



# HET HOF VAN TERBREGGE

Meesterlijk Wonen



Algemene & technische omschrijving

# Het Schoolgebouw

VERSIE 1.0 | DATUM: 11-09-2020



# Algemene omschrijving van het werk

## Inleiding

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Alle werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de technische omschrijving en de tekeningen zoals die in de verkoopdocumentatie zijn opgenomen.

Desondanks moet er een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/ of nutsbedrijven.

Eveneens wordt het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Waar in de technische omschrijving merknamen worden vermeld dient "of gelijkwaardig" toegevoegd te worden. De aangegeven plaatsen en aantallen van elektrische punten, ventilatiepunten, etc. kunnen in overleg met de installateur nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Als er wijzigingen zijn voordat u de woning koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie in de vorm van inlegvellen en/of een bijgevoegd erratum. Verrekeningen ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen zijn niet mogelijk.

In de verkoopbrochure treft u tekeningen aan. Hierop staan de gegevens weergegeven ten behoeve van de koop van de door u gekozen woning. De op tekening aangegeven apparatuur en inrichting zijn slechts indicatief en behoren niet tot de standaard uitrusting. Bij de woning behoort alleen hetgeen als zodanig in deze omschrijving is vermeld. De ingeschreven maten op de tekening zijn "circa maten", uitgedrukt in millimeters (in verband met de bestaande situatie zijn beperkte afwijkingen mogelijk). Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De op de tekening aangegeven schakelaars, lichtpunten, etc. zijn indicatief, de juiste plaats wordt nader bepaald.

De situatietekening, waarop de woningen met de daarbij behorende grond, de straten, het openbaar groen, etc. staan aangegeven, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd, maar betreffen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, afmetingen, voetpaden, rijstroken en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uiteraard zal de koper hiervan zo goed mogelijk op de hoogte worden gehouden.

De opgenomen perspectieftekeningen zijn zogenaamde "artist-impressions". Er kan dus een verschil zijn tussen deze impressies en de daadwerkelijke kleurstelling en uitvoering. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## De aankoop van de woning/ appartementsrecht

Bij de aankoop van een appartementsrecht gelden er iets andere regels dan wanneer u een eengezinshuis koopt.

Het Schoolgebouw en De Hofwoningen worden gesplitst in appartementsrechten. Koopt u een appartementsrecht, dan wordt u mede-eigenaar van het hele appartementengebouw. Alle verkrijgers tezamen zijn koper van het gebouw.

De gedeelten die voor privégebruik bestemd zijn (woonruimte, berging e.d.), worden de 'privé-gedeelten' genoemd. De gedeelten in het gebouw die geen privé-gedeelten zijn maar toebehoren aan alle eigenaren worden de gemeenschappelijke gedeelten genoemd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de fundering, het casco en het terrein. In de splitsingsakte(n) en tekeningen wordt aangegeven wat privé of gemeenschappelijk is.

U koopt dus een alleenrecht op het gebruik van een woning met toebehoren alsmede het mede-eigendomsrecht van het gehele complex met de erbij behorende grond en hebt daardoor ook het recht om de gemeenschappelijke gedeelten van het complex te gebruiken.



De privé-gedeelten worden apart van de gemeenschappelijke gedeelten opgeleverd. Het privé-gedeelte wordt aan u als verkrijger opgeleverd. De gemeenschappelijke gedeelten worden aan de Vereniging van Eigenaars (hierna te noemen: 'VvE') opgeleverd.

## Vereniging van Eigenaars (VvE)

Bij de koop van een appartement(srecht) wordt men automatisch lid van de VvE. Er is wettelijk bepaald dat de eigenaren binnen een gebouw een VvE moeten vormen. Dit betekent dat men zijn of haar lidmaatschap niet kan opzeggen.

Net zoals elke "gewone" vereniging behoort ook de VvE statuten te hebben. Deze zijn te vinden in het zogenaamde "splittingsreglement". Het splitsingsreglement is de "grondwet" met de spelregels van de VvE en maakt dan ook deel uit van de splitsingsakte. In het splitsingsreglement zijn de rechten en plichten voor de eigenaren en bewoners juridisch vastgelegd.

Er staat onder meer in:

- welke kosten gemeenschappelijk moeten worden betaald;
- hoe de verdeling van deze kosten over de eigenaren is (bijvoorbeeld op basis van de grootte van het breukdeel);
- regels voor het beheer van het gebouw (bijvoorbeeld de kleur van de zonwering en inrichting van het binnenhof).

