



KOPERSMAP

35 appartementen De Egellantier te Papendrecht



Woerden, 7 oktober 2026



**Ontwikkeling
& Bouw**



VOORWOORD

Geachte geïnteresseerde, Geachte koper,

Allereerst maken wij van deze gelegenheid gebruik om u namens Bolton Ontwikkeling & Bouw (hierna te noemen Bolton) te bedanken voor uw interesse in een nieuw appartement in het plan De Egelantier te Papendrecht. Een appartementengebouw waar wij trots op zijn om te mogen maken. Wij zullen ons inzetten om u mee te nemen in de reis die voor u ligt en zullen ons best doen om uw verwachtingen te overtreffen. Wij vertrouwen erop dat u met dit appartement een nieuw thuis zult vinden. Een plek waar u het leven kunt vieren.

Middels deze Kopersmap informeren wij u over het traject dat u nu ingaat. Van aankoop tot en met de oplevering van uw nieuwe appartement. Tevens geven wij u hierin algemene informatie en een technische specificatie van uw appartement mee.

Wij wensen u de komende tijd heel veel plezier toe met alle voorbereidingen voor uw nieuwe appartement. Voor vragen kunt u altijd terecht bij Bolton.

Met vriendelijke groet,

Alle medewerkers van Bolton

Een project uitgevoerd door;



**Ontwikkeling
& Bouw**

Bolton Ontwikkeling & Bouw

Zegveldse Uitweg 1
3443 JE Woerden
tel. 0348 692 600



INHOUDSOPGAVE

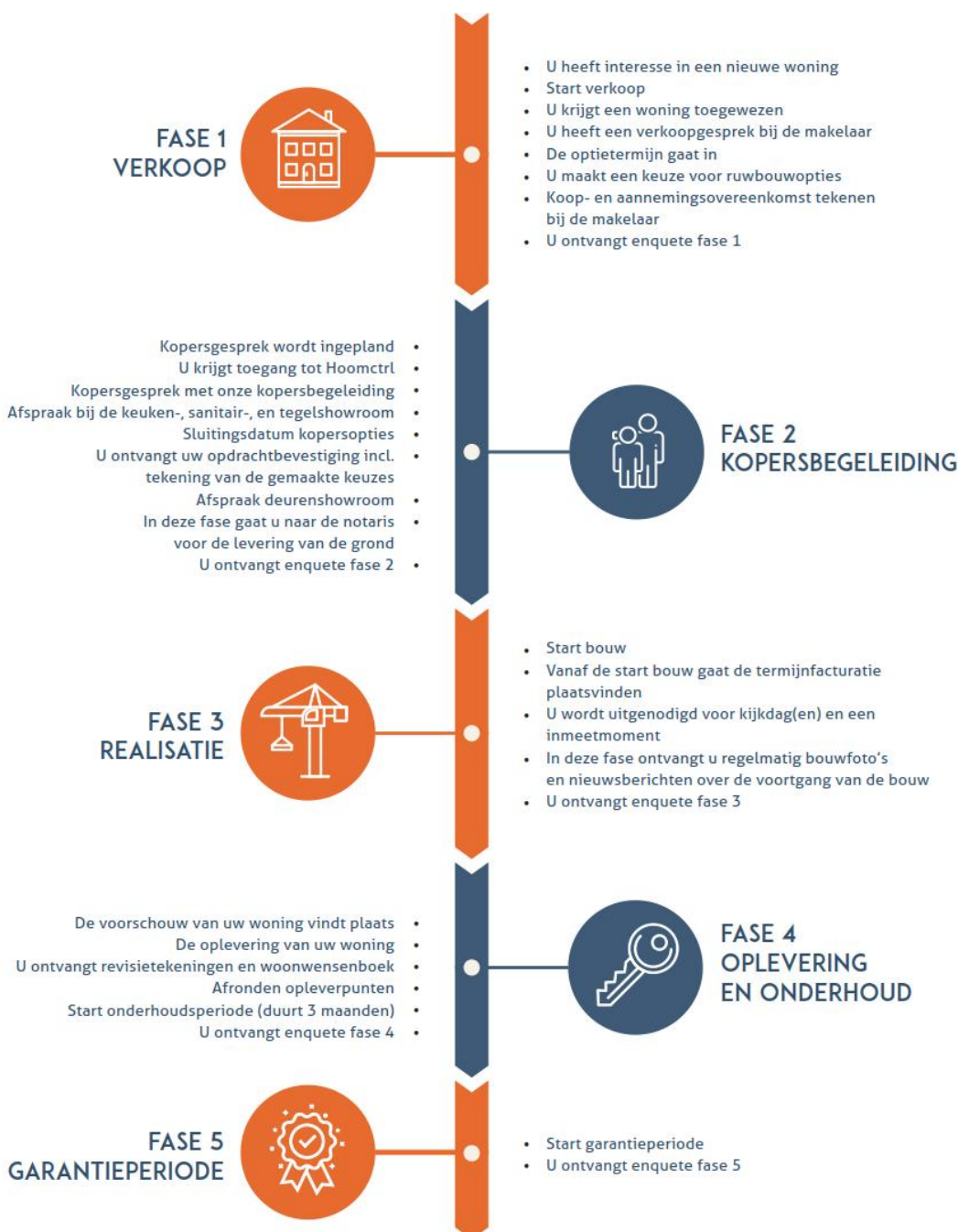
VOORWOORD	2
2. AANKOOP VAN HET APPARTEMENT	5
2.1 START VERKOOP	5
2.2 INSCHRIJFPERIODE EN TOEWIJZING	5
2.3 TEKENEN VAN DE OVEREENKOMSTEN	5
2.4 VRIJ OP NAAM (V.O.N.)	6
2.5 TERMIJNREGELING	6
2.6 VEEL GESTELDE VRAGEN OVER AANKOOP VAN HET APPARTEMENT	8
3. KOPERSBEGELEIDING	9
3.1 KOPERSGESPREK OF KOPERSAVOND	9
3.2 HOMECTRL	9
3.3 SHOWROOMS	10
3.4 CASCO TOILET EN BADKAMER	11
3.5 INDIVIDUELE WENSEN	11
3.6 SLUITINGSDATA	12
3.7 DE BETALINGSVOORWAARDEN EN EXTRA WERKBARE DAGEN MEER-/ MINDERWERK	12
4. ALGEMENE PROJECT INFORMATIE	13
4.1 VERZEKERINGEN	13
4.2 BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING	13
4.3 KRIJTSREEP	14
4.4 BENG	14
4.5 AANSLUITING NUTSBEDRIJVEN	15
4.6 AVG	15
4.7 WET KWALITEITSBORING	15
4.8 DUURZAAM GECERTIFICEERD HOUT (FSC® EN PEFC)	16
4.9 CIRCULAIR	16
4.10 EXTRA LEENCAPACITEIT HYPOTHEEK OP BASIS VAN ENERGIELABEL	17
5. GARANTIE- EN WAARBORGREGELING	18
5.1 WONINGBORG GARANTIE EN WAARBORGREGELING	18
5.2 GARANTIECERTIFICAAT	18
5.3 BEPERKTE GARANTIE	19
6. UITVOERING, OPLEVERING EN ONDERHOUD	20
7. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	23
7.1 ALGEMEEN	23
7.2 TERREIN	23
7.3 CONSTRUCTIE	25
7.4 DAKEN	26
7.5 GEVELOPENINGEN	27
7.6 GEVELSLUITING	28
7.7 AFBOUW	30
7.8 INSTALLATIE	36
7.9 INSTALLATIE ALGEMENE RUIMTEN	39
7.10 INSTALLATIE STALLINGSGARAGE	40
7.11 VOORWAARDEN	41
7.12 RUIMTESTAAT APPARTEMENTEN	42
7.13 RUIMTESTAAT ALGEMENE RUIMTEN	43
7.14 KLEUR EN MATERIAALSTAAT	44
8. PARTICIPANTEN	45

1. INLEIDING

Onderstaand schema geeft in het kort het gehele traject van aankoop tot en met oplevering weer.

Tijdens de aankoop van het appartement (Fase 1) is de projectmakelaar uw aanspreekpunt. Wij adviseren u om uw vragen zoveel mogelijk te stellen of schriftelijk kenbaar te maken bij de makelaar. Dit aankoopproces wordt verder toegelicht in het hoofdstuk **'Aankoop van het appartement'**.

Na ondertekening van de overeenkomsten wordt de kopersbegeleiding verzorgd door Bolton en is de kopersbegeleider tot en met de oplevering (Fase 2 t/m 4) uw aanspreekpunt. Hier kunt u terecht voor vragen en/of opmerkingen die betrekking hebben op wensen, meer- en/of minderwerk, de kwaliteit en de voortgang van de bouw, et cetera. Dit kopersbegeleiding proces wordt verder toegelicht in het hoofdstuk **'Kopersbegeleiding'**.



2. AANKOOP VAN HET APPARTEMENT

2.1 Start verkoop

Op de projectwebsite www.egelantierpapendrecht.nl kunt u informatie vinden over het project en de verkoop van de appartementen. Hier staan o.a. de verkooptekeningen, concept koop-/aannemingsovereenkomst en concept leveringsakte voor u gereed.

Als officiële start van de verkoop wordt een verkoop event gehouden waarop geïnteresseerden in het project kennis kunnen maken met de makelaar van Van Ekeren Kuiper, ontwikkelaar en bouwer en vragen kunnen stellen over het project, de appartementen en de inschrijf procedure. Tijdens dit verkoop event ontvangt u van ons:

- Begeleidende brief;
- Verkoopbrochure;
- Prijslijst met VON prijzen;
- Inschrijfformulier met sluitingsdatum en procedure.

Indien u dit event heeft gemist, kunt u bij de makelaar deze stukken opvragen of inzien op de projectwebsite.

2.2 Inschrijfperiode en toewijzing

Tijdens de inschrijfperiode kunt u zich met uw vragen wenden tot de makelaar. Wanneer u interesse heeft, kunt u het volledig ingevulde inschrijfformulier met gevraagde bijlagen inleveren bij de makelaar.

Maak tijdens de inschrijfperiode een afspraak met uw hypotheekadviseur, zodat u goed inzichtelijk heeft wat uw financiële reikwijdte is. De makelaar kan u uiteraard hierbij helpen.

Toewijzing volgt na sluiting van de inschrijfperiode. De makelaar zal u berichten of er wel of geen appartement aan u is toegewezen. Wanneer u het bericht heeft ontvangen dat u een appartement toegewezen heeft gekregen wordt u uitgenodigd voor een verkoopgesprek met de makelaar. Dit gesprek zal binnen twee weken na het bericht van toewijzing plaatsvinden. Tijdens het verkoopgesprek is er gelegenheid tot het stellen van vragen. Aan het einde van het verkoopgesprek wordt, indien u besluit tot aankoop van het appartement over te gaan, een afspraak gemaakt voor het tekenen van de overeenkomsten. Deze afspraak zal binnen twee weken na het verkoopgesprek plaatsvinden.

2.3 Teken van de overeenkomsten

Bij deze afspraak wordt u verzocht een geldige legitimatie mee te nemen. Bij de tekenafspraak neemt u samen met de makelaar de overeenkomsten door. De eerste overeenkomst is de Koopovereenkomst voor de grond. De tweede overeenkomst is de Aannemingsovereenkomst voor de bouw van het appartement. Deze twee overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In deze overeenkomsten verplicht de ontwikkelaar zich de grond te leveren en de bouwer het appartement te bouwen. U als koper verplicht zich onder andere de koop- en aanneemsom te betalen.

Naast de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst worden de volgende stukken als bijlage aan de overeenkomsten toegevoegd:

- Algemene voorwaarden van Woningborg;
- Algemene toelichting van Woningborg;
- Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw;
- Model akte van levering;
- Situatietekening;
- Verkooptekening;
- Kopersmap.

Als alles akkoord is worden de stukken door u ondertekend en zo spoedig mogelijk naar Bolton verzonden ter ondertekening. Na ondertekening verstuurt Bolton de originele stukken naar de projectnotaris. Van Bolton ontvangt u per mail een exemplaar van de door beide partijen getekende stukken die u ook nodig heeft voor het verkrijgen van uw financiering (indien nodig). De financiering is een ontbindende voorwaarde in de overeenkomsten. Vanaf het moment van ondertekening heeft u twee maanden de tijd om een passende financiering voor uw appartement te regelen.

Na het tekenen van de overeenkomsten wordt er een tekening gemaakt van het door u gekochte appartement. Deze tekening wordt vervolgens de onderlegger voor het gesprek met de kopersbegeleider van Bolton, waarover in het hoofdstuk '**Kopersbegeleiding**' meer uitleg wordt gegeven.

2.4 Vrij op naam (V.O.N.)

De koopsom van het appartement is vrij op naam. Dit betekent dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen appartement zijn gemoeid, in de aanneemsom zijn begrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Badkamer en toilet zoals omschreven in deze kopersmap;
- De éénmalige aansluitkosten van water, riool, elektra en H.V.C. stadsverwarming;
- Architecten-, constructeur en overige adviseurs honoraria;
- Notarishonorarium in verband met leveringsakte;
- Makelaarscourtage;
- Gemeenteleges i.v.m. het verkrijgen van de bouwvergunning;
- BTW (thans 21%, eventuele wijziging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- Kadastrale inmeting;
- Woningborg-premie ten behoeve van het verkrijgen van het garantiecertificaat.

Niet in de koopsom zijn inbegrepen:

- Keuken en meubilair, huishoudelijke apparatuur en losse kasten;
- Gemeentelijke heffingen;
- Alle kosten die verband houden met de financiering van het appartement;
- Kosten voor eventuele kopersopties;
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en CAI;
- Rente over de bouwtermijnen die op het tijdstip van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst reeds zijn vervallen;
- Eventuele rente over de grond. Deze gaat in vanaf de datum waarop vaststaat dat de opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

De makelaar of hypotheekadviseur zal op uw verzoek graag een overzicht maken van alle bijkomende kosten welke verband houden met de eventuele hypotheekgarantie of met de financiering van het appartement. U dient in dit geval te denken aan een afsluitprovisie voor een hypotheeklening en notariskosten voor de hypotheekakte.

2.5 Termijnregeling

In de koop-/aannemingsovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling conform de bepalingen van Woningborg opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan begrippen die het stadium waarin het bouwproces verkeert weergeven. Hieronder wordt nader toegelicht bij welke stand van het werk de omschreven termijn vervalt.

