

# Kormelink



## Technische Omschrijving **De Kwartiermaker** (68 Appartementen)

Aannemersbedrijf Kormelink BV

't Halt 2

7165 BV Rietmolen

T [0545] 22 12 81

E [info@kormelinkbouw.nl](mailto:info@kormelinkbouw.nl)

I [www.kormelinkbouw.nl](http://www.kormelinkbouw.nl)



## INLEIDING

Voor u ligt de Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving die behoort bij uw nieuwe appartement. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau. Ook vindt u algemene informatie over de procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop van uw appartement. Wij adviseren u deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Het project bestaat uit 68 koop-appartementen met diverse afmetingen en fraaie indelingen gelegen op eerste, tweede, derde en vierde verdieping.

Mocht u na het lezen van deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met een van de makelaars.

### Betrokkenen bij de uitvoering van uw appartement

#### Ontwikkeling:

Belegging CENA Zwolle CV  
Fokke Simonszstraat 88c  
1017 TK Amsterdam

#### Realisatie:

Aannemersbedrijf Kormelink  
't Halt 2  
7165 BV Rietmolen

#### Makelaar(s):

Nieuwbouwmeesters  
Van Karnebeekstraat 1  
8011 JA Zwolle  
[info@nieuwbouwmeesters.nl](mailto:info@nieuwbouwmeesters.nl)  
038 – 202 25 58

EVV Makelaars  
Thorbeckegracht 21  
8011 VM Zwolle  
[info@evvmakelaars.nl](mailto:info@evvmakelaars.nl)  
038 – 460 76 90

Admono Makelaars  
Van Karnebeekstraat 1  
8011 JA Zwolle  
[info@admono.nl](mailto:info@admono.nl)  
038 – 202 20 78

## Inhoud

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| INLEIDING .....                                          | 1  |
| ALGEMENE PROJECTINFORMATIE .....                         | 3  |
| Garantie- en waarborgregeling van Woningborg .....       | 11 |
| Gebruik van persoonsgegevens .....                       | 11 |
| Toelichting bij verkoopbrochure en contractstukken ..... | 12 |
| TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....                            | 14 |
| Rondom uw appartement .....                              | 14 |
| De ruwbouw van uw appartement .....                      | 15 |
| Afwerking plafonds .....                                 | 20 |
| Afwerking wanden .....                                   | 20 |
| Afwerking vloeren .....                                  | 21 |
| De installaties in uw appartement .....                  | 24 |
| SLOTBEPALING .....                                       | 27 |

## ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

### Procedure aankoop en bouw van uw appartement

U heeft besloten om een appartement te kopen.

U heeft wellicht al een optie genomen of een appartement toegewezen gekregen en de makelaar heeft u nader geïnformeerd over het project, maar hoe gaat dat nu verder?

De aankoopprocedure bestaat uit een aantal stappen die hieronder nader worden toegelicht:

1. Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst
2. Financiering regelen
3. Adviesgesprek meer- en minderwerk via de kopersbegeleider
4. Ontvangst certificaat Woningborg
5. Notarieel transport (overdracht grond)
6. Bouw van uw appartement
7. Oplevering van uw appartement
8. Woning gereed maken voor bewoning in eigen beheer

### Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst

Bij dit project wordt gewerkt met een zogenaamde gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat u voor de aankoop van uw appartement twee overeenkomsten tekent die onverbrekelijk met elkaar verbonden zijn.

U gaat daarbij een koopovereenkomst aan met betrekking tot de koop van de grond cq het appartementsrecht. Daarnaast gaat u een aannemingsovereenkomst aan ten behoeve van de bouw van uw appartement.

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst inclusief splitsingsakte en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich respectievelijk tot het betalen van de koopsom van de grond en de aanneemsom. Bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van Woningborg, de verkooptekening(en) van uw appartement, alsmede een Technische Omschrijving welke beiden als contractstuk gelden en daarmee onderdeel zijn van de te ondertekenen aannemingsovereenkomst. Nadat de overeenkomsten door u en de aannemer zijn getekend, ontvangt u een origineel exemplaar van beide overeenkomsten via de makelaar. Wij versturen ook een kopie van beide overeenkomsten aan de notaris en aan Woningborg.

### Bedenktime

Gedurende één kalenderweek nadat u de door beide partijen getekende overeenkomsten heeft ontvangen, heeft u het recht deze overeenkomsten te ontbinden. De zeven dagen bedenktijd gaan in de dag nadat u de overeenkomsten heeft ontvangen. U dient een eventuele ontbinding schriftelijk aan de makelaar te melden, per aangetekende brief met bericht van ontvangst.

### De “vrij op naam” (von) prijs

Het appartement wordt vrij op naam verkocht. Dit wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten bij de koopprijs zijn inbegrepen. De totale koopprijs is opgebouwd uit twee onderdelen, te weten de koopsom en de aanneemsom.

## Koopsom

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de aankoop van de grond en het ontwerp van uw appartement. Deze koopsom betaalt u bij het notariële transport. Bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten
- honoraria architect, constructeur en overige adviseurs
- ontwikkelingskosten
- verkoopkosten en makelaarscourtage
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht (leveringsakte)
- gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning
- overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting
- kadastrale inmeting

## Aanneemsom

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de bouw van uw appartement. De aanneemsom wordt in termijnen conform de Woningborg-termijnregeling betaald aan Aannemersbedrijf Kormelink. Bij de aanneemsom zijn inbegrepen:

- engineering, bouw- en installatiekosten
- sanitair en tegelwerk van badkamer en toilet conform de technische omschrijving
- installatievoorziening voor de keuken conform de technische omschrijving
- kosten van de garantiewaarborg door Woningborg
- verzekering tijdens de bouw
- B.T.W. (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- de eenmalige aansluitkosten voor water, elektriciteit, Ziggo en glasvezel
- de kosten voor gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering
- de aansluitkosten voor de riolering

## Financiering regelen

In veel gevallen zal voor de aankoop van uw appartement een hypothecaire lening nodig zijn. Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst heeft u gedurende twee maanden de tijd om een hypothecaire lening te regelen.

Denk naast de koop- en aanneemsom, ook aan bijkomende kosten die niet zijn opgenomen in de verkoopprijs, zoals:

- de kosten voor eventuele meerwerkopties
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- de advieskosten en afsluitkosten voor een hypothecaire lening
- de eventueel over de koopsom verschuldigde rentevergoeding

- de eventuele(bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum (bijvoorbeeld indien u uw appartement koopt nadat de bouw reeds gestart is)
- een voorschotbijdrage voor de maandelijkse VVE bijdrage (inleg reservefonds)
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering

*AANDACHTSPUNT: let bij het aanvragen van een hypotheekofferte op de uiterste passeerdatum die is opgenomen in de hypotheekofferte. Zorg ervoor dat de geldigheidsduur van de hypotheekofferte komt te liggen op ongeveer een maand na de datum die bij de opschortende voorwaarden is opgenomen. Op die manier voorkomt u dat u bereidstellingsprovisie moet betalen aan de hypotheekverstrekker.*

## Vereniging van eigenaren (VVE)

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaren verantwoordelijk voor het gezamenlijk beheer en onderhoud van het terrein en/of het gezamenlijk deel van het appartementencomplex.

Hiervoor wordt een VVE opgericht waarin de betreffende eigenaren vertegenwoordigd zijn.

De makelaar informeert u hierover nader.

## Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het recht op het persoonlijk gebruik van het appartement, met aanbehoren (uw privégedeelten) en anderzijds het gebruik en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten (bijvoorbeeld het terrein, de gevel of het dak). Het gezamenlijk eigendom van de onderdelen van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaars. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (het appartement) en het medegebruiksrecht voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw en/of terrein.