Om deze kosten te betalen, storten de leden maandelijks een bedrag, de zogenaamde servicekosten (VvE-bijdrage), op de bankrekening van de VvE. De hoogte van dit bedrag staat niet ter discussie van een individuele eigenaar, maar wordt tijdens de jaarvergadering van de VvE door de aanwezige eigenaren vastgesteld.

Verder staat in het splitsingsreglement hoe de VvE moet functioneren. De grondslag van het splitsingsreglement is het zogenaamde "Modelreglement" met hierin onder meer de wettelijke bepalingen die voor iedere VvE in Nederland gelden. Hieraan zijn vrijwel altijd aanvullende bepalingen toegevoegd, die specifiek op uw gebouw van toepassing zijn. Daarnaast kan het splitsingsreglement nog worden aangevuld met een huishoudelijk reglement met regels met betrekking tot uitvoering van de groenvoorziening van het hof en de zonwering van Het Schoolgebouw om de kwaliteit en uniformiteit te waarborgen.

De vergadering van eigenaren bestaat uit de verzamelde eigenaren die tijdens een (jaarlijkse) bijeenkomst de besluiten nemen. Anders dan bij een gewone vereniging ligt het dagelijks bestuur van de VvE veelal in handen van de administrateur. Hij zorgt onder meer voor het opstellen van de jaarstukken. Dit kan een van de leden zijn, maar bij grotere verenigingen wordt dit werk meestal gedaan door een extern bureau dat hierin is gespecialiseerd.

Wel zult u altijd zelf als eigenaar, met de gezamenlijke eigenaren, besluiten moeten nemen over gebruik, onderhoud en beheer van uw gebouw. Dat gebeurt dan in de vergadering van eigenaren. Enige tijd voor de oplevering zal de ontwikkelaar het initiatief nemen om de VvE, welke officieel bij de splitsing in appartementsrechten opgericht wordt, te activeren.

## Meerwerk

Het is mogelijk, dat de koper een opdracht wil geven tot het uitvoeren van "meerwerk". Dit is alleen mogelijk, indien de voortgang van de bouw hierdoor niet wordt belemmerd. Meerwerk uitgevoerd door derden dient na de oplevering plaats te vinden.

## Koperskeuze

De aannemer heeft voor de levering van het sanitair en de wand- en vloertegels leveranciers geselecteerd. Het is mogelijk om het sanitair en de vloer- en wandtegels naar eigen inzicht uit te zoeken. De woningen worden opgeleverd zonder keukens. De eventuele meerkosten zijn voor rekening van de koper.



## Oplevering

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de aannemingsovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouw vordert, kunnen opleverprognoses gedetailleerder worden afgegeven. Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met de aannemer de woning op te leveren. Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Kleine onvolkomenheden, zoals haarscheurtjes in de hoeken bij stucwerk, kunnen niet worden voorkomen. Bij de oplevering zal zich nog een hoeveelheid zogenaamd bouwvocht in de woning bevinden, dat door opwarmen en ventileren in de loop van de tijd zal verdwijnen. Als gevolg van de wijziging in temperatuur en vochtigheidsgraad ontstaat krimp (of uitzetting) van onder andere stucwerk en hout.

Aanbeveling: eerst bouwbehang aanbrengen tot het vocht uit de woning is. Daarna desgewenst stucwerk aanbrengen, om eventuele scheuring te voorkomen.

De woning zal alleen aan u worden opgeleverd wanneer u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Als de akte van levering van de woning is getekend en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning.

## Koop- en aannemingsovereenkomsten

De koper gaat met verkoper een koopovereenkomst aan, waarbij de verkoper zich verplicht tot het leveren van een appartementsrecht en de koper zich verplicht tot betaling van de grond- en ontwikkelkosten. Koper sluit daarnaast met de aannemer een aannemingsovereenkomst. De aannemer is verplicht om hierbij de door Woningborg opgestelde modelovereenkomsten met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te hanteren. De aannemer verplicht hiermee tot de bouw en transformatie van de gekochte woning. De koper verplicht zich hiermee tot het betalen van de zogenoemde bouwtermijnen.

