

34 appartementen 'BLK14' te Vathorst



TROTS BETROKKEN & VOL LEF



TROTS BETROKKEN & VOL LEF

Projectnaam: 34 appartementen 'BLK14' te Vathorst (Amersfoort)
Onderwerp: Technische omschrijving
Datum: 30-11-2019

1. Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave	2
2. Het kopen van een appartement.....	3
3. Algemene toelichting.....	10
4. Technische omschrijving.....	12
<i>Peil en maatvoering.....</i>	<i>12</i>
<i>Grondwerk</i>	<i>12</i>
<i>Fundering en onderbouw.....</i>	<i>12</i>
<i>Vloeren.....</i>	<i>12</i>
<i>Dragende wanden</i>	<i>12</i>
<i>Staalconstructie</i>	<i>12</i>
<i>Metselwerk en gevels.....</i>	<i>12</i>
<i>Daken en goten</i>	<i>13</i>
<i>Buitenkozijnen, -ramen en deuren.....</i>	<i>13</i>
<i>Hang- en sluitwerk.....</i>	<i>13</i>
<i>Beglazing</i>	<i>13</i>
<i>Binnenwanden</i>	<i>13</i>
<i>Trappen en hekwerken</i>	<i>14</i>
<i>Binnenkozijnen en -deuren</i>	<i>14</i>
<i>Vensterbanken.....</i>	<i>14</i>
<i>Aftimmerwerk.....</i>	<i>14</i>
<i>Vloerafwerking.....</i>	<i>14</i>
<i>Stukadoorwerk</i>	<i>15</i>
<i>Tegelwerk</i>	<i>15</i>
<i>Keuken</i>	<i>15</i>
<i>Buitenriolering</i>	<i>15</i>
<i>Binnenriolering</i>	<i>15</i>
<i>Waterinstallatie.....</i>	<i>15</i>
<i>Sanitair.....</i>	<i>16</i>
<i>Verwarmingsinstallatie.....</i>	<i>16</i>
<i>Ventilatie</i>	<i>17</i>
<i>Elektrische installatie.....</i>	<i>17</i>
<i>Telefoon en CAI en communicatie</i>	<i>18</i>
<i>Liftinstallatie.....</i>	<i>18</i>
<i>Terreininrichting.....</i>	<i>18</i>
5. Kleur- en materialenstaat	19
6. Bouwonderneming van Bekkum bv	25
7. Tenslotte	26

2. Het kopen van een appartement

Algemeen

Een appartement koopt u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven. Wij vinden het daarom van groot belang om duidelijk te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij het kopen van een nieuwbouwappartement. Daarom adviseren wij u onderstaande aandachtspunten goed door te nemen.

De in deze technische omschrijving opgenomen informatie geldt voor de appartementen zoals die zijn opgenomen in dit bouwplan en vormt één geheel met de verkoop-tekeningen. Het doornemen van de technische omschrijving geeft u inzicht in het volledige bouwplan. Daarnaast kan de makelaar u verdere informatie verstrekken die u nodig heeft voor het nemen van een aankoopbeslissing.

Even voorstellen

Dit bouwplan is een initiatief van Van Bekkum Projecten BV. De verkoop van de appartementen is ondergebracht bij leukehuizen.nl (Jorien van Santen). De bouw van de appartementen wordt uitgevoerd door Bouwonderneming Van Bekkum BV te Amersfoort (hierna te noemen: de aannemer). De aannemer is voor u dan ook contractpartij waarmee u de koop-/aannemingsovereenkomst sluit en zal de kopersbegeleiding verzorgen. Die bestaat onder andere uit afhandeling van meer- en minderwerk en informatieverstrekking omtrent de bouw. De aannemer zal de termijnen bij u in rekening brengen. De eigendomsoverdrachten en afhandeling van de overige juridische onderdelen zijn ondergebracht bij de projectnotaris: VBC Notarissen te Amersfoort.

Een huis met zekerheid

De appartementen worden gebouwd en verkocht met het garantiecertificaat van Woningborg NV. Dit certificaat heeft als doel het bevorderen van de kwaliteit van de te bouwen koopappartementen en het verschaffen van waarborgen. Hierdoor wordt het vertrouwen tussen aanbieders en verkrijgers van appartementen vergroot. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt door ondernemingen die zijn ingeschreven bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen of Woningborg NV. De aannemer is aangesloten bij Woningborg NV. Bij de aankoop van uw appartement ontvangt u van de makelaar het door Woningborg NV uitgegeven boekje "Garantie- en waarborgregeling 2016". Hierin vindt u informatie over de garantieregeling, garantienormen, reglementen van inschrijving, standaard koop-/aannemingsovereenkomst etc. Het garantiecertificaat wordt u door Woningborg NV rechtstreeks toegezonden nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend en aan alle voorwaarden voor planacceptatie is voldaan.

Koop-/aannemingsovereenkomst

In de koop-/aannemingsovereenkomst zijn de verplichtingen van Bouwonderneming Van Bekkum BV en de koper vastgelegd. Bouwonderneming Van Bekkum BV verplicht zich het appartement te bouwen en de grond te leveren. De koper verplicht zich de koop-/aannemsom (tezamen de v.o.n. prijs) te betalen.

De koper betaalt de grond- en bijkomende kosten bij de notariële overdracht. De bouwkosten worden door de koper in termijnen betaald aan de aannemer, naar gelang de bouw vordert. Indien bij de notariële overdracht reeds bouwtermijnen zijn vervallen, moeten deze bij de notariële overdracht worden betaald. De koper sluit in aanwezigheid van de makelaar de koop-/aannemingsovereenkomst met Bouwonderneming Van Bekkum BV. Van de getekende overeenkomst ontvangt Bouwonderneming Van Bekkum BV en de koper een kopie; het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die de notariële akte opmaakt.

Garantiecertificaat

Het garantiecertificaat houdt onder meer in, dat garantie wordt gegeven op de kwaliteit van het appartement. De garantie wordt gegeven door Bouwonderneming Van Bekkum BV, het Woningborg NV staat borg voor het naleven van de verplichtingen die uit de garantie voortvloeien. Daarnaast garandeert het garantiecertificaat dat uw appartement in ieder geval wordt afgebouwd, ook als Bouwonderneming Van Bekkum BV daartoe niet meer in staat zou zijn. De garantieregeling biedt u dus langdurige zekerheid voor wat betreft de technische en financiële risico's die aan de bouw en de aankoop van een appartement verbonden kunnen zijn.

