

WAARMERKING

Deze technische omschrijving **F.10275.28.01 d.d. 03-07-2023** bestaat uit:
De genummerde bladzijden 1 t/m 16. Deze technische omschrijving maakt onverbreekelijk deel uit van de op
_____ gesloten gescheiden koop-/aannemingsovereenkomst voor het bouwnummer _____ in het
plan "Prisma" te Delft.

Getekend d.d.

SBB Ontwikkelen en Bouwen

J.J. Marsman
Algemeen Directeur

Getekend d.d.

Kopers

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BOUWONDERDELEN

Grondwerk

Voor het aanleggen en aanvullen van de funderingen, leidingen en bestratingen wordt het nodige grondwerk verricht. De grondafwerking geschiedt tot aan de erfgrans.

Buitenriolering

De buitenriolering wordt als een gescheiden systeem uitgevoerd. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt aangesloten op het gemeenteriool, e.e.a. volgens plaatselijke voorschriften. Het hemelwater wordt geloosd op het maaiveld of onder het maaiveld afgevoerd, e.e.a. volgens de voorschriften vanuit de gemeente. De loggia's worden voorzien van een spuwer. De hemelwaterafvoer van de galerij/omloop wordt aan de achterzijde in het zicht tegen de buitengevel geplaatst. De overige hemelwaterafvoeren worden uit het zicht wordt geplaatst of op een spuwer aangesloten. De hemelwaterafvoeren en rioleringen worden gemaakt van kunststof.

Funderingen

De appartementen worden gefundeerd op betonnen palen. Op deze palen worden betonnen funderingsbalken en betonnen poeren aangebracht.

Beganegrondvloer

Voor de beganegrondvloer wordt een betonnen systeemvloer toegepast. Deze systeemvloer is opgebouwd uit geprefabriceerde betonnen elementen en is aan de onderzijde geïsoleerd. Onder de beganegrondvloer van de appartementen wordt een geventileerde kruipruimte aangebracht, die middels een kruipluik te bereiken is. Op de ruwe vloer wordt in een later stadium een (zwevende) afwerkvloer aangebracht.

Dragende wanden

De dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De dikte van de wanden is afhankelijk van de situatie en is door de constructeur bepaald. Op de begane grond zijn een aantal dragende wanden in de fietsenstalling in beton uitgevoerd. De wanden van de liftschacht en rondom het trappenhuis zijn van prefab beton.

“Lichte” woningscheidende wanden

Een aantal wanden tussen de algemene verkeersruimte/verdiepingshallen en de appartementen worden uitgevoerd als een “lichte” woningscheidende wand, bestaande uit een dubbel metalen frame gevuld met isolatie en aan weerszijden een beplating van gipsplaten.

Verdiepingsvloeren

De vloeren worden uitgevoerd als een gewapend betonnen vloer. In de vloeren wordt het nodige leidingwerk ten behoeve van diverse installaties opgenomen. De verdiepingsvloeren worden in een later stadium voorzien van een (zwevende) afwerkvloer.

Parkeren

De kopers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte. Kopers kunnen een plek kopen in de naastgelegen stallingsgarage van de gemeente en betreden daarmee de VvE van de stallingsgarage. Er zijn in totaal 14 plekken beschikbaar, die gekocht kunnen worden. Niet alle plekken zijn privéplekken in deze garage. Een gedeelte van de parkeerplekken in deze stallingsgarage zullen eigendom blijven bij de gemeente of de VvE van het plan Prisma en worden beschikbaar gesteld aan een deelmobiliteitsconcept-uitvoerder die de keuze heeft om op deze plekken deelauto's beschikbaar te stellen. Toegang tot de stallinggarage voor de bewoners kan van binnenuit het gebouw middels een toegang vanuit de gemeenschappelijke fietsenstalling door een spijlenhek met cilinderslot.

Gezamenlijke fietsenberging en containerruimte

Op de begane grond is een gezamenlijke fietsenberging met hoge- en lage fietsenrekken. Tevens komt op de begane grond een containerruimte waarin het huisvuil gedeponerd kan worden.

Toegang op de beganegrond aan de achterzijde

De hoofdentree van het gebouw is te bereiken via de voorzijde van het gebouw. Op de begane grond is aan de achterzijde van het gebouw een doorgang/talud die toegang verschaft tot de gezamenlijke daktuin. Aan deze doorgang bevindt zich tevens een 2e toegang tot het gebouw. Via een trap bereik je de begane grondvloer die is afgewerkt met betontegels. Via dit tegelpad kun je middels een sleutel de deur openen en het gebouw betreden.

Galerij /verkeersruimte verdiepingen

Vanaf de eerste verdieping wordt er aan de achterzijde van het gebouw een kleine galerij gerealiseerd, zodat je via binnen naar buiten rond kunt lopen vanuit de verdiepingshal. Deze galerij wordt uitgevoerd in prefab beton. Op deze galerijplaat wordt een metalen lamellenhekwerk geplaatst. De metalen onderdelen zijn thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld.

GEVELS

Buitengevels

De buitengevels zijn geïsoleerd en worden voorzien van minerale steenstrippen. De binnenspouwbladen van de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen of als een houtskeletbouwelement. De opbouw van de houtskeletbouwelement bestaat uit een binnenbeplating op een houten stijl- en regelwerk, waartussen en waarop isolatiemateriaal wordt aangebracht.

Gevelkozijnen

De (buiten-)gevelkozijnen en draaiende delen worden uitgevoerd in aluminium en in hout. De buitenkozijnen worden afgewerkt in een kleur, die voor zowel de buitenzijde als de binnenzijde identiek is. Alle bewegende delen in de kozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen. Onder de buitenkozijnen die (nagenoeg) doorlopen tot aan de vloer of het maaiveld, wordt een onderdorpel aangebracht. Onder de kozijnen met een borstwering wordt aan de buitenzijde een aluminium waterslag geplaatst en aan de binnenzijde komen kunststenen vensterbanken. Bij gevelkozijnen die tot aan de vloer doorlopen, worden geen vensterbanken aangebracht.

De terugliggende kozijnen in de loggia's van de appartementen en alle (deur)kozijnen van en naar de algemene (verkeers)ruimte worden uitgevoerd in hardhout. Alle overige kozijnen zijn van aluminium. Dit geldt ook voor de entreepui in de buitengevel naar de centrale hal op de begane grond.

Hang-en-sluitwerk

Alle deuren en ramen in de gevelkozijnen van de appartementen worden, waar nodig, voorzien van inbraakwerend hang-en-sluitwerk. Alle cilindersloten van de buitendeuren zijn gelijksluitend. Voor de centrale toegangsdeuren van de hoofdentree en achterentree, de stallinggarage, gemeenschappelijke fietsenstalling en containerruimte wordt een sleutelplan opgesteld.

Beglazing

In alle glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren, wordt hoogwaardig isolerend tripleglas aangebracht. De gevelkozijnen waarbij beveiliging voor doorrallen noodzakelijk is, worden voorzien van gelaagd, isolerend glas of een doorvalbeveiliging. De gevelkozijnen waarbij een brandwerendheid wordt vereist, worden volgens de voorschriften voorzien van brandwerend isolerend glas.

Franse balkons

Bij een aantal appartementen worden de buitengevelkozijnen voorzien van een Frans balkon, zie voor de appartementen die dit betreft de verkoopcontracttekeningen. Deze Franse balkons krijgen een metalen lamellenhekwerk dat tot de hoogte van de borstwering voor het kozijn langs wordt geplaatst. Alle metalen onderdelen zijn thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld.