Er is dus spraken van een aparte koopovereenkomst voor de grond/ het appartementsrecht en een aparte aannemingsovereenkomst, de koopovereenkomst geen modelovereenkomst van Woningborg betreft, niet door Woningborg wordt beoordeeld en evenmin onderdeel uitmaakt van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

De getekende koop- en aannemingsovereenkomsten worden naar de notaris gezonden, die vervolgens de notariële akte van levering zal voorbereiden. Is de financiering geregeld, dan wordt de koper door de notaris uitgenodigd voor het tekenen van de leveringsakte.

## Woningborg-garantie

De garantie van de ondernemer uit hoofde van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling is een gewaarborgde garantie. Voor De Hofwoning is de Nieuwbouwregeling en voor Het Schoolgebouw de Transformatieregeling van toepassing.

Dit houdt in dat wanneer het eengezinshuis c.q. het privé-gedeelte of de gemeenschappelijke gedeelten binnen de garantietermijnen niet voldoet/voldoen aan de kwaliteitsnormen en de ondernemer niet wil of kan herstellen, u (dan wel de VvE) een beroep op de herstelwaarborg kunt doen op basis waarvan Woningborg voor herstel zorg zal laten dragen. Woningborg heeft daarbij de keuze uit herstel in natura of vergoeding van de kosten van herstel tegen finale kwijting. Het hiervoor genoemde beroep op de herstelwaarborg is in de basis alleen mogelijk in de navolgende twee situaties:

- bij insolventie (faillissement) van de ondernemer ná het ingaan van de Woningborggarantietermijnen;
- als de ondernemer conform het Woningborg Geschillenreglement in een vonnis van de Raad van Arbitrage voor de Bouw is veroordeeld tot herstel of vergoeding van een onder de Woningborg Garantie en waarborgregeling vallende klacht en de ondernemer verzuimt om dit onderdeel in het vonnis (tijdig) na te komen. De uitvoering van de waarborg beperkt zich tot de onder de garantieregeling toegekende gebreken. Onderdelen van het vonnis die geen betrekking hebben op de garantieregeling vallen dus buiten de waarborg.



## Eigendomsoverdracht en de leveringsakte

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Voor de datum van het notarieel transport ontvangt de koper van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening, indien van toepassing, welk bedrag de notaris zal ontvangen van de betreffende hypotheekinstelling en welk bedrag de koper aan de notaris moet overmaken. Is er sprake van inbreng van eigen middelen, dan worden die eerst aangesproken voordat de hypotheekgelden worden benut.

Op de transportdatum worden over het algemeen twee akten getekend, namelijk:

1. de akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van de grond van verkoper aan koper;
2. de hypotheekakte, die betrekking heeft op de lening van de bank (geldgever) aan de koper.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de rente tot de transportdatum over de vervallen maar niet betaalde bouwtermijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de kosten verbonden aan het afsluiten van een hypotheek;
- rente over de grond.

De termijnen en betalingen staan vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomsten.

### Hypotheek tijdens de bouw

De nota's van de verschuldigde aanneemtermijnen na de notariële overdracht ontvangt de koper in tweevoud van de aannemer. Een kopie dient zo spoedig mogelijk door de koper naar de geldgever te worden doorgezonden, voorzien van zijn handtekening voor akkoord. De geldgever zal dan voor betaling zorgdragen. De facturen dienen binnen 14 dagen voldaan te zijn. Vanaf de transportdatum wordt rente, en/of aflossing en/of levensverzekeringspremie over het totale hypotheekbedrag betaald.

### Koopsom en bijkomende kosten

De koopsommen van de woningen zijn "vrij op naam", tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. V.o.n. wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die gepaard gaan met het verwerven van een eigen huis, in de koopsom zijn begrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- honorarium architect en constructeur;
- honorarium notaris inzake transportkosten;
- makelaarscourtage;
- verkoopkosten;
- kosten garantiecertificaat Woningborg;
- gemeentelijke leges;
- kadastrale rechten;
- omgevingsvergunning;
- aansluitkosten water-, riool-, gas-, elektriciteitsleidingen en centrale;
- antennesysteem;
- gebruiksklare centrale verwarmingsinstallatie;
- de verschuldigde BTW (thans 21,0%) dan wel overdrachtsbelasting, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

De met de financiering van de woning verband houdende kosten zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

Overige kosten voor rekening van de koper zijn onder meer:

- telefoonaansluiting;
- keukeninrichting
- rente over de grondkosten;
- de rente over eventueel reeds vervallen termijnen (koop- en aannemingsovereenkomsten);
- de notariskosten voor het opmaken van een hypotheekakte;



- de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek.