Aanvraag hypotheek

Waarschijnlijk heeft u een hypotheek nodig voor het kopen van het appartement. U kunt hiervoor advies krijgen van diverse marktpartijen. De eerste oriënterende afspraak is meestal zonder kosten. Vanaf de tweede afspraak zijn er advieskosten verschuldigd. Het is in deze tijd waarin er een aantal zaken gaan veranderen omtrent de hypotheek belangrijk goed financieel advies te krijgen. Denk daarbij niet alleen aan de condities die invloed hebben op de hoogte van de hypotheek en het maandelijks te betalen bedrag maar ook over de geldigheid van de offerte. De makelaar geeft u tijdens de gesprekken een prognose van de maand waarin de grondlevering kan plaatsvinden. Omdat deze prognose afhankelijk is van de opschortende voorwaarde kunt u hier geen rechten aan ontleen. Indien u niet voor onverwachte kosten wil komen te staan, zoals bereidstellingsprovisie, adviseren wij u een offerte aan te vragen met voldoende geldigheid. In het contract staat een termijn van 9 maanden vermeld. Houdt er ook rekening mee dat er offertes van banken zijn die toch kosten vragen ook al maakt u uiteindelijk geen gebruik van de offerte.

Notaris

De eigendomsoverdracht van de te bouwen appartementen geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Vóór de datum van deze levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag bestaat uit:

- de grond- en bijkomende kosten (met eventueel rente);
- de verschenen bouwtermijnen (met eventueel rente);
- de notariële- en kadastrale kosten van uw eventuele hypotheek;
- de inhoudingen door uw bank (afsluitprovisie en eventuele taxatiekosten).

Uit de afrekening blijkt welk bedrag de notaris ontvangt van uw bank en welk bedrag u zelf dient te betalen. Het door u zelf te betalen bedrag dient te worden gebruikt, voordat de gelden van de bank mogen worden aangesproken. Dit door u zelf te betalen bedrag moet vóór de akte van levering zijn ontvangen door de notaris op één van zijn bankrekeningen. Op de datum, waarop de akte van levering wordt gepasseerd, wordt (indien u een hypotheek gaat aanvragen) in de meeste gevallen tevens de akte van hypotheek gepasseerd.

Hypotheek: depot, rente en fiscus

Op de eindafrekening van de notaris blijft, na aftrek van alle kosten en de reeds vervallen bouwtermijnen, een bedrag over: het hypotheekbedrag 'in depot'. Dit bedrag moet minimaal gelijk zijn aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen. Over dit hypotheekbedrag in depot ontvangt u rente. Hypotheekrente en kosten die verband houden met de financiering van uw appartement zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten hebt betaald. Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- hypotheekrente;
- kosten van de hypotheekakte, incl. kadastraal recht;
- afsluitkosten die uw geldgever in rekening brengt;
- kosten t.b.v. Nationale Hypotheek Garantie;
- taxatie kosten.

Betalingen tijdens de bouw

Na de notariële levering ontvangt u van Bouwonderneming Van Bekkum BV de resterende facturen van de vervallen bouwtermijnen. Bij de financiële afhandeling van deze facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. U betaalt de factuur uit eigen middelen;
2. U hebt voor de financiering van uw appartement een hypotheek afgesloten en zowel de hypotheekakte als de akte van eigendomsoverdracht zijn reeds gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt u die naar de geldgever/hypotheekbank, die voor de betaling zorg draagt;
3. U hebt voor de financiering van uw appartement een hypotheek afgesloten, maar de akte van levering (en dus de akte van hypotheek) is nog niet gepasseerd. In dat geval heeft u automatisch uitstel van betaling, tegen een vergoeding van rente, zoals opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst. U betaalt, zoals hiervoor reeds vermeld, de grond- en bijkomende kosten, de vervallen bouwtermijnen en de over beide verschuldigde rente bij het passeren van de akte(n) bij de notaris.

Na het passeren van de akte betaalt u de renteverplichtingen (en eventuele aflossingen of verzekeringspremies) aan de bank. U betaalt dan rente over het totale geleende bedrag, ook al heeft u dit bedrag nog niet helemaal opgenomen bij de bank, omdat de bouw van het appartement nog niet is voltooid. In dat geval wordt het nog niet benodigde bedrag bij de bank in een depot gestort. Over dit in depot gestorte bedrag ontvangt u een rente van de bank. De te ontvangen rente is vaak (maar niet altijd) gelijk aan de te betalen rente. Indien de beide rentepercentages gelijk zijn, betaalt u dus in feite alleen rente over het door u opgenomen bedrag van de lening.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van de opzegdatum van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld strenge vorst) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. Wacht u de brief af waarin Bouwonderneming Van Bekkum BV de definitieve opleveringsdatum meldt, alvorens u definitief maatregelen treft. Strikt juridisch gezien is de koop-/aannemingsovereenkomst een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. De aannemer kan dan ook niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele dubbele woonlasten.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsommen van de appartementen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld. Vrij op naam wil zeggen, dat o.a. de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een appartementen gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen.

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- notariskosten voor de levering van de grond (het appartement) en de kosten van het kadaster voor de inschrijving van de akte van levering;
- verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kosten t.b.v. kadastrale inmeting;
- aansluitkosten t.b.v. NUTS;
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (Woningborg NV)

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet inbegrepen in de koop-/aaneemsom. Deze eenmalige (fiscaal aftrekbare) kosten kunnen zijn:

- kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie;
- rente over de aankoop van de grond en de vervallen bouwtermijnen (vanaf het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst);
- notariskosten voor de hypotheekakte en de kosten van het kadaster voor de inschrijving van deze akte.

Niet fiscaal aftrekbaar zijn de onderstaande kosten:

- rente met BTW over de aankoop van de grond en de vervallen bouwtermijnen (tot het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst);
- eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering;
- eventuele waarborgsommen voor de levering van water en elektriciteit;
- aansluitkosten van telefoon en het Centraal Antenne Systeem;
- extra opties.

Het appartementsrecht

Bij het kopen van een appartement wordt u mede eigenaar van het appartementencomplex. U krijgt het exclusieve gebruiksrecht van het appartement (prive-gedeelte) en u wordt mede-eigenaar van het hele gebouw (gemeenschappelijke gedeeltes en zaken). Het complex van appartementen wordt in juridische zin gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. U koopt dus niet (zoals bij een eengezinswoning) het eigendomsrecht op een huis, maar een appartementsrecht in een gebouw. Dat betekent dat u niet alleen voor uw eigen appartement verantwoordelijk bent. Samen met de andere eigenaren draagt u ook de verantwoordelijkheid voor de buitenkant van het gebouw, de fundering, het casco van het gebouw, de trappenhuisen, de lift, dak, de overige algemene installaties en algemene ruimte.

De akte van splitsing

De appartementsrechten ontstaan op basis van een akte van splitsing. In die akte worden de onderlinge belangen van de eigenaars geregeld, voor zover dat nodig is. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing en op de splitsingstekeningen aangeduid met het complexnummer van het hele gebouw plus het cijfer van het betreffende appartementsrecht.