Balkon

De appartementen met bouwnummer 2.11 en 3.16 hebben een balkon. Dit balkon wordt uitgevoerd in staal en afgewerkt met houten vlonderdelen op een hardhouten balklaag. Tussen de houten vlonderdelen zit een open ruimte om uitzetten en krimp op te vangen. Hiermee zijn deze balkons niet in zijn geheel "waterdicht". Op dit stalen balkon wordt een metalen lamellenhekwerk geplaatst. Alle metalen onderdelen zijn thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld.

Loggia

Bouwnummers 0.01, 1.03 t/m 1.05, 2.08 t/m 2.10, 3.13 t/m 3.15, 4.18 t/m 4.20 en 5.23 t/m 5.25 krijgen een loggia. De vloer van de loggia wordt geïsoleerd en op deze isolatie wordt een bitumineuze dakbedekking aangebracht en wordt afgewerkt met betontegels. De lage borstwering ter plaatse van de gevel wordt afgedekt met een aluminium muurafdekprofiel. Het metalen hekwerk, gevuld met heldere glaspanelen, boven dit afdekprofiel wordt bevestigd op metalen pootjes. Alle metalen onderdelen zijn thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld. De zijwanden van de loggia's (geen houten pui zijnde) zijn geïsoleerd en worden aan de buitenzijde afgewerkt met een geschilderde beplating. Het plafond van de loggia is ook geïsoleerd en wordt aan de onderzijde gedeeltelijk nabij de gevel voorzien van minerale steenstrippen. Het overige gedeelte van het plafond wordt uitgevoerd middels spuitwerk op isolatie.

Dakterras

Bouwnummers 1.06, 4.21 en 6.26 t/m 6.28, krijgen een dakterras. De vloer van het dakterras wordt geïsoleerd en op deze isolatie wordt een bitumineuze dakbedekking aangebracht en wordt afgewerkt met betontegels. Bouwnummer 1.06 heeft een dakterras met dichte borstwering met aan de buitenzijde een afwerking van steenstrippen en de binnenzijde een plaatmateriaal, afgedekt met een aluminium muurafdekprofiel. De overige dakterrassen krijgen een lage borstwering ter plaatse van de gevel die wordt afgedekt met een aluminium muurafdekprofiel. Het metalen hekwerk, gevuld met heldere glaspanelen (bouwnummer 6.26 t/m 6.28), wordt boven dit afdekprofiel bevestigd op metalen pootjes. Het dakterras van bouwnummer 4.21 met een dichte borstwering met aan de buitenzijde een afwerking van steenstrippen en de binnenzijde een plaatmateriaal, wordt afgedekt met een aluminium muurafdekprofiel. De overige dakterrassen krijgen een lage borstwering ter plaatse van de gevel die wordt afgedekt met een aluminium muurafdekprofiel. Sommige dakterrassen zijn in de optiesfeer te vergroten of extra te realiseren, zie hiervoor verder de verkoopcontracttekeningen. Alle metalen onderdelen zijn thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld.

Buitenschilderwerk

De houten kozijnen en deuren en de houten betimmeringen en/of panelen worden fabrieksmatig voorbehandeld met een verfsysteem. Nadat de kozijnen en overige betimmeringen zijn aangebracht, worden ze in een latere fase voorzien van een dekkend verfsysteem. Indien het afwerken van de houten kozijnen en eventuele betimmeringen en panelen vanwege het jaargetijde vóór de oplevering niet mogelijk is, zal het buitenschilderwerk binnen 12 maanden daarna worden aangebracht.

Postkasten en bellentableau

Nabij de hoofdentree op de begane grond worden de postkasten aangebracht. De postkasten zijn alleen vanuit de entreehal met een sleutel te openen. Naast de hoofdentreedeur in de buitengevel wordt een bedrukttableau in de entreepui aangebracht met een videofoon / intercominstallatie. Hiervoor zijn een luidspreker alsmede een camera in het paneel opgenomen. In elk appartement bevindt zich een videofooninstallatie met beeldfunctie.

DAKEN

Platte daken

De lager gelegen platte daken grenzend aan de appartementen (geen dakterras zijnde), worden uitgevoerd met isolatiemateriaal en een bitumineuze dakbedekking en daar waar nodig voorzien van een ballastlaag en/of betonnen (stap-)tegels. In de optiesfeer kunnen een aantal van deze daken als dakterras worden ingericht. Zie voor de mogelijkheden hierin de koperscontracttekeningen.

Op het bovendak worden doorvoeren en aanvoer- en afvoerkanalen geplaatst voor de WTW installatie, riolering en de PV-panelen. In verband met onderhoud is dit platte dak bereikbaar middels een afsluitbaar dakluik in het trappenhuis op de bovenste verdieping. Het bovendak wordt uitgevoerd als een waterretentiedak en voorzien van (mossedum)beplanting. Op dit dak is er tevens ruimte voor de PV-panelen van Celsias, indien deze individueel worden gekozen door de kopers.

BINNENINRICHTING EN -AFWERKING

Binnentrappen

De vaste trappen in het appartement van bouwnummer 06 en de commerciële ruimte C.01 worden gemaakt van vurenhout en krijgen een fabrieksmatige voorbehandeling met dekkende grondverf. De trap van de begane grond naar de splitlevel verdieping en de trap naar de verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap (met stootborden). Langs de muurzijde van de trappen wordt een ronde leuning op leuningdragers aangebracht. Daar waar noodzakelijk wordt een (houten) spijlen hekwerk aangebracht. De trap van het trappenhuis is een stalen trap voorzien van hardhouten (overzet) treden en stootborden. Alle metalen onderdelen zijn in kleur gemoffeld.

Binnenwanden

De "niet-dragende" binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van circa 70 of 100 mm. De scheidingswanden tussen de verblijfsruimten onderling worden uitgevoerd in een zwaardere kwaliteit gipsblokken ten behoeve van de vereiste geluidsisolatie.

Wandafwerking

De wanden in de appartementen worden behangklaar afgewerkt. Behangklaar wil zeggen geschikt om te behangen, maar niet om te sauzen of te verven. Het begrip 'behangklaar' betekent:

- bij gipswanden dat tijdens het verlijmen van de gipselementen de naden en beschadigingen worden aangesmeerd met gipslijm met als resultaat een gladde wand die geschikt is om te worden behangen. Zichtbare gaatjes groter dan ongeveer 12 mm worden gevuld. Daarnaast worden de in de wanden opgenomen leidingsleuven afgewerkt met een gipsmortel. Kleine onregelmatigheden zijn toegestaan;

- bij kalkzandsteenwanden dat er een laag mortel (in dikte variërend) strak en glad op de wand wordt aangebracht met als resultaat een glad oppervlak conform de voorschriften.

Kleurverschil in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden en kleine onregelmatigheden zijn conform de voorschriften toegestaan.

In de centrale hal en de verdiepingshal wordt op de kalkzandsteenwanden, de lichte scheidingswanden, de prefab betonnen wanden en de geïsoleerde voorzetwanden van gipsplaat structuurspuitwerk aangebracht. De CVZ-kast en de invoerkasten van de nutspartijen worden uitgevoerd als een houten panelenwand.

In het trappenhuis wordt op de wanden structuurspuitwerk aangebracht. In de fietsenstalling wordt op de wanden die grenzen aan de appartementen geïsoleerde houtwolcementplaten aangebracht. Overige wanden krijgen geen verder afwerking. In de containerruimte wordt op de wanden geïsoleerde houtwolcementplaten aangebracht. Op deze houtwolcementplaten wordt rondom een hardhouten stootrand aangebracht.

