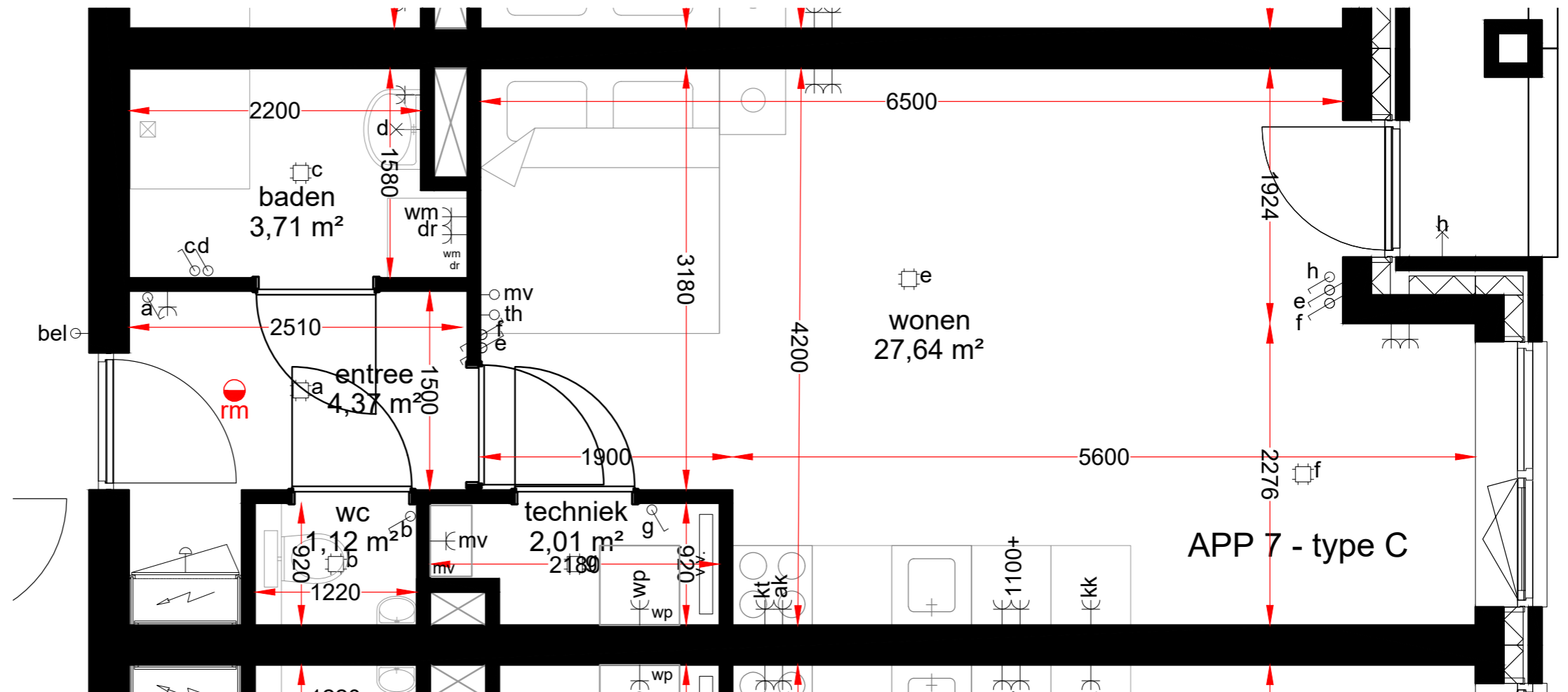
# STADS 07

SCHAAL 1:40

15-05-2024



BEGANE  
GROND



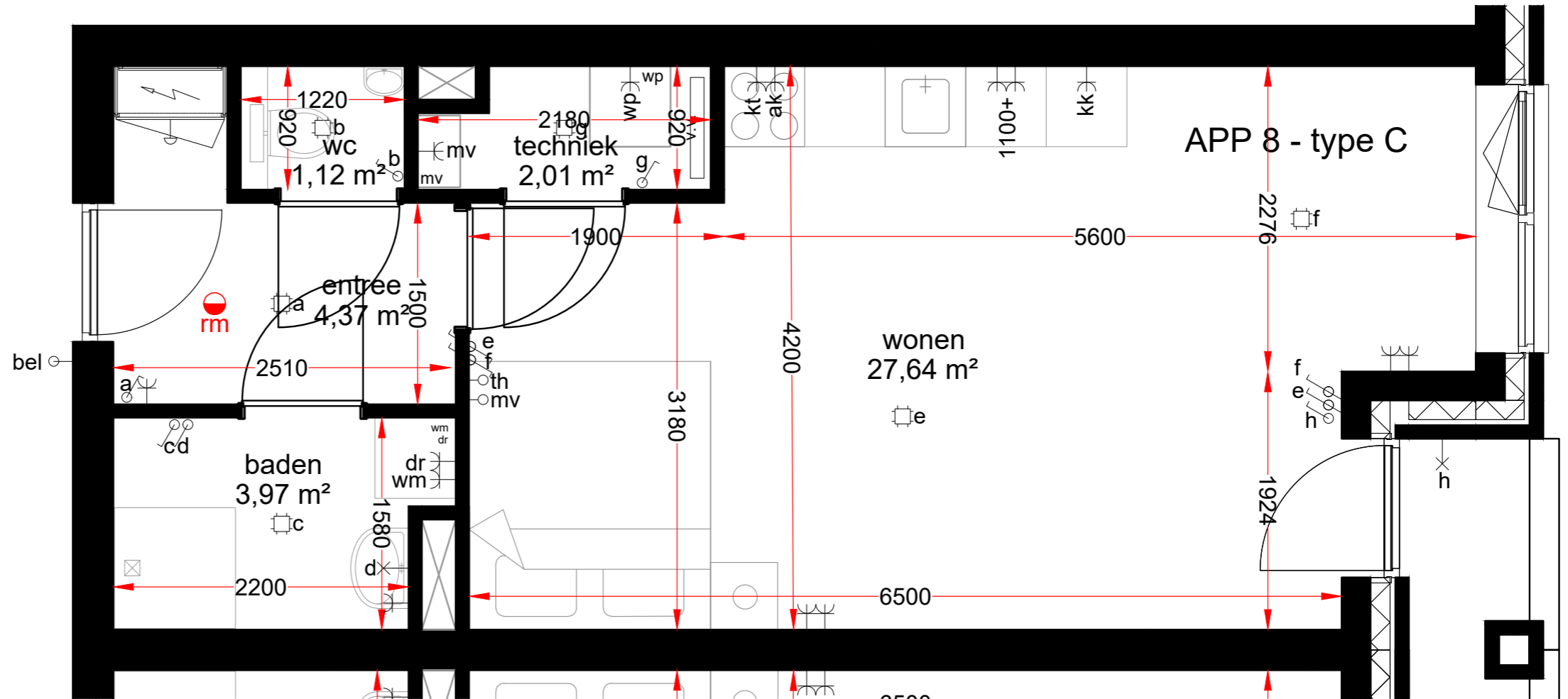
# STADS 08

SCHAAL 1:40

15-05-2024



BEGANE  
GROND





gevelaanzicht - steeg  
 aflopend van hoofdstraat (PEIL) naar vlas en graan (700-P)