Vereniging van Eigenaren

De eigenaren van appartementen vormen tezamen de 'Vereniging van Eigenaren'. De Vereniging van Eigenaren kent een bestuur dat gevormd wordt uit de leden. Tijdens de bouwperiode wordt er door Van Bekkum een vergadering belegd met de kopers voor het oprichten van deze vereniging. De wijze waarop het bestuur van een dergelijke vereniging is samengesteld is vastgelegd in het 'modelreglement bij splitsing in het appartementsrechten', waarbij u bij de aankoop van het appartement een exemplaar wordt verstrekt. Dit reglement zal als basis dienen voor het reglement dat ten aanzien van de Vereniging van Eigenaren in uw appartementsgebouw zal worden opgenomen in de splitsingsakte.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het beleid van de vereniging, d.w.z. onderhoud, verlichting, beveiliging etc.

Bij de overdracht van de grond, zal op de afrekening bij de notaris een bedrag van € 150,- in rekening worden gebracht als startkapitaal van de vereniging.

Het totale bedrag wordt na inschrijving van de Vereniging van Eigenaren overgemaakt naar een rekening op naam van de Vereniging van Eigenaren.

Servicekosten

In de jaarlijkse vergadering van de Vereniging van Eigenaren wordt de hoogte van de bijdrage aan servicekosten vastgelegd, welke via de zogenaamde breukdelen genoemd in de splitsingsakte voor rekening van de kopers komen. De servicekosten bestaan onder andere uit:

- opstalverzekering gehele gebouw;
- schoonmaakkosten algemene ruimten;
- onderhoud lift, algemene verlichting e.d.;
- energiekosten van de algemene ruimten;
- reservering groot onderhoud;
- reservering schilderwerk;
- administratie en overige kosten.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn de appartementen verzekerd tegen de risico's brand- en stormschade. Op het moment van de sleuteloverdracht dient uw appartement verzekerd (opstal verzekering) te zijn door de Vereniging van Eigenaren. Informeer bij uw verzekeringsmaatschappij naar de voorwaarden. Bij een aantal maatschappijen is uw appartement alleen verzekerd indien u er ook daadwerkelijk woont. Een aanvullende verzekering is in dat geval noodzakelijk.

Kopersopties

Bij alle appartementen stelt Bouwonderneming Van Bekkum BV u in de gelegenheid te kiezen uit extra opties, zoals staat vermeld op de standaard kopersoptielijst. Daarnaast biedt Bouwonderneming Van Bekkum BV u de mogelijkheid om tijdens een persoonlijk gesprek specifieke wensen te bespreken. Deze wensen worden op een individuele kopersoptielijst verwerkt.

Voor de badkamer en het toilet is uitgegaan van sanitair en wand- en vloertegels zoals in deze technische omschrijving is vermeld. U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van het sanitair en het tegelwerk kenbaar te maken in de (digitale) showroom of via de kopersoptielijst. Meer- of mindere kosten worden met u verrekend. De periodes waarbinnen deze keuzes gemaakt moeten zijn worden nog nader vastgesteld.

Naast de aangegeven opties zijn er in verband met de architectonische randvoorwaarden geen individuele wijzigingen in de gevel en het dak mogelijk.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er géén behang-, wand- en vloerafwerking en losse kasten worden geleverd. (*behoudens tegelwerk*)

Alhoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. De reden hiervoor is, dat uw appartement deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en het appartement bij oplevering dient te voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de N.E.N.-normen, de eisen van de nutsbedrijven en de Woningborg NV garantie- en waarborgregeling. Gevels en constructieve onderdelen kunnen niet worden gewijzigd. Alle wijzigingen in opdracht van de verkrijger moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Wij moeten daarbij de nodige voorzichtigheid in acht nemen, omdat het bouwen van een appartement veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Als het vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent, kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen, dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. In een later stadium zullen die prognoses natuurlijk steeds preciezer worden. Minimaal twee weken voor de oplevering stelt Bouwonderneming Van Bekkum BV u schriftelijk op de hoogte van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Schoonmaken

Het hele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, die 'schoon' worden opgeleverd. Het bij de gebouwen behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Opleveringsprocedure

Ongeveer een week voor de oplevering vindt een zogenaamde 'voorschouw' plaats. Hierbij kunt u uw appartement op gebreken inspecteren en deze middels een uitgereikt formulier kenbaar maken. Ook zal er iemand namens Bouwonderneming van Bekkum aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

Op de datum van oplevering van uw appartement inspecteert u samen met een vertegenwoordiger van de aannemer uw nieuwe appartement. Eventuele gebreken of zichtbare onvolkomenheden worden in een proces-verbaal van oplevering genoteerd. Deze wordt in tweevoud opgemaakt en door de vertegenwoordiger van de aannemer en de koper ondertekend. Deze punten zullen binnen de met de vertegenwoordiger overeengekomen termijn worden hersteld. Indien aan alle betalingsverplichtingen is voldaan, krijgt u vervolgens de sleutels van het appartement overhandigd, waarmee de oplevering een feit is.

Opleveringsregeling

Bij de oplevering is de zogeheten opleveringsregeling van toepassing, dit is een wettelijke regeling. Bouwonderneming Van Bekkum BV heeft hiervoor een doorlopende bankgarantie afgesloten met Woningborg N.V. Dit heeft tot gevolg dat de gehele laatste termijn moet worden betaald aan Bouwonderneming Van Bekkum BV. De notaris is in het bezit van een bankgarantie van Bouwonderneming Van Bekkum BV. Mocht Bouwonderneming Van Bekkum BV niet aan zijn verplichtingen voldoen, dan kan de notaris het betreffende bedrag alsnog opvragen bij de betreffende bank.

Onderhoudstermijn

Nadat u de sleutels van uw appartement hebt ontvangen, start de onderhoudstermijn van drie maanden. Van Bekkum verstuurd na drie maanden het servicecontroleformulier waarin u Bouwonderneming Van Bekkum BV kunt berichten over eventuele nieuwe onvolkomenheden, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Bij stukadoorswerk kunnen er bijvoorbeeld in de hoeken haarscheurtjes ontstaan en deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen.

Na de onderhoudstermijn van drie maanden wordt Bouwonderneming Van Bekkum BV geacht alle onvolkomenheden te hebben verholpen.

Bouwvocht

Tot geruime tijd na de oplevering zal er ongetwijfeld sprake zijn van een vochtig klimaat in het appartement. Het is dan ook noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er krimpscheuren ontstaan. Na tenminste één stookseizoen zal het meeste vocht zijn uitgetreden en kunnen krimpscheuren door u worden dichtgezet. Om schade in harde wand- en vloerafwerkingen te beperken dient u zich goed te laten informeren over de toe te passen eindafwerking. Voor de wanden geldt het welgemeende advies om een vochtdoorlatende behangsoort toe te passen.

U kunt Bouwonderneming Van Bekkum niet verantwoordelijk stellen voor schade ten gevolge van uittredend vocht. Dit is onlosmakelijk verbonden met nieuwbouw. Om het vocht uit de woning te krijgen is er extra energie nodig. Dit betekent dat het energie verbruik in begin hoger kan liggen dan verwacht.

Voorrang Woningborg NV-bepalingen

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg NV.

Ingeval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg NV.