Dekvloeren

De appartementen krijgen een zwevende afwerkvloer op basis van anhydriet, excl de badkamer (zie hiervoor het kopje badkamer- en toiletruimte (casco). De dekvloeren voldoen aan een vlakheidsklasse 4. Binnen deze norm zijn oneffenheden toegestaan. Het aanbrengen van "harde" vloerafwerking vereist eventueel een aanvullende egalisatielaag en een zachte strook bij aansluiting op de bouwmuur. Neem hiervoor contact op met de leverancier. Voor het juiste resultaat kun je deze werkzaamheden het beste door één leverancier laten aanbrengen. I.v.m. een lage temperatuurverwarming kunnen niet alle vloerafwerkingen worden aangebracht. Meer informatie hierover vind je in het Kopersinformatieboekje van onze afdeling Kopersbegeleiding. Krimp- en zettingsscheuren kunnen zich in de dekvloer na oplevering door zetting van het appartement en door droging van bouwmaterialen openbaren. SBB Ontwikkelen en Bouwen is niet aansprakelijk voor dergelijk scheurvorming, zie tevens de garantiemodules van SWK.

In de algemene verkeersruimte en de centrale hal op de begane grond wordt een tegelvloer aangebracht. Op de verdiepingen wordt vloerbedekking aangebracht in de algemene verkeersruimte. In de containerruimte en fietsenstalling bestaat de afwerkvloer uit een zandcementvloer met slijtlaag.

Plafondafwerking

De (beton)plafonds van de appartementen worden voorzien van structuur spuitwerk, de V-naden in de betonplafonds blijven zichtbaar. De plafonds in de meterruimten van het appartement blijven onafgewerkt.

In de entreehal en in de verdiepingshallen wordt een verlaagd plafond aangebracht. De plafonds in het trappenhuis krijgen en de corridor vanaf de 1^e tot en met de bovenste verdieping krijgen akoestisch spuitwerk. Het plafond van de containerruimte en fietsenstalling wordt voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten.

Het buitenplafond bij de galerij op de 5^e verdieping wordt uitgevoerd als spuitwerk op isolatie conform de plafondafwerking van de loggia's van de appartementen.

Binnenkozijnen en binnendeuren in de appartementen

De binnenkozijnen zijn van metaal en worden fabrieksmatig afgelakt. De kozijnen hebben daar waar mogelijk een bovenlicht, met uitzondering van het kozijn van de technische (installatie)ruimte. De kozijnen met bovenlicht worden, afhankelijk van de situatie, voorzien van een bovenlicht van enkel glas of een paneel. In de metalen binnenkozijnen worden fabrieksmatig wit afgelakte opdekdeuren afgehangen die worden voorzien van een bijpassend aluminium deurkrukgarnituur. De deur naar de technische (installatie)ruimte wordt voorzien van een valdorpel en "geluiddempend" ventilatierooster in de deur als deze deur direct uitkomt in een verblijfsruimte. De bad- en de toiletruimte worden voorzien van een vrij- en bezetslot. Overige deuren krijgen een loopslot.

Binnenkozijnen en binnendeuren in de algemene ruimte

De entree deur van de appartementen is een vlakke houten deur in een (hard)houten kozijn en heeft een deurspion. De deur wordt voorzien van een (vrijloop) deurdranger. In de deur is een inbraakwerende meerpuntsluiting opgenomen, sluitkommen en veiligheidsprofielcilinder.

De algemene toegangsdeuren in de verkeersruimte worden vlakke houten deuren met een glasopening in een (hard)houten kozijn. Tevens worden deze deuren, waar nodig, voorzien van een deurdranger. De deuren en kozijnen die rechtstreeks toegang verlenen tot de containerruimte en de algemene fietsenstalling worden tevens voorzien van aluminium hoekbeschermers op de kozijnen en aluminium schopplaten op de deuren.

De houten kozijnen worden fabrieksmatig met een verfsysteem voorbehandeld. Nadat de houten kozijnen en deuren op de bouwplaats zijn aangebracht, worden de onderdelen voorzien van een dekkend verfsysteem.

Meterkasten in de woning

De meterkast in het appartement wordt uitgevoerd met houten panelen met een kastslot.

Badkamer- en toiletruimte (casco)

De bad- en toiletruimte worden niet voorzien van wand- en vloertegelwerk en sanitaire inrichting. De aansluitpunten voor water en riolering van deze sanitaire inrichting zullen op de standaard plaatsbepaling worden afgedopt. Aanvullingen en/of wijzigingen van deze aansluitpunten, buiten de geboden mogelijkheden zijn niet mogelijk. Bij uitbreiding van het aantal standaard tappunten voor warm water moet rekening worden gehouden met de tapwatercapaciteit van de warmwater voorziening. De garantie op deze warmwatervoorziening vervalt, indien werkzaamheden, uitgevoerd door de verkrijger en/of derden, in strijd zijn met de bepalingen van de garantieregeling en de voorwaarden van het nutsbedrijf.

In de badkamer zal een afwerkvloer van circa 3 cm worden aangebracht, in de toiletruimte wordt de afwerkvloer volledig aangebracht. De afwerkvloer in de badkamer zal ter plaatsen van de douchehoek worden gespaard waarna de tegelspecialist/de koper deze vloer met afschot naar de afgedopte afvoer kan aanbrengen. De afwerkvloer wordt aangebracht om het leidingwerk van vloerverwarming te beschermen tegen beschadigingen. Wijzigingen door de verkrijger aan de vloer en het leidingwerk na de oplevering vallen buiten de verantwoording van SBB Ontwikkelen en Bouwen. De in eigen beheer aan te brengen wand- en vloertegelafwerking in de toiletruimte en badkamer dienen te voldoen aan de eisen ten aanzien van waterdichtheid conform het Bouwbesluit.

Er wordt geen elektrische radiator geplaatst. Om aan de SWK-warmte eis van 22 graden in de badkamer te kunnen voldoen is alleen vloerverwarming niet voldoende en zult u zelf een extra warmtebron (elektrische radiator) dienen te plaatsen. De elektravoorzieningen worden voor zover mogelijk in de onafgewerkte ruimten op de overeengekomen plaatsbepaling aangebracht. Aanvullingen en/of wijzigingen van de standaard elektravoorzieningen, buiten de geboden mogelijkheden in de keuzelijst, zijn niet mogelijk.

Werkzaamheden in en/of om het appartement door de verkrijger en/of derden vóór het opleveren van het appartement zijn niet toegestaan.