gevelaanzicht - hoofdstraat



linker zijgevel - vlas en graan

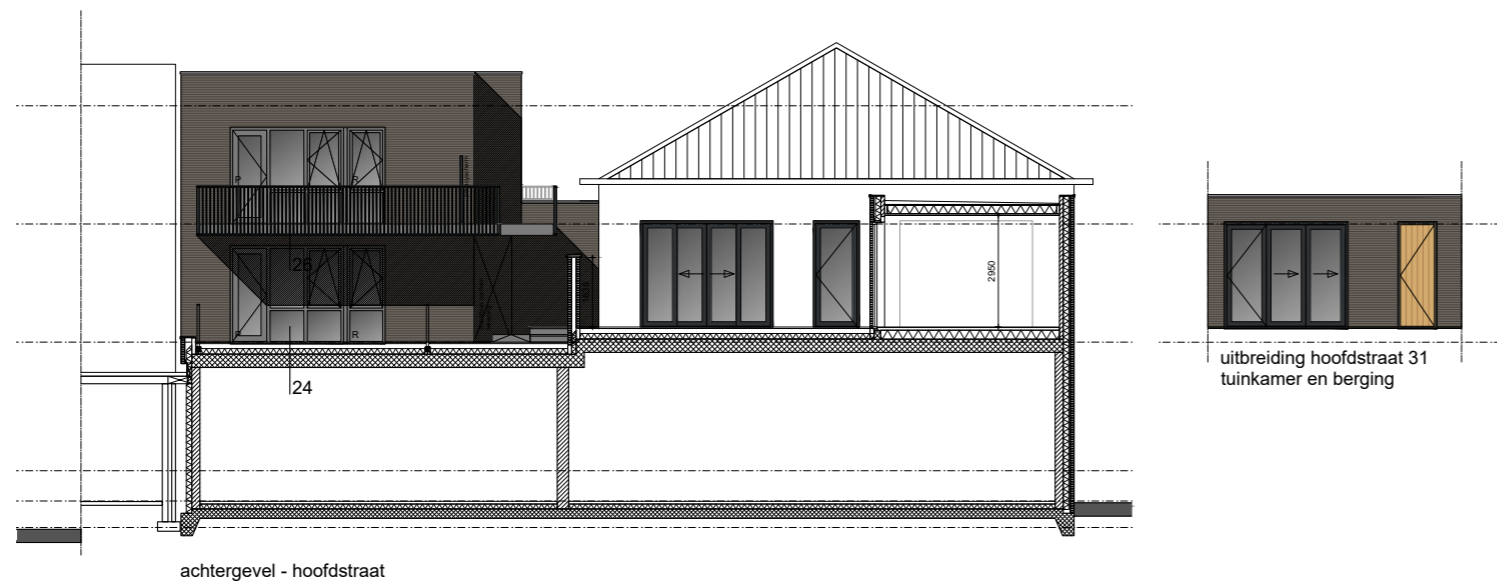
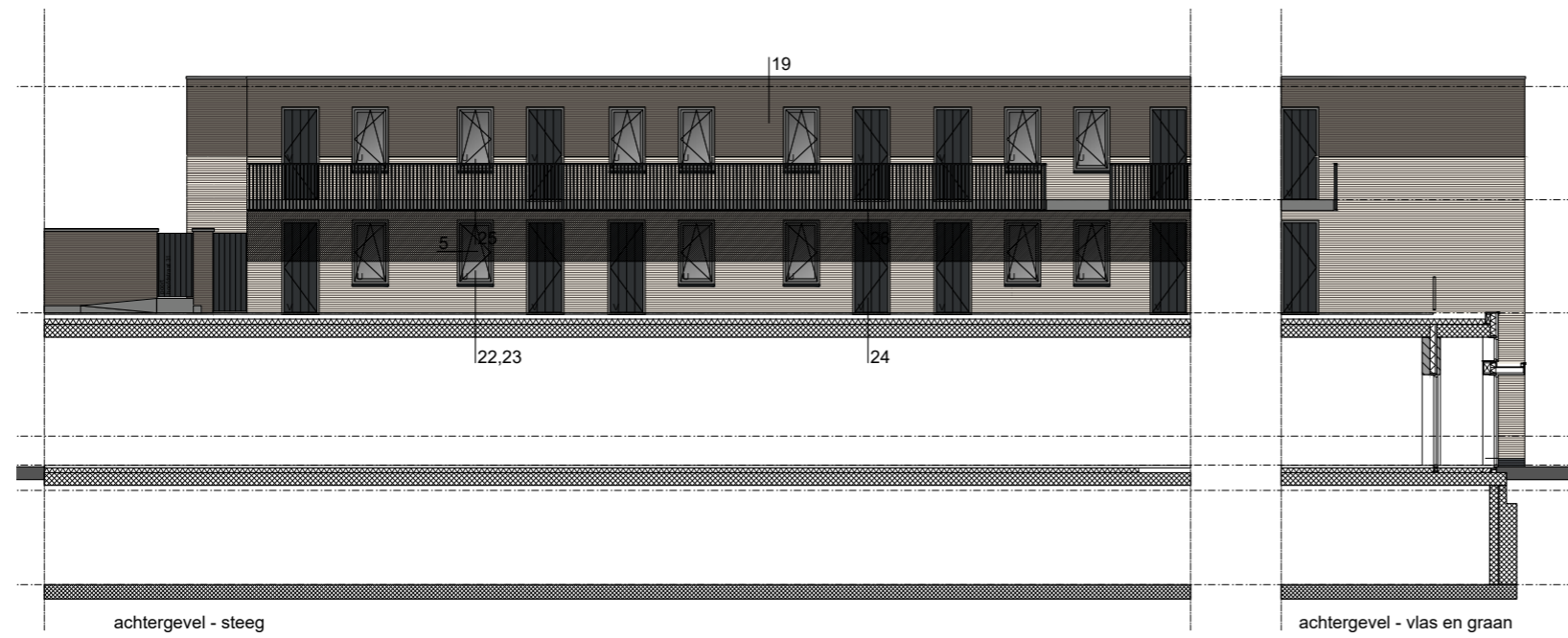
gevelaanzicht - vlas en graan

**STADS**

23 STADSAPPARTEMENTEN

SCHAAL 1:200

15-05-2024



**STADS**

23 STADSAPPARTEMENTEN

SCHAAL 1:200

15-05-2024

## ALGEMENE INFORMATIE

### INLEIDING

Elk appartement wordt op basis van een uiterst complete "appartement" aangeboden door BL Huisvesting, hier ook wel aangeduid als "ondernemer". Mocht dit uw woonwensen nog niet volledig beantwoorden dan kunt u vervolgens met Persoonlijke woningafwerking uw appartement optimaal invullen tijdens het verkoopgesprek met de kopersbegeleider. Deze zal mede naar aanleiding van uw woonwensen voor het appartement geheel op maat met u worden vormgegeven en worden vertaald naar uw samengestelde verkooptekening uit de keuzes voor Persoonlijke Woningafwerking.