Nieuwsbrieven

Tijdens het bouwproces houdt Bouwonderneming Van Bekkum BV u middels regelmatig verschijnende nieuwsbrieven op de hoogte van allerhande zaken, zoals bijvoorbeeld wijzigingen tijdens het bouwproces, informatie over kopersbijeenkomsten, de voortgang van de bouw, etc.

Situatietekeningen en perspectieven

Het ontwikkelen van een project is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening die in de sfeerbrochure is opgenomen is opgesteld aan de hand van de laatste bekende gegevens van de gemeente.

De opgenomen perspectieftekeningen geven een artist impression weer, aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend (ook niet qua kleurstelling). Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie; om u een idee te geven van het uiterlijk van de appartementen en de omgeving.

3. Algemene toelichting

Dit gedeelte is de technische omschrijving van het basis appartement; eventuele gewenste uitbreidingen of persoonlijke wensen zijn hierin niet opgenomen. Hierin vindt u alle technische informatie over uw appartement. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien. Daarnaast hebben de technische omschrijving en de verkooptekeningen een contractuele waarde. De documenten maken onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen waarvan de noodzaak bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het verrekenen van mindere of meerdere kosten.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de sfeerbrochure en de daarin opgenomen perspectieftekeningen, sfeerplattegronden of impressies van de appartementen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie om u een idee te geven van het uiterlijk van het appartement. De verkooptekeningen die u ontvangt van de makelaar en de definitieve technische omschrijving zijn de uiteindelijke contractstukken. De genoemde maten in de tekeningen, brochure en in de technische omschrijving met eventuele bijlagen zijn circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden en verdiepingen wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking c.q. plafondafwerking zoals bijvoorbeeld stucwerk, tegelwerk en maattoleranties. In verband met de nauwkeurige uitwerking van details, constructies, maatvoering materialen, e.d. kunnen er afwijkingen ontstaan in de maatvoering. Deze afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Aan in tekening gemeten maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Eventuele maatvoering van de posities lichtpunten e.d. zijn circa maten in verband met technische randvoorwaarden van de materialen.

De definitieve afmeting van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kan daarom indien van toepassing nog wijzigen. Waar in de technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld dient hieraan toegevoegd te worden: 'of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de ondernemers'.

Woningborg, Garantie en waarborgregeling

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger is voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg zoals vastgesteld in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit staat vermeld aan welke eisen en regelgeving de appartementen moeten voldoen. Begrippen als woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimte, etc. Hieronder ziet u welke begrippen gehanteerd worden:

Benaming technische omschrijving

Woonkamer, keuken, slaapkamer
Entree, hal, overloop
Meterkast, techniek/werkkast
Toilet
Badkamer
Terras / Balkon

Benaming bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Technische ruimte
Toiletruimte
Badruimte
Buitenruimte

“De daglicht- en ventilatie voorziening van uw appartement is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde “krijtstreepmethode”, een wettig legitieme methode, wat er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in zogenaamde ‘verblijfsgebieden’ (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

Bouwtijd / oplevering

Voor de uitvoeringsduur wordt verwezen naar het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen.

Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan derhalve tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen. De bouwvolgorde waarin de appartementen worden gebouwd en opgeleverd, wordt bepaald door het uitvoeringsteam en geschiedt op basis van fasering. De opleveringsvolgorde van de appartementen wordt nog nader vastgesteld en hoeft niet gelijk te zijn aan de aangegeven bouwnummering.

Rondom het plan moet ook openbare ruimte worden aangelegd door de gemeente. Bij een dergelijk plan kan niet alles tegelijk klaar zijn en is het mogelijk dat de oplevering van de openbare ruimte achterloopt bij de oplevering van de appartementen. Uiteraard zal het bouwteam trachten deze periode te beperken.

Veiligheid tijdens de bouw / Kijkdagen

Binnen de huidige wetgeving (“Arbo-wet”) is de aannemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat zij ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf en haar partners op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van de aannemer.

Het is daarom in het belang van uw persoonlijke veiligheid niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te kunnen bezichtigen, om eventueel metingen te kunnen verrichten, foto’s te kunnen nemen e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor u op eigen risico toegankelijk. Via een nieuwsbrief zult u van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

4. Technische omschrijving

Peil en maatvoering

Vanuit peil worden alle hoogtematen gemeten. De hoogte van het peil ten opzichte van NAP zal door de gemeente worden aangegeven. Bij de aangegeven hoogtemaatvoeringen is nog geen rekening gehouden met maattoleranties en/of wand- en vloerafwerking, zoals bijvoorbeeld tegelwerk. Tussen de hoofdentree en de appartementen is een hoogteverschil van ca. 1 meter. Dit is vanwege het hoogteverschil van het naastliggende terrein.

Grondwerk

Voor de aanleg van de fundering, riolering, straat- en leidingwerk worden grondwerkzaamheden verricht.

Fundering en onderbouw

De constructeur heeft de fundering uitgewerkt in betonnen palen. Palen worden conform tekeningen en berekeningen van de constructeur aangebracht. Onder de appartementen wordt een souterrain aangebracht conform tekening. De souterrainvloer bestaat uit een in het werk gestorte monolithisch afgewerkte betonnen vloer. De betonnen kelderwanden worden eveneens in het werk gestort.

Vloeren

De vloeren van de appartementen bestaan uit betonnen systeemvloeren, een zogenaamde breedplaatvloer. Dit vloertype kenmerkt zich door V-naden aan de onderzijde, die in het zicht blijven. De vloeren van het bergingblok bestaan uit betonnen kanaalplaatvloeren. De dikte van de vloeren wordt vastgesteld door de constructeur. De balkons en galerijen worden uitgevoerd in prefab beton. Daar waar nodig worden deze ondersteund door stalen kolommen en/of liggers volgens opgave constructeur.

Dragende wanden

De constructieve dragende wanden bestaan uit 'in het werk' gestorte betonwanden, prefab betonwanden en kalkzandsteenwanden. De constructieve wanden worden conform tekeningen en berekeningen van de constructeur aangebracht.

Staalconstructie

Voor de ondersteuning van vloeren, daken en gevels worden volgens de berekeningen van de constructeur stalen kolommen en/of liggers toegepast. Daar waar vereist worden deze brandwerend afgewerkt.

Metselwerk en gevels

De buitengevels van de appartementen bestaan uit schoon metselwerk van gebakken stenen voorzien van een doorgestroken voeg. De exacte kleur van de steen en voeg wordt in overleg met de architect bepaald. In de gemetselde gevels worden open stootvoegen aangebracht voor de spouwventilatie. Eventuele dilatatievoegen worden op aanwijzing van constructeur en/of baksteenleverancier toegepast. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie aangebracht met de vereiste warmteweerstand. Boven de daarvoor in aanmerking komende kozijnen worden stalen lateien of geveldragers aangebracht. In de gevels van het bergingblok worden gierzwaluwkasten verwerkt.

De gevel van het trappenhuis, het tussenlid tussen het bergingblok en de appartementen, wordt voorzien van een metalen bekleding.