<u>Omschrijving termijn</u>	<u>Stand van het werk</u>
Grond	Zie onlosmakelijke koopovereenkomst. Op het moment van overdracht bij de notaris wordt de grond aan u geleverd.
Aanvang bouw	Zodra met de bouw van het appartementengebouw een aanvang is gemaakt. Het ontgraven ten behoeve van de funderingswerkzaamheden is gestart of de heistelling is gestart met het aanbrengen van de heipalen.
Fundering gereed	De fundering van het gebouw is aangebracht.
Ruwe laagste vloer gereed	De ruwe laagste vloer van het gebouw (entree begane grond) is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De (eventuele) afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.

Ruwe vloer privé-gedeelte gereed	De ruwe vloer van het privé-gedeelte is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd.
Binnenspouwblad privé-gedeelte	Het binnenspouwblad (binnenste muur van de gevel) van het privé-gedeelte is gereed. De wand is aangebracht, gevelkozijnen, stucwerk en aftimmering mag nog ontbreken.
Buitengevel privé-gedeelte	De ruwbouw van de gevel van het privé-gedeelte is gereed. Metselwerk en kozijnen zijn aangebracht, voegwerk en beglazing mag nog ontbreken.
Dak waterdicht	De dakbedekking van (het gedeelte van) het gebouw (waar het privé-gedeelte in is gelegen) is waterdicht. Boeiborden en daktrimmen mogen nog ontbreken.
Dekvloeren privé-gedeelte gereed	De dekvloer van het privé-gedeelte is aangebracht.
Stuc-, spuit- en tegelwerk gereed	Stuc- spuit en tegelwerk van het privé-gedeelte zijn aangebracht. (Bij casco wordt deze gefactureerd bij stucwerk gereed).
Oplevering privé-gedeelte	Te declareren voor oplevering van privé-gedeelte. Te betalen vóór de oplevering en sleuteloverdracht.

Laatste bouwtermijn en meer- en minderwerk dient vóór oplevering betaald te zijn.
Indien er niet is betaald op de dag van oplevering, worden de sleutels niet overgedragen.
Verdeling meerwerk termijn 25% bij opdracht / 75% vóór oplevering.

LET OP! Termijnen zijn in willekeurige volgorde aangegeven, en de factureringsvolgorde kan zodoende afwijken!

Facturen worden per email verstuurd.

2.6 Veel gestelde vragen over aankoop van het appartement

WAT ZIJN ONTBINDENDE VOORWAARDEN?

Met een ontbindende voorwaarde geeft u aan dat u na de bedenktijd de koop nog kunt ontbinden indien er zich bijzondere omstandigheden voordoen. Die voorwaarden kunt u overeenkomen bij het sluiten van het contract. Veelal worden ontbindende voorwaarden opgenomen in verband met het verkrijgen van een financiering voor de aankoop van het appartement, het aanvragen van Nationale Hypotheek Garantie en het verkrijgen van een huisvestingsvergunning (zelden van toepassing).

WAT ZIJN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN?

Een opschortende voorwaarde is een voorwaarde in een overeenkomst die bepaalt dat de overeenkomst pas in werking treedt indien een bepaalde gebeurtenis zich voordoet. In het geval van nieuwbouw appartementen en kan dit bijvoorbeeld zijn: 70% van de appartementen dienen te zijn verkocht, er dient een onherroepelijke bouwvergunning af te zijn gegeven, is er garantie van Woningborg en/of is het terrein bouwrijp.

COMBINATIE OPSCHORTENDE EN ONTBINDENDE VOORWAARDEN

De combinatie van opschortende en ontbindende voorwaarden kan ingewikkeld zijn. De termijnen voor de ontbindende voorwaarden gaan in na het ondertekenen van het contract. Maar zolang de opschortende voorwaarden niet vervuld zijn, is er feitelijk nog geen contract. Zorg er in ieder geval voor dat het voor u duidelijk is wanneer de genoemde termijnen ingaan en eindigen. Zo voorkomt u dat een hypotheekofferte al is verlopen als de overeenkomst ingaat en de levering van de grond nog moet plaatsvinden.

WAT IS BEDENKTIJD?

Als koper heeft u wettelijk gezien recht op 1 kalenderweek bedenktijd nadat koper en verkoper de overeenkomst hebben ondertekend. In deze bedenktijd kunt u kosteloos en zonder opgave van reden de koop- en aannemingsovereenkomst ontbinden. Als u dus na het tekenen ineens heel erg twijfelt en spijt krijgt, kunt u nog zonder kosten ontbinden. Zorg dan wel dat u dat schriftelijk en op tijd doet, zodat er later geen discussie over kan ontstaan.

WAT ZIJN WERKBARE DAGEN?

De bouwtijd van het appartement staat beschreven in uw koop-/aannemingsovereenkomst. Hierin staat dus exact beschreven hoelang de aannemer over de bouw van het appartement mag doen, gerekend in werkbare dagen. Werkbare dagen zijn dagen waarop normaal gesproken wordt gewerkt, dus dagen waarop geen algemene erkende rust- en feestdagen, vakantiedagen, etc. vallen. Gemiddeld heeft een kalenderjaar 180 werkbare dagen. Slecht weer, zoals strenge vorst, wind of regenval, kan in de bouw ook een als een onwerkbare werkdag worden beschouwd. Voorwaarde is dan wel dat er vijf uur niet kan worden gewerkt op een dag, buiten de aansprakelijkheid van de bouwer om. Dus stel dat in de aannemingsovereenkomst een bouwtijd van ongeveer 225 werkbare dagen is opgenomen, dan zal de totale bouwtijd ruim een jaar bedragen. Voor De Egelantier wordt uitgegaan van 290 werkbare dagen (zie artikel 5 van de aannemingsovereenkomst).

WANNEER GAAN WE NAAR DE NOTARIS?

Zodra de opschortende voorwaarden van Bolton zijn vervuld, wordt u hierover geïnformeerd. Spoedig daarna ontvangt u een oproep van de projectnotaris (deze staat genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst) om de grond aan u te leveren. Wanneer u naar de notaris gaat voor de levering van de grond zijn alle ontbindende voorwaarden vervuld.

WANNEER IS START BOUW / OPLEVERING?

Bij start verkoop wordt er indicatief een eerste start van de bouw en verwachte oplevering van de appartementen genoemd. Omdat de start bouw van meerdere factoren afhankelijk is (opschortende voorwaarden moeten zijn vervuld en het weer moet het toelaten) kan deze start bouw en daarmee ook de oplevering van uw appartement nog verschuiven.

3. KOPERSBEGELEIDING

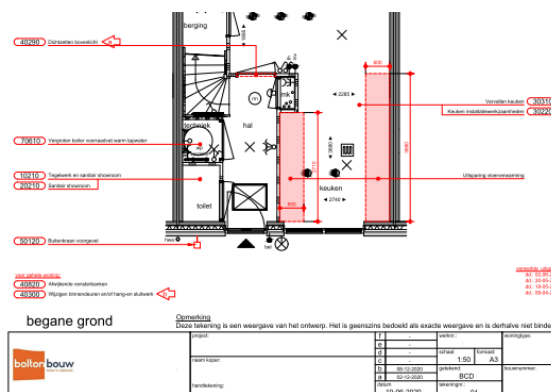
3.1 Kopersgesprek of kopersavond

Na het tekenen van de overeenkomsten ontvangt u een uitnodiging voor een kopersgesprek of kopersavond. Tijdens deze afspraak licht de kopersbegeleider de standaard optielijst en het koperstraject toe. Ook voor informatie over het bouwproces en technische vragen kunt u bij uw kopersbegeleider terecht.

Na de afspraak heeft u tijd om over al uw woonwensen na te denken. De gewenste wijzigingen (opties) dienen voor de sluitingsdatum in opdracht te worden gegeven.

Wij streven ernaar u binnen drie weken na de sluitingsdatum de definitieve opdrachtbevestiging en koperstekening voor akkoord toe te sturen. Het is belangrijk deze definitieve documenten goed te controleren op eventuele fouten en of alle aangevraagde wijzigingen zijn opgenomen.

Na uw akkoord worden de stukken verstrekt aan alle betrokken uitvoerende partijen. Het kan zijn dat na controle door bijvoorbeeld installateurs wijzigingen of aanvullingen nodig zijn in het meerwerk. U wordt hierover geïnformeerd door uw kopersbegeleider.



3.2 HomeCTRL

Bolton streeft ernaar om zo duidelijk en efficiënt mogelijk met de betrokkenen te communiceren en gebruikt daar een digitaal platform voor, genaamd HomeCTRL. Aan het begin van het koperstraject ontvangt u van ons een inlogcode voor HomeCTRL. Dit is een online kopersplatform waar u berichten kunt sturen naar en ontvangen van uw kopersbegeleider en waar u alle documenten en informatie betreffende uw appartement terug kunt vinden. Hier worden ook foto's en nieuwsberichten geplaatst en kunt u digitaal uw meer- en minderwerk doorgeven. Via het platform ontvangt u de definitieve stukken ter ondertekening middels het plaatsen van een digitale handtekening.



3.3 Showrooms

Na het tekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst verstrekken wij uw contactgegevens aan de projectshowrooms. Deze zullen met u contact opnemen voor het maken van een afspraak. Het is verstandig om altijd een afspraak in te plannen zodat er een verkoper voor u beschikbaar is. Voor de sluitingsdatum dienen de offertes bij de showrooms getekend te zijn en in het bezit te zijn van de kopersbegeleider.

Keuken

In uw appartement wordt in basis geen keuken aangebracht. Bij de tussenappartementen is in de VON-prijs een keukencheque opgenomen. Deze kunt u tot en met de sluitingsdatum inzetten voor de koop van uw keuken. De waarde van de keukencheque is als volgt:

- Bouwnummers 2 t/m 7, 10 t/m 15, 18 t/m 23 en 26 t/m 31 hebben een keukencheque ter waarde van **€ 2.500,-** inclusief BTW.
- Bouwnummers 1, 9, 8, 16, 17, 24, 25, 32, 33, 34 en 35 ontvangen geen keukencheque.

Wij hebben de keukenshowroom van Eigenhuis Keukens te Capelle aan den IJssel gekoppeld aan het project. Zij hebben de nul-tekeningen van de keuken met de basis aansluitpunten van de installatie uitgewerkt en zijn bekend met de appartementen en projectafspraken. Zij zullen u uitnodigen in hun showroom voor een vrijblijvend gesprek om een keuken naar wens samen te stellen en hiervoor een offerte te maken. Tevens hebben zij voor elk type een projectkeuken ontworpen. De projectkeuken welke passend is binnen de prijs van de keukencheque (incl. montagekosten) en ook bij de basis aansluitpunten, waardoor dan ook geen aanpassingen in de installatie nodig zijn. De keukencheque zal via de offerte van Eigenhuis Keukens verrekend worden met de prijs van de uiteindelijk door u gekozen keuken.

U bent echter ook geheel vrij om een keuken aan te schaffen bij een eigen gekozen showroom. Voor de tussenappartementen ontvangt u in dat geval € 2.000,- inclusief BTW retour. Dit bedrag wordt door de kopersbegeleider via het meer- en minderwerk verrekend.

In beide gevallen blijft de koop, montage, afrekening en garantievoorzwaarden geheel tussen u als koper en de gekozen keukenshowroom. Het leveren en monteren van uw keuken zal na oplevering plaats vinden.

Ongeacht of u de keuken bij Eigen Huis keukens of bij een andere showroom koopt, kan Bolton voor u het leidingwerk op de gewenste plaats aanbrengen, indien er aanpassingen nodig zijn op de basis keuken installatie. Hiervoor ontvangen wij graag voor de sluitingsdatum een goed gemaakte technische keukentekening (plattegrond en wandaanzichten) met de aansluitwaarden voor de apparatuur. Op basis van deze keukentekening maken wij voor u een offerte voor het aanpassen c.q. uitbreiden van het leidingwerk in de keuken. Indien u akkoord gaat met deze offerte zullen wij de installatie aanpassingen voor oplevering van uw appartement uit laten voeren.

Bijkomende voordelen indien u kiest voor een keuken bij Eigen Huis keukens:

- Eigen Huis keukens kan u een indicatie geven voor de te verwachte kosten voor het verplaatsen en/of uitbreiden van de benodigde aansluitpunten. Hiermee heeft u als koper in de showroom direct inzicht in het totale te verwachten kostenplaatje voor de keuken en kunt u indien nodig hierop direct bijsturen. Let wel, dit is een indicatie en de definitieve kostenopgave ontvangt u later van Bolton nadat de definitieve keukentekening is verstrekt.
- Eigen Huis keukens zal het volledige installatieschema voor u opmaken en rechtstreeks naar Bolton versturen, zodat u dit niet hoeft te doen.
- Eigen Huis keukens voert tijdens de bouw van het appartement (voor oplevering) een controle uit van de keukeninstallatie en of dit overeenkomt met de gemaakte keukentekening. Indien nodig wordt hier samen met Bolton op bijgestuurd, zodat u bij oplevering van het appartement zekerheid heeft dat de installatiepunten van de keuken correct zijn uitgevoerd.

Bovenstaande voordelen gelden niet indien u een keuken koopt bij een eigen gekozen showroom.



Sanitair

In uw appartement wordt standaard sanitair opgenomen zoals staat omschreven in de technische omschrijving. Het is mogelijk om het standaard sanitair via Plieger naar eigenwens aan te passen. In uw persoonlijke digitale omgeving van de Plieger Sanitair Kiezer (PSK) kunt u op heldere wijze doelgericht uw wensen invullen en financieel bekijken. Hiervoor ontvangt u een inlogcode.

Binnen het assortiment die voor u aangegeven is, kunt u alle onderdelen (behalve het installatiemateriaal) wijzigen. U kunt kiezen uit alle merken die Plieger kan leveren en de Plieger eigen en exclusieve merken. Alle extra kosten voor installatie en montage worden meteen getoond in het overzicht, als dat van toepassing is. Het overzicht met totale meerkosten inclusief verrekening van het standaard sanitair wordt na iedere aanpassing meteen door het systeem aangepast en getoond, zodat u altijd ziet wat de financiële gevolgen zijn.

U heeft ook de mogelijkheid om bij de showroom Plieger in Capelle aan den IJssel met een adviseur uw badkamer en toilet compleet samen te stellen. Nadat u de inloggegevens heeft ontvangen, zal de showroom contact met u opnemen om een afspraak voor een showroombezoek in te plannen. De adviseur gaat dan samen met u een ontwerpgesprek inplannen. Tijdens dit gesprek wordt u bij de hand genomen om uw droombadkamer en toilet te realiseren, een nieuw ontwerp te maken van de ruimte en worden samen de artikelen bekeken en uitgezocht in de showroom.

Tegels

In uw appartement wordt standaard tegelwerk aangebracht zoals staat omschreven in de technische omschrijving. Het is mogelijk om het standaard tegelwerk aan te passen via de showroom van Lingen Keramiek te Capelle aan den IJssel. Uw specifieke wensen worden door Lingen Keramiek vertaald in een persoonlijke offerte, totaal inclusief leveren en aanbrengen.