Appartementsrechten ontstaan door een splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij zowel bij bestaande gebouwen als bij nieuwbouw projecten. Aan het gebouw zelf is niet te zien of dit in appartementen is gesplitst. Om een gebouw in appartementen te splitsen zal een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt ingeschreven in openbare registers. Als de splitsing een feit is, ontstaan de appartementsrechten die afzonderlijk verkocht kunnen worden.

## Adviesgesprek met de kopersbegeleider

U wordt in de gelegenheid gesteld om uw appartement aan te passen aan uw persoonlijke wensen.

Wanneer de ondertekening plaatst heeft gevonden en voldoende appartementen verkocht zijn, of indien gewenst op een eerder tijdstip, plant de kopersbegeleider van Aannemersbedrijf Kormelink met u een gesprek om uw persoonlijke wensen door te nemen en u te adviseren.

Het is goed mogelijk dat u wensen hebt die niet in de koperskeuzelijst zijn opgenomen. Ook dit kunt u bespreken met de kopersbegeleider. Indien uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn, voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, niet strijdig zijn met de opzet van het bouwplan en de seriematigheid van het project niet verstoren, ontvangt u een op maat gemaakte aanbieding.

Volledigheidshalve melden wij hierbij dat wensen pas in uitvoering worden genomen nadat een voor akkoord ondertekende aanbieding retour is ontvangen.

In verband met de benodigde voorbereidingstijd en levertijden kunt u uw eventuele afwijkende woonwensen het beste in een zo vroeg mogelijk stadium kenbaar maken. Indien het organisatorisch niet mogelijk is uw wensen binnen de bouwtijd te realiseren zullen de wensen niet uitgevoerd worden of heeft de aannemer recht op bouwtijdverlenging, in dat geval gaat de kopersbegeleider met u in overleg.

Wijzigingen met betrekking tot de constructie, buitengevels, opstelplaatsen van de installaties, positie meterkast en leidingkokers zijn niet mogelijk.

Het met u schriftelijk overeengekomen meerwerk valt onder de Woningborg garantieregeling.

## Minderwerk

Wij raden u ten eerste af om afbouwwerkzaamheden te laten vervallen, maar indien u ervoor kiest bepaalde afbouwonderdelen te laten vervallen als minderwerk kan strijdigheid ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit, de omgevingsvergunning en/of de Woningborg garantieregeling. Het leveren en aanbrengen van sanitair en tegelwerk is in de aanneemsom opgenomen en kan niet komen te vervallen. De kopersbegeleider van Aannemersbedrijf Kormelink zal u desgewenst aanvullend hierover informeren.

U bent in dat geval verplicht de afbouwwerkzaamheden zelf uit te voeren zodanig dat uw appartement na gereedkomen voldoet aan het Bouwbesluit.

Als door het op uw verzoek vervallen van onderdelen niet meer aan de eisen van de Woningborg garantieregeling kan worden voldaan, dan komt de Woningborg garantieregeling voor die onderdelen te vervallen. Er zal dan sprake zijn van een gelimiteerde regeling, die u dient te ondertekenen. U dient zelf binnen een redelijke termijn na de oplevering van uw appartement, maar in ieder geval vóór bewoning, zorg te dragen voor de installatie en de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het Bouwbesluit. Na afronding van de werkzaamheden dient u het appartement gereed te melden bij de gemeente. De werkzaamheden dient u na oplevering uit te voeren.

## Sluitingsdatum kopersopties

Het opdragen van kopersopties is mogelijk tot een vooraf door Aannemersbedrijf Kormelink te bepalen sluitingsdatum. De kopersbegeleider stelt deze vast aan de hand van de benodigde voorbereidingstijd en de levertijd van materialen en informeert u hierover. Na het verstrijken van de sluitingsdatum zijn wijzigingen niet mogelijk.

## Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn zogenaamde “opschortende voorwaarden” opgenomen, zoals het niet verkrijgen van de benodigde vergunningen of het niet behalen van voldoende verkochte appartementen. In het artikel van de opschortende voorwaarden is een datum of periode opgenomen waarop wij verwachten dat aan de opgenomen voorwaarden is voldaan. Wanneer de opschortende voorwaarden vervuld zijn, dan ontvangt u van ons een brief en vervolgens zal ook de notariële levering in gang gezet worden.

## Ontvangst Woningborgcertificaat

U ontvangt voor uw appartement een Woningborgcertificaat. Het niet afgeven van het certificaat is een ontbindende voorwaarde in de koop- en aannemingsovereenkomst. Zonder certificaat kan het notarieel transport dan ook niet plaatsvinden.

U dient het waarborgcertificaat goed te bewaren, aangezien deze gegevens bevat die nodig zijn indien u een beroep wilt doen op de garantie-waarborgregeling.

## Notarieel transport / akte van levering van het appartementsrecht

Nadat u van ons de brief heeft ontvangen dat de opschortende voorwaarden zijn vervallen neemt de notaris contact met u op voor het maken van een afspraak voor de overdracht van de levering van de grond van uw daarop te bouwen woning, het zogenaamde notarieel transport. De eigendomsoverdracht vindt plaats door het tekenen van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris.

Vooraf ontvangt u een kopie van de stukken en stuurt de notaris u een afrekening waarop het totale op de transportdatum verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheekverstrekker en welk bedrag u zelf tijdig aan de notaris moet overmaken. De notaris kan de levering van het appartementsrecht laten plaatsvinden nadat de verschuldigde bedragen op zijn rekening zijn bijgeboekt.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht (levering appartementsrecht) en de hypotheekakte. Voor de akte van eigendomsoverdracht geven wij opdracht, maar voor de hypotheekakte dient u voor eigen rekening opdracht te geven aan een notaris.

## Rente

Indien u beschikt over voldoende eigen middelen kunt u ervoor kiezen om de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen direct te betalen na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. Wij attenderen u erop dat betalingen voorafgaand aan notarieel transport niet onder de Woningborg regeling vallen.

In de meeste gevallen zullen kopers daarom kiezen voor het recht op uitgestelde betaling. U betaalt dan de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen niet eerder dan bij het notarieel transport van de grond.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is opgenomen dat u in dat geval rente moet betalen vanaf een bepaalde datum. Deze rente brengen wij in rekening als een vergoeding in verband met de voorfinanciering van gemaakte kosten. Er zijn verschillende soorten rente:

1. Rente over de grondkosten. Deze wordt in rekening gebracht vanaf een in de koopovereenkomst opgenomen datum. U krijgt hiermee te maken op het moment dat u naar de notaris gaat na deze datum.
2. Rente over bouwtermijnen. Deze worden gerekend vanaf 14 dagen na het vervallen van de bouwtermijn tot het moment van betalen. U kunt hiermee te maken krijgen indien u naar de notaris gaat nadat de bouw van uw appartement is gestart. Of indien u na het notarieel transport een factuur van Aannemersbedrijf Kormelink niet tijdig betaald.
3. Boeterente. Indien u uw verplichtingen niet nakomt kunt u te maken krijgen met boeterente. Bijvoorbeeld indien u ondanks herhaald verzoek niet naar de notaris gaat.

## Facturen en hypotheek tijdens de bouw (na notarieel transport)

Na het notarieel transport ontvangt u gedurende de bouw de facturen voor de vervallen bouwtermijnen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst. U ontvangt de facturen over de vervallen termijnen in tweevoud (indien mogelijk digitaal).

Een van de facturen zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorgdraagt.

Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de dag waarop de betaling op de aangegeven rekening moet zijn bijgeschreven. Indien de factuur te laat betaald wordt, dan bent u rente verschuldigd. Het is niet mogelijk dat facturen rechtstreeks aan geldverstrekkers worden verstuurd.

Vanaf de transportdatum betaalt u aan uw geldverstrekker hypotheekrente tijdens de bouw.

Deze is over het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

## Prijswijzigingen

Eventuele wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief worden doorberekend.

De op 3 december 2025 gepresenteerde verkoopprijzen staan vast tot 1 maart 2026.

Vanaf 1 maart 2026 worden de verkoopprijzen herzien in verband met de fluctuerende marktprijzen.

## De bouw van uw appartement

Tijdens de bouw van uw appartement wordt u door Aannemersbedrijf Kormelink regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de bouw. U ontvangt nieuwsbrieven en er worden tevens een tweetal kijkmomenten georganiseerd.

## Bouwvolgorde

Uw appartement maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individueel appartement wellicht niet altijd continue zal verlopen. Door middel van nieuwsbrieven zult u op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de prognose van de oplevering. Aan deze prognoses kunnen echter geen rechten worden ontleend, omdat er zich tijdens de bouw altijd omstandigheden voor kunnen doen die van invloed zijn op de planning en de prognose van de opleveringen.

## Kwaliteit

Uw appartement wordt gerealiseerd op basis van het Aannemersbedrijf Kormelink gehanteerde kwaliteitssysteem met bijbehorende kwaliteitseisen.

Voor de kwaliteitseisen worden minimaal de normen zoals genoemd in het Bouwbesluit gehanteerd.

De nieuwe omgevingswet met de wet-kwaliteit-borging is per 1 januari 2024 ingegaan. Appartementen vallen niet onder de wet-kwaliteit-borging.

Ondanks dat de appartementen niet onder de wet-kwaliteitborging vallen geven wij u voor alle appartementen in dit project (kwaliteit-)garanties welke conform het Woningborg certificaat zijn vastgelegd.

## Veiligheid tijdens de uitvoering

Aannemersbedrijf Kormelink is tijdens de bouw verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Aannemersbedrijf Kormelink laat daarom alleen eigen personeel of door het bouwbedrijf ingehuurde ter zake kundige onderaannemers en leveranciers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van Aannemersbedrijf Kormelink. In het belang van de persoonlijke veiligheid van u zelf, is het dan ook nadrukkelijk niet toegestaan het bouwterrein vrij te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te kunnen bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto's te kunnen nemen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de toekomstige bewoners, op eigen risico, toegankelijk. Via de nieuwsbrief zult u van de data en voorwaarden van deze kijkmomenten op de hoogte worden gesteld. De eerste keer zodra de dekvloeren zijn aangebracht waarmee uw appartement toegankelijk is en de tweede keer ongeveer een maand voorafgaand aan de oplevering ten behoeve van inmetingen.

### Werkzaamheden derden

Werkzaamheden in en om uw appartement door u en/of door u ingeschakelde derden, zijn voorafgaand aan de oplevering niet toegestaan.

### Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer uw appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met Aannemersbedrijf Kormelink uw appartement te inspecteren tijdens de oplevering. Uw appartement wordt daarvoor bouwschoon gemaakt. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing wordt nat gereinigd. De rest van uw appartement wordt bezemschoon opgeleverd.

Tijdens de inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd op het digitale opleverformulier en deze onvolkomenheden worden vervolgens zo spoedig mogelijk door Aannemersbedrijf Kormelink verholpen, in de regel binnen 15 dagen mits er geen levertijd op materiaal zit. Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de notariële levering van de grond heeft plaatsgevonden, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het risico van uw woning op u overgaat. Aannemersbedrijf Kormelink noteert de meterstanden op het opleverformulier.

Tijdens of kort na de oplevering van uw appartement ontvangt u van Aannemersbedrijf Kormelink digitaal de revisiedocumenten met tekeningen, nuttige informatie en onderhoudsadviezen. Als u de onderhoudsadviezen op volgt zal de afgegeven garantie geldig blijven.

Voorafgaand aan de oplevering van uw appartement zal het complex opgeleverd worden aan de VVE.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het eventuele buitenschilderwerk van de appartementen later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. Dit doen we om de kwaliteit van het buitenschilderwerk te waarborgen. Het tijdstip van de oplevering van uw appartement zal hierdoor niet beïnvloed worden. Hetzelfde geldt voor hagen of andere beplantingen die bij de koopsom zijn inbegrepen. Afhankelijk van de weersinvloeden van het jaargetijde is het mogelijk dat deze wordt opgeleverd nadat uw appartement gereed is. Indien u een eigen adviseur mee wilt nemen tijdens de oplevering van uw appartement adviseren wij Vereniging Eigen Huis.

Nadat de eventueel bij oplevering geconstateerde onvolkomenheden door Aannemersbedrijf Kormelink zijn verholpen, zal Aannemersbedrijf Kormelink u verzoeken om een tweede handtekening op het digitale opleverformulier te zetten.

Hiermee wordt vastgelegd dat alle op het opleverformulier opgenomen onvolkomenheden zijn hersteld. Uw appartement wordt niet een tweede keer opgeleverd.

*AANDACHTSPUNT: let bij de oplevering goed op beschadigingen, zoals bijvoorbeeld krassen op het glas of sanitair, beschadiging van stucwerk, deuren en/of verflagen. Na de oplevering is het niet mogelijk om beschadigingen als klacht in behandeling te nemen, aangezien die gemakkelijk door uzelf of derden veroorzaakt kunnen zijn, bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of tijdens het klussen.*

## Verzekering

Tijdens de bouw is uw appartement verzekerd door Aannemersbedrijf Kormelink door middel van een "Construction All Risk" (CAR) verzekering. Wanneer uw appartement aan u wordt opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

## De 5% regeling

Bij oplevering wordt door Aannemersbedrijf Kormelink bij de notaris een bankgarantie vastgelegd ter hoogte van de 5% van de aanneemsom. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel van bij oplevering geconstateerde gebreken en gebreken welke schriftelijk door u in de eerste drie maanden na oplevering bij het bouwbedrijf zijn gemeld. Drie maanden na oplevering van uw appartement vervalt de bankgarantie, tenzij u schriftelijk middels uw onderbouwde reden aan de notaris meedeelt deze te willen handhaven. Dit laatste mag u doen indien nog niet alle gebreken die tijdens de oplevering zijn geconstateerd of waarvan binnen drie maanden schriftelijk aan het bouwbedrijf melding is gemaakt, zijn hersteld. Het bedrag dat als bankgarantie gehandhaafd blijft, dient in redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de nog aanwezige gebreken.

## Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat de oplevering heeft plaatsgevonden, kunt u Aannemersbedrijf Kormelink schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan. Meld de gebreken schriftelijk direct na ontdekking aan Aannemersbedrijf Kormelink via [service@kormelinkbouw.nl](mailto:service@kormelinkbouw.nl).

Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik van uw appartement of het "werken" van materialen door droog- of verhardingskrimp. Andere zaken zoals krassen aan ramen of schade die niet opgemerkt zijn bij oplevering worden dan ook uitgesloten.

Als gevolg van het werken van materialen kunnen met name in de hoeken en overgangen van wanden en plafonds, bij de trap en bij aftimmerwerk haarscheurtjes of naden ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door uit uw appartement wegtrekkend vocht en veranderende temperatuur of zetting van uw appartement en zijn helaas niet te voorkomen. Als u zelf schade heeft veroorzaakt door bijvoorbeeld boren, zagen, hakken en frezen in (dek)vloeren, wanden, houten draagconstructies etc. is herstel hiervan niet voor rekening van het bouwbedrijf. Na zes maanden na oplevering is het Aannemersbedrijf Kormelink alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken en is de afwikkelingsperiode voor onvolkomenheden verstreken.

