

APPARTEMENTEN

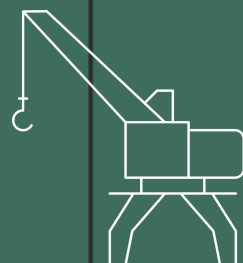


Koopprocedure

technische omschrijving

kleur- en materialenstaat

d.d. 25 juni 2025



Koopprocedure



Procedures en voorwaarden bij de koop

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



De taak en rol van de makelaar

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



De koop-/aannemingsovereenkomst

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



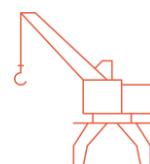
Eén week bedenktijd

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



Aanpassing naar uw wensen

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



eisen, constructieve redenen en/of de architectonische aspecten.

Consequenties van ruwbouwopties

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

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

Consequenties van afbouwopties

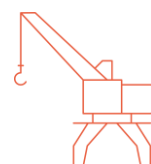
De kopersbegeleider nodigt u uit voor een gesprek, waarin u de afbouw mogelijkheden doorneemt. Voor de keuze van tegels, sanitair en eventueel keuken gebruiken we externe showrooms. Alle extra voorzieningen in uw appartement worden door ons apart geoffreerd als 'afbouwopties'. Deze bespreekt u met de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



Inbegrepen kosten

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

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



Niet inbegrepen kosten

In de vrij-op-naamprijs zijn niet opgenomen:

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

De betaling

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

1. Grondfactuur

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

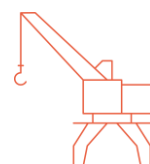
2. Termijnfactuur

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

3. Rentefactuur

In de rentefactuur onderscheiden we drie soorten rentes:

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



4. Factuur voor afbouwopties

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



Eigendomsoverdracht

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

Dit bedrag is inclusief de bijkomende kosten:

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

En eventueel:

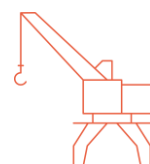
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheek, te voldoen vanuit uw eigen middelen en het eventuele hypotheekbedrag dat door de geldverstrekker hiervoor gereserveerd is en in depot blijft tot de transportdatum.

Gegarandeerde kwaliteit

Om u een goede garantie te kunnen geven, zijn wij aangesloten bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dit is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van woningbouw. Het doel van deze stichting is om kopers (u dus!)



van nieuwbouwhuizen (extra) zekerheden te geven. Na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u een waarborgcertificaat. Daarmee wordt bevestigd dat de kwaliteit van de (te bouwen) huizen is gegarandeerd. Mochten zich na oplevering onverhoopt gebreken voordoen, dan kunt u deze aan ABB doorgeven door middel van een verzoek tot herstel volgens de voorwaarden zoals vermeld in het boek "SWK Garantie- en waarborgregeling 2020". Na melding worden geconstateerde gebreken tijdens de onderhoudsperioden of de SWK-garantieperioden verholpen. Door de SWK-garantie loopt u niet het risico met een niet-afgebouwd appartementengebouw te blijven zitten als er tijdens de bouw onverhoopt iets misgaat met de bouwondernemer. Door bemiddeling van SWK wordt de bouw van uw appartement in zo'n geval voltooid door een andere aannemer, die aangesloten is bij deze stichting.



Contract, waarborg en klachtenprocedure

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

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

Kopersmap



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

kopersmap ontvangt u van de makelaar.



Bouwtijd

Voor de bouwtijd van de appartementen geldt dat de werkbare werkdagen beginnen te tellen op het moment dat de werkzaamheden van de funderingsbalk starten. In de koop-/aannemingsovereenkomst is opgenomen binnen hoeveel werkbare werkdagen het appartement aan u opgeleverd dient

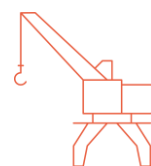
te worden. Om met de bouw te kunnen beginnen moet op een bepaalde datum aan bepaalde voorwaarden zijn voldaan. We spreken hier over de 'opschortingsdatum' en 'opschortende voorwaarden'. Deze zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst opgenomen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of aan alle voorwaarden is voldaan. Zo ja, dan is de overeenkomst bindend. Zo niet, dan stellen wij een nieuwe opschortingsdatum voor. U hoeft hier niet mee akkoord te gaan.



Rondom de oplevering en de verhuizing

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

- Vanaf de datum van de juridische oplevering draagt u het risico van brand, diefstal en overige schade. U dient ervoor te zorgen, dat er tijdig een brand-, storm-, glas- en inboedelverzekering is afgesloten.
- Inschrijving in het Gemeentelijke Bevolkingsregister is noodzakelijk.
- Telecomaandieners kennen veelal wachttijden voor nieuwe telefoonaansluitingen. Tijdig aanmelden is raadzaam.
- Aanvragen voor het aansluiten van Centrale Antenne Inrichting, water en elektriciteit moeten vroegtijdig ingediend worden.
- De adreswijzigingen dient u tijdig te versturen naar uw relaties.



- PostNL biedt een zogenaamde verhuisservice. Gedurende een bepaalde periode na de verhuisdatum kan PostNL alle post, die abusievelijk is geadresseerd aan het oude adres, naar het nieuwe adres doorsturen.



Opleveringsprocedure

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

Bouwvolgorde en oplevering

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



Schoonmaken

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



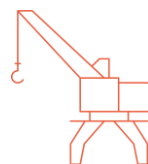
Extra zekerheid met de 5%-regeling

De 5%-regeling is opgenomen in het wetboek en is van toepassing op koop-/aannemingsovereenkomsten. Bij oplevering geeft ABB bij de notaris een vervangende bankgarantie af, die 5% van de aanneemsom bedraagt. Deze bankgarantie voldoet aan de Algemene Voorwaarden uit de overeenkomst.

Daardoor heeft u de zekerheid dat ABB eventuele gebreken of tekortkomingen aan het appartement herstelt.

De bankgarantie staat in depot bij de notaris en blijft daar staan, totdat de opleverpunten die binnen 3 maanden na oplevering zijn gemeld, zijn opgelost. 3 maanden na oplevering moet de bankgarantie verlaagd worden tot de waarde van het openstaande gebrek, maar dit kan nooit hoger zijn dan 5% van de aanneemsom.

Wanneer de koper bij de oplevering gebreken en/of tekortkomingen signaleert, worden deze vermeld in het proces-verbaal van oplevering. Na de oplevering heeft ABB 3 maanden de tijd om de gebreken te herstellen die zijn geconstateerd bij de oplevering en op het proces-verbaal



van oplevering zijn vermeld. Indien u binnen 3 maanden na oplevering nog andere gebreken constateert, dan dient u deze binnen 3 maanden schriftelijk te melden bij ABB. ABB doet er alles aan om binnen een zo kort mogelijke periode op te leveren conform de gemaakte afspraken in officiële contractstukken (overeenkomst, bijlagen, errata, etc.).