### KOOPOVEREENKOMST, AANNEMINGSOVEREENKOMST EN NOTARIËLE AKTEN

Zodra u besluit om een van de appartementen te kopen, wordt de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper worden vastgelegd. Met andere woorden; In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de ondernemer aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. De verkoopbrochure van STADS, de beknopte technische omschrijving en de (samengestelde) verkooptekeningen, met daarin al uw wensen verwerkt, maken onderdeel uit van deze koop- en aannemingsovereenkomst. Na ondertekening van deze koop- en aannemingsovereenkomst wordt een exemplaar naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte.

### GARANTIE

De appartementen worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de garantieverstrekker. Als u een appartement met garantie koopt, betekent dit onder andere het volgende: Door de afgifte van het waarborg-/garantiecertificaat verplicht de aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van het appartement. De teksten van de aannemingsovereenkomst zijn overeenkomstig het model van de garantieverstrekker. U beschikt dus over een veilig contract. De bij het waarborg-/garantiecertificaat behorende brochure wordt voor het waarmerken van de uitgebreide technische omschrijving en het tekenen van de aannemingsovereenkomst aan u overhandigd. U blijft nooit met een onafgebouwd appartement zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis zou mogen gaan. Tevens biedt het waarborg-/garantiecertificaat een financiële waarborg voor de afwikkeling van onvolkomenheden of gebreken aan het appartement die bij de oplevering geregistreerd zijn. Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de garantieverstrekker, conform het waarborg-/garantiecertificaat. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de garantieverstrekker. De eventueel door de ondernemer aan te brengen groenvoorzieningen, plantenbakken, hekwerken, terreininventaris, erfafscheidingen e.d. vallen niet onder de garantieregeling.

### OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Afhankelijk van het moment waarop u het appartement koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u het appartement koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen enkele andere verplichting aan te gaan, zoals het kopen van een keuken of sanitair.

### SITUATIESCHETS EN BOUWNUMMERS

Bij de verkooptekeningen treft u ter informatie een situatieschets aan. De schaal van deze situatieschets is niet bindend. De inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, inrichting en infrastructuur, groenvoorzieningen, parkeerplekken e.d.) is slechts een impressie. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Ten tijde van oplevering van het appartement bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet geheel gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De ondernemer aanvaardt ook hiervoor geen aansprakelijkheid.

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat het verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van de kavel niet zal worden verrekend. De nummers van de appartementen zijn geen huisnummers maar bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie.

### VOORBEHOUD ILLUSTRATIE EN TEKENINGEN

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het bouwproces plaatsvindt. Het prospect van STADS, de technische omschrijving en de samengestelde verkooptekeningen, met daarin al uw keuzes verwerkt is samengesteld op het moment dat het ontwerp van de appartementen gereed is. De technische uitwerking van de appartementen wordt op dit moment nog vervaardigd waardoor mogelijk wijzigingen gemaakt moeten worden. Deze wijzigingen zullen dan naar de koper middels een staat van wijzigingen worden meegedeeld. Aan de inhoud van de omschrijving en de afbeeldingen behorende bij de brochure van STADS kunnen geen rechten worden ontleend t.a.v. uitvoering, kleuren en maten. Meubilair, kasten en apparatuur als interieur suggesties getekend, worden niet geleverd tenzij uitdrukkelijk vermeld in de technische omschrijving. Dit prospect dient als illustratie en om een idee te geven van het uiterlijk van het appartement. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende samengestelde verkooptekeningen en bijbehorende technische omschrijving. De plaats, de afmeting en het aantal van de verdelers en de verwarmingselementen, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire

# STADS

23 STADSAPPARTEMENTEN

aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen, hemelwaterafvoeren en andere installatietechnische componenten worden samen met de kopersbegeleider van het uitvoerend bouwbedrijf zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven. Bij de verdere bouwvoorbereiding kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afgeweken worden. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden. De belangrijkste maten zijn op de verkooptekeningen aangegeven. In verband met de nadere uitwerking van de details en de maten van de materialen kunnen er afwijkingen ontstaan in de maatvoering. Deze afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening.

Op de verkooptekeningen kunnen diverse arceringen aangegeven zijn, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatronen van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld, en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de bouw nog wijzigingen in het plan aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, bruikbaarheid en het uiterlijk van het appartement. Ook moet een voorbehoud gemaakt worden ten aanzien van wijzigingen van overheidswege, bouwbesluit of nutsbedrijven met betrekking tot technische eisen waardoor wijzigingen kunnen ontstaan in de technische uitwerking van het ontwerp. Deze wijzigingen zullen ten aanzien van het appartement geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van kosten. Meer informatie over het bouwbesluit is te verkrijgen via u gemeente of via [www.bouwbesluit.nl](http://www.bouwbesluit.nl).

## WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP VAN UW APPARTEMENT

Het appartement wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop-/aanneemsom als genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst niet alleen de bouw- en grondkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, de thans geldende BTW, kadastrale inmeting en de kosten voor aansluiting van water, riool en elektra. BTW wijzigingen zullen worden verwerkt in de koopsom. Een all-in prijs dus, echter exclusief de kosten (hierna onder "hypothek" te noemen) verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw en onderhoudskosten c.q. gezamenlijke kosten na de oplevering.