Indien u kiest voor uitbreiding met bijvoorbeeld afwijkende tegels, tegelstrips, hoekprofielen, gekleurd voegwerk of decortegels et cetera, worden de meerkosten bij u in rekening gebracht. Ook eventuele meerkosten betreffende het aanbrengen zijn voor uw rekening. Dit geldt bijvoorbeeld bij een keuze voor tegels met van de standaard afwijkende formaten of een keuze voor diagonaal vloertegelwerk.

Het tegelwerk is afgestemd op de standaard opstelling van de ruimten. De standaard opstelling vormt de basis voor verrekening van eventueel door u gekozen aanvullingen en/of wijzigingen.

Binnendeuren

In uw appartement worden de binnenkozijnen en -deuren aangebracht zoals staat omschreven in de technische omschrijving. Indien u aanpassingen wilt doen aan het type kozijn dan kunt u in het gesprek met onze kopersbegeleider de mogelijkheden bespreken en de gewenste keuzes maken. Na het verlopen van de sluitingsdatum voor het meer- en minderwerk worden uw gegevens en de aangepaste koperstekening verstrekt aan de deuren showroom. Aansluitend ontvangt u van de deuren showroom een uitnodiging voor een afspraak en kunt u, indien gewenst, via de showroom ander type binnendeur en binnendeurbeslag kiezen. Het wijzigen van de meterkastdeuren is niet mogelijk. Voor het maken van deze keuzes bij de deuren showroom zal een separate sluitingsdatum aan u worden afgegeven.

3.4 Casco toilet en badkamer

Voor appartementen geldt dat in verband met de waterdichtheidsgarantie uw badkamer en toilet bij oplevering voorzien dienen te zijn van het standaard sanitair en tegelwerk of het sanitair en tegelwerk dat u gekozen heeft via de showrooms. Het is niet mogelijk om de badkamer en/of toilet casco te laten uitvoeren.

3.5 Individuele wensen

Naast de opties uit de standaard optielijst, kunt u eveneens individuele woonwensen aan ons kenbaar maken tijdens het kopersgesprek of via HomeCTRL. Zorg ervoor dat u duidelijk aangeeft wat uw wensen zijn en voeg er ter verduidelijking tekeningen bij. Wij zullen de mogelijkheden van uw wensen vervolgens onderzoeken in overleg met meerdere partijen. Houdt er rekening mee dat uw wensen wellicht niet mogelijk zijn door bouwtechnische beperkingen, wettelijke regels, voorschriften van de overheid / nutspartijen of om andere redenen van technische of organisatorische aard.

Helaas is niet alles mogelijk:

- In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) heeft de overheid regels opgesteld die kwaliteit nastreven en daardoor tevens de kopers van nieuwbouw appartementen beschermen. Wijzigingen die tegenstrijdig zijn met het Bbl kunnen niet worden doorgevoerd;
- Wijzigingen aan de buitenzijde van uw appartement kunnen vanuit architectonisch (esthetisch) oogpunt niet worden doorgevoerd;
- Wijzigingen welke gevolgen hebben voor de bij de bouwvergunning gemaakte berekeningen kunnen niet worden doorgevoerd;
- Het verplaatsen of aanpassen van constructieve onderdelen, badkamers, trappen of de hoofdpopzet van de technische installatie is niet mogelijk. MV-punten kunnen dan ook niet individueel worden verplaatst;
- Het aanbrengen van inbouwspots is niet mogelijk;
- Het laten vervallen van de dekvloer is niet mogelijk;
- Alle werkzaamheden voor oplevering worden uitgevoerd door Bolton. Eventuele werkzaamheden door derden dient u zelf na oplevering van uw appartement te coördineren.

3.6 Sluitingsdata

Omdat wij op een bepaald moment gaan starten met het bestellen van de materialen en er veel verschillende instanties zijn betrokken bij het bouwproces is er een sluitingsdatum bepaald.

De sluitingsdata voor het bevestigen van het meer- en minderwerk zullen door de kopersbegeleider nog met u worden gecommuniceerd.

Hieronder vallen de opties uit de standaard optielijst, de offertes van het sanitair, het tegelwerk en de individuele prijsopgave die u van ons heeft ontvangen. Voor het aanpassen van de binnendeur en het binnendeurbeslag ontvangt u een aparte sluitingsdatum.

Wanneer wij na de sluitingsdatum een verzoek ontvangen (individueel of uit de standaard optielijst) nemen wij deze niet meer in behandeling. Wij informeren direct na de sluitingsdatum alle leveranciers en onderaannemers. Bij het bouwproces zijn te veel partijen betrokken om nog wijzigingen te kunnen doorvoeren in een lopend proces.

3.7 De betalingsvoorwaarden en extra werkbare dagen meer-/ minderwerk

Voor meerwerk geldt dat 25% bij opdracht wordt gedeclareerd. De resterende 75% wordt kort voor oplevering gedeclareerd (bij de laatste termijn) en dient vóór oplevering te zijn betaald. Wanneer er sprake is van minderwerk, wordt dit minderwerk bij oplevering verrekend.

Het uitvoeren van de door u opgegeven wijzigingen (meerwerk) heeft gevolgen voor de bouwtijd. Voor elke € 1.800,- (inclusief omzetbelasting) aan meerwerk, zal het totaal aan werkbare dagen als vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst met één werkbaar dag worden verlengd.

4. ALGEMENE PROJECT INFORMATIE

De Egelantier ligt de aan buitenzijde van winkelpark De Meent. Het gebouw ligt langs het water van de P.C. Hooftlaan en aan de Markt. In de stallingsgarage op de begane grond is voorzien in een parkeerplek voor elk appartement. De 35 appartementen zijn overwegend gericht op starters, zijn energiezuinig, toekomstbestendig en (vanaf de 2^e verdieping) gebouwd met duurzame houtbouw (CLT). Ieder appartement heeft minimaal 2 slaapkamers. De brede galerij en de groene binnentuin bieden een ideale plek om te zitten en elkaar te ontmoeten.



Afbeelding situatie is indicatief, maatvoering zijn circa maten en kunnen geen rechten aan worden ontleend. Positie parkeerplaatsen en bomen zijn indicatief en te bepalen door de gemeente.

4.1 Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle appartementen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Op de dag van oplevering vervalt deze verzekering. Het is belangrijk dat uzelf, maar ook de VvE een verzekering afsluit die start op de dag dat uw appartement wordt opgeleverd. Zo is uw appartement verzekerd vanaf het moment dat u de sleutel in ontvangst neemt. De VvE dient zorg te dragen voor de opstalverzekering van het gebouw vanaf het moment van oplevering.

4.2 Besluit bouwwerken leefomgeving

In Nederland geldt het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), wat voorheen het Bouwbesluit heette. In het Bbl zijn woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Bbl kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen.

Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bbl wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen

Meterkast - HVC - techniek
Keuken - woonkamer - slaapkamer
Toilet
Badkamer
Berging

Ruimtebenaming Bbl

Technische ruimte
Verblijfsruimte
Toiletruimte
Badruimte
Bergruimte
Onbenoemde ruimte (tenzij anders benoemd)

Een onbenoemde ruimte is de benaming van een ruimte die niet geschikt is om in te verblijven, zoals bij een verblijfsruimte (bijvoorbeeld een woonkamer of slaapkamer) wel het geval is. Aan een onbenoemde ruimte worden dan ook vanuit het Bbl minder eisen gesteld dan aan een verblijfsruimte. Hier gelden andere eisen voor o.a. de afmeting van de ruimte, de daglichttoetreding, de verwarming en ventilatie van die ruimte. Het is dan ook niet toegestaan om een onbenoemde ruimte te gaan gebruiken als ruimte voor het verblijven van personen (bijvoorbeeld als slaapkamer, woonkamer of kantoor). Indien u de onbenoemde ruimte wel geschikt wil maken voor het gebruik als verblijfsruimte, dan dient u er rekening mee te houden dat er aanvullende voorzieningen getroffen moeten worden om aan de Bbl eisen voor een verblijfsruimte te voldoen. Het treffen van de hiervoor noodzakelijke voorzieningen zijn voor rekening van de verkrijger. Houd er rekening mee dat (afhankelijk van de situatie) deze voorzieningen ingrijpend kunnen zijn.

4.3 Krijstreep

Het ontwerp en de indeling van het appartement zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijstreepmethode. Dit is een wettelijke uit het Bbl legitieme methode, hetgeen er op neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geldende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

4.4 BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG norm ingevoerd. BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kengetallen. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties en de daarbij behorende energie behoefte. De combinatie van deze kengetallen is de BENG, waarbij gekeken wordt naar 3 criteria:

- de maximale energiebehoefte
- de hoeveelheid fossiele energie die gebruikt wordt
- het aandeel hernieuwbare energie

Voor alle nieuwbouw appartementen geldt momenteel dat de energie behoefte van het gebouw, het gebruik van primaire fossiele energie en de temperatuuroverschrijding in juli gemaximaliseerd zijn. Het aandeel hernieuwbare energie moet minimaal 50% zijn. Hiermee voldoen de appartementen aan de BENG norm.

De appartementen van De Egelantier worden echter energiezuiniger gemaakt dan bovenstaande wettelijke BENG eis en worden uitgevoerd als Energie Neutraal Gebouw (ENG). Dit betekent dat de appartementen de gehele benodigde gebouwgebonden energie zelf opwekken. Dit betreft alle energie die gebruikt wordt voor de installaties van het appartement zelf, zoals o.a. verwarming, (beperkte) koeling, ventilatie en warm tapwater. Het gebruiksgebonden energieverbruik van o.a. huishoudelijke apparaten is hierin buiten beschouwing gelaten.

In de BENG berekening wordt op basis van gemiddelde verbruikswaarden bepaald hoeveel zonnepanelen per appartement benodigd zijn om te kunnen voldoen aan de ENG norm. In hoofdstuk 7.8 'Installaties' is het aantal zonnepanelen per appartement aangegeven.

De werkelijke verbruikswaarden voor uw appartement-gebonden verbruik kunnen hoger of lager zijn dan de gemiddelde verbruikswaarden waarmee gerekend wordt. Dit is geheel afhankelijk van uw persoonlijke wensen en de manier waarop u uw appartement en apparaten in huis gebruikt.

Indien gekozen wordt voor één of meer kopersopties verandert het appartement mogelijk in volume, thermische schil, installaties, benodigd energieverbruik, etc. Door deze wijzigingen zal het appartement reken technisch mogelijk niet meer volledig geclassificeerd kunnen worden als ENG appartement. Door de variabelen en mogelijke combinaties van opties is vooraf moeilijk te bepalen hoeveel extra zonnepanelen nodig zijn om de appartementen inclusief gekozen opties alsnog te laten voldoen aan de ENG normering. Het aantal zonnepanelen blijft dan ook onveranderd indien gekozen wordt voor kopersopties. Het appartement blijft echter ruimschoots voldoen aan de wettelijk vastgestelde minimale BENG eisen.

4.5 Aansluiting Nutsbedrijven

Bij oplevering van uw appartement zijn water- en elektriciteitsaansluitingen door het nutsbedrijf en de aansluiting voor de stadsverwarming aangebracht tot in de meterkast van uw appartement en van daaruit door de waarborginstallateur van Bolton naar de diverse aansluitpunten in het appartement verdeeld.

Om ervoor te zorgen dat de installaties werkend worden opgeleverd, verzorgt Bolton zelf de aanvraag van elektriciteit en water. De verbruikskosten tot en met het moment van oplevering zijn voor rekening van Bolton. Na oplevering kunt u zelf overstappen naar een andere energieleverancier van elektra.

De verschillende aansluitingen worden gemaakt conform de technische omschrijving en staat van afwerking.

De aanleg en ingebruikstelling kosten van de telecomaansluiting en Centrale Antenne Installatie zijn niet in de koop- /aannemingsovereenkomst inbegrepen. Bolton doet haar uiterste best om signaal (CAI en/of glasvezel) binnen te krijgen voor de oplevering, maar kan dit niet garanderen.

Opzegging huidige aansluitingen

U dient zelf uw huidige adresaansluitingen, zo nodig, op te zeggen of over te sluiten naar de nieuwe bewoners. Uw makelaar of verhuurder kan u hierin normaliter gesproken van dienst zijn.

De adresgegevens van uw nieuwe appartement ontvangen wij na afgifte van de bouwvergunning van de gemeente. Deze gegevens ontvangt u via de kopersbegeleiding.

4.6 AVG

De Verkrijger is ermee bekend en gaat akkoord dat de Ondernemer met inachtneming van de wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van de realisatie van het appartement door de Ondernemer worden ingeschakeld.

4.7 Wet kwaliteitsborging

Per 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gefaseerd in werking getreden. De Wkb is een nieuwe wetgeving die tot doel heeft de bouwkwiteit te verbeteren en het bouwproces transparanter te maken. De Wkb is een wet die de traditionele rol van gemeenten bij de bouwcontrole verandert. In plaats van dat de gemeente toezicht houdt op de bouwkwiteit, wordt deze verantwoordelijkheid meer bij de bouwpartijen zelf gelegd. Dit betekent dat de bouwpartijen zelf verantwoordelijk zijn voor het aantonen dat zij voldoen aan de bouwtechnische eisen. De Wkb bepaalt dat een aantal andere wetten, waaronder het Burgerlijk Wetboek (BW), is aangepast.

Als gevolg van het bepaalde in het nieuwe artikel 7:757a BW zal de ondernemer aan de verkrijger bij aankondiging van de oplevering van het appartement, een dossier verstrekken met betrekking tot het appartement (het opleverdossier). In het kader van de onderhavige aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen dat het hiervoor bedoelde opleverdossier bestaat uit de volgende documenten:

1. Kopersinformatiemap (als genoemd in koop-/aannemingsovereenkomst):
 - a. Technische omschrijving
 - b. Kleur en materiaalstaat
 - c. Erratum (indien van toepassing)
 - d. Kopersplattegronden
 - e. Meterkastlijst van gekozen kopersopties
2. Contactgegevens partijen die werkzaamheden hebben verricht aan de appartementen
3. Woonwijzer en onderhoudsadviezen
4. Revisietekeningen installatie (per type appartement)
 - a. elektra
 - b. loodgieter
 - c. verwarming
 - d. ventilatiesysteem
5. Inregelrapport ventilatie (per bouwnummer)
6. Groepenkastverklaring (per bouwnummer)
7. Servicekaart
8. EAN-code elektra
9. Energielabel
10. Kopie van certificaat Woningborg

4.8 Duurzaam gecertificeerd hout (FSC® en PEFC)

Voor diverse houten onderdelen wordt gebruikgemaakt van duurzaam gecertificeerd hout. Afhankelijk van de leverancier en het toegepaste product kan dit hout beschikken over een **FSC®**- of **PEFC-certificering**. Deze keurmerken hebben als doel het behoud van bossen door middel van verantwoord bosbeheer. Hierbij wordt onder meer aandacht besteed aan de bescherming van natuurwaarden en biodiversiteit, het behoud van leefgebieden van planten en dieren en het respecteren van de rechten van lokale gemeenschappen en bosarbeiders. Daarnaast waarborgen deze keurmerken dat hout wordt geoogst met behoud van het bos voor toekomstige generaties. Door het toepassen van FSC®- en/of PEFC-gecertificeerd hout dragen wij bij aan een verantwoorde herkomst van houtproducten en aan het behoud van bossen wereldwijd.