## Klachtenafhandeling na oplevering

Nadat uw appartement is opgeleverd, zal de serviceafdeling van Aannemersbedrijf Kormelink klachten en vragen aangaande uw appartement behandelen. U kunt hiervoor rechtstreeks contact opnemen met Aannemersbedrijf Kormelink via [service@kormelinkbouw.nl](mailto:service@kormelinkbouw.nl). Zij zullen uw klacht beoordelen en u informeren of deze binnen of buiten de garantievoorwaarden valt.

## Onderhoud

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten en ter bevordering van de levensduur van de verschillende onderdelen van uw appartement zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Verzoek in dat geval om een korte vastlegging van de inspectie en bewaar deze gedurende de garantietermijn. Indien u een beroep doet op de garantie kan Aannemersbedrijf Kormelink hierom vragen. Indien geen aantoonbaar deugdelijk onderhoud is gepleegd, waar dit wel is vereist is en voorgeschreven, vervalt de garantie.

## Garantie- en waarborgregeling van Woningborg

Op de appartementen in dit bouwplan is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van (nieuwbouw)appartementen die in het bezit zijn van het Woningborgcertificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van het bouwbedrijf tijdens de bouw.

Als u een appartement met Woningborg garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gebruik van de modelovereenkomst. Bij appartementen die verkocht worden met Woningborg garantie wordt gebruik gemaakt van een model aannemingsovereenkomst met bijhorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en het bouwbedrijf evenwichtig vastgelegd.
- Insolventiewaarborg (afbouwwaarborg). Gaat het bouwbedrijf tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor het afmaken van de bouw van uw appartement of betaald Woningborg de reeds betaalde termijnen aan u terug.
- Gebrekenwaarborg (herstelwaarborg). Aannemersbedrijf Kormelink garandeert de kwaliteit van uw appartement vanaf zes maanden na de oplevering. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is het bouwbedrijf verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer bijzondere constructieve gevallen geldt er een garantietermijn van tien jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar.

Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt niet onder de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van de garantie, zie hiervoor uw contract.

Woningborg waarborgt de garantieverplichting van het bouwbedrijf. Wanneer het bouwbedrijf niet meer kan of wil herstellen, dan draagt Woningborg hier, tot een bepaald bedrag, zorg voor. Ook wanneer er na oplevering van uw appartement geschillen tussen de koper en het bouwbedrijf ontstaan over de kwaliteit van uw appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Voorafgaand aan de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u de Woningborg garantie- en waarborgregeling, de bijbehorende Algemene Voorwaarden en de van toepassing zijnde garantiemodules. Hierin staan uw rechten en plichten verwoord. Het is verstandig om deze goed door te lezen.

## Gebruik van persoonsgegevens

Alle door u ter beschikking gestelde persoonsgegevens worden door ons gebruikt met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

### Persoonsgegevens kopers

Aannemersbedrijf Kormelink deelt de persoonsgegevens van kopers met de bij het project betrokken makelaar(s), de notaris en de kopersbegeleider.

Aannemersbedrijf Kormelink deelt uw gegevens met onderaannemers, leveranciers, showrooms en derden die in het kader van de realisatie van uw appartement door Aannemersbedrijf Kormelink worden ingeschakeld. Uw gegevens worden gedeeld zodat deze bedrijven contact met u kunnen opnemen voor afstemming van uw keuzes en wensen ten aanzien van de bouw.

Indien u bezwaar heeft tegen het delen van uw gegevens dan verzoeken wij u dit kenbaar te maken aan de makelaar. U bent dan zelf verantwoordelijk voor het tijdig contact opnemen met de voor het project toegewezen notaris en de showrooms voor het uitzoeken van de onderdelen voor uw appartement.

Mocht u in een later stadium uw eerder gegeven toestemming willen intrekken, dan kunt u dit doen door een e-mail te sturen naar de kopersbegeleider van Aannemersbedrijf Kormelink. Wij wijzen erop dat in de tussentijd uw gegevens reeds kunnen zijn doorgegeven. In dat geval zullen wij de ontvanger verzoeken uw gegevens te verwijderen.

## Toelichting bij verkoopbrochure en contractstukken

### Contractstukken

U ontvangt van ons verschillende documenten die samen de contractstukken voor de bouw van uw appartement vormen. Deze zijn benoemd als bijlage in de koop- en aannemingsovereenkomst. Dit zijn onder andere de verkooptekening(en) en de Technische Omschrijving van uw appartement, de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling en mogelijk een erratum.

Daarnaast heeft u waarschijnlijk de verkoopbrochure ontvangen of het project bekeken op een website of social media. De uitingen en tekeningen in deze brochure en websites zijn met grote zorg samengesteld aan de hand van de gegevens die ten tijde van het opstellen ervan bekend waren. Dit zijn echter “artist impressions” en deze zijn bedoeld om weer te geven wat de (inrichtings)mogelijkheden van uw appartement zijn en hoe deze er bij benadering uit kunnen komen te zien. Dit zijn echter geen contractstukken. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

### Maatvoering

De op tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, etc. Ondanks de zorgvuldige voorbereiding kunnen er tijdens de verdere uitwerking kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Ook de definitieve afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen. Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend. Wilt u bepaalde onderdelen voor oplevering definitief bestellen (bijvoorbeeld vloerbedekking of raamdecoratie) gebruik daarvoor dan geen maten van de tekening, maar meet deze op in uw eigen appartement. Dit kan alleen tijdens een van de kijkmomenten, hiervoor worden geen afzonderlijke afspraken gemaakt.

### Situatietekening

De situatietekening is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van uw appartement. De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd en is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Desondanks kunnen geringe afwijkingen voorkomen. Afwijkingen van het perceel - groter of kleiner - dan in de koopovereenkomst staan vermeld, zullen geen der partijen recht geven op verrekening.

### Bouwnummers

De nummers bij de appartementen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie.

## Openbare ruimte

De op de situatietekening aangegeven inrichting van de openbare ruimte is een impressie van de werkelijkheid, ontleend aan de gegevens die op dit moment bekend zijn. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen afhankelijk van eisen van de gemeente. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Daar waar de openbare ruimte al toegankelijk is op en rond de locatie kunt u een en ander uiteraard ook bekijken. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid op ons nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Het is mogelijk dat de openbare ruimte ten tijde van oplevering van uw appartement nog niet gereed is. Enige hinder van bouwbestrating en bouwverkeer kan zich voordoen. Daarnaast kan hinder ontstaan op het moment dat de definitieve inrichting wordt aangelegd.

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Vorrang Woningborg bepalingen

Van toepassing is de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Ongeacht hetgeen in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### Bouwbesluit

Uw appartement voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. In het Bouwbesluit zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen.

Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- woon- / eetkamer:.....verblijfsruimte
- keuken:.....verblijfsruimte
- hal / hoofdentree / gang: .....verkeersruimte
- toilet:.....toiletruimte
- meterkast: .....meterruimte
- badkamer / douche: .....badruimte
- MV / technische ruimte:.....overige ruimte
- slaapkamer: .....verblijfsruimte
- berging: .....bergruimte
- parkeerplek: .....stallingsruimte
- niet nader gedefinieerde ruimte: .....onbenoemde ruimte

### Rondom uw appartement

#### Peil en hoogteligging van uw appartement

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer.

De juiste maat ten opzichte van het straatniveau is bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

## Luifel hoofdentree

De luifel ter plaatse van de Drie Pistolengang is uitgevoerd in metaal met een aanzicht van ca 10mm en voorzien van verstevigingsribben, alles in kleur Bruin-zwart (RAL8022) afgewerkt.

## Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de (koop-)aanneemsom begrepen.

De riolering wordt uitgevoerd in PVC-buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

## Parkeren

De fietsenberging is gesitueerd op de begane grond. De fietsrekken zijn aangeduid met stallingsnummer op de wand. U heeft daarmee de beschikking over een eigen fietsparkeerplaats.

## Toegankelijkheid plangebied

De hoofdingang van Uw appartement bevindt zich aan de Drie Pistolengang en is toegankelijk te voet en met uw fiets.

## Huisvuilinzameling

Voor inzameling van huisvuil, plastic- en gft- afval kunt u zich richten tot de gemeente Zwolle zodra u zich op uw nieuwe adres heeft ingeschreven bij de gemeente Zwolle. De gemeente informeert u over de afvalmogelijkheden op uw adres.

## De ruwbouw van uw appartement

### Fundering

Uw appartement wordt gefundeerd op de winkelruimte van de bestaande C&A volgens opgave van de constructeur.

### Vloeren

Voor de diverse vloeren worden de volgende materialen toegepast:

- De begane grondvloer (fietsberging en algemene entree) bestaat uit een bestaande betonvloer op zand.
- De vloer van de appartementen op de eerste verdieping bestaat uit een na geïsoleerde bestaande betonvloer volgens advies/opgave fabrikant/constructeur.
- De vloeren van de appartementen van de 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd middels een nog nader te bepalen constructieve vloer volgens advies/opgave fabrikant/constructeur.
- De dakvloer bestaat uit een staalplaat volgens advies/opgave fabrikant/constructeur.
- De vloeren van de dakterrassen zijn onderdeel van de verdiepingvloeren, volgens advies fabrikant/constructeur. Hier is ter plekke van de dakterrastoegang een opstap aanwezig vanuit de woning naar het balkon.

## Gevels en wanden

Voor de diverse onderdelen worden de volgende materialen toegepast, volgens tekening en opgaaf architect:

- Buitengevels van de appartementen:
  - 1<sup>e</sup> Verdieping: bestaande prefab gevelpanelen in een gewassen grind uitvoering.
  - Aluminium zetwerken worden uitgevoerd in de kleur Bruin-zwart (RAL8022).
  - Aluminium vanaf de 2<sup>e</sup> verdieping zetwerk en geprofileerde kaders worden uitgevoerd in de kleur C32 (Bruine aardetint).
- Binnengevels van de appartementen (ter plaatse van de galerij):
  - De gevels worden afgewerkt met een Patina Original, doorgekleurd en ongecoat paneel in de kleur Licht-grijs (P 020)
- Gevels van het noodtrappenhuis zijn, als bestaand, opgetrokken uit schoon metselwerk.
- De gevels ter plaatse van de liftopbouw en de technische ruimte worden voorzien van een groene gevel middels begroeiing.
- Binnenspouwbladen worden uitgevoerd middels een HSB-gevelvullend element, afmeting en kwaliteit volgens advies fabrikant, aan de binnenzijde afgewerkt met een gipsbeplating en behangklaar afgewerkt.
- Woningscheidende wanden, en alle overige niet dragende binnenwanden: van metalen U- en C-profielen, afgewerkt met een gipsbeplating en behangklaar afgewerkt. Afmetingen en kwaliteit volgens advies bouwfysisch adviseur.
- Privacyschermen tussen de balkons zijn plantenbakken, uitgevoerd in de kleur C32 (Bruine aardetint).

Voor de isolatie van de gevels wordt een spouwisolatie toegepast waarmee de gevel een isolatiewaarde conform het Bouwbesluit, de zogenaamde Rc-waarde, van minimaal 4,7 m<sup>2</sup>K/W, behaalt.

## Daken

De dakafwerking bestaat uit:

- Dampremmer+isolatielaag: isolatieplaten ( $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).
- Dakbedekking, voorzien van bitumineuze dakbedekking, wordt afgewerkt met een aluminium gecoate dakkappen in kleur C32 (Bruine aardetint).
- De “groene terrassen” op de 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping worden voorzien van een vegetatiedak met irrigatiesysteem.
- Het dak op de 5<sup>e</sup> verdieping wordt voorzien van een mos-sedum afwerking.
- De terrasafscheidingsen, geschikt voor klimplanten, worden uitgevoerd middels plantenbakken, uitgevoerd in de kleur C32 (Bruine aardetint).
- De hwa's aan de buitengevel zijn uitgevoerd in PVC en worden uit het zicht weggewerkt achter de aluminium kaders. De overige hwa's ter plaatse van de binnengevels/galerijen zijn uitgevoerd in standaard pvc (RAL9011).
- De dakterrassen met een bitumenafwerking worden voorzien van een grijze 50x50cm beton-terrastegels op horizontale afstandhouders/dragers.

- Het bovenste platte dak is via de galerij bereikbaar voor onderhoudswerkzaamheden, een ladderborgingpunt als ook vaste valbeveiliging-aanlijn-ankerpunten zijn op het dak aanwezig ten behoeve van een veilige daktoetreding.

## Metaalconstructies

Stalen constructieonderdelen, volgens advies constructeur/fabrikant, aan de buiten-/zichtzijde van het gebouw worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal, afgewerkt middels poedercoating.

Stalen constructieonderdelen, volgens advies constructeur/fabrikant, aan de binnenzijde van het gebouw worden uitgevoerd in staal voorzien van een primer, waar nodig brandwerend afgewerkt.

## Kozijnen, ramen, deuren en toebehoren

- De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van het appartement (straatzijde) zijn uitgevoerd in aluminium, uitgevoerd in kleur Bruin-zwart (RAL8022) aan de binnen- en buitenzijde.
- De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van het appartement (galerijzijde) zijn uitgevoerd in hardhout, uitgevoerd in kleur Antraciet (RAL9011).
- De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de algemene ruimten van het trappenhuis en berging zijn uitgevoerd in hout, in kleur Bruin-zwart (RAL8022).

*AANDACHTSPUNT: Volgens het Bouwbesluit mag de opstaphoogte van de drempel van de toegangsdeur (voor deur) van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. Wij hebben, voor het bepalen van de voordeurdorpelhoogte, gerekend met het aanbrengen van een vloerafwerking van ca. 20 mm achter de voordeur (13mm vloerafwerking + 7mm deurmat). Ter plekke van de dakterrassen van de appartementen is een opstapje aanwezig om vanaf uw binnenruimte op het dakterras te komen.*

## Binnendeurkozijnen

De binnen(deur)kozijnen van de appartementen:

- Plaatstalen nastelkozijnen met vaste bovendorpel en glazen bovenlicht. Kleur wit.
- Ter plaatse van de meterkast een wit dicht houten paneel toepassen in plaats van glas.
- De binnendeurkozijnen kunt u bij de kopersbegeleider naar keuze samenstellen via de online deurkozijnconfigurator.

## Binnendeuren

De binnendeuren van de appartementen:

- Opdekdeuren met honingraatvulling in dichte uitvoering en krasvaste toplaag. Kleur kristalwit.
- Deurdikte ca. 40mm.
- Deurhoogte 2.315mm.
- De binnendeuren inclusief beslag kunt u bij de kopersbegeleider naar keuze samenstellen via de online deurkozijnconfigurator.