## EIGENDOMSOVERDRACHT

Bij de notaris worden op de leveringsdatum in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht). In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient tijdig aan de notaris te worden voldaan. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

## HYPOTHEEK EN DE DAARBIJ BEHORENDE KOSTEN

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger. Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor de hypotheekakte;
- afsluitprovisie;
- premie voor risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

## BETALINGEN

De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum genoemd in de koopovereenkomst (de valutadatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert. U ontvangt daarvoor facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat de eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen bij externe financiering (geaccordeerd) door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen.

## OPLEVERING EN SLEUTELOVERDRACHT

Wanneer uw appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van het uitvoerend bouwbedrijf het appartement te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden en/of gebreken schriftelijk vastgelegd.

## AANVULLENDE INFORMATIE INZAKE KOPERSWIJZIGINGEN

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst en alle contractstukken door alle partijen zijn ondertekend zijn uw keuzes met betrekking tot de vormgeving van uw appartement hiermee vastgelegd. Er bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven voor extra persoonlijke woningafwerking. Wij kunnen ons voorstellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw appartement verwerkt zou willen zien. Daarom hebben wij een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Wij verwijzen u hiervoor ook naar het Overzicht Persoonlijke Woningafwerking (OPW). Deze wordt door de makelaar of de aannemer aan u verstrekt.

## DUURZAAM BOUWEN

De aandacht voor milieu, en daarmee samenhangend gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Terecht, want willen we het milieu voor de toekomst veiligstellen, dan moeten we nú actie ondernemen. Ook in de bouw! Daar ligt de oplossing in duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Beperking van afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kunnen we milieu en gezondheid sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen, zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van materialen die kunnen worden hergebruikt. Ook van belang is de inzet van kwalitatief



# STADS

23 STADSAPPARTEMENTEN

hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden. Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing en het plaatsen van een zonnestelsel middels zonnepanelen of een warmtepomp. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van helmen en/of beschermende kleding, het daar waar nodig plaatsen van veiligheidsvoorzieningen en het gebruik van gebruiksvriendelijke materialen.

## ENERGIE PRESTATIE NORM

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid enige jaren terug in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kentallen toe, zoals bijvoorbeeld de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelings-installaties etc. De combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Bij het van kracht worden van de EPC moest deze coëfficiënt 1,4 zijn. In de loop van de tijd is deze gedaald (verbeterd). Het streven van de overheid is om in de bouwregelgeving de komende jaren de te behalen EPC voor woningen nog verder te verbeteren.

Standaard geldt op dit moment een EPC-waarde van 0,2= BENG, Bijna Energie Neutraal Gebouw). Alle appartementen in STADS worden uiterst energiezuinig gerealiseerd waardoor een EPC ontstaat van < 0,2.

## OPLEVERING

Het bouwplan van uw appartement maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individueel appartement wellicht niet altijd continue zal verlopen. De verkrijger kan derhalve geen rechten ontfemen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde. Naast het feit dat er appartementen gebouwd worden, moet ook de openbare ruimte worden aangelegd. Door middel van nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de oplevering. Voor eventuele schade aan de appartementen opgenomen installatie, die is ontstaan als gevolg van werkzaamheden die na de oplevering plaatsvinden, is ondernemer of garantieplichtige aannemer niet aansprakelijk.

## VEILIGHEID

Binnen dit totale project wordt extra aandacht besteed aan de veiligheid in de ruimste zin van het woord. Voor wat de sociale veiligheid betreft, is daar waar mogelijk aandacht besteed aan de stedenbouwkundige opzet. Voor de appartementen wordt er extra aandacht besteed aan een goede kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van PolitieKeurmerk. Standaard worden in de appartementen rookmelders aangebracht zoals op de tekeningen aangegeven.

## VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d. zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws) brieven zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

## BEKNOPTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN STADS, HOOFDSTRAAT/VULAS EN GRAAN TE VEGHEL

### 1 PEIL VAN DE APPARTEMENTEN

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Voor toekomstige vloerafwerking is met 10mm dikte rekening gehouden. De appartementen zullen met een onafgewerkte dekvloer opgeleverd worden. De exacte peilmaat zal bepaald worden in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Meierijstad.

### 2 GRONDWERK

Hiermee worden alle ontgravingen bedoeld welke noodzakelijk zijn voor de bouw, zoals funderingen en leidingwerken. De ontgravingen worden door de aannemer aangevuld met uitkomende grond.

### 3 RIOLERINGSWERKEN

De gehele riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Leidingverloop, diameters en ontluchting overeenkomstig de hiervoor geldende voorschriften met de benodigde ontstoppings-, ontluchtings- en expansievoorzieningen en beugels. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast welke wordt aangesloten op het gemeenterioolstelsel en de stort over op open water.