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

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



Voorbehoud en wijzigingen

Algemeen

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



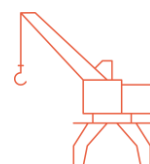
Situatie

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



Artist impressions

De artist impressions in de brochure geven een impressie. Het is met recht een 'impressie', waarin de tekenaar zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De artist impressions zijn inclusief enkele (vergunningsplichtige) ruwbouwopties. Deze kunnen separaat, voor ondertekening van de overeenkomst worden



gekozen. De daadwerkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Voor de exacte kleuren verwijzen wij u naar de kleur- en materiaalstaat. Ook de tuinaanleg, inrichting van de plattegronden, de omgeving, etc. zijn naar eigen fantasie ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die we nastreven, geen rechten worden ontleend.



Bouwnummers

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



Maatvoering en inrichting

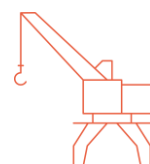
- De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd op basis van door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Toch kunnen er afwijkingen in de werkelijke perceelgrootte zijn. U kunt hieraan geen rechten ontleen. Daarover is een bepaling in de koop-/ aannemingsovereenkomst opgenomen. Na oplevering wordt door het Kadaster de juiste perceelgrootte opgemeten.
- De in de tekening genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in millimeters. De maatvoering in de ingekleurde plattegronden in de brochure is in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk en dergelijke. Wij adviseren u bij het inrichten van uw appartement tijdens de door ABB georganiseerde kijkdagen de maten ter plaatse op te nemen, voordat u overgaat tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking.
- Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Deze goederen worden niet geleverd.



Appartementsrecht

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

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





Vereniging van Eigenaren

Omdat u medeverantwoordelijk bent voor het appartementencomplex wordt u automatisch lid van de 'Vereniging van Eigenaren'. Deze vereniging dient minimaal eenmaal per jaar te vergaderen, waarbij u samen besluiten neemt over het beheer van het gebouw, zoals voorzieningen en maatregelen om het gebouw in goede staat te houden, financiële jaarstukken, vaststelling van de voorschot-bijdrage en de kosten voor onder andere onderhoud en verzekeringen. Verder kan het (opstellen van een) huishoudelijk reglement voor het gebruik van de gemeenschappelijke en privégedeelten ter sprake komen. Ook het bestuur van de Vereniging van Eigenaren en eventueel een administrateur worden door de vergadering benoemd. De vereniging is verantwoordelijk voor het hele gebouw, waarvan de premie wordt doorberekend in de servicekosten. U hoeft dus geen afzonderlijke opstalverzekering voor uw appartement af te sluiten.



Servicekosten

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



Splitsing

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

Hierin wordt vastgelegd:

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

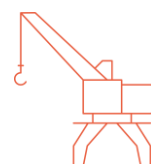


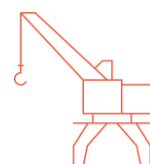
ABB regelt de oprichtingsvergadering van de 'Vereniging van Eigenaren'. Tijdens deze vergadering wordt het dagelijks bestuur van de vereniging benoemd en wordt bekeken of er behoefte is aan een huishoudelijk reglement voor het complex, waarin allerlei praktische zaken worden geregeld, die verband houden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

En ten slotte...

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

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

Sliedrecht, 25 juni 2025



Technische omschrijving

Algemeen

Vorrang SWK-bepalingen

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

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

Peil "P" van het appartement

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

Grondwerk

Het grondwerk wordt verricht voor de funderingen, liftput, leidingen en het straatwerk in de parkeergarage. Onder het gebouw komt een drainagestreng om de leidingen en mantelbuizen zo veel mogelijk droog te houden. De drainage wordt voorzien van een doorspuitput. Deze put bevindt zich onder het maaiveld in het openbaar gebied.

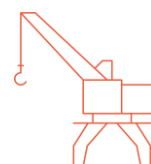
Onder de beganegrondvloer ter plaatse van de hydrofoorroimte komt een inspectieruimte die via een vloerluik bereikbaar is. Door de aanwezige bodemstructuur en hoogte van de grondwaterstand zal de inspectieruimte over het algemeen een vochtig karakter hebben en kan er water in staan. Dit kan geen kwaad.

Bodemkwaliteit

De Noordoevers wordt een nieuwe woonwijk in Hendrik-Ido-Ambacht. Uiteraard wordt er gebouwd volgens de wet- en regelgeving. De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn, zodat toekomstige bewoners hier onbezorgd kunnen wonen, recreëren, spelen en vooral genieten van deze prachtige nieuwe woonplek.

Om de bodemkwaliteit voor de bestemming Wonen te waarborgen wordt, in overleg met Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, een IBC-sanering (Isoleren, Beheersen, Controleren) uitgevoerd. Op het gehele terrein wordt een duurzame leeflaag aangebracht. Onder de leeflaag is een signaleringsdoek aanwezig. Hieronder zijn verontreinigingen aanwezig. Deze verontreinigingen verplaatsen zich niet. Bij een juist bodemgebruik komen bewoners niet met de verontreinigingen in contact en bestaat er geen gevaar voor de gezondheid.

Ter plaatse van de groenstroken wordt een leeflaag van geschikte grond aangebracht, met een dikte van circa 1 meter. Onder de bestrating (inclusief de parkeervakken) komt een leeflaag



van circa 0,5 meter. Ter plaatse van het appartementengebouw vormt de betonnen beganegrondvloer de afdeklaag. Onder de hydrofooruimte komt een inspectieruimte. Op de bodem van de inspectieruimte wordt een leeflaag van circa 15 cm aangebracht.

Voor het normaal gebruik van de locatie (wonen met tuin) geldt dat de leeflaag in stand moet worden gehouden. Hierdoor wordt de bodemsituatie voor de toekomst veiliggesteld. Daarom is het van belang dat toekomstige bewoners zich houden aan bepaalde gebruiksvoorwaarden. Deze staan vermeld in de bodemgebruiksvoorwaarden.

Terreininrichting

Bestratingen

De bestrating voor de entree van het gebouw wordt uitgevoerd in gebakken klinkers op een zandpakket. Bij de entree wordt een cortenstalen sierstrip opgenomen in de bestrating.

De parkeervakken en de rijbaan in de stallingsgarage worden uitgevoerd in betonklinkers op een zandpakket en opgesloten tussen betonbanden.

In de parkeergarage worden de parkeervakken en loopstroken door een witte betonklinker gemarkeerd. De parkeerplaatsen worden voorzien van een betonnen stootband. Tevens worden ter afscherming van een aantal parkeervakken roestvast stalen paaltjes aangebracht, zoals aangegeven op tekening.