De v.o.n.-verkooprijzen en de vloeroppervlaktes worden door de makelaar aan u verstrekt.

## Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's van brand-/ stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u de woning zelf te verzekeren. Veelal gebeurt dit collectief via de VvE.

## Prijsstijgingen

De in de koop- en aannemingsovereenkomsten overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW tarief dan wel overdrachtsbelasting. Stijgingen van loon-/materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend. De risicoregeling woningbouw is dus uitgesloten.



# Technische omschrijving van het werk

## 1) Peil van de woningen

Het peil - P - is de bovenkant van de dekvloer op de begane grondvloer achter de voordeur van de woning.

## 2) Grondwerk

De bodemkwaliteit van de locatie wordt door de verkoper geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik. Het nodige grondwerk zal worden verricht voor de funderingen, leidingen en bestratingen. Als aanvulling rond de funderingsbalken e.d. zal gebruik gemaakt worden van de ter plaatse aanwezige grond en waar nodig schoonzand.

## 3) Riolering

De riolering en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof leidingen. Het rioleringsysteem voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. De afvoeren van diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in een tot 90 graden Celsius hittebestendig materiaal en worden voorzien van de nodige ontstoppingsstukken.

De riolering wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Het schoonwaterriool en het vuilwaterriool worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsysteem.

## 4) Terrein en tuin

Op de situatietekening is aangegeven waar de parkeerplaats(en) zijn gesitueerd. Het parkeerterrein wordt voorzien van bestrating zoals aangegeven op de situatietekening. De onderhouds- en instandhoudingsplicht van de parkeerplaatsen wordt via de notariële akte geregeld. Er worden in de privégedeelten/tuin geen erfafscheiding, beplanting en groen aangeplant. De onderlinge perceelgrenzen zijn volgens de splitsingstekening en zullen in het werk met perkoenpaaltjes worden aangegeven.

De tuinen tot en met de erfgronden worden voorzien van uitkomende grond en worden vlak afgewerkt.

## 5) Funderingen en constructie

Het gebouw is gefundeerd op houten palen en zal daar waar nodig aanvullend worden gefundeerd. De constructie wordt uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. Daar waar dit voor de draagconstructie van het gebouw noodzakelijk is, worden constructieve voorzieningen aangebracht, welke indien mogelijk worden weggewerkt in wand en vloer. De constructie, het casco en de vloeren zijn bestaand, het kan voorkomen dat wanden, vloeren, aansluitingen niet volledig haaks en/of waterpas zijn gezien de bestaande situatie.

## 6) Vloeren

De begane grondvloeren zijn bestaand, deze bestaan deels uit beton en hout. De begane grondvloeren worden geïsoleerd met een Rc-waarde 3,0 m<sup>2</sup> K/W en afgewerkt met een gipsvezelplaat met ingefreesde vloerverwarming.

De verdiepingvloeren bestaan uit bestaande en nieuwe houten balklagen welke worden afgewerkt met een geïsoleerde gipsvezelplaat met ingefreesde vloerverwarming aan de bovenzijde en aan de onderzijde als plafond een gipsplaat.

## 7) Daken

De dakconstructie van het gebouw is in hoofdopzet bestaand, aan de hofzijde wordt er een nieuw platdak gerealiseerd. De hellende daken worden aan de buitenzijde voorzien van een renovatiedakplaat en voorzien van nieuwe dakpannen, de Rc-waarde bedraagt 5,0 m<sup>2</sup> K/W. Aan de binnenzijde zal de dakconstructie daar waar nodig worden aangepast en worden verstevigd. Het dakbeschot en de



gordingen worden afgewerkt met gipsbeplating. Het spantwerk wordt zoveel als mogelijk in het zicht gelaten en blijft onafgewerkt.

De bestaande platte daken worden geïsoleerd en voorzien bitumineuze dakbedekking, de dakterrassen worden voorzien van betontegels op tegeldragers. De zinken dakgoten en hemelwaterafvoeren worden vervangen.

## 8) Gevels

Het gevelmetselwerk is bestaand en blijft gehandhaafd en daar waar nodig vinden er herstel- en reinigingswerkzaamheden plaats. Het gevelmetselwerk zal middels stoom worden gereinigd en aangegroeide beplanting/klimop zal met zorg worden verwijderd, het is niet uit te sluiten dat dit ten dele zichtbaar blijft.