Keukeninrichting

In de appartementen wordt geen keukeninrichting aangebracht. De mogelijke indeling van de keukenruimte is afgestemd op het ontwerp van het appartement. In de keukenruimte worden op basis van deze mogelijke indeling de volgende standaard installatievoorzieningen aangebracht:

- een enkele wandcontactdoos - circa 100 mm boven de vloer (t.b.v. een koelkast)
- een enkele wandcontactdoos - circa 2.250 mm boven de vloer (t.b.v. de recirculatiekap/verlichting)
- lege buisleiding ten behoeve van een Quooker/boiler – circa 500 mm boven de vloer
- een bedrade perilexaansluiting voor een elektrisch kooktoestel - circa 300 mm boven de vloer
- twee dubbele wandcontactdozen - circa 1.250 mm boven de vloer
- lege buisleiding t.b.v. een oven - circa 2.250 mm boven de vloer
- lege buisleiding t.b.v. een vaatwasser – circa 500 mm boven de vloer
- een aansluitpunt koud water voor vaatwasser inclusief kraan
- een afgedopt aansluitpunt voor riolering
- een afgedopt aansluitpunt voor koud en warm water
- een of twee afzuigpunt(en) voor de WTW installatie (deze is niet bestemd voor de afzuigkap). Afzuiging koken dient te geschieden via een recirculatiesysteem)

Afbouwtimmerwerk

De trapgat sparingen, de aansluiting tussen trapbomen en wanden worden afgetimmerd met plaatmateriaal. De binnenwanden die vrij eindigen worden afgewerkt met een houten kopregel. De gevelkozijnen en de daktoegang worden, daar waar nodig, aan de binnenzijde afgetimmerd. In het appartement worden geen vloerplinten aangebracht.

Binnenschilderwerk

De volgende onderdelen worden over de reeds fabrieksmatig aangebrachte voorbehandeling afgewerkt met een dekkend verfsysteem, dat in één laag wordt aangebracht:

- de houten kopregel bij vrij eindigende muren
- de houten kozijnen en deuren incl. aftimmering
- de trapgataftimmeringen en aftimmering dakluik
- de betimmering van de rand van de splitlevel vloer
- de trapbomen en trapspillen van de vaste houten trap van de woningen

De overige niet genoemde onderdelen en leidingen worden niet geschilderd.

INSTALLATIES

Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden voorzien van een combi-warmtepomp. Deze is aangesloten op een gesloten (grond)warmte/koudebron die onder het woongebouw is aangebracht. De warmtepomp realiseert op een efficiënte, energiezuinige manier verwarming en warm tapwater. Het warmtepompsysteem beschikt over een voorraadvat voor warm tapwater. De verwarming valt onder het beheer bij Celcias en is in basis een gehuurd systeem.

De appartementen worden verwarmd door middel van vloerverwarming. Dit is niet alleen uiterst comfortabel, maar ook beter voor de gezondheid, het energieverbruik en het milieu. De woning is gasloos gebouwd en dat is een duurzame en milieubewuste keuze. Wanneer de vloerverwarming op een juiste manier wordt gebruikt, is het een zeer energiezuinig systeem. De juiste temperatuur in elke afzonderlijke ruimte (middels de centrale thermostaat in de woonkamer) en in elk jaargetijde. Het duurzame systeem gebruiken vereist echter wel een duurzaam gebruik.

De kamerthermostaat meet de temperatuur in de woonkamer en op basis van deze temperatuur zal het systeem de woning in de winter verwarmen of de opwarming vertragen in de zomer. Dit houdt in dat de temperatuur in de woning ca. 4°C verlaagd kan worden ten opzichte van de, op dat moment aanwezige, buitenlucht temperatuur. Deze omschakeling tussen gebruik in de winter of zomer wordt automatisch geregeld en is afhankelijk van de binnen- en buitenlucht temperatuur.

De positie van de vloerverdeler voor de vloerverwarming staat op tekening aangegeven. De capaciteit van de vloerverwarming wordt afgestemd op de afzonderlijke vertrekken in de appartementen en de te behalen temperatuur van het vertrek. De capaciteit van de installatie is berekend conform de eisen van de SWK garantie- en waarborgregeling. Bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten kunnen de navolgende temperaturen worden bereikt en onderhouden:

Verkeersruimte	18°C
Woonkamer	22°C
Keukenruimte	22°C
Toiletruimte	18°C (niet verwarmd)
Badruimte	22°C (zie hiervoor de gelimiteerde garantievoorwaarden, i.v.m. het niet plaatsen van de elektrische radiator)
Slaapkamer(s)	22°C
Onbenoemde ruimte	18°C
Technische ruimte/berging	15°C (niet verwarmd)

Warmwatervoorziening

Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd via het voorraadvat van de warmtepomp. De badkamer en de keuken worden voorzien van een afgedopt warmwatertappunt.

Koudwaterinstallatie

De koudwaterinstallatie van de appartementen wordt aangesloten op de hydrofoorinstallatie (drukverhogingsinstallatie). De hydrofoorinstallatie wordt geplaatst in de hydrofooruimte op de begane grond. De badkamer, toilet en keuken worden voorzien van een afgedopt koudwatertappunt.

Ventilatie-installatie

De appartementen worden voorzien van een mechanische toe- en afvoer door middel van een balansventilatiesysteem met WTW (warmteterugwinning). Een balansventilatie houdt in dat de verse buitenlucht door middel van een warmtewisselaar wordt voorverwarmd door de afgezogen lucht uit het appartement. De hoofdbediening van het ventilatiesysteem wordt aangebracht in de woonkamer/keuken. De verzinkte plaatstalen kanalen worden opgenomen in de betonvloer van het bovenliggende plafond en/of de leidingkokers. De kanalen worden in de technische ruimte (deels) uitgevoerd als zichtleidingen.

De volgende ruimten worden voorzien van een afzuigpunt:

- Keukenruimte (één/twee afzuigpunt(en), niet bestemd voor de afzuigkap)
- Toiletruimte(n) (één afzuigpunt)
- Badruimte (één afzuigpunt)
- Nabij de plaatsingsruimte wasmachine (één afzuigpunt)

De verblijfsruimten worden voorzien van een of meerdere inblaaspunten, volgens de berekeningen van de installateur. Op de tekening staan de inblaas- en afzuigpunten indicatief aangegeven.

De algemene verkeersruimte, fietsenstalling, containerruimte en het trappenhuis worden geventileerd middels een mechanische toe- en afvoer door middel van een balansventilatiesysteem met WTW. De ventilatie-unit en

hoofdbediening worden in een buiten-unit op het dak aangebracht. De verzinkte plaatstalen kanalen worden zoveel mogelijk opgenomen in de betonnen vloer, het verlaagde plafond en/of in de leidingkokers. Op het dak van de liftopbouw wordt een ventilatiekap aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de liftschacht.

Elektrotechnische installatie

Deze installatie van de appartementen wordt uitgewerkt aan de hand van de geldende voorschriften en wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren, met uitzondering van de leidingen in de meterkast. De leidingen in de meterkast worden uitgevoerd als zichtleidingen. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in kunststof, kleur wit (inbouw). Het toegepaste materiaal heeft het KEMA-garantiekeurmerk. De plaats van de elektravoorzieningen is op de tekeningen aangegeven. De wandcontactdozen in het appartement worden op circa 300 mm boven de vloer gemonteerd. De schakelaars en/of combinaties in het appartement en de elektravoorzieningen in de berging worden op circa 1.050 mm boven de vloer gemonteerd. De inbouwdozen hebben een verticale plaatsing met ovale inbouwdoos in het gehele appartement met uitzondering van de twee wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik boven het aanrechtblad in de keukenruimte, die een horizontale plaatsing met twee inbouwdozen hebben. Na plaatsing van de elektrameter (3x25A) is de installatie gereed voor gebruik.