In de appartementen worden diverse houten onderdelen toegepast met een FSC®- of PEFC-certificering. Voor FSC®-gecertificeerd hout kan sprake zijn van een FSC® Mix-certificering, waarbij een vastgesteld deel van het hout afkomstig is uit FSC®-gecertificeerde bossen en het overige deel uit gecontroleerde bronnen. Voor PEFC-gecertificeerd hout geldt een vergelijkbaar systeem van traceerbaarheid en duurzaam bosbeheer.

Dit betreft onder meer de volgende onderdelen:

- Houten gevelkozijnen, ramen en deuren;
- Houten gevelbekleding;
- Houten constructieonderdelen, waaronder eventueel toegepaste CLT-elementen (Cross Laminated Timber).

Noot: Het definitieve certificeringstype (FSC® of PEFC) van de toegepaste houten onderdelen wordt bepaald door de leverancier en kan gedurende het bouwproces wijzigen, mits wordt voldaan aan de projecteisen ten aanzien van duurzaamheid en verantwoord bosbeheer.

4.9 Circulair

Een van de trends binnen Duurzaam Bouwen is momenteel de aandacht voor Circulair bouwen en Circulaire economie. Circulair betekent niets meer en niets minder dan kringloop. Dit kringloopprincipe is dan ook de basisgedachte voor De Egelantier. En dat is echt een andere manier van denken dan dat we nu voor veel producten (en dus ook onze gebouwen) doen met denken in een lineair (eindig) model.

Aangezien wij zowel de openbare ruimte als appartementen benaderen als grondstoffenbank, ontwerpen we om toekomstig hergebruik mogelijk te maken. Daarmee maken we het mogelijk dat materialen na demontage hergebruikt kunnen worden, maar ook dat tijdens gebruik wijzigingen mogelijk blijven. Dit maakt het plan toekomstbestendig.

- De appartementen vanaf de 2^e verdieping worden uitgevoerd in CLT-wanden en CLT-vloeren. CLT bestaat uit kruislings verlijmd houten delen en zorgen zo voor een sterke vloer en wand. Hout kan oneindig worden geoogst. Tevens is CLT herbruikbaar. De toegepaste materialen zijn voornamelijk te demonteren en anders recyclebaar.
- De balken en vlonderdelen van de galerijen en balkons vanaf de 2^e verdieping zijn van hardhout en te hergebruiken.
- De toegepaste materialen zijn voornamelijk te demonteren en anders recyclebaar.
- Er wordt met gecertificeerde materialen gewerkt, waaronder het FSC®-keurmerk / PEFC-keurmerk.

4.10 Extra leencapaciteit hypotheek op basis van Energielabel

Per 1 januari 2024 zijn de leennormen voor hypotheek gewijzigd. Huishoudens krijgen meer leenruimte voor de koop van een energiezuinige nieuwbouw appartement. Dat betekent dat, afhankelijk van het **voorlopig** Energielabel van het appartement dat bij verkoop beschikbaar is, er een extra inkomensafhankelijk bedrag geleend mag worden voor de aankoop van het appartement. De appartementen in dit project De Egelantier hebben allen een **voorlopig** Energielabel A++/ A+++. De makelaar is in het bezit van het **voorlopig** Energielabel van uw appartement en kan u verder informeren over wat dit voor uw hypotheek betekent.

Het definitieve Energielabel wordt pas op een later moment berekend als bekend is hoe het appartement precies wordt uitgevoerd. Eventueel gekozen kopersopties en/of combinaties van opties hebben invloed op de uitkomst van het definitieve Energielabel. Het is dan ook mogelijk dat het definitieve Energielabel lager of hoger uitvalt dan het voorlopig Energielabel. U kunt dan ook geen rechten ontlenen aan de uitkomst van het voorlopige Energielabel. Het definitieve energielabel is bepalend voor de energieprestatie van het appartement dat aan u wordt opgeleverd.

NB: Het voorlopige Energielabel blijft wel van kracht voor de extra leencapaciteit op uw hypotheek. Een hoger of lager definitief Energielabel heeft hier geen invloed op.

5. GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

5.1 Woningborg Garantie en Waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouw woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Door Woningborg N.V. wordt hiervoor een certificaat uitgegeven onder de naam Woningborg-certificaat.



Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Jaarlijks wordt dit opnieuw getoetst. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ook wordt de concept (koop-/)aannemings overeenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde onderdelen zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming. Anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen, dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement kan Woningborg hierin bemiddelen.

De Egelantier wordt gerealiseerd onder garantie van Woningborg. Voor de start van de bouw van uw appartement ontvangt u een certificaat met de vastgelegde garanties op constructies en gebruikte materialen. Het is tevens mogelijk dat u een aanhangsel behorende bij dit certificaat ontvangt. Hierop staan de zaken vermeld die uitgesloten zijn van de Woningborg-garantie, omdat u bijvoorbeeld zaken via het maatwerktraject laat vervallen of toevoegt. Dit aanhangsel ontvangt u meestal na oplevering, als ook al het maatwerk is afgewikkeld.

Om uw Woningborg garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, kunnen alle maatwerkopdrachten alleen via Bolton geregeld worden.

5.2 Garantiecertificaat

Uw nieuwe appartement voldoet aan de eisen en normen gesteld door Woningborg. Woningborg is onafhankelijk en dat geeft u de zekerheid dat uw appartement in ieder geval voltooid wordt opgeleverd, zelfs als Bolton in financiële moeilijkheden zou raken.

Wie een product (zoals een appartement) levert, moet instaan voor de kwaliteit ervan. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet u Bolton kunnen aanspreken. Bolton geeft u deze garantie.

In de meeste gevallen bedraagt de garantie 6 jaar en 3 maanden op de kwaliteit van de gebouwde appartementen (voor een volledige garantieomschrijving verwijzen wij u naar de voor dit project geldende Woningborg Garantie- en Waarborgregeling, die tevens in de kopersinformatie is opgenomen). Bent u het evenwel oneens met Bolton over de geleverde kwaliteit, dan kan Woningborg hierover een bemiddelende rol spelen. Een bindende uitspraak is voorbehouden aan de arbiter van de RvA.



5.3 Beperkte garantie

Onderdelen die niet door of via Bolton worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld casco opleveringen), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

6. UITVOERING, OPLEVERING EN ONDERHOUD

Klanttevredenheidsonderzoek

Uw feedback is enorm waardevol voor Bolton en wij streven ernaar om onze dienstverlening/service te verbeteren. Daarom vragen wij u deel te nemen aan ons klanttevredenheidsonderzoek via het platform Starred. Wij gaan u vragen stellen over de voortgang, uw ervaringen en wij willen graag van u weten wat uw verwachtingen zijn in verschillende fasen tijdens de bouw.

Op vijf verschillende momenten gaan wij u benaderen om deel te nemen aan het onderzoek.

Het onderzoek is eenvoudig in te vullen en niet anoniem. Zodat we in de toekomst aan kunnen geven hoe wij met uw feedback aan de gang zijn geweest. Uiteraard zijn de resultaten enkel voor intern gebruik.

Feestelijke handeling

De start van de bouw is altijd een mooi en spannend moment. Om de bouw op een feestelijke manier te starten en uw nieuwe burens te ontmoeten wordt er door Bolton een feestelijk moment georganiseerd.

Koperskijkmoment

Het bouwen van een appartement is een interessant traject. Wij begrijpen dat u dit graag van dichtbij mee wilt maken. Tijdens de daarvoor bedoelde kijkmiddagen zullen wij u uitnodigen voor een bezoek aan de bouwplaats. Een bouwplaats is geen geschikte plaats voor kinderen, zij zijn dan helaas niet welkom. Buiten de kijkdagen is het vanuit veiligheidsoverwegingen verboden om de bouwplaats te betreden. Bolton is als aannemer ten alle tijd aansprakelijk voor iedereen die aanwezig is. Wij vragen uw begrip hiervoor.

Tijdens de bouw ontvangt u van Bolton minimaal twee keer een uitnodiging voor het bezichtigen van uw appartement. Dan kunt u het appartement van binnen bekijken. Bij het tweede kijkmoment is het mogelijk om uw leveranciers mee te nemen voor het inmeten van uw keuken, gordijnen en/of vloerafwerking.



BEZOEK DE BOUWPLAATS IN VERBAND MET UW VEILIGHEID NIET OP EIGEN GELEGENHEID!

Planning

Bolton verzorgt de oplevering van de appartementen. De planning van de bouw is afhankelijk van diverse factoren, waarop Bolton soms geen invloed heeft. Middels het kopersplatform HomeCTRL informeert Bolton u regelmatig over de voortgang en de prognose van de opleveringen.

Naar gelang het bouwproces vordert kan steeds nauwkeuriger worden ingeschat wanneer de oplevering plaatsvindt. Tot die tijd geven wij een prognose af, waaraan op geen enkele wijze rechten kunnen worden ontleend. Er kunnen omstandigheden ontstaan waardoor wij de prognose moeten bijstellen naar voren of naar achter. Uiterlijk twee weken voor de daadwerkelijke oplevering ontvangt u van Bolton de uitnodiging voor de oplevering. De voorschouw is circa twee tot vier weken voor de oplevering.

Prognose oplevering

Wij begrijpen dat u graag duidelijkheid wilt over de verwachte oplevering van uw woning. Tegelijkertijd vinden wij het belangrijk om transparant te zijn over de wijze waarop een opleverdatum tot stand komt. De door ons afgegeven opleverdatum is en blijft altijd een prognose. In de bouw is het niet mogelijk om ruim vooraf een definitieve opleverdatum vast te leggen, omdat de voortgang van de werkzaamheden afhankelijk is van diverse factoren waarop wij als aannemer niet altijd invloed kunnen uitoefenen. Denk hierbij aan weersomstandigheden, leveringsproblemen van materialen, personele bezetting, werkzaamheden van nutsbedrijven en andere onvoorziene omstandigheden tijdens de uitvoering. Daarnaast wordt de opleverprognose gedurende het bouwproces steeds nauwkeuriger. In een vroeg stadium is de planning nog relatief globaal, terwijl wij deze naarmate de bouw vordert verder kunnen verfijnen. Dit betekent dat de prognose gedurende het bouwproces van grof naar fijn

wordt bijgewerkt en daardoor steeds betrouwbaarder wordt. Wij doen er alles aan om de planning zo nauwkeurig mogelijk te bewaken en zullen u tijdig informeren wanneer de prognose wijzigt of verder wordt aangescherpt. Hoewel wij ons voortdurend inspannen om de planning zo nauwkeurig mogelijk te bewaken en u tijdig te informeren over eventuele wijzigingen, vragen wij begrip voor het feit dat een prognose geen garantie op een specifieke opleverdatum kan vormen. Wij streven ernaar uw woning met de grootst mogelijke zorg, kwaliteit en binnen een realistische planning op te leveren.

Oplevering

Het appartement wordt opgeleverd in het bijzijn van de koper en Bolton (of een vertegenwoordiging van de koper en de aannemer). Uw gehele appartement wordt op de in uw uitnodiging genoemde dag en tijdstip kritisch doorlopen. Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de beglazing. Deze worden 'schoon' opgeleverd.

Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en afval. Tijdens de oplevering van het appartement worden de gesignaleerde gebreken op het zogenaamde 'proces-verbaal van oplevering' genoteerd. Dit is een officieel document. Let hierbij met name op beschadigingen van sanitair, tegelwerk, binnendeuren en beglazing. Schadeclaims na oplevering, die dus niet op het proces verbaal zijn genoteerd, worden niet gehonoreerd.

De algemene ruimten (trappenhuis, stallingsgarage en binnentuin) worden opgeleverd aan een afvaardiging van de VvE.

Onderhoudspunten of punten die na de oplevering opgemerkt en gemeld worden, vallen niet onder de opleveringsregeling.

Revisie en onderhoud

Nadat het appartement is opgeleverd kunt u het appartement verder gereed gaan maken voor bewoning. En om uw appartement in goede staat te houden dient er onderhoud uitgevoerd te worden. Voor de oplevering ontvangt u de revisie stukken van het appartement met de gebruikersinformatie (Woonwijzer) van uw appartement. Hierin zal uitleg gegeven worden over het te plegen onderhoud. Hieronder benoemen we alvast een aantal belangrijke aandachtspunten.

Bouwvocht

In een nieuwbouwappartement is er door aanwezig bouwvocht sprake van een vochtig klimaat. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en niet te hoog te verwarmen. Het aanbrengen van kwetsbare vloer- en/of wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades leiden, omdat bouwvocht opgesloten wordt. Deze werkzaamheden kunnen pas 1 jaar na oplevering worden uitgevoerd.

Krimp

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen met name bij aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze onvermijdelijke en daarom toegestane scheuren kunnen bij onderhoud van het appartement worden dichtgezet met bijvoorbeeld flexibele kit.

Let op dat bij het (laten) leggen van vloertegels (plavuizen) goede lijmsoorten worden gebruikt en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd.

Beglazingskit

Beglazingskit vraagt om regelmatig onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Schilderwerk

Voor wat betreft het schilderwerk wordt bij oplevering een onderhoudsadvies en –schema verstrekt. Als dit advies niet wordt nageleefd kan de garantie op het schilderwerk, en/of het bouwonderdeel waarop het schilderwerk is aangebracht, komen te vervallen.





Draaiende geveldelen

Door het bouwvocht en het verwarmen van het appartement kunnen de draaiende delen in de kozijnen in het eerste jaar krimpgedrag vertonen. Ramen en deuren kunnen hierdoor iets klemmen of zwaar sluiten. Bij oplevering wordt hiervoor een eenvoudige gebruikershandleiding verstrekt voor het nastellen en het onderhoud van het hang- en sluitwerk.

7. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

7.1 Algemeen

- | | | |
|---------------------|-----|---|
| Bouwtijd en routing | 01. | De oplevering van het appartement vindt plaats binnen de termijn zoals benoemd in de aannemingsovereenkomst. |
| | 02. | De volgorde bij de uitvoering wordt nader bepaald door Bolton Bouw. |
| Peil | 01. | Het Peil (-P-) is de maat waaruit alle hoogten worden gemeten. Dit komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte dekvloer van de hoofdentree van het appartementengebouw. |
| | 02. | Het peil wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Papendrecht. |

7.2 Terrein

- | | | |
|----------------------------|-----|---|
| Sloopwerk | 01. | Er hoeft geen sloopwerk te worden verricht. |
| Grondwerken | 01. | Voor de funderingen, riolering en nutsinvoeren worden de noodzakelijke graafwerkzaamheden verricht. |
| | 02. | De funderingssleuven worden aangevuld met uitgekomen grond, evenals de ontgraven sleuven ten behoeve van riolering en nuts. |
| | 03. | De uitgekomen grond gaat zich zetten als gevolg van inklinking. |
| | 04. | De binnentuin wordt zoveel mogelijk aangevuld met uitgekomen grond. |
| Terreininrichting algemeen | 01. | In de splitsingstekening is aangegeven welk gedeelte van het gebied als particulier eigendom wordt uitgegeven en welk gedeelte eigendom is van de VvE. |
| | 02. | Het terrein (zowel particulier als VvE) wordt volgens het inrichtingsplan en binnen de eigendomsgrens volledig ingericht en wordt onderhouden in opdracht van de VvE.
De aanleg van het openbaar gebied buiten de werkgrens wordt door derden verzorgd in opdracht van de gemeente Papendrecht. De aanleg van het openbaar gebied zal na oplevering worden uitgevoerd. |
| Terrein VvE | 01. | Er zijn 2 toegankelijke tuinen voor de bewoners, te weten: <ul style="list-style-type: none"> - De binnentuin: de tuin aan de achterzijde van het gebouw met toegang tot de fietsenstalling en een trap naar de daktuin. - De daktuin: een tuin op de 1^e verdiepingvloer boven de fietsenstalling en stallingsgarage. |
| | 02. | De binnentuin en daktuin zijn niet openbaar toegankelijk, en zijn afgesloten met een toegangsdeur in de tuinafscheiding. |
| | 03. | Waar noodzakelijk wordt – vanwege het hoogteverschil tussen daktuin en aangrenzend terrein – een lamellenhekwerk, gepoedercoat in kleur, aangebracht. |
| | 04. | De opgang vanuit de binnentuin naar de daktuin wordt gevormd door een grondtalud met drie betontrappen gescheiden door grasborden. Vanaf het talud wordt een betonnen trap aangebracht die toegang biedt naar de daktuin op de 1 ^e verdieping. |
| | 05. | De daktuin op de 1 ^e verdieping en de binnentuin wordt glooiend aangelegd. De beplanting wordt afwisselend bij de binnentuin in volle grond en bij de daktuin met een substraatlaag uitgevoerd. De beplanting bestaat uit een gevarieerde samenstelling van kruiden, grassen, vaste planten, kleine heesters en meerstammige bomen. De looppaden van de tuin worden uitgevoerd in een halfverharding. In de daktuin wordt divers zitmeubilair aangebracht. |
| | 06. | Tegen de kolommen van de galerij worden plaatselijk RVS spandraden aangebracht waartegen klimplanten gaan groeien. Bij oplevering hebben de klimplanten de toekomstige hoogte nog niet bereikt. |

-
- | | |
|-----|---|
| 07. | Als afscheiding tussen de fietsenstalling en binnentuin wordt plaatselijk (zoals op de situatie en begane grondtekening is aangegeven) een betonnen wand en metalen gaashekwerk met begroeiing aangebracht. Ook bij het parkeergedeelte wordt plaatselijk een metalen gaashekwerk met begroeiing aangebracht. Zowel het parkeergedeelte van de stallingsgarage als de fietsenstalling hebben hiermee dus geen waterdichte gevel. |
| 08. | Het hemelwater vanaf het dak van de 4e verdieping wordt met hemelwaterafvoeren afgevoerd naar de daktuin. Om hemelwater te bufferen worden plaatselijk onder de daktuin en onder het looppad naar het trappenhuis zogenaamde waterretentieboxen aangebracht. De afvoer van het gebufferde water wordt automatisch aangestuurd op basis van neerslagvoorspelling. Met dit systeem wordt hemelwater vertraagd afgevoerd om overbelasting van het rioolstelsel te beperken. |
| 09. | Over de waterretentieboxen van de daktuin wordt een filterdoek aangebracht als ondergrond voor de verdere inrichting van de daktuin. Bovenop het filterdoek wordt een substraat voor beplanting en paden in de vorm van gestabiliseerde halfverharding aangebracht. Ter plaatse van de aansluiting tussen daktuin en de gevel van het appartementengebouw wordt plaatselijk een 'goot' gerealiseerd. De goot wordt afgedekt met een strook betegels op tegeldragers. |
| 10. | De daktuin is bereikbaar via de galerij vanuit het hoofdtrappenhuis, vanaf de vluchtrap en vanuit de lager gelegen binnentuin. |
| 11. | De stallingsgarage is als volgt toegankelijk: <ul style="list-style-type: none"> - voor auto's via de sectionaaldeur aan De Markt; - voor voetgangers en fietsers via een loopdeur vanaf de binnentuin naar de fietsenstalling en vanaf de fietsentree aan De Markt; <p>Voor de appartementen worden in de stallingsgarage totaal 35 privé parkeerplaatsen gerealiseerd. Bewoners zijn verplicht de auto in de stallingsgarage te parkeren en komen niet in aanmerking voor een parkeeronthefing of vergunning in het openbare gebied. Zie verder hoofdstuk 7.6 'Toegang stallingsgarage' voor de toegangsregeling.</p> |
| 12. | Alle beplanting in het project wordt in het voor de betreffende beplanting geldende plantseizoen aangeplant. Het kan hierdoor zijn dat de beplanting na oplevering wordt aangebracht. Ten tijde van de oplevering en aanplanting zal de beplanting nog niet de omschreven te bereiken hoogte en gewenste dichtheid hebben. De beplanting dient overeenkomstig de notariële stukken te worden onderhouden en (op hoogte) in stand te worden gehouden. |
| 13. | Het onder de galerij gelegen looppad van de daktuin en de terrassen van de appartementen bouwnummer 01 t/m 08 op de 1 ^e verdieping worden uitgevoerd in betegels 60 x 60 cm op tegeldragers. |
-
- | | | |
|-----------------|-----|--|
| Stallingsgarage | 01. | De rijbaan en het parkeergedeelte in de stallingsgarage alsmede de verharding achter de fietsentree wordt uitgevoerd in betonklinkers. Iedere parkeerplaats wordt voorzien van een nummer in het straatwerk en een varkensrug als stootrand bij het inparkeren. Het parkeervak wordt met witte betonklinkers gemarkeerd. |
| | 02. | De vloer van de fietsenstalling wordt uitgevoerd in betegels 30 x 30 cm. |
| | 03. | De vloer van de volgende ruimten worden uitgevoerd als vlak afgewerkte in het werk gestorte betonvloer: <ul style="list-style-type: none"> - De privé-bergingen; - De techniek tuin ruimte; - De ruimte voor de stadsverwarming. |

	04.	In de fietsenstalling komen 44 dubbellaagse fietsrekken (ten behoeve van 88 fietsplekken). Toegang via een deur met deurdranger vanuit de stallingsgarage en via een deur vanuit de binnentuin.
	05.	Er wordt een voorbereiding aangebracht voor het plaatsen van laadpalen voor elektrische auto's. Deze voorbereiding bestaat uit een basis meterkast voorzien van een noodafschakeling en load balancing. Een laadpaal kan als kopersoptie worden gekozen via de kopersbegeleider. Wanneer meerdere elektrische auto's tegelijkertijd worden opgeladen zorgt de load balancing dat het beschikbare vermogen automatisch over de laadpunten wordt verdeeld. Hierdoor kan de laadsnelheid per auto afnemen en kan het langer duren voordat een auto volledig is opgeladen. Let op! De optionele laadpaal kan niet bij ieder parkeervak worden gekozen. Zie de optielijst voor de (on)mogelijkheden.
Privé berging in stallingsgarage	01.	Op de verkooptekeningen is aangegeven waar de bouwnummers 01 + 08 + 09 + 16 + 17 + 24 + 25 + 30 t/m 35 een privé berging in de stallingsgarage hebben. De overige bouwnummers hebben geen privé-berging in de stallingsgarage.
	02.	De funderingsconstructie van deze 13 stuks privé bergingen bestaat uit betonnen palen met betonnen fundering en/of een in het werk gestorte en vlak afgewerkte betonvloer zonder slijtlaag.
	03.	De binnenwanden zijn opgetrokken uit kalkzandsteen vellingblokken zonder nadere wandafwerking. De dragende wanden zijn afwisselend van kalkzandsteen of onafgewerkt beton.
	04.	Het kozijn van de berging wordt uitgevoerd als houten kozijn met een stompe dichte deur met een brandwerend rooster. De deur grenst aan de stallingsgarage en wordt voorzien van een deurdranger.
7.3 Constructie		
Fundering	01.	Het funderingssysteem van het appartementengebouw wordt uitgevoerd middels betonpalen.
	02.	De fundering wordt in beton uitgevoerd en voorzien van de nodige wapening.
Vloeren	01.	De begane grondvloer van de hoofdentree wordt uitgevoerd in een geïsoleerde systeemvloer. Deze heeft een isolatiewaarde conform de berekening die bij de bouwaanvraag wordt ingediend.
	02.	De constructie van de 1 ^e en 2 ^e verdiepingsvloer van het gebouw (= vloer van de appartementen bouwnummer 01 t/m 08 en 09 t/m 16) wordt uitgevoerd als een breedplaatvloer met een in het werk gestorte betonnen druklaag.
	03.	De constructie van de vloer van de daktuin boven de stallingsgarage en fietsenstalling wordt uitgevoerd als prefab kanaalplaatvloer op een onderliggende staalconstructie.
	04.	De constructie van de vloeren vanaf de 3 ^e verdiepingsvloer t/m de dakvloeren bestaat uit een CLT-vloer.
Wat is CLT	01.	CLT staat voor Cross Laminated Timber , in het Nederlands vaak vertaald als kruislaaghout. Een CLT-houtplaat is een massieve houten plaat die is opgebouwd uit meerdere lagen (lamellen) massief hout, die kruislings (loodrecht) op elkaar worden verlijmd. Het combineert de sterkte en stijfheid van traditionele bouwmaterialen met de duurzaamheid en esthetiek van hout.

Galerij en balkons	01.	De galerij die toegang biedt tot de voordeuren van de appartementen op de 2 ^e tot en met 4 ^e verdieping wordt uitgevoerd als staalconstructie. Aan de buitenzijde een stalen ligger op stalen kolommen. Aan de gevelzijde een stalen ligger die met een akoestische ontkoppeling aan de vloer van het appartement wordt opgehangen. Het loopdek van de galerij op de 2 ^e t/m 5 verdieping wordt uitgevoerd met houten balken die in de staalconstructie liggen. Op deze houten balken met eventuele verdeelbalken wordt een loopdek van hardhouten vlonderdelen aangebracht. De vlonderdelen liggen op afschot van de gevel af richting de buitenzijde van de galerij. Het loopdek is niet 100% waterdicht.
	02.	De galerij wordt ter plaatse van de voordeuren voorzien van zogenaamde rookschotten. Het rookschot bestaat uit een plaatselijke verlaging in het balkenplafond van de galerij waardoor rook in geval van brand naar buiten wordt 'afgevoerd'.
	03.	De langs de P.C. Hoofthaan liggende balkons aan de Noordgevel bestaan uit een stalen frame van kolommen en balken. Op het frame worden houten balken met een loopdek van hardhouten vlonderdelen aangebracht. De vlonderdelen liggen op afschot van de gevel af richting de buitenzijde van het balkon. Het loopdek is niet 100% waterdicht.
	04.	De balkons aan de Oostgevel en liggend aan de Markt worden als volgt uitgevoerd: - Bouwnummer 09: een staalconstructie - Bouwnummer 17+25+33: een CLT vloer die is doorgelegd vanuit het appartement. De vloer wordt voorzien van afschot en bitumen dakbedekking met hardhouten vlonderdelen als vloerafwerking.
Wanden en kolommen	01.	De wanden en kolommen op de begane grond worden afwisselend uitgevoerd in beton en/of kalkzandsteen. De kolommen onder de daktuin worden uitgevoerd in staal.
	02.	De wanden van de appartementen op de 1 ^e verdieping worden uitgevoerd in beton.
	03.	De wanden van de appartementen op de 2 ^e t/m 5 ^e verdieping worden uitgevoerd in CLT en worden afgewerkt met gipsplaten. De appartement scheidende bouwmuren worden tevens voorzien van een isolatievulling.
	04.	De niet dragende binnenspouwbladen in voor- en achtergevel worden in HSB (hout skelet bouw) wanden uitgevoerd met een gipsplaatbekleding aan de binnenzijde.
Prefab beton elementen	01.	In het trappenhuis van het appartementengebouw worden de wanden + vloeren, de trappen en de tussenbordessen uitgevoerd in prefab beton.
Staalconstructie algemeen	01.	Stalen kolommen, liggers, staalprofielen en overige hulpconstructies worden aangebracht volgens opgave van de constructeur.
7.4 Daken		
Daken	01.	De hoofddaken van het appartementengebouw worden voorzien van afschot isolatie en bitumen dakbedekking.
	02.	Het platte dak van de 5 ^e verdiepingvloer wordt – daar waar aangegeven op tekening – voorzien van een mossedum vegetatie.
	03.	De isolatiewaarde van de daken wordt uitgevoerd conform de berekening die bij de bouwaanvraag wordt ingediend. Het type toe te passen isolatie wordt hierop afgestemd.
	04.	Het dak van de liftuitloop wordt voorzien van een bitumen dakbedekking. De wanden worden – in aansluiting op de rest van het gebouw – rondom bekleed met houten gevelbekleding.