De gevelstenen en het metselwerk is bestaand er zijn en blijven daarom kleurverschillen zichtbaar van vroegere aanhellingen, herstelwerkzaamheden, inboetwerk en verschil in degeneratie van de bakstenen.

Ter plaatse van de gevelwijzigingen welke voor het plan noodzakelijk zijn, worden de bestaande gevels aangeheeld conform de bestaande situatie. De bestaande gevels worden aan de binnenzijde geïsoleerd middels een voorzetwand bestaande uit metalen profielen, gipsbeplating en een vulling van minerale wol met een Rc-waarde 3,0 m<sup>2</sup> K/W.

Bouwnummer 1 t/m 3 krijgen aan de hofzijde een nieuwe gevel opgebouwd uit houtskeletbouwelementen voorzien van steenstrips overeenkomstig het bestaande metselwerk met op de verdieping gepotdekselde delen van onderhoudsvrije beplating. Voor het opvangen van het nieuwe metselwerk boven onder andere de kozijnen worden de nodige lateien of geveldragers aangebracht. De kleuren van de gevelmaterialen worden uitgevoerd volgens opgave van de architect.

## 9) Wanden

De bestaande dragende wanden worden daar waar nodig aangeheeld. De bestaande scheidingswanden tussen de lokalen worden vervangen door metalstud woning scheidende wanden. De nieuwe scheidingswanden tussen de appartementen c.q. algemene ruimten bestaan uit twee akoestische ontkoppelde wanden. De wanden bestaan uit metalen profielen waartegen gipsplaten en een vulling van minerale wol is aangebracht.

## 10) Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De bestaande houten buitenkozijnen blijven gehandhaafd en daar waar nodig aangepast en voorzien van nieuwe beglazing en deuren. De bestaande gevelkozijnen zijn dragend, er zijn geen lateien en geveldragers aanwezig. De draairichting van de ramen en deuren als aangegeven op tekening.

Alle nieuwe gevelkozijnen, ramen en puien van de woningen en de algemene ruimten worden uitgevoerd in hardhout. De kozijnen van de woningentrees worden uitgevoerd in hardhout. De entreedeur van de woningen worden uitgevoerd als een stompe paneeldeur met glasopening volgens opgave architect.

Al het toe te passen hang,- en sluitwerk is van inbraakwerende uitvoering. De toe te passen sloten in de buitendeuren en toegangsdeuren zullen worden voorzien van SKG\*\* veiligheidssloten. In het pannendak worden nieuwe dakvensters aangebracht zoals aangegeven op tekening.

## 11) Binnenkozijnen, -ramen en -deuren

In de woning worden fabrieksmatige afgelakte plaatstalen kozijnen zonder bovenlichten toegepast. In de stalen kozijnen worden fabrieksmatige afgewerkte dichte opdekdeuren geplaatst in de kleur wit welke worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk.





Onder de toegangskozijnen van de toiletten en de badkamer worden kunststeen dorpels aangebracht. De overige binnenkozijnen zullen zonder dorpel worden uitgevoerd.

## 12) Beglazing

Alle bestaande en nieuwe kozijnen worden voorzien van isolerende dubbele beglazing. De isolerende beglazing wordt uitgevoerd als HR++ glas. Daar waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is wordt gelaagd en of veiligheidsglas toegepast.

## 13) Trappen, hekken en balustrades

De trappen in de woningen worden uitgevoerd in vurenhout en fabrieksmatig voorbehandeld met dekkende grondverf. De trappen worden volgens opgave architect afhankelijk van het bouwnummer uitgevoerd als open of dichte trap. Langs de muurzijde van de trap wordt een houten leuning gemonteerd op de lichtmetalen leuningdragers.

Aan de vrije zijde van de trap, op de trapboom en langs de vrije zijde van de (entresol)vloeren, wordt een houten hekwerk met spijlen bevestigd. Deze worden in het werk wit afgeschilderd.

Langs de dakrand van het dakterras van bouwnummer 4 wordt een metalen spijlen hekwerk voorzien, welke fabrieksmatig in kleur is gecoat.