In de algemene ruimte worden de volgende elektravoorzieningen (230V) aangesloten op de centrale voorzieningenkast (CVZ-kast):

- verlichtingsinstallatie in de hydrofooruimte, centrale hal, verdiepingshallen en trappenhuis
- toegangsdeur van de centrale entree
- bellenpaneel en videofooninstallatie
- wandcontactdozen ten behoeve van beheer en onderhoud
- mechanische ventilatie
- liftinstallatie
- hydrofoor

DIVERSE LICHTPUNTEN MET ARMATUUR, PERMANENT BRANDEND:

- voorportaal entreehal
- trappenhuis
- lift

DIVERSE LICHTPUNTEN MET ARMATUUR, AANGESLOTEN OP BEWEGINGSMELDER:

- entreehal
- verdiepingshallen
- fietsenstalling
- containerruimte

DIVERSE LICHTPUNTEN MET ARMATUUR, AANGESLOTEN OP SCHEMERSCHAKELAAR:

- in de gevel bij de hoofdentree
- in de gevel bij de entree aan de achterzijde
- omloop/verkeersruimte buiten vanaf de 1^e verdieping

DIVERSE GESCHAKELDE LICHTPUNTEN MET ARMATUUR:

- hydrofooruimte

WANDCONTACTDOOS (AFGESLOTEN) VOOR ALGEMEEN GEBRUIK:

- in de cvz-kast
- centrale hal
- verdiepingshallen
- fietsenstalling

Zwakstroominstallatie

De appartementen worden voorzien van een belinstallatie met een beldrukker, geschakeld op de videofoon bij de hoofdentree. In de hal van het appartement wordt een huis-/deur telefoon met gecombineerde schel/zoemer geplaatst, die tevens de bediening van de hoofdentree regelt. In de huis-/deurtelefoon is een videofoon-/intercominstallatie (beeldfunctie: kleur) opgenomen. De beldrukker bij de voordeur van het appartement wordt tevens op de videofoon geschakeld.

Veiligheidsinstallatie

De fietsenstalling en containerruimte worden voorzien van een handblusvoorziening.

Buitenverlichting

Bij de voordeur en de entree deur achter zal een armatuur worden aangebracht. Dit armatuur zal worden voorzien van een LED lamp.

Rookmelders

De appartementen worden, waar nodig, voorzien van een of meerdere rookmelders die zijn aangesloten op het lichtnet. De plaats van de rookmelders is op de tekeningen aangegeven.

Telecommunicatievoorzieningen

Ten behoeve van een aansluitmogelijkheid voor telefoon en radio/televisie in de ruimten, worden lege buisleidingen en inbouwdozen aangebracht. De lege inbouwdozen worden op circa 300 mm boven de vloer gemonteerd. De plaats van de lege aansluitdozen is op de tekeningen aangegeven.

PV-panelen

Op de daken van de appartementen kunnen kopers optioneel kiezen voor PV-panelen. Voor de keuzes en aantallen verwijst SBB Ontwikkelen en Bouwen naar de prijslijst en de toegevoegde documentatie van Celsias. De teruglevering is afhankelijk van de beschikbare netwerkcapaciteit en de wetgeving (salderingsregeling) . De ontwikkelaar/aannemer is niet verantwoordelijk voor het geval dat het terugleveren van opgewekte energie niet mogelijk is als gevolg van onvoldoende netwerkcapaciteit. Hiervoor blijft de netbeheerder verantwoordelijk.

Opstelplek wasmachine en -droger

Voor de opstelplek van de wasmachine in de berging worden, zoals op tekening staat aangegeven, de volgende aansluitpunten aangebracht:

- een bedraad aansluitpunt voor elektra
- een wasmachinekraan
- een aansluitpunt voor riool met sifon en afvoerbuis

Bij de opstelling voor de wasautomaat komt tevens een loos aansluitpunt voor een condensdroger.

Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. Het rioleringsstelsel wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof. De leidingen zijn tot 90 graden Celsius hittebestendig en zijn voorzien van het KOMO-garantiekeurmerk.

Waterinstallatie

De drinkwaterleidingen worden deels uitgevoerd in kunststof en/of als koperen buis en volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen in de badruimte en toiletruimte worden in de muur of in de vloer weggewerkt. In de overige ruimten worden de leidingen als zichtleidingen uitgevoerd. Na aansluiting op het gemeentelijk waterleidingnet is de installatie klaar voor gebruik.

Liftinstallatie

De appartementen zijn per lift bereikbaar. Er is een stopplaats vanaf de begane grond en op elke woonverdieping.

TERREININRICHTING

Bestrating

Ter plaatse van de hoofdentree wordt een strook van ca. 70 cm klinkerbestrating aangebracht. Deze klinkerbestrating wordt ook als strook van ca. 1000 mm aan de noordoostgevel aangebracht.

ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE

Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Stichting Waarborgfonds Koopappartementen (SWK) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds bovenvermelde bepalingen van het SWK.

Ruimtebenaming conform bouwbesluit

In de technische omschrijving en de standaard (contract)tekening van de appartementen worden verschillende ruimtebenamingen gebruikt die niet in het Bouwbesluit voorkomen. Deze ruimten voldoen uiteraard wel aan de voorschriften zoals die in het Bouwbesluit zijn verwoord. In het onderstaande overzicht hebben wij daarom de ruimtebenamingen die voorkomen in de technische omschrijving en de standaard (contract)tekening van het appartement gekoppeld aan de ruimtebenamingen die in het Bouwbesluit worden gebruikt:

- Entree/hal : Verkeersruimte
- Woonkamer : Verblijfsruimte
- Keukenruimte : Verblijfsruimte
- Slaapkamer(s) : Verblijfsruimte
- Toilet/toiletruimte : Toiletruimte
- Badkamer/badruimte : Badruimte
- Technische ruimte : Onbenoemde ruimte
- Bergruimte : Onbenoemde ruimte
- Berging : Onbenoemde ruimte

Krijtstreepmethode/daglichttoetreding

Vanwege voorschriften en rekenmethodes in het Bouwbesluit kan het voorkomen dat een deel van een ruimte in verband met de hoeveelheid daglichttoetreding formeel niet tot het verblijfsgebied of de verblijfsruimte hoort. Op de plattegronden van het appartement staat dit aangegeven met een stippellijn en de vermelding O.R. (onbenoemde ruimte). Deze ruimte maakt dan formeel geen onderdeel uit van de verblijfsruimte, waardoor aan de regelgeving wordt voldaan; dit noemt men de zogenaamde 'krijtstreepmethode'.

Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze verkoopbrochure zijn gebaseerd op de informatie die SBB Ontwikkelen en Bouwen heeft ontvangen van de architecten, de constructeur, de gemeente en overige adviseurs en ontwerpers van het plan. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld, toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van bijvoorbeeld overheidsvoorschriften of voorschriften van de nutsbedrijven, veranderingen (moeten) worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel architectonisch als technisch van aard zijn. Ook is het mogelijk dat de bouwer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken. De oorzaak hiervan kan bijvoorbeeld zijn dat de oorspronkelijke materialen niet leverbaar zijn of door stakingen een tijdelijke levering ervan verhinderen.

De bouwer is gerechtigd tijdens de (af-)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits de veranderingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk en bruikbaarheid van de appartementen en/of het woongebouw. Bedoelde wijzigingen geven geen van de partijen enige aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

Op de tekeningen aangegeven maten benaderen de werkelijkheid, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze of definitieve terreinmaten.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (zoals bomen, paden, ondergrondse afvalcontainers, hagen, groenstroken, tuinmuren, stoepen, wegen, parkeerplaatsen, e.d.) is weergegeven aan de hand van de meest recente gegevens. Ook hierin kunnen inmiddels wijzigingen zijn aangebracht. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend, eventuele wijzigingen vallen buiten de invloedssfeer en de verantwoordelijkheid van SBB Ontwikkelen en Bouwen.