Daktuin	01.	Het buitendek van de stallingsgarage wordt – onder het daktuinpakket – voorzien van een tweelaagse bitumineuze wortelwerende dakbedekking. Deze ongeïsoleerde dakbedekking wordt direct en volledig verkleefd op de betonvloer. Zie hoofdstuk 7.2 voor de verder opbouw van de daktuin.
Dakgoten en hemelwater afvoeren	01.	De kunststof hemelafvoeren van de hoofddaken worden in de schachten van het appartementengebouw aangebracht. Ten behoeve van de afvoer van het hemelwater vanaf het dak van de 4 ^e verdieping worden hemelafvoeren aan de gevel aangebracht.
	02.	De galerijen zijn niet voorzien van een hemelwaterafvoer. De balkons worden voorzien van een spuwer(s) om het hemelwater vanaf de balkons af te voeren.
Toegang dak	01	Bij de galerij op de 5 ^e verdieping wordt boven de toegangsdeur van het trappenhuis een ladderborgingpunt aangebracht. Dit om een ladder te kunnen borgen en – in combinatie met de hiervoor omschreven aanlijnvoorziening en tegelpaden– veilig onderhoud aan het dak mogelijk te maken.
	02	De ladder wordt bevestigd aan afsluitbare beugels op bovenste verdieping van het trappenhuis.

7.5 Gevelopeningen

Houten binnen- en buitenkozijnen	01.	De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hout. De kleur is conform de kleur- en materialenstaat die in deze Kopersmap is opgenomen. Voor alle kleuren geldt dat de kleur van de binnenzijde gelijk is aan de kleur van de buitenzijde.
	02.	De onderdorpels van kozijnen die aansluiten op het maaiveld, galerijen, balkons of terrassen worden in composiet of kunststof uitgevoerd.
	03.	De draaiende buitenramen worden uitgevoerd als draaikiep ramen, daar waar dit is aangegeven op de verkooptekening.
	04.	De volgende deuren bestaan uit een stapeldorpeldeur met glasvak: - de entreedeur bij de hoofdingang; - de deur van het hoofdtrappenhuis naar de galerijen; - de deur van de hoofdentree naar de stallingsgarage.
	05.	De volgende deuren worden uitgevoerd als een dichte deur: - de dubbele deuren van de containerruimte; - de enkele deur van de techniekruimte; - de deur van de fietsentree in de Noordgevel; - de meterkastdeuren gelegen in de hoofdentree; - de deur van de hydrofoorroimte; - de deur van de werkkast gelegen in de hoofdentree; - de deur van de techniekruimte gelegen in de stallingsgarage. De volgende deuren worden voorzien van een elektrische deurautomaat: - de entreedeur van de hoofdingang; - de fietsen entree deur aan de voorzijde (Marktzijde).
	06.	De deur van de fietsenstalling wordt uitgevoerd als een open stalen deur voorzien van draadhekwerk.
	07.	Als voordeur bij de appartementen wordt een naar binnen draaiende dichte deur met glasstrook toegepast zoals aangegeven op de verkooptekeningen.
	08.	Ter plaatse van de draaiende delen in de buitenkozijnen wordt tochtwering aangebracht. De deuren worden waar nodig isolerend, brandwerend en/of geluidwerend uitgevoerd.

Beglazing	01.	Alle glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen worden voorzien van HR++ isolerende beglazing (U-waarde conform de berekeningen die bij de bouwaanvraag worden ingediend).
	02.	De beglazing van de buitenkozijnen van de appartementen wordt uitgevoerd met zonwerende beglazing om opwarming in de zomer te beperken. Dit geldt uitsluitend voor de raamkozijnen. De beglazing in de deuren wordt niet uitgevoerd met zonwerende beglazing.
	03.	Daar waar nodig wordt doorvalveilig en ietsel beperkende beglazing toegepast (NEN 3569).
Hang en sluitwerk	01.	Het hang- en sluitwerk in de buitenramen, -deuren en -kozijnen wordt conform de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving uitgevoerd. De buitendeuren van de appartement worden voorzien van kerntrek beveiligd beslag en van minimaal SKG**.
	02.	Alle deuren van het appartement, inclusief de eventuele privé bergingsdeur in de stallingsgarage, worden voorzien van gelijksluitende cilinders. Voor de cilinders in de algemene ruimten wordt een sluitsysteem toegepast. Dit betekent dat u twee sleutels krijgt. Eén sleutel voor de toegang tot uw eigen appartement en uw eventuele berging. En één sleutel voor de toegang van de algemene ruimten waar u gebruik van mag maken, zoals stallingsgarage, fietsenstalling en/of de algemene ruimten van de stallingsgarage en/of appartementengebouw.
Huisnummers	01.	Naast de voordeur wordt op de houten gevelbekleding een huisnummerbord in geborsteld aluminium aangebracht. De huisnummers in de parkeervakken worden in het straatwerk aangebracht.
Postkasten en brievenbussen	01.	In de gevel naast de hoofdentree van het gebouw wordt een in kleur gecoate postkastunit aangebracht. In deze pui bevindt zich tevens het bellentableau en videofooncamera.
Zonwering	01.	Op de geveltekeningen is aangegeven welke raamkozijnen worden voorzien van zonwerende screens. De screens zijn elektrisch bedienbaar. De omkasting en de geleiding worden uitgevoerd in dezelfde kleur als het kozijn en het doek wordt uitgevoerd in de kleur antraciet. Met deze zonwering wordt in de zomer maanden de opwarming van het appartement beperkt. De installatie van de zonwering heeft direct te maken met de TO/juli eis. In verband met de toegepaste zonwerende beglazing kan, wanneer het screen zich niet volledig in de open of gesloten stand bevindt, een verhoogd risico op thermische breuk in de beglazing ontstaan. De koper is dan ook verplicht het screen uitsluitend volledig geopend of volledig gesloten te gebruiken en te allen tijde te voorkomen dat het screen zich in een tussenstand bevindt. Indien schade aan de beglazing ontstaat als gevolg van het niet naleven van deze gebruiksinstructie, is Bolton niet aansprakelijk voor deze schade, noch voor eventuele daaruit voortvloeiende gevolgschade.
7.6 Gevelsluiting Houten gevelbekleding	01.	De verticale houten gevelbekleding wordt uitgevoerd met fijnbezaagde verduurzaamde vuren houten geveldelen. De geveldelen worden aangebracht zoals op de geveltekeningen is aangegeven en zichtbaar vernageld. Deze verticale delen worden gemonteerd op achterhout en uitgevoerd als zogenaamde 'open' gevel met naden tussen de onderlinge houten delen.

	02.	De horizontale houten gevelbekleding wordt uitgevoerd met fijnbezaagde verduurzaamde vuren houten geveldelen. De geveldelen worden aangebracht zoals op de geveltekeningen is aangegeven en zichtbaar vernageld. Deze horizontale delen worden gemonteerd op achterhout en uitgevoerd als zogenaamde 'dichte' gevel zonder naden tussen de onderlinge houten delen en voorzien van een schijnvoeg.
	03.	Voorbeelden van de houten panelen zijn te bezichtigen bij de makelaar.
	04.	De gevelbekleding wordt voorzien van een transparante kleurbehandeling volgens opgave van de architect. De kleurbehandeling zal na verloop van tijd vergrijzen.
	05.	Ter plaatse van de appartementen worden de houtskeletbouw elementen geïsoleerd met isolatie van minimaal Rc 4,7 m ² K/W conform de berekening die bij de bouwaanvraag wordt ingediend.
Gevelmetselwerk	01.	De buitengevel van de stallingsgarage wordt plaatselijk uitgevoerd in halfsteens gevelmetselwerk en is niet 100% waterdicht. De kleur is overeenkomstig de onderstaande afbeeldingen.
		Impressie kleur G6
		
	02.	Het metselwerk wordt gerealiseerd middels doorstrijk mortel dat tevens zichtbaar zal zijn als voeg. De kleur van deze voeg wordt in het werk bepaald in overleg met de architect. Diepte van de voeg is 3 tot 5 mm. Voor zover zichtbaar wordt het metselwerk aan de binnenzijde platvol gevoegd.
	03.	In het gevelmetselwerk worden dilataties aangebracht conform het advies van de constructeur en de steenfabrikant. Dilataties zijn constructieve naden in het gebouw, die het mogelijk maken dat bouwdelen aan weerszijde van de dilataties van elkaar kunnen bewegen. Deze dilataties worden niet nader afgewerkt.
Hekwerken en balustrade	01.	De balustrade van de galerijen bestaat uit een metalen lamellen hekwerk in kleur gepoedercoat en wordt bevestigd aan de staalconstructie van de galerij.
	02.	De balkons / terrassen aan de Noordgevel (bouwnummer 01 t/m 08) worden op de 1 ^e bouwlaag afwisselend voorzien van een metalen lamellen hekwerk en een metalenhekwerk met dichte aluminium beplating en twee horizontale buisregels en in kleur gepoedercoat. Plaatselijk wordt volgens tekening een polyester plantenbak achter het hekwerk aangebracht.
	03.	De balkons aan de Noordgevel (bouwnummer 09 t/m 16, 18 t/m 24, 26 t/m 32 en bouwnummer 34 en 35) worden op de 2 ^e t/m bovenste bouwlaag voorzien van een metalenhekwerk met dichte aluminium beplating en twee horizontale buisregels en in kleur gepoedercoat. Plaatselijk wordt volgens tekening een polyester plantenbak achter het hekwerk aangebracht.
	04.	De balkons aan de Oostgevel op de 2 ^e t/m 5 ^e bouwlaag (bouwnummer 09, 17, 25 en 33) worden voorzien van een glazen hekwerk bestaande uit metalen balusters / frame in kleur gepoedercoat met een vulling van blank gelaagd glas.

	05.	Rondom de daktuin op de eerste verdieping wordt een metalen lamellen hekwerk in kleur gepoedercoat aangebracht.
	06.	In het hoofdtrappenhuis worden langs de trappen, en op de bovenste verdieping langs de vloerrand en het bordes, een metalen lamellenhekwerken, in kleur gepoedercoat, toegepast. Langs de wanden van de trap wordt een metalen muurleuning, in kleur gepoedercoat, aangebracht.
	07.	De hekwerken langs de vluchtrap en bordes worden uitgevoerd als een metalen lamellen hekwerk overeenkomstig de hekwerken van de galerijen.
	08.	Wegens een vluchtweg vanuit het pand aan de Markt 2 wordt een metalen loopvlonder met een vluchtdeur aangebracht die uitkomt op de galerij. Deze vluchtweg mag alleen gebruikt worden in noodsituaties en mag niet geblokkeerd worden. De deur is alleen vanuit de vluchtrichting te openen en mag niet als uit-/ of toegangsdeur gebruikt worden.
	09.	In de Oostgevel wordt bij de bouwnummers 01+09+17+25+33 ter plaatse van de verdiepingshoge draaikiepramen een blank glazen hekwerk aangebracht bestaande uit metalen frame in kleur gepoedercoat met een vulling van gelaagd glas.
Vluchtrappen		De stalen vluchtrap met bordessen naast de galerij (vanaf de bovenste woonlaag tot de daktuin) wordt hangend aan de stalen galerijconstructie gemonteerd. De trapbomen en bordesomranding worden uitgevoerd in staalprofielen. De treden en het bordes worden voorzien van stalen roostertreden. Aan de vrije zijden wordt een lamellenhekwerk overeenkomstig de hekwerken van de galerijen aangebracht.
Raamdorpels	01.	Onder buitenkozijnen worden – in aansluiting op de houten gevelbekleding – aluminium waterslagen toegepast.
	02.	Behoudens onder de buitenkozijnen die doorlopen tot op het maaiveld en/of daktuin.
Toegang stallingsgarage	01.	Voor de in- en uitrit van de stallingsgarage wordt voorzien in een automatische sectionaaldeur met lichtopeningen met de bijbehorende sturingen en afstandsbediening met handzenders (ieder appartement ontvangt 2 stuks handzenders). De sectionaaldeur worden gebruikt voor gecombineerd in- en uitrijden. Om de hoek bevindt zich in de Noordgevel een loopdeur ten behoeve van de toegang van voetgangers en fietsers. Deze loopdeur is voorzien van een automatische deurdranger en elektrische sluitplaat.
7.7 Afbouw		
Binnenwanden appartement	01.	De woning scheidende CLT wanden en de houtskeletbouwelementen in voor- en achtergevel worden afgewerkt met een gipsplaatbekleding.
	02.	De overige niet dragende wanden worden uitgevoerd als geïsoleerde metalstud wanden (wanden opgebouwd uit metalen profielen met gipsplaatbekleding).
	03.	In de vijf appartementen (bouwnummers 01 + 09 + 17 + 25 + 33) die grenzen aan het hoofdtrappenhuis wordt op de scheiding tussen liftschacht en appartement een geïsoleerde metalstud voorzetwand aangebracht.
Verlaagd plafonds appartementen.	01.	In een aantal ruimtes – zoals aangegeven op de verkooptekeningen – wordt een verlaagd gipsplaten plafond voorzien van spuitwerk, in de kleur wit aangebracht.
	02.	Bouwnummer 34 krijgt een dragende houten balk onder het plafond in de woonkamer/keuken. De balk steekt onder plafond uit en wordt afgewerkt met een beplating.