## 14) Aftimmerwerk

De meterkast zal geheel volgens de eisen van het nutsbedrijf worden uitgevoerd en ingericht. De achterwand van de meterkast wordt uitgevoerd in 18 mm underlayment. Vloerranden van trapgaten worden afgetimmerd met houten plaatmateriaal. In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.

## 15) Schilderwerk

Alle nieuwe en bestaande houten onderdelen zoals kozijnen en aftimmeringen worden geschilderd in een nader te bepalen kleur. De trappen en bijbehorende hekwerken worden dekkend geschilderd, met uitzondering van de treden, deze worden alleen af-fabriek met grondverf behandeld. De kleur van het schilderwerk wordt door de architect bepaald. Onbehandeld blijven o.a. de cv-leidingen, meterschotten, bergruimten, dakconstructie, dakbeschoot.

## 16) Afwerking gemeenschappelijke ruimte

Vloer-, wand-, en plafondafwerking worden aangebracht zoals aangegeven in de afwerkstaat.

## 17) Afwerking woning

Vloer-, wand en plafondafwerking worden aangebracht zoals aangegeven in de afwerkstaat. De gipsplafonds in de woning worden afgewerkt met spuitpleisterwerk in de kleur wit, waarbij de plaatnaden wordt dichtgezet. Het plafond van de meterkast wordt niet nader afgewerkt.

De wanden boven het tegelwerk van het toilet zijn standaard voorzien van spuitwerk. Alle overige steenachtige wanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, deze wanden blijven onafgewerkt. Daar waar gesproken wordt van behangklaar wordt bedoeld dat de wand gereed is om te behangen. Andere wandafwerkingen vereisen wellicht een nadere voorbereiding.

## 18) Tegelwerk & Sanitair

U ontvangt een cheque ter waarde van € 10.000,- inclusief BTW per woning voor het leveren en aanbrengen van het sanitair en tegelwerk van de badruimten en het toilet.

De bemonstering van het vloer- en wandtegels zijn bij de kopersbegeleider of geselecteerde showroom te bezichtigen. Het aanbrengen van andere tegels en sanitair, bijzondere afmetingen en/of motieven



van vloer- en wandtegels kunnen prijsconsequenties tot gevolg hebben, waarbij eventuele meerkosten voor rekening van koper komen.

## 19) Mechanische ventilatie

De woning wordt voorzien van een uitgebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toevoer en mechanische afvoer. Er wordt gebruikte lucht afgezogen in de keuken, toilet en badruimte. De verse lucht wordt aangevoerd via ventielen in de verblijfsruimten. De afgezogen lucht wordt uitgeblazen via een dakdoorvoer, de verse buitenlucht wordt via een andere doorvoer naar binnen gehaald.

Onder de binnendeuren worden ten behoeve van de luchtcirculatie ventilatiespleten voorzien. Er mag geen afzuigkap op het ventilatiesysteem worden aangesloten, geadviseerd wordt om een recirculatiekap toe te passen.

## 20) Water

De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Koud- en warmwaterleidingen worden aangelegd naar de mengkraan op het aanrecht, de mengkraan op de wastafel in de badkamers en de thermostaat douchemengkraan. Eén en ander zoals op tekening is aangegeven. De koudwaterleidingen worden tevens aangelegd naar het reservoir van de toiletten, het fonteintje in het toilet, naar het tappunt van de wasmachine en tevens het vulpunt van de centrale verwarming.

## 21) Elektra

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN1010, zoals dat geldt op het tijdstip van de bouwaanvraag. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van aardlekschakelaars. Deze groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast. De leidingen wordt weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en berging welke in het zicht blijven.

De aansluitpunten per ruimte zijn op de tekeningen aangegeven. De inbouwhoogte van het schakelmateriaal bedraagt ca. 1050mm boven de afgewerkte vloer. De inbouwhoogte van de wandcontactdozen bedraagt circa 300mm boven de afgewerkte vloer voor zover niet gecombineerd met schakelaars. In de keuken ter plaatse van het aanrecht worden de wandcontactdozen geplaatst op 1.250mm + vloer. De wandcontactdozen in de meterkast worden conform voorschriften geplaatst.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden uitgevoerd in kunststof kleur wit. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van een deksel met lamphaak. De levering en de montage van armaturen in de woningen zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

De elektriciteit wordt geleverd door een nader door de verkoper te bepalen leverancier. Na oplevering van de woning kunt u eventueel van energieleverancier veranderen. De kosten van zo'n wijziging zijn voor rekening van de koper.