Daken en goten

De platte dakvlakken worden voorzien van een afschotisolatie bedekt met een dakbedekking en waar nodig voorzien van ballast.

De buitenruimten van de begane grond en 6^e verdieping worden voorzien van daktegels in de kleur grijs. In verband met de isolatiedikte van het dakterras / buitenruimte worden de toegangskozijnen naar het dakterras / buitenruimte op de 6^e verdieping op een bouwkundige opstand geplaatst. Hierdoor ontstaat er een opstap naar het dakterras / buitenruimte.

De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met een aluminium afdekker of daktrim. Conform tekening worden er op diverse posities betonnen afdekkers geplaatst.

Buitenkozijnen, -ramen en deuren

Alle buitenkozijnen inclusief draaiende delen worden uitgevoerd in hout. De kleuren van de kozijnen worden door de architect in overleg met de welstandcommissie bepaald. De kleur van de kozijnen aan de binnenzijde is gelijk aan de buitenzijde. Onder de buitenkozijnen worden waar mogelijk aluminium waterslagen toegepast.

De entreedeur van de appartementen is een vlakke deur conform tekeningen. De deuren van de bergingen in het bergingsblok zijn dichte deuren.

De toegang tot de woongebouwen vindt plaats door middel van een zelfsluitende deur, welke van buitenaf slechts met een sleutel te openen is. Bij de hoofdentree wordt een bel,-intercominstallatie geïnstalleerd. De hoofdtoegangsdeur is vanuit de appartementen elektrisch te openen.

Het souterrain is toegankelijk middels een hekwerk welke te bedienen is met een individuele afstandsbediening voor de appartementen welke een parkeerplaats hebben in het souterrain. Toegang van de fietsenberging is middels separate deur aan de straatzijde geregeld.

Hang- en sluitwerk

Alle buitendeuren worden voorzien van veiligheidscilindersloten en beslag met kerntrekbeveiliging die voldoen aan SKG kwaliteitseisen, die staan voor optimale inbraakwerendheid, kwaliteit en duurzaamheid.

Per appartement worden de voordeur, bergingsdeur en balkondeuren gelijksluitend uitgevoerd. De algemene toegangsdeuren van het complex worden middels een separaat sleutelsysteem uitgevoerd. Bij de voordeur wordt een huisnummerbord en een drukbel opgenomen. Ter plaatse van de hoofdentree worden metalen postkasten voorzien van bellen-tableau opgenomen conform tekening.

Beglazing

De buitenkozijnen worden voorzien van HR++ (dubbel) glas. Waar vereist wordt er doorvalveilige beglazing toegepast. Binnenbeglazing, indien van toepassing, wordt uitgevoerd in enkel glas conform regelgeving.

Binnenwanden

De niet-dragende scheidingswanden in het appartement worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden. De eventueel benodigde constructieve wanden bestaan uit massief beton of kalkzandsteen, dikte volgens opgave constructeur.

Om doorbuiging van de bovenliggende vloer op te kunnen vangen worden de lichte scheidingswanden niet strak onder het plafond gezet en voorzien van een flexibele afdichting. Zodoende is er een geringe zetting van de bovenliggende vloer mogelijk.

Alle binnenwanden zullen indien noodzakelijk, volgens advies van de fabrikant, gedilateerd worden. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en dat er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat. Deze (krimp)scheur heeft bouwkundig en constructief geen gevolgen.

De scheidingswanden van de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen schoonwerk vellingblokken en worden vrijgehouden van het plafond om te kunnen ventileren.

Trappen en hekwerken

Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden in de gemeenschappelijke verkeersruimten betonnen trappen geplaatst ter plaatse van de hoofdentree. Aan het einde van de galerij wordt een stalen (vlucht) wenteltrap gerealiseerd.

Langs de trappen worden in kleur gecoate metalen leuningen en hekken aangebracht. Dit geldt ook voor de galerijen, balkons en 'franse' balkons.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht en voorzien van vlakke deuren met opdekspanning in de kleur wit. In de bovenlichten wordt glas geplaatst, met uitzondering van de meterkasten en techniekruimten. Hier wordt een dicht paneel toegepast.

Onder de deuren van toilet en badkamer komen kunststenen dorpels. De binnendeuren worden voorzien van deurkrukken van geanodiseerd aluminium. Alle binnendeuren worden voorzien van loopsloten, de toilet- en badkamerdeuren van een vrij- en bezetsluiting.

De kozijnen van de bergingen, (buiten de woning) worden uitgevoerd in stompe metalen kozijnen. De algemene ruimten en algemene meterkasten worden uitgevoerd in houten kozijnen en voorzien van vlakke stompe deuren. De bergingsdeuren zijn gelijksluitend met de sloten van het bijbehorend appartement. De meterkasten worden ingericht volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

Vensterbanken

Ter plaatse van de buitenkozijnen worden aan de binnenzijde bij steenachtige borstweringen kunststeen vensterbanken aangebracht. Daar waar de kozijnen tot vloerpeil zijn gesitueerd worden geen vensterbanken opgenomen.

Aftimmerwerk

In de appartementen worden standaard geen plinten aangebracht. Overige aftimmeringen in de gebouwen zullen worden verricht zoals uit de aard van het werk blijkt.

Aftimmeringen in de gebouwen worden met een watergedragen verf afgeschilderd of fabrieksmatig afgelakt.

Het plafond van het souterrain, incl. bergingen in het souterrain, wordt voorzien van een geïsoleerd plafond van houtwol cementplaten.

In de trappenhuis/centrale hallen worden ter beperking van galm, tegen de onderkant van het plafond, een houtwolcement beplating toegepast.

Vloerafwerking

De betonnen vloeren worden voorzien van een dekvloer met uitzondering van de souterrainvloer en daken. Achter de hoofdentree worden vloertegels ca. 60x60cm in combinatie met een schoonloopmat aangebracht. Op de verdiepingen wordt in het trappenhuis uitzonderd de prefab betonnen bordessen tapijt gerealiseerd. In het bergingenblok wordt de dekvloer voorzien van carborundum o.g. slijtlaag.

Stukadoorwerk

Alle binnenwanden van de appartementen, behalve daar waar spuit- en/of wandtegels wordt aangebracht, worden "behangklaar" afgewerkt, met uitzondering van de meterkast, deze wanden worden niet afgewerkt. "Behangklaar" wil zeggen; de binnenwanden zijn bij oplevering, na verwijdering van eventuele oneffenheden, direct geschikt voor het aanbrengen van een voorsmeerlaag en het aanbrengen van dikker type behang. Voor het aanbrengen van sauskwerk o.i.d. dient u de wanden eerst zorgvuldig af te werken.

Alle plafonds in de appartementen met uitzondering van de meterkasten en technische ruimten worden voorzien van spackspuitwerk. De 'V-naden' van het plafond zullen in het zicht blijven. Spackspuitwerk op de wanden wordt toegepast boven het tegelwerk in de toiletten en de algemene werkkast. De wanden in de algemene ruimten worden voorzien van scan en sauskwerk in de kleur wit. De wanden in de bergingen en bergingsgangen blijven onafgewerkt.