### 4 TERREININVENTARIS, BESTRATINGEN EN BUITENRUIMTE

De openbare gebieden rondom de appartementen worden ingericht en uitgevoerd conform een nader te bepalen inrichtingsplan. De vloerafwerking van balkons en de ruimten met aanduiding 'buitenruimte' worden gerealiseerd met betontegels.

### 5 FUNDERINGEN

Gefundeerd wordt er volgens het funderingsadvies, tekeningen en berekeningen van de constructeur. Aan de hand van de resultaten van de sonderingen/het terrein onderzoek word een funderingssysteem toegepast.

### 6 VLOEREN

De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonvloer. Aanwezige isolaties voldoen aan de energieprestatie-eisen volgens het geldende Bouwbesluit ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag.

### 7 GEVELS EN WANDEN

#### A. GEVELS

Het metselwerk van de geïsoleerde buitengevel wordt uitgevoerd in hardvorm baksteen met het voegwerk in een standaard voegmortel (traditioneel gemengd). De geïsoleerde buitengevels worden uitgevoerd als metselwerk en keimwerk. Aanwezige isolaties voldoen aan de energieprestatie-eisen volgens het geldende Bouwbesluit ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag.

Het gevelmetselwerk wordt daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen en open stootvoegen. De stootvoegen worden voorzien van stootvoegroesters in een kleur passend bij het voegwerk.

Het metselwerk boven de gevelkozijnen wordt daar waar nodig ondersteund door een stalen latei volgens opgave constructeur, in een thermisch verzinkte uitvoering en voorzien van een poedercoating op kleur.

#### B. WANDEN

Binnenspouwbladen, dragend metselwerk en woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. De niet constructieve binnenwanden (lichte scheidingswanden) worden uitgevoerd in cellenbetonwanden/metal-studwanden. Metselwerk boven kozijnopeningen wordt gedragen door rekwerk of betonnen lateien.

De binnenmuren van de bergingen en de gemeenschappelijke ruimte op de beganegrond en kelder worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken zonder verdere afwerking, deze wanden zijn deels aan de bovenzijde vrij van het plafond t.b.v. ventilatie.

#### B. DAKEN

De platte daken worden uitgevoerd in bitumineuze of kunststof dakbedekking, welke op enkele plaatsen wordt voorzien van zonnepanelen. Aanwezige isolaties voldoen aan de energieprestatie-eisen volgens het geldende Bouwbesluit. In de dakvlakken worden noodzakelijke voorzieningen aangebracht voor ventilatie, rioolbeluchting en de beluchting- en afvoer van de installatie e.d.

### 9 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Alle buitenkozijnen, ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in hardhout en/of kunststof. De binnen-deurkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen zonder bovenlicht en afgeslankte bovendorpel, en worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

### 10 GLAS- EN SCHILDERWERK

#### A. BEGLAZING

De isolerende beglazing voldoet aan de energieprestatie-eisen volgens het geldende Bouwbesluit ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag.

#### B. SCHILDERWERKEN

Het schilderwerk van de houten kozijnen, ramen en deuren wordt zowel aan de buiten- als binnenzijde uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. Alle in het zicht blijvende timmerwerken aan de binnenzijde worden geschilderd met een watergedragen dekkend verfsysteem m.u.v. aftimmeringen in de technische ruimtes, bergingen en in de meterkast. In het zicht komende leidingen worden geschilderd, met uitzondering van de leidingen in de meterkast.

### 11 HANG- EN SLUITWERK

De buitenkozijnen -ramen en -deuren zullen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk en voldoen aan inbraakwerendheidsklasse volgens het geldende Bouwbesluit ten tijde van de vergunningaanvraag. In de buitendeuren worden gelijksluitende cilinders verwerkt.

# STADS

23 STADSAPPARTEMENTEN

## 12 TRAPPEN EN HEKKEN

Langs de galerij, balkons en buitenruimten aan de steeg en de achterzijde van de appartementen aan de Hoofdstraat worden stalen hekwerken aangebracht. De balkons van de appartementen aan het vlas en graan worden uitgevoerd met een hardglazen balustrade i.c.m. staal.

In het trappenhuis aan de achterzijde van het complex, ter hoogte van het Vlas en Graan, word een lift geplaatst. Deze is bereikbaar voor alle appartementen.

## 13 VENSTERBANKEN, WATERSLAGEN EN DORPELS

De vensterbanken t.p.v. de raamkozijnen, welke niet doorlopen tot aan de vloer, worden uitgevoerd in HPL. De waterslagen worden uitgevoerd in kunststeen of beton. Binnendeurdorpels t.p.v. toilet en badkamer worden uitgevoerd in gegoten composietsteen. De dorpels onder buitenkozijnen t.p.v. de deurkozijnen en raamkozijnen welke op peil eindigen worden ook voorzien van HPL.