De inrichting van het openbaar gebied is indicatief ingetekend. Hier kunt u geen rechten aan ontlenen. De gemeente stelt de definitieve inrichting vast. Ten tijde van de oplevering van het appartement zijn de civieltechnische werkzaamheden buiten de uitgeefbare erfgronden mogelijk nog niet geheel gereed. Dit kan voor nieuwbouwwijken gebruikelijke, ongemakkelijke omstandigheden met zich meebrengen en is geen reden om het appartement niet op te leveren.

Erfafscheiding/Beplanting

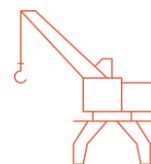
Algemeen

Aan de waterzijde van het gebouw worden beplantingsvakken aangelegd, zoals aangegeven op de situatietekening. Daarnaast komt ter plaatse van de gevel op de begane grond aan de waterzijde een thermisch verzinkt dubbelstaafmat hekwerk met hедера, aanplanhoogte circa 1.500 mm, zoals aangegeven op tekening.

Ter plaatse van de voorgevel en de noordelijke zijgevel wordt bruidsluierbeplanting met rvs spankabels aangebracht tegen de gevels, aanplanhoogte circa 1.800 mm, zoals aangegeven op tekening.

Appartement

De polyester beton bloembakken tussen de terrassen op de 1^e, 4^e, 5^e en 6^e verdieping worden aangeplant met hедера, aanplanhoogte circa 1.200 mm, tegen een thermisch verzinkt wapeningnet.



Het aanbrengen van de groenvoorzieningen gebeurt in het plantseizoen om het groen zoveel mogelijk de kans te geven om aan te slaan.

Damwand

Aan de waterzijde komt een nieuwe stalen damwand met een betonnen afdeksloof (circa 80 cm breed). Deze nieuwe damwand komt voor de bestaande damwand, die onder het maaiveld wordt afgeknipt.

Voorlangs de nieuwe damwand komen gecoat stalen buispalen, zoals aangegeven op tekening. De buispalen dienen voor de aanvaarbeveiliging van het appartementengebouw. Hieraan mag niet worden aangemeerd.

De damwand en de buispalen voor het appartementengebouw zijn gezamenlijk eigendom van de Vereniging van Eigenaren.

De inrichting van het openbaar gebied is indicatief ingetekend. Hier kunt u geen rechten aan ontlenen. De gemeente stelt de definitieve inrichting vast.

Constructie

Funderingen

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

Vloeren

Algemeen

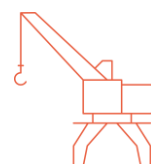
De beganegrondvloer van de entreehal, bergingen, trappenhuisen/lifthalen en techniekruimten in het gebouw is een geïsoleerde, betonnen systeemvloer. De verdiepingsvloeren zijn betonnen systeemvloeren.

Appartement

Op de vloeren van de appartementen, met uitzondering van de douchehoek, komt een zwevende cementdekvloer. De cementdekvloer van alle appartementen wordt voorzien van een wapeningsnet om scheurvorming van de dekvloer, als gevolg van opwarming en afkoeling door de vloerverwarming, zo veel mogelijk te beperken. De dekvloeren worden binnen de geldende vlakheidseisen opgeleverd en zijn geschikt voor niet-verlijmde vloerbedekking. In overleg met uw vloerleverancier kunt u de vloer zelf nog behandelen om de gewenste vlakheidsklasse te behalen.

Aandachtpunten vloerbedekking:

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



Daken

Algemeen

Het platte, betonnen dak wordt als volgt uitgevoerd:

- betonnen systeemvloer, voorzien van afschotisolatie;
- bitumineuze dakbedekking;
- grind als ballastlaag.

De totale isolatiewaarde van het dak bedraagt circa 6,3 m²K/W.

In het plafond in beide algemene verkeersruimten op de 6^e verdieping komt een metalen dakluik met een schaartrap naar het dak. Het dak wordt uitgevoerd met aanlijnvoorzieningen en betonnen staptegels naar de installaties.

Appartement

Het terras op de 1^e en 4^e verdieping (bouwnummers 1 t/m 4, 13 en 14) wordt voorzien van betontegels, afmeting circa 500 x 500 mm, kleur antraciet op kunststof tegeldragers. Bij de afbouwopties zijn er enkele kleuren waaruit gekozen kan worden.

Dragende wanden

De dragende wanden worden uitgevoerd in beton, zoals aangegeven op de verkooptekening.

Gevels

Gevels

De buitengevels van de appartementen bestaat uit één kleur metselwerk (kleur volgens de kleur- en materiaalstaat). De metselspecie wordt licht verdiept doorgestreken.

In het buitengevelmetselwerk komt een aantal open stootvoegen ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. In het metselwerk komen de nodige voorzieningen, zoals dilatatievoegen, verankeringen, lateien en kunststofslabben.

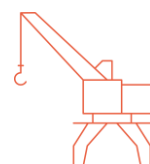
Om de biodiversiteit te behouden en te vergroten worden in de noordelijke zijgevel nestkasten voor vogels opgenomen.

De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in houtskeletbouw of, waar constructief nodig, in beton. Door toepassing van isolatie in de spouw dan wel in het houtskeletbouwelement bedraagt de totale warmteweerstand van de gevels circa 4,7 m²K/W.

De gevelbekleding op de 4^e, 5^e en 6^e verdieping wordt uitgevoerd in verduurzaamd naaldhouten bekleding, bestaande uit verticale delen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

Ter plaatse van de 5^e en 6^e verdieping wordt een gecoat stalen frame van liggers en staander aangebracht.

De gevelbekleding van de liftopbouw wordt uitgevoerd in bitumineuze dakbedekking.



Prefab beton

Algemeen

Het gebouw wordt voorzien van prefab beton portalen. Ook worden de trappen en bordessen in de algemene ruimten uitgevoerd in prefab beton.

Appartement

De balkonplaten (2^e, 3^e, 5^e en 6^e verdieping) worden uitgevoerd in prefab beton. De loopvlakken van de balkonplaten zijn voorzien van antislip.

Kozijnen, ramen en deuren

Algemeen

De buitengevelkozijnen, ramen en deuren zijn van hardhout, voorzien van het keurmerk duurzaam, verantwoord geproduceerd hout. De hoofdentreepui wordt uitgevoerd in een hardhouten kozijn met draaideur, met een glasopening en een automatische dranger. Naast de entree is een zijlicht en zijn een videofooninstallatie en brievenbussen opgenomen.

De stallingsgaragedeur is een geïsoleerde, gecoat stalen sectionaal deur, elektrisch bediend met handzender en tegenverkeersregeling. De gecoat aluminium pui met loopdeur (zonder glas) is voorzien van deurautomaat en sleutelschakelaar.

De buitendeuren krijgen, daar waar op tekening is aangegeven, een glasopening.

De buitengevelkozijnen tot maaiveld worden voorzien van zogenaamde hybridedorpels (combinatie van aluminium aan de buitenkant en hout aan de binnenkant).