In de woning worden volgens het bouwbesluit rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektra-installatie en voorzien van een batterij back-up. De benodigde rookmelders zijn op tekening indicatief aangegeven en kunnen nog wijzigen.

## 22) Centrale antenne- en telefoonaansluiting

Voor de centrale antenne- en telefoonaansluiting wordt er in de woonkamer bedrade en afgemonteerde aansluitingen aangebracht tot in de meterkast. De montagedozen zijn aangebracht op circa 300mm boven de afwerkvloer. De overige op tekening aangegeven aansluitpunten worden als loze leidingen aangebracht.



### 23) Centrale verwarming

Er wordt per woning een individuele luchtwaterwarmtepomp aangebracht met als afgiftesysteem vloerverwarming. Het buitendeel van de luchtwaterwarmtepomp staat opgesteld in de tuin aan de straatzijde.

De installatie wordt geregeld door midden van een thermostaat in de woonkamer. Slaapkamer(s) en badkamer hebben een eigen regelaar.

De warmwatervoorziening (200liter boiler) is onderdeel van de warmtepompinstallatie. Deze is opgesteld op de bovenste verdieping binnen de woning.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is de installatie in staat om de navolgende temperaturen te bereiken en te behouden:

Woonkamer/keuken	20° C
Hal en overloop	15° C
Slaapkamer(s)	20° C
Toilet	15° C
Badruimte	22° C
Berging/ onbenoemde ruimte	15° C

Om de verwarmingsinstallatie te kunnen testen, vindt de aansluiting enkele weken voor de oplevering plaats. De verbruikskosten van het proefstoken zijn tot het moment van de oplevering voor rekening van de verkoper.

### 24) Keuken

Er wordt geen keuken voorzien.

### 25) Energielabel

Om het energieverbruik terug te dringen, heeft overheid voor bestaande woningen en transformatie project de energielabel ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kengetallen. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen en de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties, etc. De combinatie van deze kengetallen vormt de energie-index en het af te geven energielabel, hoe lager de waarde hoe beter de energieprestatie. De woningen in het schoolgebouw zullen het energielabel met klasse A (groen, zeer zuinig) krijgen.

### 26) Bergingen

Elke woning beschikt over een buitenberging, zoals op de verkooptekening aangegeven. De funderingsconstructie bestaat uit betonpalen en een betonvloer met vorstrand. De berging wordt voorzien van verduurzaamde houten geveldelen.

### 27) Aanleg- en aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten alsmede de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektra, water, riolering zijn in de koopsom inbegrepen. De kosten verbonden aan de aanleg en aansluiting voor telefonie en CAI zijn voor rekening van de koper. De koper dient zelf zorg te dragen voor een leveringsovereenkomst.

### 28) Woningborgregeling Transformatie

Gezien de status van het bestaande schoolgebouw en het streven om zoveel als mogelijk de authentieke details zoals dakgordingen en dakspanten in het zicht te bewaren is het mogelijk dat niet aan alle items conform Woningborg transformatie 2020 wordt voldaan. Dit is van toepassing op de items m.b.t. de geluidwering van buiten en de geluidwering tussen ruimten.



## Afwerkstaat

Omschrijving	Vloer	Wand	Plafond
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar groep 3	Spuitwerk wit
Keuken	Dekvloer	Behangklaar groep 3	Spuitwerk wit
Slaapkamer(s)	Dekvloer	Behangklaar groep 3	Spuitwerk wit
Entree/hal	Dekvloer	Behangklaar groep 3	Spuitwerk wit
Badkamer(s)	Tegelwerk	Tegelwerk tot plafond	Spuitwerk wit
Toilet	Tegelwerk	Tegelwerk tot 1.200mm+vl	Spuitwerk wit
Zolder	Dekvloer	Bouwmuren behangklaar groep 3,	Binnenzijde kapconstructie onafgewerkt
Buitenberging	Betonvloer	Verduurzaamde houten berging, ongeïsoleerd	Houten dakbeschot met dakpannen



## Slotbepaling

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, met de grootste zorg is samengesteld aan de hand van gegevens van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente.

Deze verkoopdocumentatie vormt het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen welke technisch noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering en die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben.

De illustraties in de verkoopdocumentatie zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van de verkoopdocumentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekening in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen beplanting, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

Op de verkooptekening zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventuele gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.