Tegelwerk

De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van circa 120 cm boven de vloer. De wanden van de badkamers worden betegeld tot het plafond.

Voor wand- en vloertegels kan gekozen worden binnen een voor dit project samengesteld keuzepakket, of u kunt een keuze maken in de aangewezen (digitale) showroom, eventueel meerwerk wordt verwerkt in de uw optielijst.

Het standaard tegelwerk volgens het tegelpakket heeft de volgende afmetingen:

- Vloertegels hebben een tegelafmeting van 15x15 cm;
- Wandtegels hebben een tegelafmeting van 15x15 of 15x20 cm (staand verwerkt);

De wandtegels worden gevoegd in de voegkleur wit en de vloertegels in voegkleur grijs. Vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Waar technisch noodzakelijk worden kitvoegen aangebracht, de uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof hoekprofielen. Ter plaatse van de douchehoek liggen de tegels op afschot.

Keuken

Er wordt bij het appartement geen keukeninrichting geleverd. Wel zijn er standaard aansluitingen aangebracht zoals aangegeven op de nul-tekening van de keukenshroom. Als er bij de door de aannemer geselecteerde keukenshroom een keuken wordt uitgezocht worden de verplaatsingen van de elektrische basisinstallatie binnen de aangegeven keukenzone (aangegeven op de verkoop-tekeningen) niet verrekend. De installatie aanpassingen dienen voor de sluitingsdatum van de kopersopties bekend te zijn. De keuken wordt altijd na oplevering geplaatst.

Buitenriolering

De buitenriolering van de vuilwaterafvoer (VWA) en de hemelwaterafvoer zal worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Alle leidingen worden uitgevoerd in recyclebaar PVC.

Binnenriolering

De binnenriolering wordt samengesteld uit recyclebaar PVC en bij de voorgevel aangesloten op de buitenriolering. Alle sanitaire toestellen worden op de binnenriolering aangesloten. Tevens komt er een aansluiting voor uitstortgootsteen in de algemene werkkast.

Waterinstallatie

De koudwatermeter wordt aangelegd vanaf de watermeter geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- de aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- de mengkraan op de wastafel(s) in de badkamer;
- de douchemengkraan;
- de badmengkraan (indien van toepassing).

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- het spoelreservoir van het toilet;
- de fontein van het toilet (penthouses (conform verkooptekeningen));
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- hydrofoorinstallatie.

De waterleidingen worden volgens de voorschriften uitgevoerd. In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen op een standaard plaats boven de vloer afgedopt. Bij het bepalen van deze standaard plaats wordt uitgegaan van de basis nul-tekening van de door de aannemer geselecteerde keukenshowroom.

De warm- en koudwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt in wanden en/of vloeren. Ter plaatse van de technische opstellingen en de meterkast in het appartement worden de leidingen uitgevoerd in opbouw.

Het gelijktijdig gebruik van meerdere (warmwater) tappunten binnen het appartement kan de druk afnemen.

Sanitair

Het op de tekeningen aangegeven sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit.

Zie bijgaande sanitairlijst voor de exacte uitvoering. Naast het standaard sanitair bieden wij u de mogelijkheid om via een door ons geselecteerde (digitale) sanitairshowroom uw eigen sanitair uit te kiezen. Eventuele meerwerkkosten worden verrekend via de kopers-optielijst.

Voor het aansluitpunt voor de wasmachine wordt het volgende geleverd.

- Tapkraan met beluchter;
- Afvoerbuis met sifon uitgevoerd in kunststof.

Het is niet mogelijk om uw badkamer casco op te laten leveren in verband met de Garantievoorwaarden van Woningborg in het belang van andere appartementseigenaren.

Verwarmingsinstallatie

Omdat het appartement bijzonder goed geïsoleerd uitgevoerd wordt, is er ook relatief weinig warmte nodig om het appartement op temperatuur te brengen of te houden. Het appartement zal worden verwarmd door een water-warmtepomp (gasloos). Alle vertrekken worden verwarmd middels vloerverwarming als hoofdverwarming. Ten behoeve van de vloerverwarming zal een vloerverwarmingsverdeler worden gerealiseerd in de technische ruimte, m.u.v. appartement 34. Hier is deze expliciet aangegeven op de verkooptekening. In de woonkamer plaatsen wij de hoofdthermostaat. De overige ruimten worden voorzien van een naregeling thermostaat. In de badkamer wordt een elektrische radiator toegevoegd voor extra verwarming.

Individueel regelbaar:

Woonkamer/keuken:	20 °C
Slaapkamer(s)	20 °C
Badkamer:	22 °C

Ventilatie

In het appartement wordt een slim en bewonersonafhankelijk ventilatiesysteem aangebracht. In de woonkamer plaatsen wij een decentrale ventilatie-unit met warmteterugwinning (WTW) onder het raam. Deze decentrale warmteterugwinning-unit voert schone lucht toe en vervuilde lucht af. Deze WTW-unit zorgt op een stille- en energiezuinige manier voor een gezond binnenklimaat. De ventilatie-unit heeft standaard ingebouwde sensoren voor luchtkwaliteit (CO₂), luchtvochtigheid en binnen- en buitentemperatuur. Dit zorgt voor een automatische aansturing: u als gebruiker hoeft zelf niets te doen om de ventilatie te regelen. De ventilatie-unit past zich aan uw gedrag aan. Zo ventileren we minder als er ook minder mensen aanwezig zijn en meer als er bijvoorbeeld een verjaardag is.

In de technische ruimte plaatsen wij een mechanische afvoerbox. Deze afvoerbox voert vervuilde lucht af uit de badkamer, toiletruimte en technische ruimte. Hiervoor zullen diverse afzuigventielen opgenomen worden in wand en/of plafond in de desbetreffende ruimten. De afvoerbox is standaard voorzien van een vochtsensor die automatisch de afvoer capaciteit verhoogt bij vochtproductie in de badkamer.

Woningen met een slaapkamer aan de spoor-/ stationsgevel zullen worden voorzien van een toevoerventilator in de slaapkamer. Deze toevoerventilator bepaalt door middel van ingebouwde sensoren voor luchtkwaliteit (CO₂), luchtvochtigheid en binnen- en buitentemperatuur of er moet worden geventileerd. De toevoerventilator is dusdanig slim dat hij zelfstandig bepaalt of dit op een natuurlijke of mechanische wijze wordt toegevoerd om een gezonde slaapkamer te krijgen. Zodoende wordt er altijd geventileerd op de meest energiezuinige manier. De toevoerventilator is gekoppeld aan de afvoerbox in de technische ruimte en zal draadloos (via RF) samenwerken, zodat in de gehele woning een optimaal binnenklimaat wordt gerealiseerd. Deze toevoerventilator is uiteraard zeer stil en dempt het buitengeluid.