Appartement

De buitendeuren naar het terras krijgen een glasopening. De buitengevelkozijnen van metselwerk krijgen betonnen waterslagen. De buitengevelkozijnen met houten gevelbekleding krijgen aluminium waterslagen.

Beglazing

In de raamopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende, drielaagse beglazing. De isolatiewaarde (U-waarde) van het drielaags glas is circa 0,7 W/m²K.

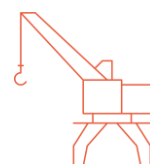
De buitendeuren en schuifpuien krijgen tweelaags isolatieglas. Ook het zijlicht van de schuifpui krijgt tweelaags isolatieglas. De isolatiewaarde (U-waarde) van het tweelaags glas is circa 1,1 W/m²K.

Hang- en sluitwerk

Algemeen

De draaiende delen in de buitengevelkozijnen worden waar nodig voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk.

Alle sloten van de algemene deuren (hoofdentree begane grond, parkeergarage, deur van parkeergarage naar lifthal e.d.) zijn gelijksluitend en worden opgenomen in een sleutelplan.



De hoofdtoegangsdeur wordt voorzien van een elektrische sluitplaat, bedienbaar vanuit het appartement via een bel- en video-installatie (videofoon). De hoofdentree van het gebouw wordt uitgevoerd met een elektrische, zelfsluitende voorziening.

Bij de hoofdentree komen postkasten met kleppen, uitgevoerd in geborsteld roestvaststaal,. De postkasten zijn voorzien van een slot met sleutel.

Appartement

Alle sloten van de appartementen (bergingen, woningentree, terrassen e.d.) zijn gelijksluitend en worden opgenomen in een sleutelplan.

De draaiende delen in de binnendeurkozijnen krijgen alle een loopslot, behalve:

- Badkamer/toilet vrij- en bezetslot
- Meterkast dag- en nachtslot
- Wasruimte dag- en nachtslot
- Berging in de woning dag- en nachtslot
- Berging in stallingsgarage dag- en nachtslot

Buitenschilderwerk

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

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

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren aan de buitengevel zijn van aluminium en bevestigd met beugels.

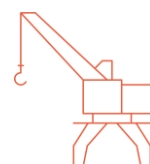
Binneninrichting

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden van de woningen bestaan uit gipsblokken. De dragende binnenwanden zijn van beton. De definitieve afmetingen en posities van de leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen dus nog wijzigen.

Metalstud voorzetwanden voorzien van isolatie en gipsplaten komen tussen onverwarmde en verwarmde ruimten, zoals aangegeven op tekening.

De scheidingswanden van de bergingen op de begane grond zijn van kalkzandsteen velling-blokken.



Binnendeurkozijnen en -deuren

Algemeen

De binnenkozijnen van de algemene ruimten zijn van hardhout voorzien van het keurmerk duurzaam, verantwoord geproduceerd hout. Hierin komen stompe deuren (zonder glas) en daar waar op tekening is aangegeven voorzien van een glasopening met tweelaags isolatieglas.

De deur van de entreehal naar de lifthal, de deur van de stallingsgarage naar de lifthal en op de verdiepingen de deur van de lifthal naar de voordeurhal worden uitgevoerd met een automatische dranger.

De binnenkozijnen van de bergingen op de begane grond zijn gemoffelde stalen systeemkozijnen, voorzien van stompe, houten deuren (zonder glas).

Appartement

De binnenkozijnen van de inpandige woningentreedeuren zijn van hardhout, voorzien van het keurmerk duurzaam, verantwoord geproduceerd hout. Hierin komen stompe deuren (zonder glas). De woningtoegangsdeur krijgt een spion-oog in de deur.

De binnendeurkozijnen van bouwnummers 1 t/m 12 zijn afgelakte, naaldhouten kozijnen zonder bovenlichten. De binnendeurkozijnen van bouwnummers 13 t/m 18 zijn afgelakte, hardhouten kozijnen zonder bovenlichten. De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig gelakte, stompe deuren.

De dubbele deur van de hal naar de woonkamer krijgt een glasgedeelte voorzien van enkel, blank glas.

Trappen en balustraden

Algemeen

Langs de trappen in het trappenhuis naar de verdiepingen wordt aan één zijde een stalen leuning aangebracht. Waar nodig wordt bij de trappen in het trappenhuis een stalen spijlhek geplaatst. De genoemde leuning en hekwerken zijn gecoat uitgevoerd.

Appartement

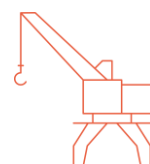
De balkons en terrassen van de appartementen zijn, daar waar aangegeven op de gevelaanzichten, voorzien van een gecoat stalen hekwerk met een glasvulling van blank veiligheidsglas.

Natuur- en kunststeen

De binnendeurkozijnen van de badkamers en het toilet krijgen een ronde, rolstoelvriendelijke onderdorpel van kunststeen.

Bouwnummers 1 t/m 12 krijgen marmercomposiet Bianco MI vensterbanken.

Bouwnummers 13 t/m 18 krijgen hardsteen MI vensterbanken.



Stuc- en spuitwerk

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

De plafonds van de algemene ruimten zijn, waar nodig, voorzien van akoestisch spuitwerk.

Behang/Behangklaar

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

Twee wanden van de entreehal krijgen fotobehang.



Plafonds

Algemeen

Het plafond van de stallingsgarage, techniekruimten en werkkasten op de begane grond wordt uitgevoerd in houtwolcement.

Appartement

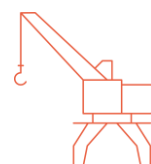
Het buitenplafond van de balkons op de 3^e verdieping en de bergingen op begane grond worden uitgevoerd in houtwolcement.

Tegelwerken

De betegelde ruimten en/of vlakken zijn in de afwerkstaat weergegeven, evenals de tegelhoogten.

Wandtegels:

De badkamer en het toilet van bouwnummers 1 t/m 12 krijgen standaard wandtegels afgewerkt met een witte voeg. U kunt kiezen uit de Villeroy & Boch Unit Two collectie (kleur: glans wit of mat wit), afmeting circa 200 x 400 mm, liggend verwerkt.



De badkamers en de toiletruimten van bouwnummers 13 t/m 18 krijgen standaard wandtegels afgewerkt met een witte voeg. U kunt kiezen uit de Villeroy & Boch Unit Two collectie (kleur: glans wit of mat wit), afmeting circa 250 x 400 mm, liggend verwerkt.

Vloertegels:

De badkamer en het toilet van bouwnummers 1 t/m 12 krijgen standaard vloertegels afgewerkt met een grijze voeg. U kunt kiezen uit de Villeroy & Boch Unit Five collectie (kleur: crème, lichtgrijs, grijs, taupe, donker taupe of zwart), afmeting circa 300 x 300 mm.