*AANDACHTSPUNT: Het ventilatiesysteem van uw woning is erop gebaseerd dat lucht onder de deur van de ene ruimte naar de andere ruimte kan stromen. Bijvoorbeeld van de slaapkamers waar verse lucht wordt toegevoerd naar de badkamer waar lucht wordt afgevoerd. Het is daarom van belang dat na het aanbrengen van de vloerafwerking de ruimte onder de deur nog minimaal 15 mm is. De deuren worden afgehangen op ca. 28 mm boven de onafgewerkte vloer. Dit betekent dat u een vloerafwerking met een dikte van maximaal ca. 13 mm kunt toepassen.*

## Hang- en sluitwerk

Toegang privé: Woning en stallingsruimte:

- Alle buitendeuren, ramen en bergingdeuren worden voorzien van aluminium hang-en-sluitwerk met inbraakwerendheid klasse 2.
- Uw woning-entree toegangsdeur en balkon-/terrasdeur is voorzien van een cilinderbediende 3-puntsluiting.
- De meterkast is voorzien van een afsluitbaar kastslot.

Toegang algemeen: trappenhuis / galerij / vluchtweg:

- De hoofdentree en de toegang tot de fietsenstalling zijn met een elektrische deurautomaat uitgerust. De deur van de hoofdentree is via het Bringme systeem aan te sturen. De binnendeur naar de gezamenlijke hal in de entree 0.01 is afsluitbaar en voorzien van een tweede Bringme intercom in verband met de aanwezigheid van de Bringme pakketkast achter de hoofdentree.
- De hoofdentree van het trappenhuis en van de fietsenstalling zijn vanaf de buitenzijde voor bewoners toegankelijk met een sleutel. Vanuit de binnenzijde zijn deze deuren middels de kruk, zonder sleutel, te openen.
- Bezoekers kunnen middels de videofoon aanbellen en de toegangsdeur kan vanuit uw appartement via de intercom worden vrijgegeven om te openen. Elk appartement heeft een individuele bel bij de voordeur. De toegangsdeur wordt vervolgens middels een automatische draaideurautomaat open gestuurd. Vanuit de gang is de draaideurautomaat te bedienen middels een elleboogschakelaar op de wand.
- De deuren in het noodtrappenhuis naar de galerij is voorzien van een loopslot met dubbel krukstel en een deurdranger en deze is daarmee zelfsluitend, maar kan niet afgesloten worden omdat dit vluchtdeuren betreffen.
- De meterkasten voor algemeen gebruik zijn voorzien van een cilinderslot waarvan de sleutel in beheer is van het VVE-bestuur.

## Beglazing

- Isolerende beglazing (met een isolatiewaarde conform het Bouwbesluit) en zwarte isolatiekaders wordt toegepast in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen.
- De beglazing in de bovenlichten van de binnenkozijnen bestaat uit helder blank glas.
- Daar waar conform de NEN 3569 doorvalbeveiligde en/of letselveilige beglazing benodigd is wordt deze toegepast.

*AANDACHTSPUNT: De isolerende beglazing is niet geschikt voor het aanbrengen van plakfolie. Het gevaar bestaat dat de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt op het gedeelte van het glas waar de folie is aangebracht, dan op het gedeelte van het glas waar geen folie is aangebracht. Daardoor kan het glasblad met folie anders uitzetten en krimpen dan het andere glasblad waardoor de afdichting van de dubbele beglazing lek kan raken en er condens in de beglazing kan ontstaan en/of thermische breuk in het glas kan ontstaan. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieke)garantie op de beglazing.*

## Dorpels

- De houten buitenkozijnen van de appartementen, welke aansluiten op de galerij, worden voorzien van een duurzame onderhoudsarme kunststof/kunststeen dorpel.

- De badkamer- en toiletdeuren in uw appartement worden voorzien van een kunststeen grijs/zwarte onderdorpel d=20mm. De overige binnendeuren in uw appartement worden niet voorzien van dorpels.

## Zonwering

- Er wordt geen buiten zonwering aangebracht in het appartementencomplex.

*Mocht u zonwering wensen dan kan, als aanvulling op de koopsom, gekozen worden voor een elektrische opbouw zonwering met pv-paneel-voeding en afstandsbediening. De kleur van het doek en de zijgeleiding/zonweringkast wordt in overleg met de architect vastgelegd en dient voor elk appartement identiek te zijn om het fraaie gevelbeeld te behouden.*

## Vensterbanken

- Ter plekke van de buitenkozijnen met een borstwering worden kunststeen vensterbanken aangebracht lichte kleur Bianco-C. De vensterbanken steken +/- 3cm voorbij de wand.

## Raamdorpels

- De raamdorpels onder de kozijnen worden uitgevoerd als aluminium waterslagen, voorzien van anti-dreunfolie, conform detaillering architect in de kleur.

## Trappen, galerij en hekwerken

De trap in het trappenhuis is een betontrap:

- Bovenzijde afgewerkt met tegels, kleur dark cool grey (227).
- De onderzijde in zichtwerk beton.
- De balustraden worden afgewerkt met sauswerk, kleur zuiverwit (RAL9010).
- Aan de muurzijde wordt de trap voorzien van een in kleur zwartgrijs (RAL7021) gecoat strip-stalen muurleuning op afstandhouders.
- Aan de niet muurzijde worden de trappen voorzien van een in kleur zwartgrijs (RAL7021) gecoat strip-stalen balustrade en waar nodig van een schalmgat/trapgatbalustrade.

Het bestaande trappenhuis behoudt de bestaande afwerkingen:

- Bovenzijde afgewerkt met tegels, conform bestaand.
- De onderzijde in zichtwerk beton.
- De balustraden worden afgewerkt met sauswerk, kleur zuiverwit (RAL9010).
- De bestaande leuning wordt geschilderd in kleur zwartbruin (RAL8022).

Galerij en vluchtrap:

- De stalen vluchtrap achter de galerij betreft een thermische verzinkte trap, treden in kleur naturel verzinkt met rubberen noppen, trapboom in kleur Antraciet (RAL9011).
- De galerijen zijn uitgevoerd in hout/composiet en voorzien van antislipmotief op het loopvlak.
- De vluchtrap en de galerij wordt voorzien van een in kleur Antraciet (RAL9011) gecoat spijlen balustrade.
- De balustraden ter plekke van de balkons en dakterrassen zijn uitgevoerd in volglas panelen.

## Aftimmerwerk

- De meterkast wordt uitgevoerd en ingericht conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf.
- De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van een mdf-aftimmering.
- In vloerplinten wordt door de aannemer niet voorzien, deze kunt u uw vloerafwerking-bedrijf af nemen en afstemmen op uw vloerafwerking.
- Al het binnenaftimmerwerk wordt wit afgewerkt opgeleverd.

## Goten en hemelwaterafvoeren

- De platte daken worden voorzien van noodafvoeren met stalen gevelspuwers conform opgave architect/constructeur, aan de buitenzijde voorzien van zetwerk/afdekkap gecoat in kleur bijpassend bij de naastliggende gevelbekleding.

## Postsleuf en huisnummer

- Elk appartement krijgt een postkast nabij de hoofdentree van het betreffende trappenhuis.
- Elke appartement krijgt een huisnummerplaatje naast de voordeur.

## Afwerking plafonds

- Alle gipsplafonds in uw appartement worden voorzien van structuur spuitwerk, kleur wit, zonder naden, met uitzondering van het plafond in de meterkast welke niet afgewerkt wordt.
- Het plafond van het trappenhuis in de algemene ruimte wordt voorzien van sauswerk, kleur wit, in afstemming met architect.