De indeling en uitvoering van de standaard appartementen worden omschreven in de technische omschrijving en weergegeven in de standaard (contract)tekeningen. Indien de (contract)tekeningen verschillen van de tekstgegevens in de Technische Omschrijving, dan geldt de inhoud van deze laatste als bindend.

De installaties (kanalen ten behoeve van WTW, inblaasrooster WTW, buitenunit warmtepomp en PV-panelen) staan schematisch op tekening aangegeven. De definitieve indeling wordt in samenspraak met de installateurs in een latere fase bepaald.

In gebruik name appartement

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in het appartement gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Hier dien je rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in het appartement. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijvoorbeeld bij het verwarmen van het appartement tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen. Hierdoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan.

Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van dampopen materialen. Ook als je een dampdicht materiaal wenst, zou te overwegen zijn eerst tijdelijk een dampopen afwerking aan te brengen, zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen. Kies je toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijvoorbeeld een PVC-vloer of linoleum) dan dien jij of de vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in de dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van een dampdichte vloerafwerking, adviseren wij altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) te hanteren en de meetgegevens vastleggen. Om deze reden is ons advies een dampdichte vloer altijd te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger.

Krimp

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie en de gebruikte materialen en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen. SBB Ontwikkelen en Bouwen doet zijn uiterste best om krimpscheuren te voorkomen, maar door het uithardend materiaal zijn deze krimpscheuren niet altijd te voorkomen. SBB Ontwikkelen en Bouwen is niet aansprakelijk voor dergelijk scheurvorming. Je kunt als koper de eventuele ontstane krimpscheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit. De leverancier van de vloer- en wandafwerking die de opdracht heeft gekregen, dient zodanige voorzieningen te treffen dat schade aan wand- en vloerafwerking door scheurvorming wordt voorkomen.

Materialen en kleuren

De keuze van de materialen en kleuren is bepaald door de architect in overleg met de gemeente (welstandscommissie en/of afdeling stedenbouw).

Peil van de appartement

Alle aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaat die overeenkomt met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de entree. Deze maat wordt 'het PEIL' (-P-) genoemd en wordt in overleg met de gemeente vastgesteld.

Constructeur

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen heeft de constructeur het funderingssysteem bepaald. De berekeningen van de constructeur dienen te zijn goedgekeurd door de plaatselijke dienst Bouw- en Woningtoezicht.

ALGEMENE KOOPINFORMATIE

Algemene Verordening Gegevensbescherming

Om een appartement te kunnen kopen zijn uiteindelijk persoonsgegevens van kopers benodigd. Dat begint al bij inschrijving als geïnteresseerde. SBB Ontwikkelen en Bouwen verwerkt de persoonsgegevens zorgvuldig en bewaart ze niet langer dan nodig is. De gegevens worden alleen verwerkt door medewerkers die hier vanwege hun functie toegang toe hebben. Wij gebruiken persoonsgegevens alleen voor de afgesproken doeleinden. Willen we er meer mee doen, dan zullen we eerst om toestemming vragen. Voor onze privacyverklaring verwijzen wij naar onze website: <https://www.wijzijnsbb.nl/privacy>.

In verband met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling worden de in de koop-/aannemingsovereenkomst en de aangehechte documenten vermelde persoonsgegevens van de koper(s) door SBB Ontwikkelen en Bouwen aan de Stichting Waarborgfonds Koopappartementen (SWK) verstrekt. Tevens worden de gegevens verstrekt aan de notaris zodra de koop-/aannemingsovereenkomst is ondertekend. De persoonsgegevens van de koper worden door zowel het SWK als de notaris overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming verwerkt. In de privacy-verklaringen op de website van zowel de notaris alsmede het SWK worden de rechten van de verkrijger inzake de verwerking van diens persoonsgegevens en de uitwisseling van deze gegevens met andere partijen vermeld.

In verband met de aangeboden keuzemogelijkheden op het gebied van sanitair en tegelwerk en de keukeninrichting van de appartement, zullen wij de naam en contactgegevens van de koper verstrekken aan de bij ons aangesloten projectshowrooms voor deze onderdelen. De persoonsgegevens van de koper worden overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming verwerkt. In de privacyverklaringen op de websites van deze projectshowrooms worden de rechten van de verkrijger inzake de verwerking van diens persoonsgegevens en de uitwisseling van deze gegevens met andere partijen vermeld.

De gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst

Voor de aankoop van een appartement teken je zowel een koopovereenkomst als een aannemingsovereenkomst. Door het ondertekenen van de Koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht de koper zich tot het betalen van de koop-/aanneemsom. Van de kant van Prisma Delft B.V., waarmee je de koopovereenkomst sluit, staat daar tegenover de plicht tot de levering van de grond. De aannemingsovereenkomst sluit je met SBB Ontwikkelen en Bouwen, die daardoor verplicht is tot de bouw en oplevering van een goed appartement. De koper ontvangt een kopie van de beide ondertekende overeenkomsten. De notaris krijgt het origineel, waarmee hij de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

Wat omvat de gescheiden koop- en aanneemsom?

Bij de koop-/aanneemsom van de appartement zijn de volgende kosten inbegrepen:

- de grondkosten;
- de bouwkosten;
- de leges van de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning);
- het garantiecertificaat SWK;
- het honorarium van architect, constructeur en overige adviseurs;
- de verkoopkosten;
- de notariskosten;
- de (eenmalige) aanleg- en aansluitkosten van elektrische energie, warmtelevering, drinkwater en riolering;
- de btw (thans 21%).

Eventuele financieringskosten zijn dus niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. In dit verband moet gedacht worden aan een afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de overdracht van de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. Ook kunnen kosten voortvloeien uit een aanvraag van een Nationale Hypotheek Garantie. De makelaar zal desgewenst graag een opstelling van al deze kosten maken.

Hypotheek nodig?

De hypotheekadviseur kan de koper van dienst zijn bij het aanvragen van een hypotheek met een extra gunstige hypotheekrente. Een hypotheek kan natuurlijk ook geregeld worden via een bank of een hypotheeknemer.

Belastingvoordeel

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar is. Dit belastingvoordeel kan aanzienlijk zijn. Het gaat om kosten zoals het rentedeel van de hypotheekkosten, afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. De aftrek geldt voor het jaar van betaling.

Wanneer betalen?

Er hoeft niet eerder betaald te worden dan nadat er een factuur is ontvangen. Op deze factuur worden de reeds vervallen termijnen in rekening gebracht. Er zijn nu de volgende mogelijkheden:

- koper beschikt over voldoende 'eigen geld' en betaalt de factuur.
- koper heeft geen 'eigen geld' en de hypotheekakte is nog niet gepasseerd. In dit geval betaalt koper nog niet en krijgt hij automatisch uitstel van betaling.

Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt een rente berekend. Deze wordt de koper te zijner tijd bij de notariële eigendomsoverdracht in rekening gebracht. Telkens als de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt de koper van de aannemer een verzoek tot betaling. Het origineel zendt de koper zo spoedig mogelijk, voorzien van een handtekening, naar de financier (hypotheekbank of andere geldgever), die voor betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf deze transportdatum betaalt de koper tijdens de bouw van het appartement hypotheekrente. Deze is over het algemeen opgebouwd uit rente die de koper betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Appartementsrecht

De appartementen, bergingen en stallinggarage worden bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw.