## 14 GOTEN EN HEMELWATERAFVOER

Goten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof. Op de verkooptekening staan de hemelwaterafvoeren indicatief aangegeven. Het aantal en de locatie worden nader bepaald in overleg tussen aannemer en installateur.

## 15 VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

### A. PLAFONDS

Plafonds van de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden van de vloerelementen blijven hierbij in het zicht. Het plafond van de meterkast en de technische ruimte + berging blijft onafgewerkt.

### B. WANDEN

Alle binnenwanden van de appartementen worden behangklaar afgewerkt, behalve de wanden t.p.v. tegelwerk, keukenopstelling, meterkast en installatiehoek.

### C. VLOEREN

en afvoerleidingen van de verwarming, alsmede de vloerverwarming verwerkt.

## 16-18 KEUKENINRICHTING, SANITAIR EN TEGELWERK

De aansluitpunten conform de basis verkooptekening worden door ons aangebracht. Wijzigingen worden door de aannemer in rekening gebracht.

## 19 WATERINSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten plus de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn bij de koop/aanneemsom inbegrepen. De watermeter wordt aangebracht in de meterkast.

## 20 WATERLEIDINGEN

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. Leidingverloop en diameter volgens de geldende voorschriften met toepassing van kunststof beugels en

de benodigde isolatie en doorvoermantelbuizen. De warmwaterleiding wordt aan-gesloten op de WKO-installatie. Onderstaand een overzicht van de koud- en warmwaterpunten:

- Wastafel badkamer: koud/warm;
- Douche badkamer: koud/warm;
- Spoelunit keuken: koud/warm;
- Aansluiting wasmachine: koud;
- Spoelreservoir toilet: koud.

## 21 VENTILATIEVOORZIENINGEN

De appartementen worden voorzien van een WTW-ventilatiesysteem. Een WTW-unit is een ventilator, waarbij vervuilde lucht afgevoerd wordt en schone lucht aangevoerd; hierbij wordt gebruikgemaakt van warmterugwinning. In de technische ruimte wordt een ventilatie-unit geplaatst met ventilatiekanalen, die lucht aan- en afvoeren. Het mechanische systeem voert schone lucht aan, die eerst door een WTW-filter gaat, waardoor kleine stofdeeltjes uit de lucht gefilterd worden. Hierna vindt de verdeling via de aangesloten ventilatiebuizen plaats. Omgekeerd wordt verbruikte en vervuilde lucht door hetzelfde ventilatiesysteem afgevoerd. Tijdens de afvoer van de vervuilde warme binnenlucht wordt de warmte afgegeven aan de binnenstromende koude lucht. De lucht wordt via de warmtewisselaar aan- en afgevoerd, waardoor de warmte kan worden doorgegeven. Het systeem wordt geleverd met één RF-zender voor bediening van het ventilatiesysteem: in de woonkamer.

## 22 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg-, aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn bij de koop/aanneemsom inbegrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over de vereiste aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. De schakelaar en de met een schakelaar gecombineerde wandcontactdoos wordt op een hoogte van circa 105cm boven de vloer aangebracht. De overige wandcontactdozen worden op circa 30cm boven de vloer aangebracht. De wandcontactdozen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in kunststof volledig inbouw. Dubbele wandcontactdozen als TWIN-inbouw. De uitvoering van de elektrische installatie is conform de basis verkooptekening en de afwerkstaat.

Het appartement is voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een drukknop nabij de voordeur, een beltrafo in de meterkast en een schel in de hal.

De appartementen zijn voorzien van aansluitpunten voor telefoon en Centrale Antenne inrichting, in de volgende ruimten:

- Woonkamer (bedraad telefoon en CAI);
- Hoofdslaapkamer (onbedraad telefoon en CAI).

De abonneevraag voor aansluiting op de telefooninstallatie en Centrale Antenne inrichting dient door de koper zelf te worden verzorgd. De eventuele hieraan verbonden kosten zijn niet in de koop/aanneemsom begrepen.

# STADS

## 23 STADSAPPARTEMENTEN

### 23 WARMTEPOMPSYSTEEM VIA KLIMAATGARANT: INSTALLATIE MET INDIVIDUELE WARMTEPOMP EN MINI COLLECTIEF WARMTEWISSELAARSYSTEEM

#### VERWARMEN, KOELEN, WARM WATER

Voor verwarmen, koelen en warm tapwater wordt elk appartement voorzien van een warmtepomp met een voorraadvat (90 of 150 liter, afhankelijk van de woninggrootte). Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem middels gesloten verticale bodemwarmtewisselaars. Bij een minicollectiefbronsysteem worden alle warmtepompen grenzend aan dezelfde schacht op één bronsysteem aangesloten. Dit bronsysteem bestaat uit een aantal aan elkaar gekoppelde bodemwisselaars (soms ook 'bron' genoemd). De bodemwisselaars bevinden zich onder en- of naast het gebouw. De warmtepompen en de bodemwarmtewisselaars worden bepaald op basis van het warmteverlies van het appartement.