De badkamers en de toiletruimten van bouwnummers 13 t/m 18 krijgen standaard vloertegels afgewerkt met een grijze voeg. U kunt kiezen uit de Villeroy & Boch Unit Five collectie (crème, lichtgrijs, middelgrijs, donkergrijs, greige, donkerbruin), afmeting circa 600 x 600 mm.

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

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

Vloerafwerking

Algemeen

Ter plaatse van de entree van het appartementengebouw komt een schoonloopmat. De entreehal en de lifthal op de begane grond en de liftvloer krijgen vloertegels, kleur bruin grijs, afmeting circa 600 x 600 mm. Bij de entreehal en de lifthal komt een tegelwerkplint, afmeting circa 600 mm hoog en variërend in breedte 100, 200 en 300 mm. In de lifthal op de verdiepingen komt projecttapijt. De trappen en bordessen in het trappenhuis worden uitgevoerd in beton met op de loopvlakken tapijt.

Binnenschilderwerk

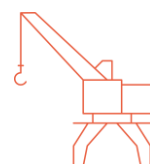
De volgende onderdelen worden op het werk afgelakt met een dekkende, watergedragen verf:

- kozijnen, ramen en deuren binnen het gebouw;
- overige binnenbetimmering.

Keukeninrichting

In de koopsom is geen stelpost voor een keukeninrichting opgenomen. Het appartement wordt standaard zonder keuken opgeleverd. In de appartementen zijn standaard voorzieningen aanwezig in de vorm van wandcontactdozen, loze leidingen voor elektra, alsmede een afgedopte aansluiting voor riolering en water. De keukenruimte heeft twee afzuigpunten voor het mechanische afzuigstelsel. Eén van deze punten is geschikt voor het aansluiten van een motorloze afzuigkap. Hiervoor is wel een regelklep nodig om de balans van het stelsel niet te verstoren.

Voor een optimaal functionerend ventilatiesysteem wordt een recirculatieafzuigkap aangeraden, waarvoor de keukenleverancier advies kan geven. De posities van de afzuigpunten zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening.



De aangegeven elektrapunten in de keukenruimte kunnen worden verplaatst via het afbouwkeuzepakket, te bespreken met onze kopersbegeleiding.

Voor ieder project wordt een keukenleverancier geselecteerd die luxe, eigentijdse keukens levert met een compleet pakket aan apparatuur. In overleg met deze leverancier kunt u uw keuken samenstellen. In de showroom kunt u, onder begeleiding, keuzes maken. Als u een keuken bij deze leverancier koopt, dan mag deze vóór de oplevering van het appartement worden geplaatst. Als u besluit om bij een andere keukenleverancier een keuken te kopen, dan kunt u deze alleen na de oplevering van uw appartement laten plaatsen.

Het appartement wordt gasloos uitgevoerd. Dit betekent dat er alleen elektrisch kan worden gekookt.

Binneninrichting

Algemeen

De lifthallen op de verdiepingen krijgen fabrieksmatig gelakte, houten plinten.

Appartement

De appartementen krijgen geen (vloer)plinten.

Installatie

Riolering, hemelwaterafvoer

De binnenriolering is van kunststof. De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in aluminium. De riolering in de techniekruimte en wasruimte blijft zichtbaar en is niet weggewerkt in de wanden.

Het rioleringsstelsel is gescheiden, wordt belucht en heeft ontstoppingsmogelijkheden. De vuilwaterriolering wordt op het gemeenteriool aangesloten. De schoonwaterriolering komt uit op het open water. De keukenruimte en de opstelplaats voor de wasmachine zijn voorzien van een afgedopte rioleringsleiding.

Sanitair

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

Sanitair appartementen met bouwnummers 1 t/m 12

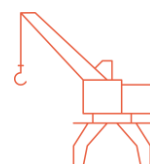
Sanitair: Villeroy & Boch Avento (fontein is van het type Subway).

Kranen: Grohe Eurosmart.

Wastafelkraan: Grohe Eurosmart.

Fonteinkraan: Grohe Universal uitloop C.

Thermostatische douchemengkraan: type Grohe Grohtherm 1000.



Toiletruimte:

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



Exclusief kraan

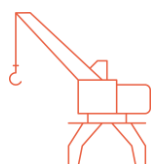
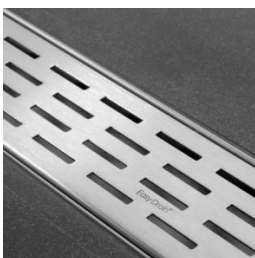


Badkamer:

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



Exclusief kranen



De appartementen krijgen geen toiletrolhouder, borstelgarnituur, spiegel en planchet.

Sanitair appartementen met bouwnummers 13 t/m 18

Sanitair: Villeroy & Boch Subway.

Kranen: Grohe Eurosmart Cosmopolitan.

Wastafelkraan: Grohe Eurostyle.

Fonteinkraan: Grohe Universal uitloop C.

Thermostatische douchemengkraan combinatie: type Grohe Euphoria 260.

Toiletruimten:

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

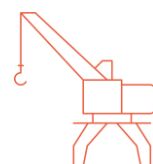


Exclusief kraan



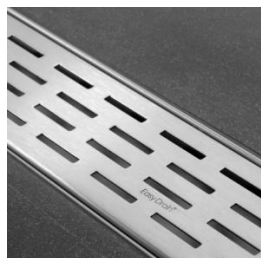
Badkamers:

- dubbele, porseleinen wastafel, voorzien van een verchroomd sifon en muurbuis;
- 2 wastafelmengkranen;
- draingoot en vloertegels op afschot ter plaatse van de douchehoek;
- thermostatische douchemengkraan combinatie met stort- en handdouche.





Exclusief kranen



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

Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de techniekruimte op de begane grond. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De tappunten voor koud water zijn:

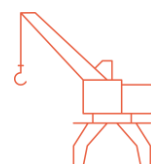
- fonteinkraan in de toiletruimte(s);
- wandcloset in de toiletruimte(s);
- wastafelmengkraan in de badkamer(s);
- douchemengkraan in de badkamer(s);
- afgedopt aansluitingspunt in de keukenruimte voor de keukenmengkraan;
- tapkraan ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine;
- warmtepompinstallatie.

De tappunten voor warm water zijn:

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

De leidingen worden in de badkamer, de toiletruimten en de keuken voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. In de overige ruimten blijven de leidingen in het zicht.

De warmwaterleiding krijgt een aansluiting op de warmtepomp.



Het appartementengebouw wordt voorzien van een hydrofoorinstallatie. Echter bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten kan de waterdruk teruglopen.

In de hydrofoorroimte op de begane grond komt een wateraansluitpunt en uitstortgootsteen voor schoonmaakwerkzaamheden inclusief close-up boiler.

