

# Technische omschrijving en Kopersinformatie project Binck Kade te Den Haag



Technische Omschrijving en Kopersinformatie 113 appartementen Binck Kade te Den Haag

Status	Definitief
Datum	Februari 2019
Versie	v1
DMS	457010

## Inhoudsopgave

1.	De koop- en aannemingsovereenkomst .....	4
2.	Betaling .....	5
3.	Eigendomsoverdracht .....	5
4.	Verzekering .....	6
5.	Prijswijziging .....	6
6.	Garantie- en waarborgregeling .....	7
7.	SWK .....	7
8.	Koperskeuze procedure .....	8
9.	Sluitingsdata .....	8
10.	Overige bepalingen .....	8
11.	Bouwtijd .....	8
12.	Uw huidige woning .....	8
13.	Oplevering en sleuteloverdracht .....	8
14.	Bouwplaatsbezoek .....	9
	Kijkdagen .....	9
15.	Opschortingsrecht (5% regeling) .....	9
16.	Algemeen .....	10
17.	Projectdocumentatie .....	10
18.	Bouwbesluit en normen .....	11
19.	Politiekeurmerk Veilig Wonen .....	11
20.	Energielabel .....	11
21.	Milieu .....	12
22.	Wijk in ontwikkeling .....	12
23.	Maatvoering .....	13
24.	Hoogteligging .....	13
25.	Grondwerk .....	13
26.	Buitenriolering .....	13
27.	Bergingen .....	13
28.	Parkeren .....	13
29.	Gezamenlijke binnen- / dektuin .....	14
30.	Erfafscheidingen Tuinen .....	14
31.	Fundering .....	14
32.	Vloeren .....	15
33.	Constructieve en woningscheidende wanden .....	15
	Scheidingswanden .....	15
	Gevels .....	15
34.	Collectieve ruimten .....	15

35.	Balkons / Loggia's .....	16
36.	Leien gevelbekleding .....	16
37.	Daken .....	16
38.	Hemelwaterafvoeren.....	16
39.	Gevelkozijnen, ramen en deuren appartementen .....	17
	Woningentree .....	17
40.	Binnenkozijnen en –deuren .....	17
41.	Hang- en sluitwerk .....	17
42.	Trappen en balustraden.....	17
43.	Beglazing.....	18
44.	Stukadoorswerk .....	18
45.	Tegelwerk .....	18
46.	Aftimmerwerk .....	18
47.	Schilderwerk .....	19
48.	Keuken .....	19
49.	Installatievoorzieningen.....	20
50.	Elektrotechnische installaties .....	20
	Verlichting.....	20
	Zonnepanelen.....	20
	Telefoon / CAI.....	21
	Rookmelders .....	21
	Videfooninstallatie .....	21
51.	Liftinstallaties .....	21
52.	Waterinstallaties.....	21
53.	Riolering .....	22
54.	Wasmachine / wasdroger .....	22
55.	Installatie met individuele warmtepomp en collectieve bron.....	22
56.	Ventilatie .....	24
	Ventilatievoorziening .....	24
57.	Technische ruimte .....	24
58.	Schoonmaken.....	24
59.	Gevelonderhoud.....	24
60.	Kleur- en materiaalstaat.....	25

## I. KOPERSINFORMATIE

Een appartement kopen is voor velen geen dagelijkse bezigheid. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is en het om grote bedragen gaat, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van een nieuwbouwappartement. Dit project is een ontwikkeling van VORM Ontwikkeling, BPD en Local die als enige beherende vennoten handelen onder de firma Binck Zuid B.V. Binck Zuid B.V. adviseert u de Kopersinformatie en Technische Omschrijving met aandacht te lezen, zodat u compleet op de hoogte bent van uw appartement. Hieronder wordt met name aangegeven wat u precies wel en niet koopt als u een overeenkomst sluit. Daarnaast geven we uitleg over het verloop van de betalingen.

### 1. De koop- en aannemingsovereenkomst

Het appartement wordt verkocht en gekocht door het tekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst. In deze overeenkomsten bevinden zich zowel de koopovereenkomst voor de grondkosten als een aannemingsovereenkomst voor de realisatie van uw appartement. Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl Binck Zuid B.V. zich door medeondertekening verplicht tot het overdragen van de grond en de aannemer tekent voor de realisatie van uw appartement. U ontvangt een kopie van beide getekende overeenkomsten via de makelaar retour. De Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) ontvangt ook een kopie en de notaris ontvangt het origineel. De notaris kan, aan de hand van deze ondertekende overeenkomst, de akte van levering voor de eigendomsoverdracht opmaken.

De totale koopprijs van een nieuwbouwappartement van project Binck Plaats is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat de kosten voor overdracht van de appartement in de prijs zijn opgenomen. Onderstaand de in de koopprijs begrepen kosten zoals beschreven en uitgesplitst in het koop- en aannemingsdeel.

#### **De koopsom bevat:**

- Grondkosten;
- Kosten van de architect en overige adviseurs;
- Gemeentelijke leges;
- Notariskosten voor de aankoop van het appartement.

#### **De aanneemsom bevat:**

- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijgingen;
- Aanlegkosten voor aansluitingen van water, elektra, riolering, centrale antenne-installatie en telefoon;
- Aanlegkosten bodembron en warmtepomp (+ 10 jaar onderhoud aan installaties, zie elders Klimaatgarant)
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW tarief tijdens de bouw worden aan de koper doorberekend);
- Kosten van het SWK-waarborgcertificaat.

#### **Overige kosten**

Het betreft hier de kosten welke niet in de koop- en aanneemsom zijn inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie van uw hypothecaire geldlening;
- Notariskosten inzake hypotheekakte;
- Renteverlies tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen.

#### **Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen.**

- Kosten eventueel meerwerk;
- Abonnee-, entreegelden en aansluitkosten voor telefoon;

- Abonnee-, entreegelden en aansluitkosten voor radio/ televisie (CAI).

## 2. Betaling

De betaling van de in de koop- en de aannemingsovereenkomst omschreven koopprijs, aangeduid als 'koop en aanneemsom', geschiedt in termijnen. U ontvangt na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vier typen facturen:

- De grondfactuur: dit is een factuur voor de grondkosten zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze factuur dient de koper voor de eigendomsoverdracht bij de notaris (notarieel transport) te betalen;
- De termijnfacturen: in de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen overeenkomstig de stand van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvangt de koper van VORM Bouw BV een termijnfactuur. Deze factuur dient de koper binnen twee weken na dagtekening aan VORM Bouw BV te betalen;
- De rentefactuur (indien van toepassing);
- Meer- en minderwerkfactuur.