## Afwerking wanden

- De wanden in de badkamers (tot plafond) en de toiletruimten (tot ca 1,25m1 hoog) worden voorzien van tegelwerk, hiervoor kunt u kiezen uit een tegelkeuze van een serie geselecteerde tegels in de afmeting 25x40cm, liggend verwerkt.
- Afwijkende tegelkeuzes zijn in overleg met de kopersbegeleider mogelijk en kunnen een meerprijs met zich meebrengen.
- In de toiletruimte worden de wanden boven de 1,25m voorzien van structuur spuitwerk, kleur wit.
- De overige niet betegelde wanden in de appartementen worden behangklaar afgewerkt.
- De wanden van de algemene ruimtes worden met sauswerk afgewerkt, kleur zuiverwit (RAL9010). Ter plaatse van de entree en trappenhuisen voorzien van een lambrisering tegels, kleur dark cool grey (227).

*AANDACHTSPUNT: Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een dunne laag gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden*

*(schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van de wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden.*

*Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen.*

## Afwerking vloeren

- Alle constructieve vloeren worden voorzien van een zwevende dekvloer, voorzien van vloerverwarming en geschikt voor een PVC-vloerafwerking.
- De vloer in de badkamer en toiletten wordt met een tegelafwerking afgewerkt, de overige vloeren worden door de aannemer niet verder afgewerkt.
- Doordat de dekvloer is voorzien van vloerverwarming is het niet toegestaan om te boren in de vloer.
- In de toiletruimtes en badkamers van uw appartement wordt de vloer voorzien van tegelwerk, hiervoor kunt u kiezen uit een tegelkeuze van een serie geselecteerde tegels in de afmeting 30x30cm; afwijkende tegelkeuzes zijn in overleg met de kopersbegeleider mogelijk en brengen mogelijk een meerprijs met zich mee.
- De vloerafwerking welke door u wordt aangebracht dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Harde vloerafwerking is toegestaan indien deze zodanig wordt aangebracht dat de vloerafwerking niet in rechtstreeks contact staat met wanden en doorvoerleidingen. De afwerkplint mag de afwerkvloer niet raken. Het doel hierbij is om geen onredelijke hinder te veroorzaken voor de overige eigenaar(s) en/of gebruikers. U dient bij de keuze van uw vloerbedekking ook rekening te houden met de vloerverwarming, zie onderdeel vloerverwarming.
- Vraag bij uw leverancier altijd na welke aanvullende voorzieningen u dient te treffen om scheurvorming en andere problemen te voorkomen. Krimpscheuren in de dekvloer zijn een normaal verschijnsel. Aannemersbedrijf Kormelink is daarvoor niet aansprakelijk.
- Uw appartement wordt opgeleverd zonder vloerplinten.
- Ter plaatse van de hoofdentree en algemene ruimtes wordt de vloer afgewerkt met vloertegels kleur dark cool grey (227). De wanden van de hoofdentree worden voorzien van een lambrisering in tegels, kleur dark cool grey (227).
- De betonvloer in de fietsstallingsruimte is afgewerkt met een blanke vloercoating.
- Ter plekke van de hoofdentrees wordt een schoonloopmat aangebracht in kleur Raven Black 4730.
- De vloeren van de (binnen)galerijen worden afgewerkt met vlonderdelen, kleur conform opgaaf architect, danwel grijze betontegels 50x50cm.

## Tegelwerk

- Voor het tegelwerk in uw appartement is een keuzepakket voor wand- en vloertegels samengesteld.
  - Voor de aankoop van de **wandtegels** is een prijs van € 30,25 /m<sup>2</sup> (incl BTW) opgenomen
  - Voor de aankoop van de **vloertegels** is een prijs van € 36,30 /m<sup>2</sup> (incl BTW) opgenomen
- Het aanbrengen van de wand- en vloertegels volgens het keuzepakket is reeds in de koopsom verwerkt. Andere tegels dan het keuzepakket kunnen in een door Aannemersbedrijf Kormelink

aan te wijzen showroom worden uitgekozen. Mogelijk levert dit een meerprijs voor de koper op.

- Ter plaatse van eventuele gevelkozijnen worden de wandtegels omgezet tegen de dagkanten van de gevelopening.
- Na aankoop van uw appartement wordt u door de kopersbegeleider van Aannemersbedrijf Kormelink geïnformeerd over de keuzeopties, de procedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.
- De vloertegels in de badkamer hebben een antislip-waarde van R11.
- Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels gesneden en op afschot gelegd naar de douche afvoerput. Een tegelplint is in verband met het afschot in de douchehoek geen mogelijkheid.
- Het strokend verwerken van wand- en vloertegels behoort niet tot de mogelijkheden.

*AANDACHTSPUNT: Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerafwerking, zoals bijvoorbeeld laminaat of PVC-vloeren op de afwerkvloer is mogelijk. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de vloerafwerking niet in rechtstreeks contact staat met de wanden en doorvoeringen. Het blijft de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners om de vloer kundig aan te (laten) brengen.*

- De wand- en vloertegels worden voorzien van grijze voegen.
- Voegen van vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht. Wandtegels- en vloertegelaansluitingen in badkamer en toilet worden afgekit.
- De uitwendige hoeken van het wandtegelswerk worden voorzien van kwartronde kunststof hoekprofielen.
- Het is niet mogelijk de badkamer of toiletruimte casco op te leveren.

## Sanitair

- Het sanitair van uw appartement wordt uitgevoerd in Villeroy & Boch 300 basic line o.g., in kleur wit, aantallen volgens onderstaande specificatie.
- Indien u het sanitair wilt wijzigen dient u uw wensen met de kopersbegeleider af te stemmen.
- Een alternatief sanitair zal bij de project-installateur afgenomen dienen te worden in verband met het behouden van de volledige garantie op de levering en aansluiting van het sanitair.
- Closetcombinatie:
  - Wandcloset en inbouwreservoir met witte wand-spoel-drukker
  - Kunststof closetzitting met deksel en chrome closetrolhouder (los geleverd)
- Fonteincombinatie:
  - Fontein
  - Fonteinkraan
  - Sifon met muurbuis van wit kunststof
- Wastafelcombinatie badkamer:
  - Wastafel
  - Wastafelmengkraan
  - Sifon met muurbuis van wit kunststof

- Spiegel 570 x 600 mm met spiegelklemmen
- Douchecombinatie:
  - Thermostatische douchemengkraan
  - Glijstangcombinatie
  - Doucheafvoerputje met vierkant RVS rooster.
- Aansluitpunt wasmachine:
  - Tapkraan met beluchter en rioolafvoer.

Daar waar het sanitair middels een stippellijn op tekening staat is dit niet inbegrepen in de aanneemsom en is dit optioneel te kiezen in overleg met de kopersbegeleider.

## Schilderwerk

- De houten buitenkozijnen aan de galerijzijde worden dekkend geschilderd in kleur Antraciet (RAL9011).
- De kozijnen en de boeidelen van de bestaande trappenhuizen worden dekkend geschilderd in kleur Bruin-zwart (RAL8022).
- Overig buitenschilderwerk is niet van toepassing, gevelmaterialen zijn onderhoudsarm.
- De binnenaftimmeringen van hout/mdf zijn afgewerkt in wit RAL9010.
- Waterleidingen, CV-leidingen, chromatisch verzinkte leidingen, ventilatiekanalen in de berging of kunststof leidingen worden niet geschilderd.
- De houten binnenkozijnen in de algemene trappenhuizen worden dekkend geschilderd in kleur Bruin-zwart (RAL8022).