Slaapkamers gelegen aan de Paulinapolder (voorgevel) worden natuurlijk geventileerd door middel van roosters in het glas.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt volgens de richtlijnen van het plaatselijke energiebedrijf en de richtlijnen van de NEN 1010 uitgevoerd als centraaldozensysteem met inbouwschakelaars en wandcontactdozen.

Met uitzondering van de bergingen wordt er wit inbouw materiaal toegepast waarbij de leidingen worden weggewerkt. In de bergingen wordt opbouw materiaal aangebracht, de leidingen komen daar in het zicht. Ieder appartement wordt voorzien van een individuele elektrische installatie. De installatie wordt aangeleverd vanuit de meterkast van het appartement en wordt verdeeld over de nodige groepen naar de diverse aansluitpunten en schakelaars zoals deze (ter indicatie) zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

De groepenkast wordt met de benodigde installatieautomaten en aardlekschakelaars geplaatst in de meterkast, aangebracht op een houten achterwand.

Alle wandcontactdozen worden geaard en stand uitgevoerd. De volgende hoogten worden aangehouden:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer;
- Wandcontactdozen worden in de woonkamer en de slaapkamers aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;
- De loze leidingen worden in de woonkamer en hoofdslaapkamer aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;
- Overige wandcontactdozen worden, met uitzondering van de wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok, aangebracht op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer;

- Wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden aangebracht op circa 125 cm boven de afgewerkte vloer;
- Het wandlichtpunt in de badkamer wordt op circa 180 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Aansluitpunten t.b.v. thermostaat wordt circa op 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;

De keuken wordt standaard voorzien van elektrische kookaansluiting 2x230V 16A.

De appartementen beschikken bij oplevering over een elektrische aansluiting. U dient voor oplevering een contract af te sluiten met uw energieleverancier.

Alle appartementen zijn voorzien van rookmelders die aangesloten zijn op het elektriciteitsnet. Er wordt een belinstallatie gemonteerd welke aangesloten wordt op de intercom. De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte is gelegen op de begane grond bij de hoofdentree.

Algemene voorzieningen op de algemene elektrameter:

- De aansluiting van de hydrofoorinstallatie.
- De aansluiting van de liftinstallaties.
- De algemene ruimten worden voorzien van een verlichtingsinstallatie, compleet met armaturen. Definitieve keuze armaturen in overleg met de architect. Waar nodig wordt volgens Bouwbesluit de noodverlichtings-installatie aangebracht.
- De lift wordt voorzien van een GSM module t.b.v. alarm doormelding.

Telefoon, CAI en communicatie

Ten behoeve van CAI of telefoon wordt een loze leiding aangebracht in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer (conform verkooptekening). In de koopsom zijn geen aansluit- en abonnementskosten voor CAI en telefoon opgenomen. Het aansluiten daarvan dient door de koper bij de desbetreffende instanties te worden aangevraagd.

In het appartement wordt een intercominstallatie geplaatst. De hoofdentree wordt aangesloten op deze installatie. Vanuit het appartement kan men de bezoeker spreken en de hoofdentreedeur openen.

Liftinstallatie

Er wordt een elektrisch aangedreven personenliftinstallatie geplaatst. De liftvloer heeft een maat van ca. 110 x 210 cm. De lift wordt voorzien van een leuning, bedieningspaneel, spiegel en opklapbaar zitje.

Terreininrichting

De aangegeven groenvoorziening en inrichtingen van het gebied rondom het appartementengebouw zijn indicatief en worden nader uitgewerkt. In de bestrating zal parkeervak-aanduiding worden meegenomen.

Indien bij oplevering het jaargetijde niet geschikt is om beplanting aan te brengen wordt dit op een later tijdstip gedaan.

De fietsenberging, gelegen in het souterrain, wordt voorzien van fietsenrekken.

De wijze van huisvuilophaalvoorzieningen en de exacte plaats van de huisvuil-verzamel-punten wordt door de gemeente bepaald.

5. Kleur- en materialenstaat

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Buitengevel		
- Bergingenblok	Baksteen, schoon metselwerk	Rood
- Pakhuis Kampen	Baksteen, schoon metselwerk	Gen. oranje
- Pakhuis Zwolle	Baksteen, schoon metselwerk	Grijs / oranjegeel
- Pakhuis Hardewijk	Baksteen, schoon metselwerk	Gen. oranjerood
- Basisblok voorgevel	Baksteen, schoon metselwerk	Gen. bruin
- Basisblok achtergevel	Baksteen, schoon metselwerk	Gen. oranje
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Diverse grijs
Buitengevel kozijnen	Hardhout	Diverse grijs
Waterslagen	Aluminium	Grijs
Lateien	Staal	Grijs
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	Grijs
Daktrim en muurafdekkers	Aluminium	Grijs
Betonnen afdekker / spekbanden	Beton	Naturel
Hekwerken, franse balkons	Metaal / glas	Grijs
Toegangshekwerk souterrain	Metaal	n.t.b.
Gevelbekleding trappenhuis	Metaal	Zwart

Wandafwerking trappenhuis	Scan en sauswerk	Wit
Wandafwerking kelder / berging	Beton / Kalkzandsteen	Grijs / Wit
Vloerafwerking trappenhuis	Tegels 600x600 / Tapijt	Grijs
Vloer souterrain	Beton	Naturel
Vloer bergingen /alg. ruimte	Cementdekvloer	Naturel
Vloer achter hoofdentreedeur	Schoonloopmat	Grijs
Plafond parkeerkelder/bergingen	Houtwolcementplaten	Wit
Plafond hoofdentree	Houtwolcementplaten	Wit

Binnendeurkozijnen appartement	Staal	Wit
Binnendeuren appartementen	Opdek	Wit
Schakelmateriaal appartementen	Kunststof	Wit
Vensterbanken appartementen	Kunststeen	Wit

RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN

RUIMTE	VLOER	WAND	PLAFOND
Entree Verkeersruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 120 cm, daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Woonkamer / keuken Verblijfsruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafondhoogte	Spuitwerk
Slaapkamer(s) Verblijfsruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Techniekruimte(n) Onbenoemde ruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk

RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN

RUIMTE	VLOER	WAND	PLAFOND
Hoofdentree	Tegels 60x60 +schoonloopmat	Scan en sauswerk	Houtwolcement
Trappenhuis	Tapijt/schoonwerk-beton	Scan en sauswerk	Houtwolcement
Werkkast	Tegels 60x60	Wandtegels tot ca. 120 cm, daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Souterrain	Betonvloer	Onafgewerkt	Houtwolcement
Bergingenblok	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

AFBEELDINGEN SANITAIR EN TEGELWERK

TOILETCOMBINATIE

Bedieningspaneel closet / urinoir

Omschrijving: Bedieningspaneel Geberit Sigma 01



Closetzitting

Omschrijving: Sphinx 300 Basic closetzitting



Closet

Omschrijving: Sphinx 300 Basic 22 closet, keramiek



FONTEINCOMBINATIE

Fontein

Omschrijving: Sphinx 300 Basic fontein, keramiek



Fonteinkraan

Omschrijving: Grohe Costa fonteinkraan



Sifon

Omschrijving: Viega Afvoerprogramma 5754 plugbekersifon



WASTAFELCOMBINATIESifon

Omschrijving: Viega Afvoerprogramma 5754 plugbekersifon

Wastafelmengkraan (opbouw)