De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De koop- en de aannemingsovereenkomst geeft aan dat men recht heeft op uitstel van betaling, tot de datum van notariële levering onder vergoeding van uitstelrente. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt men termijnnota's. Op de datum van notariële levering dienen deze termijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente zijn voldaan. Na de notariële levering ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's kennen een betalingstermijn van 14 dagen na dagtekening. Na ondertekening van de koop- en de aannemingsovereenkomst zenden wij u een factuur, waarop de reeds vervallen termijnen in rekening zijn gebracht. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de datum van levering betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw, indien u de aankoop van uw appartement geheel of gedeeltelijk financiert door middel van een hypothecaire lening. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Voor eventueel door u opgedragen meerwerk geldt de betalingsregeling volgens de SWK bepalingen, zoals ook in de koop- en de aannemingsovereenkomst is opgenomen.

## 3. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van de notariële levering vermeld. Voor de datum van de notariële levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale -op die datum verschuldigde- bedrag is aangegeven. Dit inclusief de bijkomende kosten die niet in de koop- en de aannemingsovereenkomst begrepen zijn zoals:

- de uitstelrente (grond-/bouwrente) over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de datum van notariële levering;
- eventueel notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- onderzoekkosten door notaris;
- eventueel afsluitprovisie van de hypotheek;
- eventueel specifieke kosten voortvloeiend uit de hypotheek (deze zijn afhankelijk van de vorm en verstrekker van de hypotheek. Gedacht kan worden aan premie voor risicoverzekering, eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering of dergelijke).

### *Appartementsrechten*

Het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten, uitgegeven in erfpacht. Een appartementsrecht ontstaat door een bij de notaris te passeren akte van (onder)splitsing in appartementsrechten.

### *Akte van splitsing in appartementsrechten*

De akte van splitsing kent drie onderdelen:

#### a) Omschrijving van de appartementen en gemeenschappelijke delen

Het appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van het appartement, de berging en/of de parkeerplaats en tevens op een bepaald onverdeeld aandeel in het eigendom van het gebouw. U bent dus gerechtigd tot het appartement, de berging en/of de parkeerplaats en tevens gerechtigd tot een bepaald gedeelte in de gemeenschappelijke zaken van het gebouw. Bij de akte van (onder)splitsing horen ook splitsingstekeningen. Op deze tekening is het hele gebouw weergegeven. De appartementen, bergingen en parkeerplaatsen zijn met doorlopende nummers (zogenaamde indexnummers) weergegeven. Op deze tekeningen is ook weergegeven welke gedeelten van het gebouw gemeenschappelijk zijn.

#### b) Het reglement van (onder)splitsing

Het reglement wordt vastgesteld bij de akte en vormt de bepalingen die de onderlinge verhoudingen regelen tussen alle bewoners/gebruikers van een appartementengebouw, met alle rechten en verplichtingen voor iedere bewoner/gebruiker. In dit reglement wordt tevens vastgelegd wie voor welke gedeelten gerechtigd is in het gebouw en de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw en voor welk aandeel iedere eigenaar in het gebouw verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw (door middel van het betalen van servicekosten).

#### c) Vereniging van Eigenaars (VvE)

Deze vereniging wordt opgericht bij de akte en heeft als doelstelling het behartigen van de belangen van alle appartementseigenaren van het gebouw. In de akte worden tevens de statuten van de vereniging opgenomen. Hierin staan zaken als: de procedure rond benoeming bestuur, bevoegdheden van het bestuur, de rechten en plichten van de leden, wanneer er algemene ledenvergaderingen moeten worden gehouden en waarover de eigenaren hun stem mogen uitbrengen. Een appartementseigenaar is van rechtswege lid van deze vereniging.

## 4. Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering is het appartement gebouw door de verkoper verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient de VvE namens de gezamenlijke eigenaren koper hierin te voorzien (met uitzondering van uw inboedelverzekering, die dient u zelf na oplevering af te sluiten).

## 5. Prijswijziging

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale verkoopprijs staat vast met uitzondering van wijzigingen in het BTW tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

## 6. Garantie- en waarborgregeling

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt worden samengevat.

In het geval de ondernemer, tijdens de aanbouwperiode van het huis, in financiële moeilijkheden komt wordt het appartement, zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg. Zie hiervoor ook de voorwaarden in de SWK garantie- en waarborgregeling.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een bouwkundige kwaliteit van het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In sommige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het schilderwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning. Zie hiervoor ook de voorwaarden in de SWK garantie- en waarborgregeling.

Tevens geldt dat ingeval van geschillen SWK kan bemiddelen. De Garantie- en waarborgregeling kent een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

## 7. SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van nieuwbouwappartementen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een appartement het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de appartementen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

## 8. Koperskeuze procedure

De koper zal in het bezit worden gesteld van een zogenaamde 'koperskeuzelijst', met mogelijke alternatieven dan wel opties met bijbehorende verrekenprijzen. De gelegenheid wordt geboden om een persoonlijke keuze te maken. Daarnaast zal de aannemer ervoor moeten waken, dat uw appartement bij oplevering voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Gevelaanpassingen, in welke vorm dan ook, zijn niet mogelijk. Indien in het kader van minderwerk, op uw verzoek, zaken niet worden aangebracht, dan kan het appartement bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de geldende eisen. In dat geval is de gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling van het SWK van toepassing. De koper wordt hierover vooraf geïnformeerd.

## 9. Sluitingsdata

Het opgeven van de alternatieven dan wel opties uit de koperskeuzelijst is mogelijk tot een vooraf bepaalde sluitingsdatum. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening gehouden wordt met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, worden deze data voor diverse onderdelen bepaald. Opgaven van wijzigingen worden na het verstrijken van een sluitingsdatum niet meer in behandeling genomen.

## 10. Overige bepalingen

Voor rechten en plichten welke betrekking hebben op de grond onder de appartement, bijvoorbeeld instandhouding/onderhoud erfscheidingen etc., wordt verwezen naar de koop- en de aannemingsovereenkomst c.q. akte van levering.

## 11. Bouwtijd

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer uw appartement voor bewoning gereed zal zijn uitgaande van de start van de bouw. Onvoorziene omstandigheden als brand, storm, waterschade en/of onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV dagen vallen niet onder werkbare dagen.

## 12. Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten.

Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitieve afspraken maakt. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden echter, wij noemden reeds enkele, kunnen een opschuiving veroorzaken, zeker als de bouw op het moment van aankoop nog niet is aangevangen.

Strikt juridisch genomen is de koop/- aannemingsovereenkomst een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Over het algemeen is de juridisch vastgelegde opleveringstermijn ruim genomen.

## 13. Oplevering en sleuteloverdracht



Het appartement maakt deel uit van een project met meerdere appartementen en woningtypen. Hierbij kan het voorkomen dat de voortgang van de bouw van het door uw gekochte appartement niet continu zal verlopen door intervallen in de planning.

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met de uitvoerder of opzichter uw appartement te inspecteren. Bij deze inspectie worden de geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen. Inmiddels heeft u dan een eindafrekening ontvangen. Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw appartement. Dit noemen wij de feitelijke oplevering van uw appartement.

Bij de oplevering zullen de garantiebewijzen c.q. gebruiksinstructies worden overhandigd van de technische installatie, evenals een verbestek, onderhoudsadvies en een kleur- en materiaalstaat met kleurnummers etc. Van de technische installatie zullen definitieve tekeningen worden verstrekt welke, ten opzichte van de huidige verkoopbrochure, de definitieve plaats aangeven in de standaard situatie zonder koperswijzigingen van elektra, water, sanitair en WTW-unit.

Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of alle eerdere geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of “werken” van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het appartement is gebouwd van “levende” materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan; deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan nooit voorkomen worden. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gedaan, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

## 14. Bouwplaatsbezoek

U moet er rekening mee houden dat de wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats streng zijn. Conform de Arbowet- en regelgeving is de aannemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegde vallen buiten de verzekering van VORM Bouw B.V. Het is derhalve verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden van derden in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

### *Kijkdagen*

Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te bezichtigen, ruimtes in te meten en/of foto's te maken, zullen er kijkdagen georganiseerd worden. Informatie hierover wordt u middels nieuwsbrieven verstrekt.

## 15. Opschortingsrecht (5% regeling)

Deze regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw appartement snel verholpen te krijgen. Hoe gaat dat in zijn werk? U dient bij de oplevering van uw appartement alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventueel meer – en minderwerk) te hebben overgemaakt. Voor de laatste 5% van de aanneemsom geeft de ondernemer aan de notaris een bankgarantie. Dat geeft u de garantie dat de ondernemer de geconstateerde gebreken zal verhelpen. Deze dienen in het algemeen binnen 15 werkbare dagen te zijn opgelost. Pas daarna wordt de bankgarantie opgeheven.

## II. PROJECTINFORMATIE

### 16. Algemeen

Binck Eiland is de eerste locatie in de Binckhorst dat wordt herontwikkeld tot een nieuwe woonwijk. Een groot deel van de Binckhorst zal in de jaren erna veranderen tot woongebied. Meer informatie kunt u hierover vinden op de site van de gemeente Den Haag.

Project Binck Kade is het derde en laatste deelgebied van Binck Eiland dat in verkoop zal gaan. Het eerste deelproject is De Binck. De Binck omvat de transformatie van het huidige kantoorgebouw grenzend aan de Binckhorstlaan, naar een woongebouw. Achter dit gebouw wordt het tweede deelproject Binck Plaats gerealiseerd, bestaande uit 46 grondgebonden herenhuizen grenzend aan de overdekte stallingsgarage waar ook de parkeerplaatsen van de appartementen Binck Kade zullen worden gerealiseerd. Op de kop van het eiland worden de appartementen, City Houses en City Lofts Binck Kade gerealiseerd.

### 17. Projectdocumentatie

Alle tekeningen, maten en materialen in deze Kopersinformatie en Technische Omschrijving zijn gebaseerd op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van dit project. Alle projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. Toch is het altijd mogelijk, dat als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De (bouw)ondernemer behoudt zich het recht voor wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

U dient er rekening mee te houden dat de op tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Van de tekeningen kan niet worden gemeten. De indeling op de situatie tekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, kademuren, vuilcontainers en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. De situatietekeningen betreffen nagenoeg in alle gevallen een momentopname. De inrichting van Binck Eiland kan door eisen vanuit de gemeente Den Haag nog veranderen. Wij adviseren u het bestemmingsplan bij de gemeente in te zien. Hierin staat vastgelegd wat voor uw appartement, maar ook voor de verdere omgeving kan en juist niet kan. Eventuele toekomstige plannen van de gemeente in de naastliggende omgeving worden hierin eveneens vastgelegd.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan:

- de tenaamstelling van de ruimte die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- perspectief- en/of sfeertekeningen;
- foto's en Artist Impressions;
- brochure, strooifolders, flyers, advertenties;
- maquettes;
- interieurschetsen;
- indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- omgeving(impressie)gegevens, met de daarbij behorende tekeningen;
- gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keukens, hekwerken en balustraden etc. in gevels, doorsneden en plattegronden;
- ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines, meubels etc., deze dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte, deze zijn niet in de koopsom begrepen;
- De op tekening aangegeven installaties en locaties daarvan, deze zijn uitsluitend indicatief.

## 18. Bouwbesluit en normen

Bij het samenstellen van deze Kopersinformatie en Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen volgens het huidig vigerende Bouwbesluit. Om de beschrijvingen en tekeningen voor belangstellenden en niet bouwkundigen leesbaar te houden is de terminologie van het Bouwbesluit op een aantal punten aangepast. In afwijking van het Bouwbesluit worden onder andere voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

- Woonkamer, keuken en slaapkamer in plaats van verblijfsruimte;
- Entree, gang en hal in plaats van verkeersruimte;
- Badkamer in plaats van badruimte;
- Toilet in plaats van toiletruimte;
- Berging en (berg)kast in plaats van onbenoemde ruimte;
- Meterkast in plaats van meterruimte.

## 19. Politiekeurmerk Veilig Wonen

Er wordt gestreefd om in het plan zoveel mogelijk te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen, dit ter beoordeling van Binck Zuid B.V. Er worden door Binck Zuid B.V. geen Politiekeurmerk Veilig Wonen certificaten aangevraagd of verstrekt.

## 20. Energielabel

Vanaf 1 januari 2008 moeten appartementen worden voorzien van een energieprestatiecertificaat. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig een appartement is. Het certificaat loopt van A tot en met G. Een appartement met het groene A-certificaat is het energiezuinigst en een appartement met het rode G-certificaat is het minst energiezuinig. De appartementen van project Binck Kade krijgen het groene A label, dus u koopt een energiezuinige appartement! Het energieprestatiecertificaat is appartement gebonden en maximaal tien jaar geldig.

## 21. Milieu

Bij het ontwerp van de appartementen, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, wordt rekening gehouden met het milieu. Uitgangspunt is dat afval tijdens de uitvoering zoveel mogelijk wordt beperkt. Bouwafval wordt vervolgens zoveel mogelijk gescheiden ingezameld en afgevoerd ten behoeve van recycling. De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- Isolerende voorzieningen ter plaatse van de vloeren, balkons, gevels en daken;
- Waterbesparende spoelvoorziening toilet(ten) (spoelonderbreking);
- Zoveel mogelijk toepassen van recyclebare en geprefabriceerde materialen;
- De houten onderdelen van de appartementen worden uitgevoerd met keurmerk.

## 22. Wijk in ontwikkeling

Ten tijde van de oplevering van de betreffende fase zullen gedeelten van het bouwplan en/of het openbaar gebied nog niet gereed of in uitvoering zijn. Dit kan voor dergelijke wijken gebruikelijke omstandigheden met zich meebrengen.

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

Afhankelijk van het seizoen waarin de opleveringen plaatsvinden kunnen beplantingen zoals de beukenhagen of in de groengevel mogelijk nog niet aangebracht zijn. Indien van toepassing zal dit op het opleverformulier vermeld worden (welke overigens niet geldt als een opleverpunt), waarna de beplantingen zo spoedig mogelijk, opnieuw afhankelijk van het seizoen, aangebracht zullen worden.

### III. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

#### 23. Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingschachten zijn indicatief en worden conform berekeningen en de tekeningen van de installateurs uitgevoerd.