	03	Bouwnummer 35 krijgt een dragende houten balk onder het plafond in de hal. De balk steekt onder plafond uit en wordt afgewerkt met een beplating.	
Binnenkozijnen appartementen	01.	De binnenkozijnen worden uitgevoerd als stalen nastelkozijnen met bovenlicht en worden fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit. In het bovenlicht wordt een glasplaat toegepast, met uitzondering van de berging/ techniek ruimten. Deze worden voorzien van een dicht houten bovenpaneel.	
	02	In de situaties waar het binnenkozijn grenst aan een ruimte met een verlaagd plafond wordt het kozijn uitgevoerd zonder bovenlicht en wordt de wand boven het kozijn doorgezet.	
	03.	De binnendeuren in het gehele appartement – met uitzondering van de meterkasten – worden uitgevoerd als fabrieksmatige afgewerkte opdek deuren van het merk Svedex o.g..	
	04.	Alle binnenkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgewerkt in de kleur alpine wit (benadert RAL 9010).	
	05.	Via de kopersbegeleiding zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van de binnendeuren en -kozijnen. Bij de meterkastdeuren zijn geen wijzigingen mogelijk.	
	06.	Bij de meterkasten worden kastdeuren aangebracht bestaande uit een omfolied regelwerk met witte melamine meubelplaatdeur.	
	07.	In de plaatdeur(en) van de meterkast(en) worden roosters geplaatst om de meterkast volgens de richtlijnen van de Nutspartijen en stadsverwarming voldoende te kunnen ventileren.	
Hang & sluitwerk	01	De binnendeuren worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk, type deurkruk Ami 369 en klikschild Ami 177. Het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij-/bezet schild. De meterkast krijgt een kastslot zonder kruk. De overige deuren zijn alleen voorzien van een krukstel met schild.	
	02.	Via de kopersbegeleiding zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van het hang- en sluitwerk voor de binnendeuren. Bij de meterkastdeuren zijn geen wijzigingen mogelijk.	
	03	Bij bouwnummers 01, 08, 09, 16, 17, 24, 25, 32 en 33 wordt de voordeur naar de galerij in verband met de brandveiligheid voorzien van een vrijloopdranger. De vrijloopdranger is gekoppeld aan de rookmelders in het appartement. Bij normaal gebruik staat de dranger uit en voelt u geen weerstand bij het openen van de deur, maar als de rookmelders in het appartement afgaan wordt ook de dranger geactiveerd. Hiermee wordt voorkomen dat na het vluchten uit de woning de deur open blijft staan en blijft de vluchtroute voor de andere appartementen vrij van rook en vuur.	
	04.	Een aantal deuren worden voorzien van een mechanische deurdranger: - de binnendeur tussen hoofdentree en de stallingsgarage; - de containerruimte en ruimte warmtenet (H.V.C.); - de stallingsgarage naar de fietsenstalling; - de techniekruimte in de stallingsgarage; - alle deuren van de galerijen naar het hoofdtrappenhuis.	
Dorpels en vensterbanken	01.	De vensterbanken aan de binnenzijde van het appartement bij de buitengevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststeen. Kleur standaard	

		wit. Optioneel is het tegen meerprijs mogelijk om bij de kopersbegeleiding voor de kleur antraciet te kiezen. 02. De dorpels onder de deuren naar toilet en badkamer worden uitgevoerd in kunststeen, kleur antraciet.
Stukadoorswerk en spuitwerk in het appartement	01. De binnenwanden worden gereed voor behangwerk (afwerkingsniveau klasse C) opgeleverd. Met uitzondering van de installatie opstelplaatsen en de meterkasten. De wanden worden gereed voor dikker behang afgewerkt. Wat moet u zich hierbij voorstellen? De wanden zijn redelijk vlak en de oneffenheden zijn na het aanbrengen van 'eigen' behang niet te zien. Let wel: de wanden zijn niet per definitie direct te voorzien van spuitwerk, spachtelputz, sauswerk, dun behang, o.i.d. In de praktijk betekent dat gaten groter dan ca. 18 mm dichtgesmeerd worden, kleinere gaten dus niet! Als u wanden alleen in kleur wilt schilderen (sauen) of wilt voorzien van spachtelputz, is voorbereiding noodzakelijk. Het (sauklaar) voorbehandelen van wanden kan Bolton Bouw vanwege organisatorische omstandigheden tijdens de bouw helaas niet aanbieden. U kunt hiervoor het beste een 'plaatselijk' stukadoorsbedrijf raadplegen. Deze kan vervolgens (direct) na oplevering aan de gang. Houdt u bij sauswerk, spachtelputz o.i.d. wel rekening met onvermijdelijke kripscheuren. 02. De betonnen plafonds in het appartement m.u.v. de meterkast en technische ruimte van de bouwnummers 01 t/m 08 worden afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit. Naden worden niet dichtgezet vanwege mogelijke scheurvorming. Middels de V-naad en schaduw werking is de scheurvorming nauwelijks zichtbaar. De CLT vloerplaten zijn – m.u.v. de ruimten met een verlaagd plafond – in de bouwnummers 09 t/m 35 als plafond zichtbaar. Het CLT hout is onbehandeld en wordt dus niet nader afgewerkt. 03. In toilet en badkamer waar het tegelwerk niet tot plafond doorloopt, worden de wanden afgewerkt met spuitwerk, in de kleur wit. 04. De omschreven verlaagde plafonds worden afgewerkt met spuitwerk, in de kleur wit.	
Wandafwerking algemene ruimten	01. De wanden van de algemene hoofdentree en het hoofdtrappenhuis worden afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit. 02. De beton- en kalkzandsteenwanden in de stallingsgarage worden niet nader afgewerkt. De niet dragende binnenwanden in de stallingsgarage uitgevoerd in schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken en worden niet nader afgewerkt.	
Plafondafwerking algemene ruimten	01. De plafonds van de hoofdentree en hoofdtrappenhuis worden voorzien van spuitwerk met plaatselijk akoestische beplating, beiden kleur wit. De onderzijde van de prefab beton tussenborden en trappen worden niet voorzien van spuitwerk. 02. In de hoofdentree wordt voor de meterkastdeuren een verlaagd uitneembaar systeemplafond aangebracht. 03. Het betonplafond in de stallingsgarage en alle overige ruimten op de begane grond wordt niet nader afgewerkt.	
Vloerafwerking algemene ruimten	01. Ter plaatse van de hoofdentree wordt gedeeltelijk een Coral Classic schoonloopmat aangebracht, zoals getekend op de plattegrond. Kleur volgens opgave van de architect. 02. De hoofdentree op de begane grond wordt 'achter' de schoonloopmat voorzien van vloertegels afmetingen 600 x 600 mm en bijpassende plinttegels.	

	03.	Op de vloeren van het hoofdtrappenhuis bij de overige verdiepingen wordt er een marmoleum vloerafwerking aangebracht. De prefab betontrappen en prefab beton bordessen worden niet voorzien van een nadere vloerafwerking.
Dekvloeren	01.	De constructievloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zandcement dekvloer (CW12/16) met een dikte van circa 70 mm. De eindafwerking van de vloeren is gereed voor vloerafwerking, vlakheidsklasse 3.
	02.	In geval van de CLT-vloeren (bouwnummer 17 t/m 35) wordt tussen de CLT-vloer en de hier omschreven dekvloer nog een uitvullaag en isolatielaag aangebracht.
	03.	De betonvloer tussen stallingsgarage en appartement(en) wordt aan de bovenzijde voorzien van een isolatielaag met een isolatiewaarde conform de berekening die bij de bouw aanvraag wordt ingediend. Deze vloer wordt afgewerkt met de onder 01. omschreven dekvloer.
Aftimmerwerken	01.	Er worden <u>geen</u> plinten aangebracht in het appartement.
Behangwerk, vloerbedekking en stoffering	01.	Niet van toepassing. Bij de aankoop van uw vloerafwerking dient u rekening te houden met een vlakheidsklasse 3. Bij de aankoop van uw wandafwerking dient u rekening te houden met vlakheidsklasse groep 3.
Schilderwerk	01.	De gevelkozijnen met draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van een dekkende verflaag en worden in het werk door de schilder nagelopen op beschadigingen en waar nodig bijgewerkt. Als gevolg van bijwerken kan er enig kleur- en/of nuanceverschil ontstaan doordat er in de fabriek gebruik wordt gemaakt van spuitverf. Het overige buitenhoutwerk wordt in het werk volledig afgeschilderd.
	02.	Al het houtwerk binnen, zoals aftimmerstroken en in het zicht blijvende stellatten van de buitenkozijnen, blijven gegrond / onbehandeld en worden niet afgeschilderd.
Tegelwerk	01.	Wandtegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer van het appartement. Afmeting 200 x 400 mm, liggend verwerkt. In de kleur wit, waarbij u kunt kiezen uit glans of mat.
		
	02.	De wandtegels worden aangebracht tot de volgende hoogten: - Alle toiletruimten: tot 1.20 m+ vloer; - Badkamers: tot 2.10 m+ vloer.

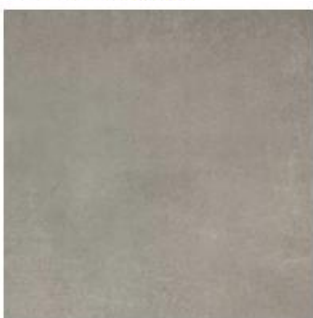
03. Vloertegels worden aangebracht op de vloeren van het toilet en de badkamer van het appartement. Afmeting 300 x 300 mm. Er kan gekozen worden uit vierkleuren, te weten: taupe, licht grijs, donker grijs of zwart.



00-OQ-32
Donker grijs



00-OQ-56
Zwart



00-OQ-28
Taupe



00-OQ-36
Licht grijs

04. Wandtegels en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt.
05. Via de showroom zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van het tegelwerk. Zie hiervoor het hoofdstuk **Kopersbegeleiding**.

Sanitair

01. Het appartement wordt voorzien van sanitair uit de Villeroy&Boch-serie O.Novo.
- Toiletcombinatie in de toiletruimten;
 - Villeroy & Boch O.Novo wandcloset
 - Villeroy & Boch O.Novo closetzitting met deksel
 - Geberit Sigma 01 bedieningsplaat wit



- Fonteincombinatie in de toiletruimten;
 - Villeroy & Boch O.Novo fontein 36 cm
 - Fonteinkraan Grohe Costa-L



- c. Douchecombinatie in de badkamer;
- Douchethermostaat Grohe Grohetherm 1000
 - Glijstangcombinatie Grohe Tempesta 100



- Villeroy & Boch Ecora Vierkant douchebak, 900 x 900 mm
Het is niet mogelijk om de douchebak te wijzigen. Dit betekent dat de douchebak in de showroom ook niet kan worden vervangen door een betegelde douchevloer.



- d. Wastafelcombinatie in de badkamer.
- Villeroy & Boch O.Novo wastafel 60 cm
 - Wastafelkraan Grohe Eurostyle Cosmopolitan S-size
 - Spiegel rond 60 cm



02. Mochten de aangeboden typen door omstandigheden niet meer leverbaar zijn, wordt een gelijkwaardig alternatief aangeboden.
03. Via de showroom zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van het sanitair. Casco toilet en badkamer behoort **niet** tot de mogelijkheden. Zie hiervoor het hoofdstuk **Kopersbegeleiding**.

Keuken

01. Het appartement is niet voorzien van een keuken. In de V.O.N. prijs van de tussenappartementen (type A) is, in tegenstelling tot de overige

appartementen, een keukencheque ter waarde van € 2.500,- opgenomen. Dit betreft de bouwnummers:

- 02 t/m 07;
- 10 t/m 15;
- 18 t/m 23;
- 26 t/m 31.

Voor meer informatie over de mogelijkheden voor een keuken zie hoofdstuk **Kopersbegeleiding**.

02. Een duurzaam appartement met een VENTT luchtafvoer systeem en een stadsverwarming-installatie is niet geschikt voor een geveldoorvoer van de afzuigkap. Deze kunnen wij u om deze reden niet aanbieden. Alleen een recirculatie kap is geschikt in dit appartement.

7.8 Installatie

Rioleringen

01. Er wordt een gescheiden PVC rioleringssysteem toegepast. Dit betekent dat het hemelwater en zogenaamd 'vuilwater' via aparte stelsels worden afgevoerd. Beide worden naar de voorzijde van de kavel afgevoerd.
02. Binnen in de appartementen worden rioleringsaansluitpunten gebracht naar:
- de toiletruimte t.b.v. toilet en fontein;
 - de keuken t.b.v. spoelbak inclusief T-stuk t.b.v. de vaatwasser;
 - de badkamer t.b.v. wastafel en douche;
 - de opstelplaats van de wasmachine.
03. In de werkkast grenzend aan de hoofdentree wordt een uitstortgootsteen aangebracht.
04. Op de begane grond in de techniekruimte van het warmtenet (H.V.C.) wordt een vloerput aangebracht.
05. De leidingen worden in de appartementen uit het zicht aangebracht. In de technische ruimte worden de leidingen in het zicht aangebracht.
06. Conform de voorschriften zal er een rioleringsontluchting door het dak worden aangebracht. De positie op de verkooptekening is indicatief, de definitieve positie wordt door de installateur bepaald.

Waterinstallatie

01. Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter wordt in elk appartement een complete koudwaterinstallatie aangelegd naar de volgende tappunten:
- de keuken t.b.v. spoelbak en vaatwasser (voorzien van combi stopkraan);
 - de toiletruimte t.b.v. toilet en fontein;
 - de badkamer t.b.v. wastafel en douche;
 - de wasmachine opstelplaats.
02. Vanaf de stadverwarmings-unit wordt een warmwaterinstallatie aangelegd naar de volgende tappunten:
- keuken t.b.v. spoelbak (voorzien van een stopkraan);
 - badkamer t.b.v. wastafel en douche.

Gasinstallatie

01. Het appartement is niet voorzien van een gasinstallatie.

Verwarmings-installatie

01. Elk appartement wordt aangesloten op stadsverwarming van HVC energie. In elke meterkast komt een stadsverwarmingsunit. Hierop wordt de laagtemperatuur centrale verwarmingsinstallatie met warmwatervoorziening aangesloten. Voor meer informatie over de stadsverwarming zie: www.hvcgroep.nl/warmtenet-papendrecht.
02. Het vloerverwarmingssysteem is gekoppeld aan een vloerverwarmingsverdeler. In ieder appartement komt één verdeler. De definitieve positie wordt nog door de installateur bepaald. Deze verdeler wordt in basis niet weggewerkt. Optioneel is het mogelijk een houten

03. omtimmering aan te laten brengen. Deze optie kunt u op de koperskeuzelijst terugvinden.
- Het geheel volgens de geldende voorschriften van overheidsinstanties en gemeentebedrijven. De hieronder te noemen vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij gesloten ramen en deuren.
- voor woonkamer / keuken 22°C
 - voor hal 18°C
 - voor slaapkamers 22°C
 - voor badruimte 22°C
 - voor toilet 18°C
 - voor onbenoemde ruimte / berging Onverwarmd

De randvoorwaarden voor deze temperatuurgarantie zijn dat alle in het appartement minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en alle verwarmde ruimten gelijktijdig worden verwarmd, de buitentemperatuur niet lager is dan -10° Celsius en een windsnelheid van maximaal 5 m/s.

04. De woonkamer en slaapkamers worden voorzien van een thermostaat ten behoeve van de vloerverwarming gekoppeld aan een regelbalk van de vloerverwarming en verbonden met de stadsverwarmingsunit. In de badkamer wordt een elektrische radiator geplaatst. Indien gewenst is het mogelijk om per ruimte (woonkamer, badkamer of slaapkamer) de thermostaat hoger te zetten of helemaal uit te schakelen.

05. In de badkamer wordt naast de vloerverwarming ook een elektrische handdoekradiator toegepast om de vereiste minimale temperatuur te kunnen garanderen. Op deze radiator zit een eigen thermostaat. Fabricaat Zehnder type Aura standaard afmeting circa 1266 x 500 mm in de kleur (wit).



Ventilatie

01. De appartementen worden in iedere verblijfsruimte voorzien van een VENTT installatie unit. Dit is een unit in de betreffende verblijfsruimte die frisse buitenlucht doseert op basis van een CO₂-sensor. Deze unit zorgt ervoor dat de lucht langs het plafond de ruimte in wordt geblazen (= toevoer). Dankzij het zogenaamde "kleefeffect" wordt de lucht langs het plafond gestuwd en daalt langzaam neer. De units zijn uitgerust met een winddruk compensator en een geluiddemper. Bovendien bevat elke unit een CO₂-geregelde ventilator en een regelklep om ervoor te zorgen dat de juiste hoeveelheid lucht wordt gedoseerd. De units meten de luchthoeveelheid die ze toelaten en communiceren deze naar de afzuigunit die in de berging wordt aangebracht. De afzuigunit zuigt af in de berging (in het appartement), de badkamer, het toilet en de keuken (= afvoer). Door de communicatie tussen de units weet de afzuigunit dus hoeveel moet worden afgezogen en meet dat eveneens. Zo is er een balans tussen toe- en afvoer.