Mechanische ventilatie

Ten behoeve van de ventilatie is gekozen voor een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW), waarbij het luchttoevoerkanaal naar het dak van het appartementengebouw wordt gebracht.

De locaties van de mechanische afzuigunit en de aan- en afzuigroosters zijn indicatief weergegeven op tekening. De uiteindelijke opstelling wordt berekend en bepaald door de installateur.

Bij de mechanische afzuigunit en in de in pandige bergruimte blijft het leidingwerk/ buizenstelsel in het zicht. De WTW-installatie is voorzien van een bedieningsschakelaar inclusief CO₂-sensor in de woonkamer, een RV (relatieve vochtigheid) sensor in de badkamers en een CO₂-sensor in de hoofdslaapkamer. De positie van deze bediening en sensoren staat op de verkooptekeningen.

De ventilatie van de in pandige verkeersruimten, bergingsgangen en kern wordt per trappenhuis voorzien van mechanische toe- en afvoer met WTW. De toevoer van verse buitenlucht en het afblazen van vuile binnenlucht vindt plaats op het dak van het gebouw. De in pandige liften worden natuurlijk geventileerd via ventilatieopeningen in het dak.

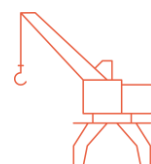
Voor de stallingsgarage is een natuurlijk ventilatiesysteem in combinatie met mechanische inductieventilatoren geïnstalleerd. Dit zorgt ervoor dat er altijd voldoende luchtverversing is en dat schadelijke stoffen worden afgevoerd.

Verwarming en warmwatervoorziening

Verwarming met lucht-waterwarmtepomp

In elk appartement komt een individuele lucht-waterwarmtepompinstallatie. De warmtepomp verwarmt het appartement en het kraanwater. De warmtepomp bestaat uit een drietal hoofdonderdelen, te weten: een buitenunit, een binnenunit met extern buffervat van 12 liter en een buitenvoeler in de buitenunit. De buitenunit onttrekt warmte uit de buitenlucht die de binnenunit vervolgens gebruikt om het appartement en het kraanwater te verwarmen. De binnenunit heeft van een geïntegreerd 200 liter (bouwnummers 1 t/m 12) of een 300 liter (bouwnummers 13 t/m 18) rvs boilervat om over voldoende warm kraanwater te beschikken. De binnenunit staat in de techniekruimte van elk individueel appartement. De buitenunits staan opgesteld op het dak van het appartementengebouw. De buitenunit wordt voorzien van een condensafvoer, die loost op het dak.

De eventuele subsidies voor een gasloos appartement zijn al verwerkt in de koopsom.



Verwarmen van kraanwater

U kunt in de zomer en de winter warm kraanwater tappen, onafhankelijk van de werking van het vloerverwarmingssysteem. Voor het dagelijks gebruik en het douchen heeft u warm kraanwater nodig. De warmtepomp verhoogt de temperatuur van het koude leidingwater.

Om snel voldoende warm water te kunnen leveren, wordt het warm water van de warmtepomp opgeslagen in een goed geïsoleerd boiler vat van 200 liter (bij bouwnummers 1 t/m 12) of 300 liter (bij bouwnummers 13 t/m 18).

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

De 200 liter boiler capaciteit is afgestemd op een huishouden van 7 personen met een badkamer voorzien van een douche. Indien u kiest voor een bad of een extra badkamer kunt u voor extra comfort bij bouwnummers 1 t/m 12 een 300 liter boiler kiezen via de ruwbouwoptielijst.

Warmteafgifte

De verwarmingsinstallatie in de vloer is een laagtemperatuurverwarming door middel van vloerverwarming, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Voedingsleidingen vanaf de warmtepomp voeden een verdeler, waar de vloerverwarmingsslangen op aangesloten worden. De positie van de verdelers is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

In de badkamer(s) is naast vloerverwarming eveneens een elektrische handdoekradiator aanwezig.

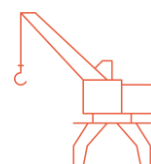
Ruimtethermostaten in de woonkamer en slaapkamers sturen de warmtepomp aan en regelen op die manier de verwarming per vertrek.

Om opwarming van de koudwaterleidingen door de aanwezige vloerverwarming te voorkomen, zijn er in de badkamer zogenaamde "koude zones" aanwezig. De maximale Rd-waarde van de vloerafwerking is vastgesteld op 0,07 m²K/W.

In de volgende ruimten worden bij gelijktijdige verwarming van de ruimten de onderstaande temperaturen gehaald:

Badkamer	22°C
Woonkamer/keuken	22°C
Slaapkamers	22°C
Hal, overloop, bergruimte in appartement (mits verwarmingselement aanwezig)	18°C

In de overige ruimten worden geen vloerverwarmingssysteem of andere verwarmingselementen geplaatst.



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

Energieverbruik warmtepompsysteem

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

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

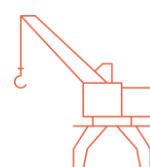
Het energieverbruik van de installatie wordt (deels) gecompenseerd door de zonnepanelen op het dak. Hoeveel deze compensatie is, hangt af van het aantal zonnepanelen, de grootte van het appartement, het jaargetijde / de hoeveelheid zon en de salderingsregeling van de overheid.

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

Vloerkoeling

De installatie is uitgevoerd met vloerkoeling. Dit is zogenoemde "actieve koeling". Actieve koeling wordt simpelweg gedaan door de werking van de warmtepomp om te draaien. Dit betekent dat de warmtepomp het water koelt en niet verwarmt en dat het koude water vervolgens door het verwarmingssysteem wordt gepompt. Op warme dagen is de woning in beperkte mate te koelen. Deze koeling is geen airco. In verband met mogelijke condensvorming dient de watertemperatuur >18 °C graden ingesteld te worden. De te behalen temperaturen bij vloerkoeling hangt af van de ligging van de woning, verhouding oppervlakte glas / dichte delen, zoninstraling, interne warmtelast en de buitentemperatuur. Het overschakelen tussen verwarmen en koelen vindt handmatig plaats via de bediening op de binnenunit van de warmtepomp. Vloerverwarming en vloerkoeling is niet tegelijkertijd in de woning te gebruiken. Er is wel warm water te tappen tegelijkertijd met de vloerkoeling.

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



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

Elektrische installatie

Algemeen

Tegen de buitengevel ter plaatse van de hoofdentrees en toegangsdeuren in de zijgevel, in de centrale entree, de lifthallen, de algemene verkeersruimten, de bergingsgangen en het trappenhuis worden verlichtingsarmaturen aangebracht voor de algemene verlichting. Tevens komt er in de hal van iedere verdieping een enkele wandcontactdoos voor schoonmaakwerkzaamheden.

Verder wordt het appartement voorzien van een videofooninstallatie en een deurbel bij de voordeur van het appartement op de verdieping.