#### 24. Hoogteligging

Het Peil (P=0) is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Het Peil wordt door de gemeentelijke dienst nader vastgesteld. Vanuit het Peil worden de hoogtematen gemeten.

#### 25. Grondwerk

Het terrein wordt waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen, bestratingen etc.

#### 26. Buitenriolering

De vuilwaterriolering en de hemelwaterafvoeren van het appartement worden uitgevoerd als een gescheiden stelsel. De vuilwaterriolering en de hemelwaterafvoeren van het dak en de balkons worden aangesloten op het openbare rioleringsstelsel.

#### 27. Bergingen

Alle appartementen hebben een individuele berging in het appartement, de plaats van de berging is op de koperscontracttekeningen aangegeven. De wanden van de bergingen, voor zover geen buitengevelwand, worden uitgevoerd in gipsblokken en voorzien van een houten kozijn met stompe deur.

De berging met de opstelplaats voor de wasmachine en droger wordt mechanisch geventileerd. Op de verkoopcontracttekening staat bij de ruimte aangegeven welke lichtpunten en elektra punten er zijn voorzien. In de berging worden diverse technische installaties aangebracht. Zo bevindt o.a. de warmtepomp, het warmtapwatervat en de WTW-unit zich in de berging. Op de verkoopcontracttekening is met symbolen aangegeven welke technische installaties zich in de berging bevinden.

#### 28. Parkeren

Alle appartementen, behoudens de City Lofts, hebben een eigen parkeerplaats in de parkeergarage gelegen achter de woningen van het deelplan Binck Plaats. De parkeergarage is eigendom van de Vereniging van Eigenaars. Het nummer van de bij het appartement behorende parkeerplaats is op de koopovereenkomst aangegeven.

De vloer van de parkeergarage bestaat uit klinkerverharding voorzien van de nodige tekens en bewegwijzering t.b.v. het markeren van de parkeervakken, rijbanen en looppaden.

De wanden van de parkeergarage bestaan voor het overgrote deel uit de achtergevels van de omliggende woningen. De kolommen in de parkeergarage zijn uitgevoerd in prefab beton.

De garage wordt verlicht door middel van LED-verlichting. De dagelijkse ventilatie wordt geregeld door middel van stuwdrukventilatoren die aan het plafond van de garage zijn bevestigd. De ventilatie wordt geregeld op basis van CO/LPG detectie. In de garage zijn t.b.v. de rook- en warmteafvoer bij brand een viertal brandventilatoren opgesteld. De parkeervakken worden door middel van een andere kleur klinker in de bestrating aangegeven. Een aantal plekken in de garage zijn voorzien van een parkeerhefsysteem. Op de tekeningen kunt u onderscheiden welke dat zijn.

Bij de inrit en de uitrit van de parkeergarage wordt een speedgate geplaatst om oneigenlijk gebruik van de parkeerplaatsen door derden te voorkomen. Deze speedgate is bedienbaar met een handzender. De in- en uitrit voor het verkeer bevindt zich tussen gebouw 'De Binck' en bouwnummer 46 van het deelproject Binck Plaats. Naast de kopers van een appartement in project Binck Kade zal de parkeergarage ook worden gebruikt door de kopers/bewoners van project De Binck en Binck Plaats.

In de kelder en tussenvloer van de hoge gebouw en begane grond van het lage gebouw is een fietsenberging opgenomen. Er zijn per appartement een aantal fietsenopstelplaatsen toegewezen. In de koopovereenkomst van het appartement staat het exacte aantal omschreven.

Op de begane grond van het hoge en lage gebouw bevindt zich een aparte ruimte met de opstelplaatsen voor een scootmobiel.

Het gezamenlijk gebruik en kosten voor en door eigenaars / bewoners wordt via de notariële akten en de splitsingsakte geregeld.

## 29. Gezamenlijke binnen- / dektuin

De gemeenschappelijke tuin van drie verschillende deelprojecten de Binck, Binck Plaats en Binck Kade is gerealiseerd op het dak van de parkeergarage. De gemeenschappelijke binnentuin, grenzend aan de privétuinen van de herenhuizen Binck Plaats, is voorzien van een inrichting conform de situatietekening.

De trapopgang vanuit de parkeergarage wordt afgedekt door een kas die op het dek staat gemonteerd. Daarnaast is het dek voorzien van diverse elementen zoals bakken geschikt als moestuin, een picknickbank en een aantal natuurlijke speelaanleidingen. Het verhoogde deel van het dek is geheel omgeven door een houten zitelement. Bovenop het verhoogde dek is ruimte voor verticaal groen. De dektuin is vanuit het openbaar gebied benaderbaar door een drietal trappen. Deze trappen zijn uitgevoerd in beton. Bovenaan elke trap is een laag stalen hekwerk voorzien.

## 30. Erfafscheidingen Tuinen

De erfafscheidingen tussen de individuele tuinen van de City Houses bestaat uit een groengevel en buiten de rooilijn van het gebouw uit een beukenhaag. De hoogte van de beukenhaag bedraagt circa 1,25m.

De City Lofts grenzen aan het openbaar gebied. Deze studio's hebben geen eigen buitenruimte.

## 31. Fundering

De fundering van beide complexen bestaat uit betonnen balken, betonnen poeren en betonnen vloeren, die op betonnen palen rusten. De vereiste afmetingen van de funderingsconstructies, lengte van de betonpalen en dergelijke worden bepaald door de constructeur.

## 32. Vloeren

De draagstructuur van het gebouw is een betonskelet bestaande uit betonvloeren en betonwanden.

### *Algemene ruimten*

De vloeren van (een gedeelte van) de kelder, begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping bestaan uit (geïsoleerde) betonnen vloeren.

### *Appartementen*

De constructieve vloeren van de appartementen worden met plaatvloeren gerealiseerd.

### *Vloerafwerking*

De vloeren in de appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer. De dekvloer in de sanitaire ruimtes wordt uitgevoerd als een zandcement dekvloer en voorzien van tegelwerk. De akoestisch zwevende vloer bestaat uit een isolatiepakket onder de anhydriet of zandcement dekvloer, waardoor geluid vanuit uw appartement naar onderliggend appartement wordt gereduceerd. Bij toepassing van harde vloerafwerking is de koper verantwoordelijk voor het voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot geluidisolatie. Het is van belang dat u zich vooraf goed laat informeren over de mogelijkheden.

## 33. Constructieve en woningscheidende wanden

De constructieve wanden in het gebouw bestaan uit in het werk gestort beton of prefab beton. De appartementscheidende wanden zijn uitgevoerd als beton- of zogenoemde metalstudwanden. Dit zijn wanden bestaande uit metalen profielen, geïsoleerd en bekleed met dubbele gipsplaten.

### *Scheidingswanden*

De binnenwanden in het appartement bestaan uit beton, metalstud of gipsblokken. De wanden worden uitgevoerd met voldoende dikte, afgestemd op geldende eisen. Daar waar het volgens de bouwregelgeving noodzakelijk is, wordt een isolerende, brandwerende of geluidbeperkende uitvoering van de wanden toegepast.