Omschrijving: Grohe Costa wastafelmengkraan

Wastafel

Omschrijving: Sphinx 300 Basic wastafel

Spiegel

Omschrijving: Swallow Standaard wandspiegel, (hxb) 600x800mm

**DOUCHECOMBINATIE**Douchemengkraan (opbouw)

Omschrijving: Grohe Costa douchemengkraan

Glijstangcombinatie

Omschrijving: Grohe Tempesta glijstangset

Doucheafvoer

Omschrijving: Aquaberg doucheput 15x15cm



LIGBADCOMBINATIE*(Indien van toepassing)***Badmengkraan (opbouw)**

Omschrijving: Grohe Costa Badmengkraan

**Ligbad**

Omschrijving: Sphinx 300 Basic ligbad, kunststof, wit

**Badafvoercombinatie**

Omschrijving: Viega Multiplex Visign M5 badafvoercombinatie enkel

**Handdouche**

Omschrijving: Grohe Tempesta

**CLIMARAD VENTILATIE UNIT****Ventilatieunit WTW woonkamer**

Omschrijving: Climarad Sensa

**Ventilatieunit slaapkamer**

Omschrijving: Climarad S-Fan



PROJECT TEGELPAKKET

WANDTEGELS BADKAMER EN TOILET

De wandtegels van Procasa hebben als basis een afmeting van 15x15cm of 15x20cm en zijn voorzien van een gladde oppervlaktestructuur. De wandtegels worden in stand verband en gecentreerd op de wanden geplaatst. Voegkleur is standaard wit. De voegen zijn niet strokend met de vloertegels. Standaard kunt u kiezen uit onderstaande 4 tegels.

**Wit glanzend
15x15cm**



**Wit mat
15x15cm**



**Wit glanzend
15x20cm**



**Wit mat
15x20cm**



VLOERTEGELS BADKAMER EN TOILET

De vloertegels van Procasa hebben een afmeting van 15x15cm en zijn voorzien van een matte oppervlaktestructuur. De vloertegels worden in recht verband en gecentreerd op de vloer geplaatst. In de douchehoek zal het tegelwerk op afschot getegeld worden, dit is nodig om een goed afschot in de douchehoek te kunnen realiseren. Voegkleur is standaard grijs. De voegen zijn niet strokend met de wandtegels. Standaard kunt u kiezen uit onderstaande 5 kleuren.

**Antracite
15x15cm**



**Basalt
15x15cm**



**Clay-
Schlamm
15x15cm**



**Earth Braun
15x15cm**



**Hellgrau
15x15cm**



**Sand Beige
15x15cm**



Indien u een geheel andere tegel wenst kunt u deze uitzoeken in de aangewezen (digitale) showroom, aanvullende kosten zullen verwerkt worden in de kopersoptielijst.

6. Bouwonderneming van Bekkum | bv

Missie

Van Bekkum bouwt. Dat doen wij op onze eigen kenmerkende manier: trots, betrokken & vol lef. De kwaliteit, die vroeger zo gewoon leek, is vandaag nog steeds onze norm. Om te kunnen bouwen met de hoogste kwaliteit, blijven wij investeren in kwaliteit en duurzaamheid. Ook tijdens het bouwen houden we continu rekening met de omgeving en alle betrokkenen. We houden van uitdagende projecten, in de overtuiging dat onze opdrachtgevers, hun werknemers en de uiteindelijke gebruikers er beter van worden.

"Wij zijn breed actief in wonen, bedrijfshuisvesting en de zorg. Onze aanpak is projectmatig en dienstverlenend. Onze inbreng strekt echter verder dan bouwproductie alleen. Wij zien kansen om initiatief te nemen, klanten te inspireren en samen te brengen. Dankzij ons 90-jarig bestaan beschikken wij over ruime ervaring en breed georiënteerde kennis. Er moet een duidelijke taak voor ons zijn, die verder gaat dan alleen de bouwproductie. Dit uit zich in bouwteams, CPO-opdrachten, bouwinitiatieven en ontwikkelingen. Wij richten ons niet op particuliere opdrachten."

Visie

De visie van Van Bekkum reikt verder dan het gebouw zelf. Een goed bouwwerk heeft een lange levensduur: Van Bekkum bouwt dan ook solide werken. Ondanks dat marges daarmee mogelijk onder druk komen te staan, bouwen wij altijd voor die lange levensduur. Al tijdens de bouw houden wij rekening met de toekomstige renovatie of het einde van een bouwwerk. Daarom staan wij voor duurzaamheid en circulair bouwen.

"Wij zijn geen aannemer, maar een gepassioneerd bouwer. Onze manier van werken is helder, transparant en betrokken. Woningen en gebouwen waar ooit de 'Van Bekkum-vlag' heeft gewapperd, worden nog steeds verkocht met het Van Bekkum kwaliteitslabel. En dat willen wij zo houden. Wij geven nooit zomaar op, en gaan door om samen met de klant te komen tot de beste oplossing en het mooiste duurzame resultaat. Daar gaan we voor."

Bezoek voor meer informatie onze website: www.vanbekkum.nl

7. Tenslotte

De verstrekte informatie is met de grootste zorg in nauwe samenwerking met architect en adviseurs samengesteld. Toch moet er een voorbehoud worden gemaakt voor:

- Wijzigingen die een gevolg zijn van nieuwe eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.
- Wijzigingen in materialen en afwerking, die geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de appartementen en geen financiële consequenties hebben.
- Kleine afwijkingen in de tekeningen en de artist impressions ten opzichte van de werkelijke uitvoering. De op tekening aangegeven maten zijn indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Eventueel op tekening ingetekend meubilair en/of apparatuur, voor zover niet in de technische omschrijving genoemd, behoren niet tot de levering.
- De plattegronden in de sfeerbrochure zijn indicatief, de op de tekeningen weergegeven maten zijn 'circa' maten. De indeling geeft een indicatie van de mogelijkheden. De appartementen worden standaard opgeleverd volgens de bijgevoegde verkooptekeningen. Schaal geveltekeningen 1:100, schaal plattegronden appartementen 1:50.

Indien dit technisch noodzakelijk mocht blijken, behoudt de directie zich het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd, is de ondernemer altijd gerechtigd deze te vervangen door een vergelijkbaar product.

Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impressions en het kleurgebruik in deze documentatie. Ingetekend meubilair en keukenopstelling zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening.

Voor al uw vragen en nader overleg staat de makelaar en de Van Bekkum Groep graag voor u klaar!

Makelaar
Leukehuizen.nl



Ontwikkeling & Realisatie
Van Bekkum Groep B.V.



Architect
BRON architectuur



Installateur
De Vreeden