Dit aandeel, dat afhankelijk is van de grootte van de appartement, berging en grootte van de parkeerplaats, vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle appartement eigenaren zijn gezamenlijk eigenaar van het gehele gebouw. De splitsing geeft aan welke delen een eigenaar, op grond van zijn mede-eigendomsrecht, tot gezamenlijk gebruik mag beschouwen en mag gebruiken (met zijn medebewoners). Het gedeelte waarvan de desbetreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is het reglement van splitsing opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar verplicht is in de gemeenschappelijke kosten bij te dragen. Voorts bevat het reglement de gedragsregels voor de eigenaren/bewoners. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. Het doel van de Vereniging van Eigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen. Deze gemeenschappelijke belangen worden in de splitsingsakte nader toegelicht.

Administratief beheerder

Voor een periode van één (1) jaar, ingaande drie (3) maanden voor de oplevering van de gemeenschappelijke ruimten en zaken van het gebouw, is er een administratief beheerder benoemd (J&M Beheer uit Zoetermeer), deze is voorafgaand aan de eerste Algemene Ledenvergadering met de eigenaren de eerste bestuurder. In de eerste vergadering wordt door de eigenaren uit hun midden een bestuur gekozen. Ook kunnen de eigenaren besluiten de functie van bestuur door een onafhankelijke derde te laten uitvoeren.

PROCEDURES EN GARANTIES

Garantiecertificaat

Het nieuwe appartement voldoet aan de Garantie- en Waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dit is een onafhankelijk instituut dat de koper de zekerheid biedt dat het appartement in ieder geval voltooid wordt opgeleverd, zelfs indien de bouwer in financiële problemen zou raken. Dat geldt ook voor de bouwer van een huis. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet de koper de bouwer daarop kunnen aanspreken. SBB Ontwikkelen en Bouwen geeft de koper deze garantie.

Kwaliteitszorg

Kwaliteit leveren is niet alleen een kwestie van verantwoord materiaalgebruik of de toepassing van hoogwaardige producten. Het gaat vooral ook om de manier waarop een bouwwerk tot stand komt, of het nu een appartement of een woongebouw is. Met andere woorden: kwaliteitszorg. Om die zorg te kunnen waarborgen, is een systeem ontwikkeld, waarbij op elk moment tijdens de bouw kan worden getoetst of de geleverde kwaliteit aan de gestelde normen voldoet. Dit systeem sluit aan bij de internationale normen over kwaliteit, de ISO 9001-serie. Aan SBB Ontwikkelen en Bouwen is het kwaliteitscertificaat NEN-EN-ISO 9001:2008 toegekend. Het certificaat wordt afgegeven door een onafhankelijke organisatie, erkend door de Raad voor de Accreditatie. Een ISO-certificaat betekent voor de koper de extra zekerheid dat de bouwer het bouwproces beheerst en controleert. SBB Ontwikkelen en Bouwen wordt periodiek door onafhankelijke deskundigen beoordeeld op de in de ISO 9001-norm gestelde eisen.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle appartementen door SBB Ontwikkelen en Bouwen verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering (sleuteloverdracht) van het appartement.

Oplevering van het appartement

De procedure voor de oplevering van het appartement bestaat uit twee delen:

- De opname: het opstellen van een lijst van eventuele onvolkomenheden.
- De oplevering (sleuteloverdracht): de overdracht van het appartement door de bouwer aan de verkrijger.

Tussen de opname en de oplevering (sleuteloverdracht) ligt een periode van zeven werkdagen. In deze periode zal worden gestreefd naar herstel van de onvolkomenheden van de opnamelijst. De datum van de oplevering wordt door de bouwer tenminste veertien dagen van tevoren schriftelijk aan de verkrijger medegedeeld. Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bij de oplevering ontvangt de koper van de bouwer het boekje 'Onderhoud & Adviezen'. Dit boekje geeft informatie over het gebruik en het beheer en onderhoud van de definitief toegepaste materialen in en om het appartement. Het boekje wordt samengesteld conform de richtlijnen van SWK.

Vereniging Eigen Huis

Indien de koper lid is van deze vereniging, kan de oplevering van het appartement door Vereniging Eigen Huis worden begeleid.

Onderhoudsperiode

Na de oplevering van het appartement is een onderhoudsperiode van toepassing, zoals omschreven in de Garantien en Waarborgregeling. De geconstateerde onvolkomenheden tijdens de onderhoudsperiode kan de koper schriftelijk melden aan de afdeling Garantiewerk. Na afloop van de onderhoudsperiode kan de koper met vragen over onderhoud, garanties en technische aspecten terecht bij de afdeling Garantiewerk van SBB Ontwikkelen en Bouwen.

Telecommunicatievoorzieningen

Voor het maken van aansluitingen voor telefoon en radio/televisie zijn in het appartement de nodige voorzieningen getroffen. Dat wil zeggen dat in de wanden en vloeren lege buisleidingen en lege aansluitdozen zijn opgenomen. De aansluitingen op het telefoon- en kabelnet moeten door de koper zelf worden aangevraagd. De kosten daarvan zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Nutsvoorzieningen

De appartementen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten daarvoor zijn in de koopsom opgenomen. De kosten van de gebruiksaansluiting zijn niet bij de koopsom inbegrepen. De koper is vrij in de keuze van de elektriciteitsleverancier.

Om de installaties binnen het appartement te laten proefdraaien, worden de nutsvoorzieningen ruim voor de oplevering aangesloten. De kosten van het in deze periode te gebruiken water en de bouwenergie zijn voor rekening van de bouwer.

Energielabel nieuwbouw

De verkoper van een (nieuwbouw)appartement is verplicht bij oplevering het energielabel van het (nieuwbouw)appartement te overhandigen aan de kopende partij. Met een energielabel kunnen kopers in één oogopslag zien of een appartement zuinig of niet zuinig is. Dat is zeer nuttige informatie, want een keuze voor een zuinig appartement betekent een lagere energierekening, meer wooncomfort en minder CO₂-uitstoot, dus beter voor het milieu!

Het energielabel geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, niet zuinig) aan, hoe energiezuinig het appartement is in vergelijking met soortgelijke appartementen. Een energiezuinig appartement heeft goede isolatie, isolatieglas, energiezuinige verwarming en eventueel zonnepanelen of andere (installatie-)voorzieningen. Het energielabel is een document waarin al deze kenmerken zijn beschreven. Prisma Delft B.V. / SBB Ontwikkelen en Bouwen verkoopt alle (nieuwbouw) appartementen met energielabel A+++ (groen, zeer zuinig). Het energielabel wordt na de oplevering van het appartement aan de koper uitgereikt en geeft aan hoe goed het appartement is geïsoleerd en hoe zuinig de installaties zijn. De energierekening hangt echter ook af van de warmtevraag en hoeveel warm water er wordt gebruikt, hoeveel apparaten er zijn aangesloten en hoe intensief die gebruikt worden.

Bezoeken aan het bouwterrein

Tijdens de bouwperiode is het bezoeken van het bouwterrein door onbevoegden om veiligheidsredenen niet toegestaan. Dit betekent dat ook kopers het bouwterrein niet mogen betreden. Dit geldt tevens voor de avonden en weekeinden. Het bouwterrein is dan niet toegankelijk. De afdeling Kopersbegeleiding organiseert voor de kopers informatiemiddagen op de bouwplaats. Tijdens deze bijeenkomsten worden kopers geïnformeerd over de voortgang van de bouw en is er gelegenheid om het eigen appartement te bekijken.