### *Gevels*

De buitengevels van de appartementen worden uitgevoerd in natuurleien. De (niet dragende) binnenspouwbladen worden uitgevoerd in zogenoemde houtskeletbouw wanden, de wand wordt aan de binnenzijde voorzien van gipsplaten, in het element wordt de benodigde isolatie opgenomen. De overige buitengevels van de appartementen worden eveneens voorzien van isolatie, met de vereiste isolatiewaarden. De luchtpouw wordt geventileerd.

## 34. Collectieve ruimten

De entree en de lifthallen van het gebouw vallen onder de collectieve of gemeenschappelijke ruimte van het gebouw. De voorruimte van de entree is niet van buiten bereikbaar voor de postbode en bezorgdiensten. De briefkleppen van de postkasten bevinden zich aan de buitenzijde van de entree. Het privé gedeelte van de entree is niet openbaar toegankelijk en afgesloten door een elektronisch sluitsysteem. De vloer van de entree wordt afgewerkt met hierbij passende vloertegels.

Voor het inrichten van de centrale entree en overige algemene ruimten wordt door de architect een interieurontwerp gemaakt. De definitieve invulling is nog niet bekend. Er kunnen derhalve nog wijzigingen plaatsvinden. Het definitieve plan van de inrichting van de centrale entree zal nog met de kopers worden gecommuniceerd.

### 35. Balkons / Loggia's

De balkons / loggia's zullen als in het zicht blijvende geprefabriceerde betonnen balkonplaten aan het skelet van het gebouw worden bevestigd. De balkons zijn afgeschermd met glazen balustrades die op de balkons worden bevestigd. De balustrade wordt beveiligd d.m.v. stalen balusters en profielen in kleur. De wanden en het plafond van de balkons / loggia's worden afgewerkt met een gevelbeplating.

Een aantal balkons waar één verblijfsruimte onder gesitueerd is van het onderliggende appartement of algemene ruimte, zal worden voorzien van dakbedekking en vlonderdelen. De afwerking van de terrassen van de penthouses op de 5<sup>e</sup> en 6<sup>e</sup> verdieping van het lage gebouw en 14<sup>e</sup> en 15<sup>e</sup> verdieping van het hoge gebouw worden voorzien van vlonderdelen.

### 36. Leien gevelbekleding

De buitengevels van het woongebouw worden uitgevoerd met een gevelbekleding in natuurleien. De definitieve lei is in overleg met de architect bepaald. Voor het hoge en lage gebouw worden in kleur afwijkende natuurleien toegepast. Rondom de leien gevelbekleding wordt een aluminium kader aangebracht om meer diepte in de gevel aan te brengen.

Op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping wordt de gevel lokaal voorzien van een groengevelsysteem. De exacte uitvoering van het groengevelsysteem is nog niet bekend en zal later met de kopers worden gecommuniceerd.

Ter plaatse van de balkons en de terrassen ter plaatse van de penthouses zal er een gevelbeplating worden toegepast afgestemd op de kleur van de kozijnen. In de kroon van het gebouw ter plaatse van de penthouses zal er een verlaagd plafond worden toegepast wat wordt voorzien van een kunstwerk. Het kunstwerk zal in de vorm van een armatuur worden uitgevoerd, de exacte uitvoering is echter nog niet bekend en zal later met de kopers worden gecommuniceerd.

### 37. Daken

De platte daken van het gebouw worden afgewerkt met bitumineuze dakbedekking. Daar waar het, vanwege bediening en onderhoud, noodzakelijk is worden betontegels aangebracht opdat het betreden van het dak mogelijk is zonder de dakbedekking te beschadigen. Daar waar vereist wordt valbeveiliging aangebracht. Daarnaast bevindt zich op het dak een gevelonderhoudsinstallatie en zal de overige ruimte benut worden voor het plaatsen van benodigde installaties en PV panelen. Op de daken worden PV panelen aangebracht. Het totaal aantal PV panelen worden aangesloten op de algemene voorzieningen. Per appartementengebouw zullen één of meer omvormers geplaatst worden die opgewekte energie terug levert. De PV panelen zijn geen eigendom van de kopers, maar zijn conform de vastgelegde toewijzing dienstbaar aan de algemene voorzieningen.

### 38. Hemelwaterafvoeren

Het gehele hemelwaterafvoersysteem wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel. De hemelwaterafvoeren van de daken en de dakterrassen en de hemelwaterafvoeren van de balkons worden separaat naar buiten de gevel gebracht. De afmeting van de leidingen worden gemaakt volgens de berekeningen van de installateur.

Het hemelwater van het platte dak wordt afgevoerd door middel van plakplaten en akoestisch en thermisch geïsoleerde standleidingen in de schachten.

Het hemelwater op de balkons wordt afgevoerd door middel van een ingestorte afvoerput met rooster en aangesloten op de standleidingen aan de gevels.



### 39. Gevelkozijnen, ramen en deuren appartementen

De buitenkozijnen, ramen en deuren in de gevels van de appartementen worden uitgevoerd in gepoedercoat aluminium. De draairichting van de ramen en deuren is op de geveltekening aangegeven. De deuren naar de balkons worden uitgevoerd als gepoedercoat aluminium schuifdeur.

Bij bepaalde gevelkozijnen (zie verkoopcontracttekening) is een zogenaamd Frans Balkon aangebracht. De hekjes van deze balkons zijn uitgevoerd als glazen balustraden.

#### *Woningentree*

De voordeuren worden uitgevoerd als een dichte houten deur voorzien van een deurspion in een houten kozijn.

### 40. Binnenkozijnen en –deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als houten kozijn en voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte laklaag in de kleur helder wit. De binnenkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht. In de kozijnen worden fabrieksmatig afgelakte stompe deuren, zonder glasopening, afgehangen in de kleur helder wit.

De kozijnen van toilet en badkamer worden voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnenkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Tevens is er de mogelijkheid om een geheel eigen keuze te maken van de binnendeuren. U wordt hierover nader geïnformeerd via de kopersinformatiebrief en de optielijst.

### 41. Hang- en sluitwerk

Alle gevelkozijnen met deuren en ramen van het appartement worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk met SKG\*\* -keurmerk. De cilinders van alle buitendeuren van het appartement zijn gelijksluitend. Per appartement worden er zes sleutels geleverd.

De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot. Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren is standaard uitgevoerd met rozetten.

### 42. Trappen en balustraden

#### *Algemene ruimten*

De trappen in de algemene ruimten in het gebouw worden uitgevoerd in prefab beton. De trappen en de vloerranden worden daar waar van toepassing, afgeschermd met een hekwerk en met wandleuning.

#### *Appartementen*

De City Houses bestaan uit twee verdiepingen (begane grond en 1e verdieping) waardoor in deze appartementen binnentrappen worden toegepast. De binnentrappen zijn stalen spiltrappen voorzien van houten treden. De trappen, traphekken en leuning worden gepoedercoat. De houten treden worden transparant afgelakt.