Appartement

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens een centraal dozensysteem conform NEN 1010. De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt. Het schakelmateriaal en de geaarde wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit. In de meterruimte, de trapkast, de techniekruimte en de wasmachinekast komt de opbouwuitvoering.

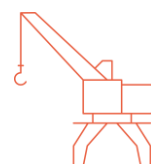
Het appartement is standaard voorzien van een driefase-aansluiting (3 x 25 Ampère). Elk appartement heeft een eigen meterkast met genoeg groepen (minimaal 8), zodat de apparaten zoals de wasmachine, droger, vaatwasser en elektrische kookplaat allemaal tegelijk gebruikt kunnen worden. De aansluitpunten zijn per ruimte op de verkooptekeningen aangegeven.

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

In de woonkamer komen twee onbedrade aansluitpunten voor data. In slaapkamer 1 komt één onbedraad aansluitpunt voor data. Het appartement krijgt standaard twee glasvezel-aansluitingen in de meterkast. De meterkast krijgt een dubbele wandcontactdoos.

In de nabijheid van de wasmachine-opstelplaats komt een enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een wasdroger.

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



De aanwezige balkons en terrassen worden voorzien van een aansluitpunt voor buitenverlichting, zoals aangegeven op de verkooptekening.

Er komt een bedrade leiding van de meterkast in het appartement naar de eigen parkeerplaats in de garage, exclusief groep en afmontage, ten bate van een toekomstig 11 kW laadpunt voor elektrische auto's.

In de meterkast wordt een 3-fase contactor of magneetschakelaar aangebracht. In de centrale hal wordt een voorziening aangebracht die verbonden is met de magneetcontacten in de individuele meterkasten, waarmee deze centraal kan afschakelen. Dit zorgt dat in geval van calamiteiten alle laadpalen in het gebouw in één handeling kunnen worden afgesloten, zonder dat het gehele gebouw geen stroom meer heeft.

De bergingen op de begane grond worden voorzien van een dubbele wandcontactdoos, geschikt voor het opladen van een elektrische fiets en een verlichtingspunt inclusief slagvast armatuur. Ze zijn aangesloten op de meterkast van de individuele appartementen.

Eventuele wijzigingen van plaatsing schakelaars, wandcontactdozen en centraaldozen worden voorbehouden.

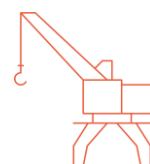
PV-installatie

Het appartementengebouw krijgt zonnepanelen voorzien van PV panelen (zonnepanelen), waarbij zonne-energie wordt omgezet in elektriciteit. Het systeem bestaat uit zwarte panelen van 440 Wattpiek per paneel op het dak, (posities en hoeveelheden zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen), een omvormer en bekabeling. Het systeem is netgekoppeld, waarbij het overschot aan het net geleverd wordt op het moment dat u zich hiervoor aanmeldt. Er worden 32 panelen netgekoppeld en aangesloten op de algemene aansluiting t.b.v. de VvE, waarbij het overschot, via een exploitatie-aansluiting, aan het net geleverd wordt. Tevens worden er zonnepanelen geïnstalleerd die aangesloten worden op de individuele meterkasten in de appartementen. Aantal panelen per appartement:

- bouwnummers 1, 4, 5, 8, 9 en 12 : 3 stuks;
- bouwnummers 2, 3, 6, 7, 10 en 11 : 2 stuks;
- bouwnummers 13, 14, 15, 16, 17 en 18 : 5 stuks.

Liftinstallatie

Er wordt een personenliftinstallatie aangebracht met stopplaats op elke verdieping, volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut. De elektrische lift heeft een hefvermogen van maximaal 1.000 kg en is geschikt voor rolstoelvervoer en brancardvervoer. Cabine- en schachttoegangen zijn afgesloten met eenzijdig schuivende, tweedelige, stalen telescoopdeuren. Het liftdeurkozijn en de omrandingen zijn van roestvaststaal. De lift is voorzien van spiegel, leuning, opklapbare zitting en ledverlichting in plafond.



De kosten voor het verplicht aansluiten van de liftinstallatie op een (GSM) telefoonaansluiting komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaren. Hetzelfde geldt voor de abonnements- en verbruikskosten van deze aansluiting.

Elektriciteitsvoorzieningen

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

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

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

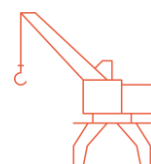
Voor het appartementencomplex wordt een grootverbruikaansluiting met spanning aangevraagd voor de centrale voorzieningen, waarbij ABB tijdig zorg draagt voor het kunnen afnemen van stroom (of direct via de netbeheerder, of tijdelijk via alternatieve voorzieningen en op termijn via de netbeheerder). De mogelijkheid tot teruglevering van opgewekte stroom door de collectie zonnepanelen dient na oplevering door de VvE bij netbeheerder Stedin te worden aangevraagd. Daarvoor verwijzen wij naar informatie op de website van Stedin: www.stedin/net/zakelijk/aansluiting/aansluiting-wijzigen.

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

Overig

Veilig wonen

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



Krijtstreepmethode

Het ontwerp van uw appartement en/of de gekozen opties kunnen tot gevolg hebben dat in diverse verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden gebruik wordt gemaakt van de zogenoemde “krijtstreepmethode” om te voldoen aan daglicht en of ventilatie-eisen.

Deze methode is een rekenkundige methode, waarbij een deel van de verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden niet wordt meegenomen in de berekening. De verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden worden hiermee fictief verkleind, waardoor wordt voldaan aan de bouwbesluit-eis. Deze methode is conform het bouwbesluit toegestaan. Dit is slechts een fictieve verkleining. De gehele ruimte wordt hetzelfde afgewerkt (conform afwerkstaat). U merkt in de praktijk niets van deze rekenmethode.

Energiebesparing

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

- waterbesparende installaties;
- drielaags glas voor alle woonruimten, uitgezonderd hetgeen beschreven in deze technische omschrijving;
- hoge isolatiewaarde voor gevel en dak;
- goede kierdichting;
- WTW-ventilatiesysteem;
- lucht-waterwarmtepomp;
- vloerverwarming;
- PV-panelen;
- korte leidinglengten.

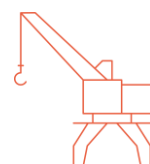
Energieprestatie

De appartementen worden conform de geldende BENG-eisen gerealiseerd. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw), die bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Daarnaast worden met de TO-juli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentie maand juli) eisen gesteld om het risico op oververhitting te beperken, het zogenaamde zomercomfort. Omdat de omgevingsvergunning van uw woning na 1 januari 2021 is aangevraagd, gelden deze nieuwe eisen.