KOPERSBEGELEIDING

Inleiding

SBB Ontwikkelen en Bouwen hecht grote waarde aan een goede relatie met de koper en wil kopers vóór en tijdens het bouwproces een goede begeleiding bieden. Die wordt verzorgd door de afdeling Kopersbegeleiding. Veel kopers zullen voor het eerst met een bouwproces te maken krijgen. Dat roept ongetwijfeld een aantal vragen op. Deze vragen kunnen algemeen zijn, kunnen te maken hebben met koperswijzigingen of zijn wellicht van technische aard. Met al deze vragen kunnen kopers terecht bij de afdeling Kopersbegeleiding. Als aanspreekpunt voor kopers regelt deze afdeling ook de coördinatie naar het uitvoeringsteam. De medewerkers van de afdeling hebben allen een bouwkundige opleiding genoten en zijn de kopers graag van dienst. De afdeling verzorgt ook de samenstelling, afronding en coördinatie van zowel de 'Handleiding Kopersbegeleiding' als alle voorkomende koperswijzigingen.

Digitaal bouwdoosier

Voor dit project zal de afdeling Kopersbegeleiding gebruik maken van het interactief en digitaal klantbegeleidingsportaal Volgjewoning.nl. Het biedt kopers een persoonlijk en digitaal bouwdoosier. Hierin wordt alle communicatie tussen de koper en de afdeling Kopersbegeleiding vastgelegd. Het portaal stelt de koper in de gelegenheid om vragen met betrekking tot het aangekochte appartement te stellen en te communiceren met de kopersbegeleider. In dit dossier worden tevens belangrijke stukken met betrekking tot gewenst meer- en minderwerk opgenomen, zoals offerten, opdrachtbevestigingen, bevestigingslijsten en tekeningen van het appartement. Gebruikers worden automatisch geattendeerd op aankomende deadlines. Daarnaast kan de kopersbegeleider van het project goed zicht houden op de voortgang en zijn alle betrokken partijen op de hoogte van alle benodigde informatie.

Handleiding Kopersbegeleiding:

SBB Ontwikkelen en Bouwen biedt de mogelijkheid het appartement, met inachtneming van de mogelijkheden en beperkingen van een seriematig bouwproces, aan te passen aan persoonlijke wensen en behoeften. Daartoe wordt een "Handleiding Kopersbegeleiding" samengesteld. Hierin worden veel mogelijkheden voor koperswijzigingen opgenomen. In deze handleiding wordt eveneens omschreven hoe SBB Ontwikkelen en Bouwen werkt en omgaat met de uitvoering van de gekozen koperswijzigingen.

De vermelde prijzen worden gebaseerd op individuele begeleiding en verwerking, zowel vóór als tijdens de uitvoering ervan. Beperkte materiaalhoeveelheden, niet seriematige fabricage en verwerking, alsmede extra inzet van personeel zijn van invloed op deze prijzen. De "Handleiding Kopersbegeleiding" zal via het digitaal klantbegeleidingsportaal Volgjewoning.nl (pdf) of door de makelaar worden uitgereikt.

Afwerkvloeren

In de afwerkvloeren van het appartement worden de nodige leidingen voor de installaties opgenomen. Met name de leidingen voor de verwarmingsinstallatie zijn kwetsbaar en moeten tijdens de bouw goed worden beschermd. Daarnaast kunnen binnenwanden en overige afwerkingen niet worden aangebracht op een ruwe ondervloer. Het weglaten van deze afwerkvloeren is daarom niet mogelijk.

Keukeninrichting

In de koop-/aanneemsom is standaard geen keukeninrichting opgenomen. In de technische omschrijving zijn de installatievoorzieningen en aansluitpunten voor de keukenruimte omschreven zoals deze is aangegeven op de tekening. In de 'Handleiding Kopersbegeleiding' zijn mogelijkheden voor aanvullende voorzieningen omschreven.

Algemeen

Het toekomstige appartement dient bij de oplevering te voldoen aan:

- het Bouwbesluit;
- de NEN-normen;
- de eisen van de nutsbedrijven;
- de Garantie- en Waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopappartementen.

In verband met bovenvermelde normen en eisen, het bouwproces en het verkrijgen van de gewenste kwaliteit, wordt het appartement door SBB Ontwikkelen en Bouwen altijd compleet opgeleverd, met uitzondering van de aangeboden mogelijkheden voor de toilet- en badruimte. Om dezelfde reden is het tijdens de bouw niet toegestaan werkzaamheden te verrichten in en om het appartement door de koper en/of derden.

Beslisdata koperswijzigingen

Voor alle koperswijzigingen gelden zogenaamde beslisdata. Deze houden verband met de diverse fasen van het bouwproces. Het is noodzakelijk dat de koper vóór deze data bepaalde beslissingen neemt om te voorkomen dat de voortgang van het bouwproces wordt verstoord. De beslisdatum per bouwfase zal in een later stadium, via het digitaal klantbegeleidingsportaal Volgjewoning.nl, aan de koper bekend worden gemaakt.

Betaling koperswijzigingen

Koperswijzigingen (meerwerk of opties) die in de koop-/aannemingsovereenkomst van het appartement zijn verwerkt, worden in de betalingsregeling van de termijnen van de aanneemsom meegenomen. Bij alle overige koperswijzigingen wordt 25% gedeclareerd bij opdracht (veelal direct na de beslisdata) en 75% vlak vóór de oplevering van het appartement. Alle koperswijzigingen hebben een vaste prijs inclusief administratie-, teken- en coördinatiekosten. Zo weet de koper van tevoren precies wat hij/zij gaat betalen. Bij alle prijzen die in de keuzelijst genoemd zijn, is 21% btw inbegrepen. Wanneer het btw-tarief tijdens de bouw wijzigt, berekenen wij de wijziging aan de koper door. Wij vragen de koper het meerwerk van alle koperswijzigingen (net als de overige (bouw-)termijnen) te betalen vóór de oplevering van het appartement. Eventueel minderwerk wordt ook vóór oplevering aan de koper gecrediteerd.

Contact

De afdeling Kopersbegeleiding is het aanspreekpunt en verzorgt de coördinatie van alle koperswijzigingen naar het uitvoeringsteam. Alle koperswijzigingen moeten zorgvuldig en op de juiste wijze verwerkt worden. Om de medewerkers van de afdeling Kopersbegeleiding hiertoe in staat te stellen en alle kopers de juiste begeleiding te bieden, verloopt alle communicatie via het digitaal klantbegeleidingsportaal [Volgjewoning.nl](https://www.volgjewoning.nl).

Wijzigingen voorbehouden

SBB Ontwikkelen en Bouwen besteedt uiterste zorg aan correcte en complete informatie in deze technische omschrijving. Het is mogelijk dat de informatie onvolledig of onjuist is. SBB Ontwikkelen en Bouwen is niet aansprakelijk voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle rechten met betrekking tot wijzigingen in tekst, illustraties en tekeningen zijn voorbehouden aan SBB Ontwikkelen en Bouwen. De opgenomen perspectieftekeningen, impressies en uitgewerkte indelingssuggesties geven een goede indruk van het nieuw te bouwen project, de woning en de woonomgeving. De getoonde kleuren, impressies en indelingssuggesties kunnen echter afwijken van de uiteindelijke situatie; er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. De in de brochure aangegeven binneninrichting, keuken, badruimte en/of meubilair dienen als indelingssuggestie, behoren niet standaard tot de inrichting en zijn uitgesloten van de koop en/of aanneemsom.

© 2023 SBB Ontwikkelen en Bouwen.
All Rights Reserved.