## 43. Beglazing

De glasopeningen van de kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel van het appartement worden voorzien van triple-glas. Waar vereist, volgens het bouwbesluit, worden beglazingen uitgevoerd met brandwerende of doorvalveilige eigenschappen.

## 44. Stukadoorswerk

### *Wandafwerking appartementen*

De wanden worden behangklaar afgewerkt, behoudens de wanden in meterkast, technische ruimte/berging en betegelde wanden. De wanden van de badkamers worden over de volledige hoogte voorzien van tegelwerk. De wanden van het toilet worden tot 1,5 meter hoog voorzien van tegelwerk, daarboven voorzien van wit structuur spuitwerk. De wanden in de meterkast en technische ruimte zijn onafgewerkt.

### *Wandafwerking algemene ruimten*

De wandafwerking in de algemene verkeersruimten op de begane grond en verdiepingen wordt uitgevoerd als scanbehang en gesausd in een witte kleur. In de werkkasten blijven de wanden onafgewerkt.

### *Plafondafwerking appartementen*

De onderzijde van de betonnen vloeren worden voorzien van wit structuur spuitwerk. De plaatnaden van het betonnen plafond, de zogenaamde v-naden, zijn niet zichtbaar. Het plafond van de meterkast blijft onafgewerkt.

### *Plafondafwerking algemene ruimten*

De plafonds in de algemene verkeersruimten van de begane grond en de verdiepingen worden uitgevoerd met een systeemplafond.

## 45. Tegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van wand- en vloertegelwerk. De vloer van de badkamer wordt ter plaatse van de doucheopstelling verdiept of onder afschot getegeld. De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van ca. 1500 mm. plus vloer. De wanden van de badkamer worden verdiepingshoog voorzien van tegelwerk. De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht. De vloertegels hebben een afmeting van 30\*30cm. Het wandtegelwerk bestaat standaard uit tegels met de afmetingen 25\*44cm.

De badkamer en het toilet zijn standaard voorzien van tegelwerk. U kunt uw keuze voor tegelwerk maken uit een aantal standaard mogelijkheden. Tevens is er de mogelijkheid om een geheel eigen keuze te maken bij de tegelshowroom. De tegelshowroom zal u hiervoor een offerte aanbieden. U wordt hierover nader geïnformeerd via de kopershandeling en de standaard koperskeuzelijst.

## 46. Aftimmerwerk

De meterkasten worden voorzien van de nodige meterschotten. Aftimmeringen en aftimmerlatten worden aangebracht daar waar een deugdelijke afwerking deze noodzakelijk maakt. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

## 47. Schilderwerk

Het buiten- en binnenschilderwerk van alle houtwerken, betimmeringen, houten kozijnen en deuren worden voor zover niet anders omschreven, dekkend geschilderd.

## 48. Keuken

In de vrij op naam prijs is geen keukens inbegrepen. De koper kan bij de voorgestelde keukenshowrooms een individuele keuken uit kiezen. Indien door u gekozen wordt voor betreffende voorgestelde keukenshowroom kan de keuken voor oplevering van het appartement geplaatst worden. Oplevering van de keuken zal door de keukenleverancier worden verzorgd. Indien u geen gebruik maakt van de door verkoper voorgestelde keukenleverancier, dan dient de koper deze keuken na oplevering te (laten) plaatsen.

In basis worden installaties aangebracht op een standaard plaats zoals weergegeven op de keukeninstallatietekening. De warm- en koudwaterleiding in de keuken worden afgedopt opgeleverd. Gezien de afstanden in sommige appartementen tussen buffervat en keukenkraan wordt geadviseerd een 3-in-1 kokend waterkraan te kiezen in de keukenshowroom.

Eventuele wijzigingen van de installatiepunten voor de keuken dienen tijdig (voor sluitingsdatum) als meer- en minderwerk te zijn afgerond. Na de sluitingsdatum zijn wijzigingen niet meer mogelijk. Uw kopersadviseur kan u hierover informeren.

In de keuken zijn de volgende basisaansluitpunten opgenomen:

### *Mechanische ventilatie:*

- 1 x afzuigpunt (vaste positie in betonnen plafond) afhankelijk van vloeroppervlak
- centrale afzuigpunten zijn niet geschikt voor het aansluiten van afzuigkap keukens

### *Water:*

- 1 x afgedopte koudwateraansluiting t.b.v. vaatwasser;
- 1 x afgedopte koudwateraansluiting t.b.v. spoelopstelling keukens;
- 1 x afgedopte warmwateraansluiting t.b.v. spoelopstelling keukens.

### *Riolering:*

- 1 x afgedopte afvoer t.b.v. spoelopstelling keukens (inclusief t-stuk t.b.v. vaatwasser, dit is een aansluiting op de sifon van de spoelbak. Deze dient door de keukenleverancier te worden geleverd).

### *Elektra:*

De keukens is standaard voorzien van de volgende aansluitpunten:

- elektrische kookplaat (perilex wandcontactdoos, 2x 230V);
- (combi)magnetron (wandcontactdoos op een aparte eindgroep);
- vaatwasser (wandcontactdoos op een aparte eindgroep);
- koel-/vriescombinatie (wandcontactdoos op een algemene eindgroep);
- verlichting/wasemkap (wandcontactdoos op een algemene eindgroep);
- loze leiding tot in de meterkast voor een boiler/voorraadvat of cooker.

Verder wordt er rekening gehouden met twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad voor algemeen gebruik.

## 49. Installatievoorzieningen

De aantallen, globale situering en functies van installatieonderdelen zijn op de tekening van de appartementen indicatief aangegeven. Locaties, afmetingen en hoogten kunnen plaatselijk afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen.

## 50. Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften (NEN 1010) uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeelt over diverse aansluitpunten.

In de appartementen worden in hoofdlijnen de volgende aansluitingen aangebracht conform tekening:

- Wandcontactdozen verblijfsruimten: 300 mm.
- Wandcontactdozen boven aanrechtblad: 1250 mm.
- Wandcontactdozen overig: 300 mm.
- Schakelaars: 1050 mm.
- Thermostaat in de woonkamer: 1500 mm.
- Bedieningspunt mechanische ventilatie: 1250 mm.
- Aansluitpuntpunt boven spiegel in badkamer: 2250 mm.
- Telefoon- en Cai-aansluitingen: 300 mm.
- Loze leidingen: 300 mm.
- Wandcontactdoos wasmachine/wasdroger: 1050 mm.
- Aansluitpunten keukeninstallatie (conform de 0-tekeningen):
  - Twee dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik;
  - Loze leiding t.b.v. boiler;
  - Enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. de vaatwasser;
  - Enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
  - Enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. magnetron/oven;
  - Enkele wandcontactdoos t.b.v. keukenmeubel/verlichting;
  - Perilex wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken (2 x 230V).