Voor een hoogbouwcomplex worden dus meerdere bronssystemen gerealiseerd in verhouding met het aantal schachten. De diverse bodemwisselaars worden per bronsysteem gekoppeld voordat deze de verticale schacht in gaan. De koppeling van de diverse bodemwisselaars tot een bronsysteem wordt gekoppeld onder het gebouw.

De warmtepompen zijn opgesteld in de technische ruimte in de appartementen. De warmtepomp wordt aangestuurd door een thermostaat in de woonkamer die de warmtepomp inschakelt voor een verwarmingsvraag. Via deze ruimtethermostaat kan de gewenste ruimtetemperatuur ingesteld worden. Daarnaast kan via de woonkamerthermostaat ook de instelling voor warm water worden geselecteerd. De warmtepomp wordt gevoed vanuit het elektriciteitsnet in de woning.

De slaapkamer(s) zijn tevens voorzien van een thermostaat; hiermee kan de temperatuur nageregeld worden t.o.v. de woonkamer. Er kan alleen een lagere temperatuur worden ingesteld dan die in de woonkamer.

In de zomer zal de warmtepomp, bij een hogere ruimtetemperatuur automatisch overgaan in koelbedrijf. De vloerverwarming functioneert dan als vloerkoeling. Hierdoor zal in combinatie met de balansventilatie het gehele jaar door een optimaal binnenklimaat worden gerealiseerd.

Bij de warmtepomp is, voor warm tapwater, een voorraadvat van 90 of 150 liter (optioneel 200, 240, 270, 300, of 400 liter) opgesteld, afhankelijk van de grootte van het appartement. Het water in het voorraadvat wordt verwarmd tot circa 60° C door de warmtepomp. De warmtepomp bevat geen elektrisch element. Met de VvE wordt een bronbeheer en -monitoringovereenkomst afgesloten voor het beheer, monitoring en onderhoud van het bronsysteem (deel wat niet in de appartementen zit). Daarnaast hebben we een instandhoudingovereenkomst voor de installatie in het appartement (wanneer de installatie gekocht wordt). Voor eigenaren van een appartement sluiten wij deze individueel op basis van wens af. Bij verhuur van het systeem ligt de volledige verantwoordelijkheid voor het functioneren van het complete systeem bij Klimaatgarant. Er wordt een huurovereenkomst van het systeem gesloten tussen de eigenaar van het appartement en met klimaatgarant. Bij de exploitatie zijn de kosten voor de instandhouding onderdeel van de huurovereenkomst.

#### 24 WONINGBORG-CERTIFICAAT

Voor het appartement wordt door de garantieplichtige aannemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021.

#### 25 PARKEERPLAATS

Per appartement is een parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage van het complex, te bereiken via de Vlas en graan. Per appartementen dient er een parkeerplaats afgenomen te worden conform het bedrag uit de verkoopprijslijst.

### AFWERKSTAAT APPARTEMENT

Ruimte	Wand				Vloer		Plafond		Elektra	
	Wandtegels	Sputwerk	Behangklaar	Onafgewerkt	Dekvloer	Vloertegelwerk	Sputwerk	Onafgewerkt	Wandcontactdozen	Lichtpunten
entree			x		x		x		1	1
meterkast				x	x			x	0	0
toilet <sup>1</sup>	x	x				x	x		0	1
woonkamer/keuken <sup>2</sup>			x		x		x		9	2
slaapkamer			x		x		x		4	1
badkamer <sup>3</sup>	x					x	x		1	2
Tech. + bergruimte				x	x			x	4	1

<sup>1</sup> Tegels tot 1200mm +peil, daarboven sputwerk

<sup>2</sup> Aantal wandcontactdozen excl. aansluitpunten t.b.v. keukenapparatuur

<sup>3</sup> Tegels tot plafond

### AFWERKSTAAT STUDIO

Ruimte	Wand				Vloer		Plafond		Elektra	
	Wandtegels	Sputwerk	Behangklaar	Onafgewerkt	Dekvloer	Vloertegelwerk	Sputwerk	Onafgewerkt	Wandcontactdozen	Lichtpunten
entree			x		x		x		1	1
meterkast				x	x			x	0	0
toilet <sup>1</sup>	x	x				x	x		0	1
woonkamer/keuken <sup>2</sup>			x		x		x		9	2
badkamer <sup>3</sup>	x					x	x		1	2
Tech. + bergruimte				x	x			x	4	1

<sup>1</sup> Tegels tot 1200mm +peil, daarboven sputwerk

<sup>2</sup> Aantal wandcontactdozen excl. aansluitpunten t.b.v. keukenapparatuur

<sup>3</sup> Tegels tot plafond