	02.	Dankzij de vochtsensor in het afzuigstelsel, reageert deze op extra vocht dat vrijkomt tijdens het douchen of koken en wordt dit snel en efficiënt afgevoerd.
	03.	Voor wie graag in de frisse buitenlucht slaapt, hoeft het raam niet meer open. Als het raam toch wordt geopend zal de unit stoppen met ventileren, totdat de CO ₂ sensor meet dat de waardes weer stijgen.
	04.	Om een goede ventilatiestroom in het appartement te waarborgen is er rekening gehouden met ruimte onder de binnendeuren. Via deze ruimte stroomt de lucht vanaf VENTT installatie units naar de afzuigroosters. Houd met uw vloerafwerking rekening met een vrije ruimte onder de deur van minimaal 20 mm.
	05.	Voor de afzuigventilatie wordt een dakdoorvoer gemaakt, de positie is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De definitieve posities worden bepaald door de installateur.
Elektrische installatie	01.	In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan de NEN 1010 en wordt verdeeld over de benodigde lichtgroepen, groep voor de elektrische kookplaat (2 fase 16A 7,2 kw), groep voor de vaatwasser, groep voor de elektrische oven en een groep voor de wasmachine opstelplaats. De installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar.
	02.	De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type inbouw (merk Jung AS500) in de kleur alpine wit, met uitzondering van de meterkast, techniekruimte en berging, daar wordt het type opbouw toegepast.
	03.	Wandcontactdozen worden geplaatst op 0,30 m+ vloer in de woonkamer en de slaapkamers. In de overige ruimten 1,05 m+ vloer.
	04.	De gecombineerde wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als 2 horizontaal naast elkaar geplaatste wandcontactdozen.
	05.	De levering en aansluiting van apparaten en armaturen in het appartement is <u>niet</u> in de aannemingssom begrepen. Uitzondering hierop zijn de balkons waar wel armaturen worden aangebracht.
	07.	Elke appartement wordt individueel voorzien van een elektriciteitsmeter in de individuele meterkast. Het appartement wordt voorzien van een aansluiting van 3x25A.
	08.	In de privé-bergingen in de stallingsgarage (voor zover van toepassing) worden 42V armaturen met geïntegreerde bewegingsmelder aanbracht (en aangesloten op de CVZ). In de bergingen wordt geen wandcontactdoos aangebracht en is het ook niet mogelijk om dit optioneel toe te laten voegen.
Elektrapunten kunnen tot de opgegeven deadline binnen de benoemde ruimte tegen een vergoeding naar eigen wens worden verplaatst. Dit kan besproken worden met de kopersbegeleider tijdens het kopersgesprek. Voor de prijzen verwijzen wij u naar de standaard koperskeuzelijst.		
Zonnepanelen	01.	De appartementen zijn in de basis voorzien van een zeer duurzame installatie. Hierdoor zijn er op woningniveau geen zonnepanelen benodigd om de wettelijke BENG eis te behalen.
	02.	Er worden PV panelen aangebracht op het dak. Alle appartementen worden standaard voorzien van zonnepanelen. Het aantal zonnepanelen per appartement bedraagt: - 4 stuks bij bouwnummers 08, 16, 24, 32 en 33; - 5 stuks bij bouwnummers 34 en 35; - 3 stuks bij alle overige bouwnummers. De zonnepanelen worden aangesloten op de meterkast van het betreffende appartement. Ten behoeve van de installatie wordt op het dak een micro-omvormer geplaatst, welke wordt verbonden met de meterkast van het appartement. De PV-panelen worden gemonteerd op

		een onderframe met ballast voor op de platte daken. Het definitieve merk, type en vermogen van de zonnepanelen worden door de leverancier bepaald.
	03.	De overige PV panelen worden aangesloten op de cvz kast die de stroom levert voor de gebouwgebonden installaties, laadvoorzieningen en teruglevert bij overcapaciteit. Deze PV installatie is volledig eigendom van de VvE. De PV panelen worden gemonteerd op een onderframe met ballast voor op de platte daken.
Brandmeld-installatie	01.	Het appartement wordt uitgerust met rookmelders, in de hal, keuken woonkamer, conform de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.
Telefoon/Antenne-installatie/Data	01.	Ten behoeve van de telefoon, centrale antenne-inrichting of data wordt een loze leiding in een inbouwdoos aangebracht in de woonkamer en slaapkamer 1 eindigend in de meterkast (voorzien van controle draad).
Liftinstallatie	01.	In het appartementengebouw komt één personenlift (van hoofdentree t/m bovenste woonlaag van het appartementengebouw). De afmeting van de liftkooi is geschikt voor het vervoeren van een brancard. Er komt een spiegel in de achterwand. De overige afwerking van de lift wordt nog in overleg met de architect bepaald.

7.9 Installatie algemene ruimten

Waterinstallatie	01.	In de hydrofooruimten wordt een drukverhogingsinstallatie aangebracht, met een verdeelnet naar de watermeters in de meterkasten van de appartementen.
Brandbestrijdings-installatie	01.	In het trappenhuis wordt voor de brandweer een droge blusleiding aangelegd. Aan de Markt komt het aansluitpunt in de gevelkast en loopt vanaf daar naar het aansluitpunt in de lifthal op iedere verdieping.
Verwarmings-installatie	01.	De algemene ruimten zijn <u>niet</u> verwarmd.
Ventilatie	01.	Het trappenhuis, lifthal en entree worden mechanisch geventileerd.
Elektrische installatie	01.	Voor de algemene ruimten van de appartementengebouwen wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De positie en het vermogen van deze aansluitingen zal in overleg met de installateur en de netbeheerder worden vastgesteld.
	02.	Voor de algemene verlichting worden de volgende armaturen en schakelingen toegepast: - Buitenverlichting wandarmaturen galerijen; - Buitenverlichting dak- en binnentuin met armaturen; - Binnenverlichting in lifthal met voorportaal, hoofdentree en -trappenhuis; - Binnenverlichting stallingsgarage, containerruimte, ruimte warmtenet, techniekruimte in stallingsgarage en algemene fietsenstalling.
	03.	Waar nodig conform regelgeving wordt vluchtroute aanduiding en noodverlichting aangebracht.

7.10 Installatie stallingsgarage

Rioleringen	01.	De riolering van bovengelegen appartementen en daktuin wordt in de stallingsgarage aan het plafond versleept naar de gevel om aangesloten te worden op de buitenriolering.
Verwarmingsinstallatie	01.	De stallingsgarage wordt niet verwarmd.
Ventilatie	01.	De stallingsgarage wordt voorzien van een CO/LPG detectiesysteem en ventilatie met stuwdrukventilatoren waarbij de lucht wordt afgeblazen door de opengevel aan de Noordzijde.
	02.	De bergingen en technische ruimte worden geventileerd op basis van mechanische toevoer. De ruimte H.V.C (warmtenet) en containerruimte worden geventileerd op basis van mechanische afvoer.
	03	De fietsenstalling wordt natuurlijk geventileerd door de open gevel (gaashekwerk).
Elektrische installatie	01.	Waar nodig worden kabelgoten, kabelladders en mantelbuizen aangelegd voor de aanleg van de elektrische installatie.
	03.	Zie hoofdstuk 7.2 voor de laadvoorziening voor elektrische voertuigen.
	04.	Waar nodig conform regelgeving wordt vluchtroute aanduiding en noodverlichting aangebracht.
	05.	Voor de verlichting van algemene ruimten worden de noodzakelijk armaturen en schakelingen aangebracht.

7.11 Voorwaarden

De kopersinformatie en de brochure zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan, alsmede gemeentelijke instanties. Ondanks deze zorgvuldigheid moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en/of HVC-stadsverwarming. Bolton is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

Tevens gelden onderstaand voorwaarden / aandachtspunten:

01. Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Hetgeen geschreven staat prevaleert boven de gegevens op de tekening en/of impressies.
02. Alle informatie in de Technische Omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Papendrecht, alsmede de Nutsbedrijven.
03. De gebruikte impressies geven een beleving weer. De reële kleuren van gevelstenen, houten gevelbekleding, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze Technische Omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
04. Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
05. De aangegeven nummers op de situatietekening zijn bouwnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.
06. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
07. Ten aanzien van afwijkingen in de perceel grootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.
08. Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de koopovereenkomst en leveringsakte.
09. De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa" maten, waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw appartement de maten ter plaatse op te nemen.
10. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

7.12 Ruimtestaat appartementen

Appartement bouwnummer 01 t/m 08

	Vloer	Wand	Plafond
Hal	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt voorzien van montage hout	Onafgewerkt
Toilet	Dekvloer v.v. vloertegels	Wandtegels tot 1.20m +vl, daarboven spuitwerk (kleur wit)	Spuitwerk (kleur wit)
Woonkamer / keuken	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)
Slaapkamers	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)
Badkamer	Dekvloer v.v. vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk (kleur wit)
Technische ruimte / berging (in het appartement)	Dekvloer	Onafgewerkt	Spuitwerk (kleur wit)
Berging (in bergingscluster)	Dekvloer met anti slijtlaag	Deels vellingblokken, deels onafgewerkt, betonwand.	Beton/ kalkzandsteen

Appartement bouwnummer 09 t/m 35

Appartement	Vloer	Wand	Plafond
Hal bnr +16+24+ +32+33	Dekvloer	Geschikt voor behang	CLT (hout onbehandeld)
Hal Bnr 09t/m15+ 17t/m23+25t/m31 +34+35	Dekvloer	Geschikt voor behang	Plafondplaten spuitwerk (kleur wit)
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt voorzien van montage hout	CLT (hout onbehandeld)
Toilet-	Dekvloer v.v. vloertegels	Wandtegels tot 1.20m +vl, daarboven spuitwerk (kleur wit)	CLT (hout)
Woonkamer / keuken	Dekvloer	Geschikt voor behang	CLT (hout onbehandeld)
Slaapkamers	Dekvloer	Geschikt voor behang	CLT (hout onbehandeld)
Badkamer	Dekvloer v.v. vloertegels	Wandtegels tot plafond	Plafondplaten spuitwerk (kleur wit)
Technische ruimte / berging (in het appartement)	Dekvloer	Onafgewerkt	CLT (hout onbehandeld)

7.13 Ruimtestaat algemene ruimten

	Vloer	Wand	Plafond
Hoofdentreehal / hoofdtrappenhuis begane grond	Tegelwerk met tegelpint en schoonloop mat.	Spuitwerk (kleur wit)	Spuitwerk met plaatselijk akoestisch plafond (kleur wit)
Werkkast-entreehal	Tegelwerk met tegelpint	Spuitwerk (kleur wit)	Beton onafgewerkt
Containerruimte, ruimte warmtenet, technische ruimte,	Beton, monolitisch afgewerkt.	Onafgewerkt	Beton onafgewerkt
Hoofdtrappenhuisverdiepingen	Marmoleum Trappen en tussenbordes prefab beton onafgewerkt	Spuitwerk (kleur wit)	Spuitwerk met plaatselijk akoestisch plafond (kleur wit)
Fietsenstalling	Betontegels 30 x 30 cm	Kalkzandsteenvellingblokken onafgewerkt + gaashekwerk met begroeiing	Beton (onafgewerkt)
Hydrofoorroimte	Dekvloer	Onafgewerkt	Beton (bordesplaat)

7.14 Kleur en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelbekleding G1	Houten planken verticaal	Blank naturel vergrijzend
Gevelbekleding G2	Houten planken horizontaal	Grijsbeige
Gevelbekleding G5 (oostgevel)	Houten planken verticaal	Grijsbeige
Metselwerk stallingsgarage	Baksteen	Grijs-bruin-wit-beige nuancé
Metselwerk tegen Woonkracht	Baksteen	Grijs-bruin-wit-beige nuancé
Voegwerk buitenzijde	Doorstrijk 3-5mm verdiept	Grijs
Buitenkozijn + draaiende delen	Hout	Grijsbeige
Sectionaaldeur stallingsgarage	Metaal + glas	Parelmoer grijs + blank glas
Kader rondom kozijnen	Hout	Grijsbeige
Waterslagen onder buitenkozijnen	Aluminium	Parelmoer grijs
Lekdorpels	Aluminium	Grijsbeige
Daktrim / dakranden	Aluminium	Parelmoer grijs
Hekwerk balkons Noordgevel	Metaal	Parelmoer grijs
Hekwerk balkons Oostgevel	Metaal + glas	Parelmoer grijs + blank glas
Hekwerk galerij, daktuin en vluchtrap.	Metalen spijlenhekwerk	Parelmoer grijs
Gaashekwerk	Metalen draadmatpanelen	Begroeiing
Kolommen en liggers balkons Noordgevel	Staal	Parelmoer grijs
Staalconstructie galerij Zuidgevel	Staal	Parelmoer grijs
Balken galerij en balkon	Hardhout	Hout naturel vergrijzend
Vloer balkon en galerij 1 ^e verdieping	Betontegels	Grijs naturel
Vloer balkon en galerij vanaf 2 ^e verdieping	Hardhouten vlonderdelen met antislip	Hout naturel vergrijzend
Zonwering	Metaal + doek	Grijsbeige + antraciet
Hemelwaterafvoer aan gevel	Kunststof	Grijs
Plantenbakken	Kunststof	Beige grijs

De benoemde RAL nummers zijn vaste kleuren, per materiaal of verwerkingsmethode kan deze kleur door structuurverschil een kleur tint verschillen.



8. PARTICIPANTEN

Ontwikkelaar: Bolton Projectontwikkeling B.V.
Email: info@boltonontwikkeling.nl
Website: www.boltonontwikkeling.nl



Ontwerp: Paul de Ruiter Architects
Email: info@paulderuiter.nl
Website: www.paulderuiter.nl



Aannemer: Bolton Bouw B.V.
Email: info@boltonbouw.nl
Website: www.boltonbouw.nl



Garantie- en waarborg: Woningborg N.V.
Email: info@woningborggroep.nl
Website: www.woningborggroep.nl



Makelaar: Van Ekeren Kuiper te Papendrecht
Email: info@vanekerenkuiper.nl
Website: www.vanekerenkuiper.nl



Notaris: Westdam Netwerk Notarissen
Email: info@westdam.nl
Website: www.westdam.nl