Een toelichting op de BENG-eisen:

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

BENG 2: het maximaal primair fossiel energieverbruik oftewel de hoeveelheid fossiele energie die wordt afgenomen bij een energiemaatschappij voor verwarming, koeling, warm tapwater en installaties. Door toepassing van een lucht-waterwarmtepomp voor de laag-temperatuurvloerverwarming en korte leidinglengten en PV-panelen wordt deze indicator verlaagd.



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

TO-juli: de temperatuuroverschrijding in de maand juli. Dit beperkt het risico op oververhitting die ontstaat door de zoninval in uw woning. De bedoeling hiervan is dat de binnentemperatuur van uw woning behaaglijk blijft. Alle appartementen zijn in basis voorzien van vloerkoeling om te voldoen aan de TO-juli-eis.

Energielabel

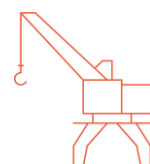
Het energielabel wordt op dezelfde manier bepaald als de BENG-indicatoren. De BENG 2- en 3-indicatoren zijn dan ook op het energielabel af te lezen. Met de BENG 2-indicator wordt het energielabel bepaald. Het appartement heeft voorlopig label A+++, afhankelijk van uw optiekeuzes kunnen de BENG-indicatoren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

Duurzaam

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

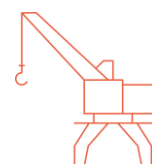
ABB Bouwgroep maakt uitsluitend gebruik van duurzaam, verantwoord geproduceerd hout. Verantwoord geproduceerd hout is afkomstig uit bossen die zodanig worden beheerd dat de ecologische functie van het bos als leefomgeving van planten- en diersoorten behouden blijft. Met het gebruik van duurzaam hout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

Sliedrecht, 25 juni 2025



Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Daken		
Dakbedekking platte dak	Bitumen met grind	Zwart
Daktrim	Aluminium	Grijs
Balkons	Prefab beton	Grijs
Plafond balkons 3 ^e verdieping	Houtwolcement	Wit
Gevels		
Gevelsteen	Baksteen	Donkerbruin
Voegen	Metselmortel doorgestreken	Grijs
Waterslagen in metselwerk gevels	Prefab beton	Grijs
Waterslagen in houten gevels	Aluminium	Antraciet
Latei	Gecoat staal	Antraciet
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	Zink
Gevelbekleding 4 ^e verdieping	Hout	Antraciet
Gevelbekleding 5 ^e en 6 ^e verdieping	Hout	Bruin
Portalen	Prefab beton	Grijs
Kader 4 ^e , 5 ^e en 6 ^e verdieping	Gecoat staal	Wit
Kozijnen		
Kozijnen	Hout	Antraciet
Ramen	Hout	Antraciet
Entreedeur	Hout	Antraciet
Overige buitendeuren	Hout	Antraciet
Schuifpuien	Hout	Antraciet
Deurdorpels	Aluminium/Hout	Antraciet
Bergingsdeuren garage	Hout	Antraciet
Overheaddeur garage	Gecoat staal	Antraciet
Loopdeur naar garage	Aluminium	Antraciet
Hekwerken/balustraden		
Balkonhekwerk	Gecoat staal	Antraciet
Balkonhekwerk vulling	Blank veiligheidsglas	Naturel
Trapleuningen/balustrades	Gecoat staal	Antraciet
Muurleuning trappen	Gecoat staal	Antraciet

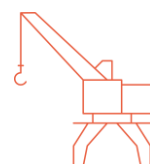


Diversen		
Bellenplateau/postkasten	Roestvaststaal geborsteld	Antraciet
Belettering boven postkasten	Cortenstaal	Naturel
Overige belettering + huisnummers	Aluminium	Antraciet
Nestkasten	Beton	Grijs
Bloembakken	Polyester beton	Antraciet
Dubbelstaafmat scherm	Thermisch verzinkt staal	Naturel
Spankabels voor gevelbeplanting	Roestvaststaal geborsteld	Naturel
Damwand	Staal	Naturel
Deksloof damwand	Prefab beton	Grijs
Buispalen	Gecoat staal	Antraciet, bovenzijde wit

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

Afwerkstaat algemene ruimten appartementengebouw

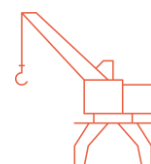
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Vloeren		
Entreehal, lifthal begane grond en lift	Tegels inclusief tegelplint	Bruin/grijs
Lifthal verdiepingen	Projecttapijt	Antraciet
Entree	Schoonloopmat	Antraciet
Trappenhuis	Beton met tapijt op loopvlak	Antraciet
Bordes	Beton met tapijt op loopvlak	Antraciet
Techniekrumten, werkkasten	Cementdekvloer	Naturel
Wanden		
Entreehal begane grond	Spuitwerk tot plafond	Wit
Lifthal begane grond en verdiepingen	Spuitwerk tot plafond	Wit
Berging/bergingsgang	Kalkzandsteen vellingkant blokken/beton	Onbehandeld
Techniekrumten, werkkasten	Kalkzandsteen/beton	Onbehandeld
Lift	Gelakt staal	Blauw



Plafonds		
Entreehal begane grond	Akoestisch spuitwerk	Wit
Lifthal verdiepingen	Akoestisch spuitwerk	Wit
Trappenhuis/bordes	Akoestisch spuitwerk	Wit
Techniekruimten, werkkasten	Houtwolcement	Wit
Stallingsgarage	Houtwolcement	Naturel
Bergingen begane grond	Houtwolcement	Naturel
Lift	Gelakt staal	Wit
Diversen		
Binnendeuren en -kozijnen	Hout	Wit
Gaaswerk bovenpaneel bergingen	Gegalvaniseerd staal	Naturel
Woningentreedeuren	Hout	Wit
Deur naar lifthal begane grond en verdiepingen	Hout	Kwartsgrijs
Liftdeur en liftkozijn	Roestvaststaal	Naturel
Plinten gang verdiepingen	Hout	Wit

Afwerkstaat appartementen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond/dak
Entree/hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterruimte	Cementdekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
Berging/techniekruimte	Cementdekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
Wasruimte	Cementdekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
Toilet	Tegels	Tegels tot plafond	Spuitwerk
Woonkamer/keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Tegels	Tegels tot plafond	Spuitwerk



Ruimtebenaming

De regelgeving waaraan appartementen moeten voldoen, het Bouwbesluit, hanteert andere begrippen voor ruimten dan normaal gesproken in verkoopdocumentatie (zoals deze technische omschrijving, verkoopbrochure, verkooptekeningen, etc.) wordt gebruikt. Hieronder wordt daarom een aantal voorbeelden gegeven van de ruimtebenaming in de verkoopdocumentatie en de ruimtebenaming volgens het Bouwbesluit.

Ruimtenaam verkoopdocumentatie	Ruimtenaam Bouwbesluit
Entree	Verkeersruimte
Hal	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Techniekruimte	Techniekruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Werkkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
Berging	Bergruimte