Bovenstaande hoogten betreffen circa maten en worden gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer van de betreffende ruimte. Plaatselijk kunnen de aangegeven hoogten afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen zoals bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie of mechanische ventilatie-unit (WTW). De aantallen, plaats en soort zijn op de tekening van de betreffende appartementen indicatief aangegeven.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in het appartement worden uitgevoerd als kunststof inbouwmodel in de kleur helder wit. Leidingen worden voornamelijk in de wand weggewerkt met uitzondering van leidingen in de technische ruimte.

### Verlichting

In de algemene ruimten binnen het gebouw en in de stallingsgarage zijn armaturen voor verlichting voorzien. Ieder appartement heeft per balkon / loggia aan het plafond of wand één aansluitpunt voor verlichting, schakelbaar vanuit het appartement. In de appartementen zijn op de aangegeven plaatsen centraaldozen / aansluitpunten voor lichtpunten voorzien. In de appartementen zijn standaard geen verlichtingsarmaturen voorzien.

### Zonnepanelen

De appartementen worden voorzien van zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit. De zonnepanelen worden via één of meer omvormers aangesloten op het collectieve elektriciteitsnet van het gebouw. Indien deze niet direct verbruikt wordt, zal deze worden terug geleverd aan de energieleverancier. In de documentatie van Klimaatgarant kunt u meer vinden over het systeem en de aantallen panelen op de verschillende appartementen.

### Telefoon / CAI

In de woonkamer worden aansluitpunten ten behoeve van eventueel telefoonnetwerk en/of data bekabeling aangelegd. Tevens wordt in de woonkamer een bedraad cai (centrale antenne inrichting) aansluitpunt aangelegd. Nabij het (potentiele) telefoonaansluitpunt wordt een USB-oplaadaansluiting voorzien. Daarnaast wordt nog een loze leiding vanuit de meterkast tot nabij de CAI aansluiting in de woonkamer voorzien.

Ten behoeve van de aansluiting CAI- of data-installatie worden er 2 loze leidingen in slaapkamer 1 en 1 loze leiding in elke overige slaapkamer aangebracht.

### Rookmelders

Alle appartementen worden voorzien van de wettelijk benodigde rookmelder(s) welke is/zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. Op de verkoopcontracttekening zijn de locaties weergegeven.

### Videfooninstallatie

Ieder appartement, heeft in de woonkamer (conform tekening) een videfooninstallatie bestaande uit een wandtoestel met een spreek- luisterverbinding, een beeldscherm uitgevoerd met een kleurenscherm, een deuropener en een zoemer. Aan de buitenzijde van de hoofdentree van het gebouw is een spreek- luistermodule met camera voorzien in het belpaneel. Hiermee kan vanuit het appartement bezoek binnen worden gelaten door de entreepui in de centrale entree.

## 51. Liftinstallaties

Het hoge gebouw wordt voorzien van twee liften van hoogwaardige kwaliteit. Het lage gebouw wordt voorzien van één lift. Per woongebouw wordt één lift hiervan uitgevoerd als een brandweerlift. Dit betekent dat deze lift een afwijkende maatvoering heeft, maar net als de twee andere liften enkel gebruikt kan worden door bewoners of bezoekers. De dagkanten en liftoegangsdeuren worden afgewerkt met geborsteld RVS. De lifthallen op de verdiepingen is in basis voorzien van projecttapijt en een akoestisch plafond.

## 52. Waterinstallaties

De appartementen worden aangesloten op het plaatselijke drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en zijn vervaardigd van kunststof.

Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding)
- de spoelinrichting van het toilet in de toiletruimte en/of badkamer(s)
- de koudwaterkraan van het fonteintje in de toiletruimte
- de wastafelmengkraan in de badkamer(s)
- de douchemengkraan in de badkamer(s)
- de wasmachineaansluiting in de techniekruimte
- de badmengkraan in de badkamer (indien een bad is inbegrepen)

Vanaf het/de warmte buffervat(en) in de techniekruimte wordt een warmtapwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding)
- de wastafelmengkraan in de badkamer(s)
- de douchemengkraan in de badkamer(s)
- de badmengkraan in de badkamer (indien een bad is inbegrepen)

## 53. Riolering

De riolering van het appartement wordt aangelegd als een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool en het hemelwater wordt afgevoerd naar het schoonwaterriool. Rioleringsbuizen worden uitgevoerd in kunststof en worden voorzien van de nodige hulpstukken.

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en wordt aangesloten op het vuilwaterriool. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en ontstoppingsmogelijkheden.

## 54. Wasmachine / wasdroger

Standaard bevindt zich in het appartement een enkele wandcontactdoos op aparte groep voor de wasmachine.

Naast de wasmachineaansluiting en vuilwaterafvoerpunt wordt een aansluiting aangebracht ten behoeve van een wasdroger op een aparte groep. In sommige gevallen zal de droger op de wasmachine geplaatst moeten worden, afhankelijk van de beschikbare ruimte in de technische ruimte.

## 55. Installatie met individuele warmtepomp en collectieve bron

### *Verwarmen, koelen en warm water.*

Voor verwarmen, koelen en warm water wordt elk appartement voorzien van een warmtepomp met een voorraadvat. Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem met gesloten verticale bodemwarmtewisselaars. De bodemwarmtewisselaars worden gezamenlijk gebruikt door steeds twee of meer warmtepompen en bevinden zich naast het gebouw. De warmtepompen en de bodemwarmtewisselaars worden bepaald op basis van de woningen inclusief de bouwkundige opties die tijdens de bouw zijn aangebracht.

De warmtepompen zijn opgesteld de technische ruimte in de woning. De warmtepomp wordt aangestuurd door een thermostaat in de woonkamer. Via deze thermostaat kan de gewenste temperatuur ingesteld worden en kan de instelling voor warm water (comfort of eco) geselecteerd. De warmtepomp wordt gevoed vanuit het elektriciteitsnet in de woning.

Voor de verwarming van het appartement wordt gebruikt gemaakt van lage temperatuur vloerverwarming. Tevens kan het appartement (tijdens warme dagen) via vloerleidingen gekoeld worden d.m.v. Free Cooling. Voor de bereiding van warmtapwater, koeling en verwarming, wordt voor ieder appartement een warmtepomp met warmwatervatvoorraadvat opgenomen. Deze warmtepomp wordt geregeld met een ruimtethermostaat in de woonkamer. De verdelers van de vloerverwarming zullen in het zicht in de technische ruimte / berging worden geplaatst. In de technische ruimte worden ook de / het buffervat(en) geplaatst t.b.v. warmwater opslag. In de appartementen is tevens een regeling per verblijfsruimte voorzien. In de badkamer is aanvullend een elektrische designradiator opgenomen om het comfort extra te vergroten.

De verwarmingsinstallatie moet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren de vereiste ruimtetemperaturen behalen en handhaven volgens de geldende voorschriften.