*AANDACHTSPUNT: Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk is noodzakelijk. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan het houtwerk na het verstrijken van de garantietermijn.*

*Met name bij donkere of transparante kleuren is het opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk. Over het algemeen adviseren wij u:*

- *Bij lichte kleuren telkens in het derde jaar inspecteren en waar nodig bijwerken en in het zesde jaar een nieuwe laag aanbrengen.*
- *Bij donkere kleuren telkens in het tweede jaar inspecteren en waar nodig bijwerken en in het vierde jaar een nieuwe laag aanbrengen.*
- *Bij transparante kleuren telkens in het tweede jaar een nieuwe laag aanbrengen.*

## Keuken

De keuken, inclusief apparatuur en mengkraan wordt compleet inclusief syfon etc door u, of namens u, na oplevering geleverd, gemonteerd en aangesloten.

Aansluitpunten voor de volgende apparatuur (afgedopt) zijn in de aanneemsom opgenomen en worden voor u aangebracht:

- 2st Dubbele wandcontactdozen boven het keukenblad
- 1st Perilexaansluiting (2x230V/16Amp) naar de meterkast voor uw elektrische kookplaat

- 1st Wandcontactdoos voor uw recirculatie afzuigkap/verlichting
- 1st Afvoer en warm en koud watervoorziening voor uw spoelbak (afgedopt)
- 1st Wandcontactdoos voor uw opstelplaats koelkast
- 1st Wandcontactdoos en gezamenlijke afvoer op spoelbak en koud watervoorziening voor uw vaatwasser
- 1st Elektra-aansluiting (230V/16Amp) op aparte groep voor een combimagnetron of oven.
- Uw afzuigkap dient een recirculatie-afzuigkap te zijn. Deze kap zuigt de lucht uit de keuken af via de afzuigkap of kookplaat en blaast deze vervolgens, gefilterd, weer in de ruimte in. Voor een gezond binnenklimaat dient u dit filter periodiek te vervangen. Er zijn verschillende typen afzuigkapfilters mogelijk, uw keukenleverancier kan u hierover adviseren.
- Door de kopersbegeleider van Aannemersbedrijf Kormelink wordt u nader geïnformeerd over de sluitingsdatum aangaande het tijdig aanleveren van uw keukentekening ten behoeve van het aan te brengen installatiewerk.

## Lift

Twee trappenhuizen zijn voorzien van een lift.

## De installaties in uw appartement

### Waterinstallaties

De appartementen worden voorzien van een koud waterleidingnet vanaf de watermeter naar de sanitaire toestellen. Het warm waterleidingnet wordt vanaf de boiler naar de sanitaire toestellen aangebracht.

### Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

De appartementen worden verwarmd doormiddel van een warmtepomp, de binnenunit van de warmtepomp wordt in de technische ruimte/berging in het betreffende appartement geplaatst het buitendeel wordt op het dak geplaatst. De binnenunit is voorzien van een boilervat met een inhoud van 190 liter voor het warme tapwater.

Het afgiftesysteem wordt uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming. Uitgangspunt bij de vloerverwarming is dat de vloer wordt afgewerkt met laminaat of pvc. Bij andere vloerafwerking kan het zijn dat de gewenste temperaturen niet worden gehaald. In de badkamer wordt aanvullend een elektrische radiator bijgeplaatst om de gewenste temperatuur te behalen.

De volgende ruimten zijn voorzien van verwarming

- |               |      |                                      |
|---------------|------|--------------------------------------|
| ● Woonkamer   | 20°C | vloerverwarming                      |
| ● Keuken      | 20°C | vloerverwarming                      |
| ● Hal         | 15°C | vloerverwarming                      |
| ● Toilet      |      | onverwarmd                           |
| ● Slaapkamers | 20°C | vloerverwarming                      |
| ● Badkamer    | 22°C | vloerverwarming/elektrische radiator |

- Berging/technische ruimte                      onverwarmd

De verblijfsruimtes worden voorzien van een eigen thermostaat om de temperatuur in de betreffende ruimte te kunnen regelen. De bovengenoemde temperaturen zijn alleen te behalen bij gelijktijdige verwarming van alle ruimtes.

## Ventilatie

De appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met de benodigde ventielen voor de af te voeren lucht in keuken, sanitaire ruimte(n) en wasmachineopstelling.

De mechanische ventilatie unit wordt in de technische ruimte geplaatst.

Het systeem wordt geregeld d.m.v. een Co2 sensor met bediening in de woonkamer, een Co2 sensor in de afgeloten hoofdslaapkamer en een hoog/laag schakelaar in de badkamer.

De luchtkanalen worden uitgevoerd in kunststof ventilatiekanalen.

## Elektrische installatie

De appartementen worden voorzien van een elektrotechnische installatie met aansluitpunten volgens tekening.

### *Schakelmateriaal*

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| • Fabricaat                 | Gira         |
| • Type                      | systeem 55   |
| • Kleur                     | RAL 9010     |
| • Hoogte schakelaars        | 1.050+ vloer |
| • Hoogte wandcontactdozen   | 300+ vloer   |
| • Hoogte loze voorzieningen | 300+ vloer   |

De dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd als zijnde volledig inbouw in 2 enkele horizontaal geplaatste inbouwdozen.

Loze leidingen daar waar aangegeven worden bij de dubbele wandcontactdozen onder 1 afdekraam gezet.

Alle lichtpunten in de appartementen worden zonder verlichtingsarmaturen opgeleverd.

## Verlichting

De buitenruimte van elk appartement wordt voorzien van een lichtpunt met schakelaar in het appartement.

De algemene verkeersruimtes en gezamenlijke fietsenbergingen worden voorzien van verlichting conform regelgeving.

## PV-panelen (zonnepanelen)

De PV-installatie wordt uitgevoerd als individueel systeem.

## Materiaalgebruik

Uw appartement wordt gebouwd met duurzame en hoogwaardige materialen. De gevels, dak en begane-grondvloer zijn goed geïsoleerd en er worden diverse energiebesparende en waterbesparende

maatregelen ingezet. Zo is uw appartement voorzien van een warmtepomp met een laag-temperatuurverwarming met een hoog rendement.

Ook is er oog voor het watergebruik van uw appartement. Zo worden waterbesparende douchekoppen toegepast, waterbesparende spoelknoppen bij de toiletten en kranen met straalbreker.

### **Duurzaam geproduceerd hout**

- Al het door Aannemersbedrijf Kormelink toegepaste hout is duurzaam geproduceerd.
- Wij kopen het hout in met FSC-keurmerk of PEFC-keurmerk.
- Aannemersbedrijf Kormelink is gecertificeerd leverancier voor het verwerken van FSC of PEFC gecertificeerd hout.

## SLOTBEPALING

- *Deze documentatie is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de situatie en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en de inrichting van het openbaar gebied door de gemeente. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, cai-kasten, lantarenpalen en dergelijke.*
- *Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes. Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt Aannemersbedrijf Kormelink zich daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van uw appartement.*
- *Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is Aannemersbedrijf Kormelink te allen tijde gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.*
- *De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels nieuwsbrieven of een erratum.*
- *Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impression en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening en niet in de aanneemsom inbegrepen.*
- *De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatieroosters en ventilatieventielen, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald.*
- *Indien uw appartement gekocht wordt terwijl deze al geheel of gedeeltelijk gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de tekeningen of de Technische Omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van het appartement.*
- *Mochten er vragen zijn, dan kunt u die in het verkoopproces bij de makelaar voorleggen.*
- *Zodra de overeenkomst getekend is zal de kopersbegeleider van Aannemersbedrijf Kormelink u te woord staan voor de verdere afstemming van uw woonwensen.*

**In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd zien wij een samenwerking met u graag tegemoet**

# Kormelink



Aannemersbedrijf Kormelink BV

't Halt 2  
7165 BV Rietmolen  
T [0545] 22 12 81  
E [info@kormelinkbouw.nl](mailto:info@kormelinkbouw.nl)  
I [www.kormelinkbouw.nl](http://www.kormelinkbouw.nl)