Woonkamer:	20 °C
Keuken:	20 °C
Hal/Gang:	15 °C
Slaapkamer:	20 °C
Badkamer:	22 °C
Toilet/Techniek ruimte:	onverwarmd

De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van deze temperaturen bij gelijktijdig gebruik van alle ruimten en alle verwarmingslichamen. Door de toegepaste vloerverwarming/-koeling en de toepassing van zwevende dekvloeren zijn meerdere vloerafwerkingen mogelijk. Bij de keuze voor vloerafwerking moet, in verband met de vloerverwarming, rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. De meeste soorten vloerafwerking, zoals tapijt, linoleum, parket en laminaat, kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid voor vloerverwarming. Meestal wordt dit aangegeven met het volgende icoon:



Onderstaande vloerafwerkingen zijn niet geschikt in combinatie met vloerverwarming:

- parket van zacht hout zoals beuken, vuren en berken;
- parket van lange planken;
- vloerbedekking die zwevend moet worden gelegd (los op een tussenlaag van schuim);
- vloerbedekking met een foamrug;
- vloerbedekking met toepassing van een ondertapijt.

Leveranciers van vloerbedekking vermelden steeds vaker wat de warmteweerstand is. Als de warmteweerstand minder is dan 0,09 (m<sup>2</sup>.K)/W is de vloerbedekking zonder meer geschikt. Als een parketvloer op een onderlaag moet worden gelegd, moet de warmteweerstand van de parketvloer opgeteld bij de warmteweerstand van de onderlaag minder zijn dan 0,09 (m<sup>2</sup>.K)/W. Indien de koper "harde" vloerafwerking aanbrengt dient ook rekening te worden gehouden met de geldende geluidseisen om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen. Deze aan te brengen vloerafwerking door de kopers dient als een "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande vloer/wand te worden uitgevoerd, afgestemd op de reeds aanwezige vloeropbouw van het appartement. Een uiterst zorgvuldige uitvoering is hierbij een vereiste. Het gewogen contact-geluidniveau wordt bepaald volgens de norm NEN 5077.

Wij maken u erop attent dat het schuren van de anhydrietvloeren niet in de VON prijs is opgenomen, u dient dit zelf met uw leverancier van de vloerafwerking op te nemen en indien dit wordt geadviseerd in opdracht te geven bij deze leverancier.

### Gasinstallatie

Er is als eerder vermeld geen gasinstallatie opgenomen in het gebouw, daarmee kan er niet in de keuken op gas gekookt worden.

### Tapwater

Door middel van de warmtepompen in het gebouw is iedere appartement voorzien van zijn eigen warmtapwater voorziening. Vanaf het warmwater buffervat in de technische ruimte van het appartement wordt ieder tappunt, behalve was/ vaatmachine, toilet en fonteincombinatie, voorzien van warm water.

In elk appartement is, voor warm water, een voorraadvat van 200 liter opgesteld. De studio's beschikken over een voorraadvat van 90 liter. De penthouses met bouwnummer 77, 78, 108 en 109 hebben 2 voorraadvaten van elk 200 liter. Het water in het voorraadvat wordt verwarmd tot circa 58° C door de warmtepomp. Voor maximaal comfort wordt aangeraden in de keuken een 3-in-1 kokend water kraan te kiezen. Die levert direct warm of kokend water en haalt deze niet uit het voorraadvat, waardoor er meer warmwater beschikbaar is voor douche en bad.

De warmtepompen en de voorraadvaten voor warm water behoren tot de woning. De bodemwarmtewisselaars behoren tot het gebouw.

## 56. Ventilatie

### *Ventilatievoorziening*

De appartementen worden voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Door mechanische afvoer en toevoer wordt het appartement geventileerd. In het toilet, de badkamer, berging met wasmachine opstelplaats en keuken worden afzuigventielen aangebracht. In de woon- en slaapkamers (en in sommige appartementen in de hal) worden inblaasventielen aangebracht.

De bediening van het mechanisch ventilatiesysteem vindt plaats in de keuken, en separaat in de badkamer. Bij dit systeem zijn geen ventilatieroosters in de gevel nodig.

Aandachtspunt met betrekking tot de wasemkap: wij adviseren een recirculatie wasemkap te plaatsen voor een goede samenwerking met dit ventilatiesysteem. De keukenleverancier kan u hierover adviseren.

## 57. Technische ruimte

Elk appartement heeft een inpannige techniek ruimte. De vloer van de technische ruimte is een anhydrietvloer. Wanden bestaan uit metalstud, gipsblokken of schoonwerk beton, dit varieert per type appartement. Plafond is voorzien van spuitwerk.

## 58. Schoonmaken

Het gehele appartement wordt “bezemschoon” opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazingen worden nat gereinigd en schoon opgeleverd.

## 59. Gevelonderhoud

Het onderhouden en bewassen van de gevels van het appartementengebouw gebeurt door de VvE, met uitzondering van de loggia's. De zonnepanelen op de daken van beide appartementencomplexen zullen door de exploitant indien nodig bewassen of vervangen worden. Het appartementengebouw wordt daarom voorzien van een gevelonderhoud-installatie. De kozijnen die naar binnendraaiend zijn uitgevoerd, kunnen van binnenuit gewassen worden. De kozijnen van de commerciële ruimten op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping zullen vanaf de straat gewassen worden voor kosten van de betreffende eigenaar.



## 60. Kleur- en materiaalstaat

<b>Afwerking &amp; Materialen</b>		
<b>Gevelafwerking</b>		
	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Leien hoog gebouw	Natuursteen	Antraciet
Leien laag gebouw	Natuursteen	Multicolor Moinho Oxyde
Kozijnen woningen	Aluminium	RAL 7043 Antraciet grijs
Draaiende delen	Aluminium	RAL 7043 Antraciet grijs
Kaders om kozijnen	Aluminium	RAL 9010 Wit
Gevelbeplating tussen kozijnen	Aluminium	RAL 7043 Antraciet grijs
Groene gevels BG en 1 <sup>e</sup> verd.	Bepanting	Volgens opgave leverancier
Hekwerk	Metalen hekwerk	RAL 7043 Antraciet grijs
Vlakvulling hekwerken	Veiligheidsglas	Blank
Afdekkappen	Aluminium	RAL 7043 Antraciet grijs
Plafonds entree	N.t.b.	N.t.b.
Plafonds terrassen penthouses	Kunstwerk plafond met verlichting	N.t.b.
Plafonds t.p.v. uitkragingen / balkons	N.t.b.	N.t.b.
<i>Gevelopeningen</i>		
Gevelkozijn BG t.p.v. parkeergarage	Hout	Donkergrijs
Beglazingen appartementen	Triple glas	Helder
Woningtoegangsdeur	Houten dichte deur, geplaatst in houten kozijn, geschilderd	Wit
<i>Dakbedekkingen</i>		
Platte daken	Bitumen, zonnepanelen	
<i>Parkeergarage</i>		
Vloerafwerking	Klinkerverharding	Grijs & zwart
Wandafwerking	Gevelmetselwerk woningen Binck Plaats	Grijs
Toegangspoort	Speedgate	RAL 7043 Antraciet grijs
Overige gevelopeningen	Metalen toegangsdeuren	RAL 7043 Antraciet grijs
Staalconstructie	Staal in het zicht	Brandwerend geschilderd
Kolommen	Prefab beton	Wit