



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

22-2-22

WONEN IN

WEST.

1. INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|----|
| 1. Inhoudsopgave ■..... | 2 |
| 2. Het kopen van een woning ■..... | 3 |
| 3. Algemene toelichting ■..... | 11 |
| 4. Technische omschrijving ■..... | 14 |
| Peil en maatvoering..... | 14 |
| Grondwerk..... | 14 |
| Fundering en onderbouw..... | 14 |
| Vloeren..... | 14 |
| Dragende wanden..... | 15 |
| Staalconstructie..... | 15 |
| Metselwerk en gevels..... | 15 |
| Daken en goten..... | 15 |
| Buitenkozijnen, -ramen en deuren..... | 16 |
| Hang- en sluitwerk..... | 16 |
| Beglazing..... | 17 |
| Binnenwanden..... | 17 |
| Trappen en hekwerken..... | 17 |
| Binnenkozijnen en -deuren..... | 18 |
| Vensterbanken..... | 18 |
| Aftimmerwerk..... | 18 |
| Vloerafwerking..... | 18 |
| Stukadoorwerk..... | 19 |
| Tegelwerk..... | 19 |
| Keuken..... | 19 |
| Buitenriolering..... | 20 |
| Binnenriolering..... | 20 |
| Waterinstallatie..... | 20 |
| Sanitair..... | 21 |
| Verwarmingsinstallatie..... | 21 |
| Ventilatie..... | 22 |
| Elektrische installatie..... | 22 |
| Telefoon, CAI en communicatie..... | 23 |
| Liftinstallatie..... | 24 |
| Terreinrichting..... | 24 |
| 5. Kleur- en materialenstaat ■..... | 25 |
| 6. Bouwonderneming van Bekkum bv ■..... | 30 |
| 7. Tenslotte ■..... | 31 |

2. HET KOPEN VAN EEN WONING

Een woning 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 nieuwbouwwoning. Daarom adviseren wij u onderstaande aandachtspunten goed door te nemen.

De in deze technische omschrijving opgenomen informatie geldt voor de woningen zoals die zijn opgenomen in dit bouwplan en vormt één geheel met de verkooptekeningen. Het door-nemen 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 woningen is ondergebracht bij Makelaardij De Parel. De bouw van de woningen 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 woningen worden gebouwd en verkocht met het garantiecertificaat van Woningborg. Dit certificaat heeft als doel het bevorderen van de kwaliteit van de te bouwen koopwoningen en het verschaffen van waarborgen. Hierdoor wordt het vertrouwen tussen aanbieders en verkrijgers van woningen vergroot. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt door ondernemingen die zijn ingeschreven bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen of Woningborg. Bouwonderneming van Bekkum BV is aangesloten bij Woningborg.

Bij de aankoop van uw woning ontvangt u van de makelaar het door Woningborg uitgegeven boekje "Garantie- en waarborgregeling 2021". Hierin vindt u informatie over de garantieregeling, garantienormen, reglementen van inschrijving, standaard koop-/aannemingsovereenkomst etc. Het garantiecertificaat wordt u door Woningborg 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 de woning te bouwen en de grond te leveren. De koper verplicht zich de koop-/aanneemsom (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 bouw-

termijnen zijn vervallen, moeten deze bij de notariële overdracht worden voldaan. 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 de woning. De garantie wordt gegeven door Bouwonderneming Van Bekkum BV, Woningborg staat borg voor het naleven van de verplichtingen die uit de garantie voortvloeien. Daarnaast garandeert het garantiecertificaat dat uw woning 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 woning verbonden kunnen zijn.

Aanvraag hypotheek

Het kan zijn dat u een hypotheek nodig heeft voor het kopen van de woning. 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 ontlenen. 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 woningen 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 woning 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 woning 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 woning 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 de woning 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 woningen 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 woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- notariskosten voor de levering van de grond (de woning) 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).

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

- kosten verbonden aan het sluiten van een hypotheecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie (indien van toepassing);
- 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 (privé-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 (of een externe beheersorganisatie) 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 € 250,- 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, PV panelen e.d.;
- energiekosten van de algemene ruimten;
- reservering groot onderhoud;

- reservering schilderwerk;
- administratie en overige kosten.

Verzekeringen

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

Kopersopties

Bij alle woningen 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 uw 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 woning deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en de woning bij oplevering dient te voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de N.E.N.-normen, de eisen van de nutsbedrijven en de Woningborg 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 woning 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 drie weken voor de oplevering stelt Bouwonderneming Van Bekkum BV u schriftelijk op de hoogte van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Schoonmaken

De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk 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 woning 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 woning inspecteert u samen met een vertegenwoordiger van de aannemer uw nieuwe woning. 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 de woning 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 woning 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 gemacht alle onvolkomenheden te hebben verholpen.

Bouwvocht

Tot geruime tijd na de oplevering zal er ongetwijfeld sprake zijn van een vochtig klimaat in de woning. 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 krimp-scheuren 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 bepalingen

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg.

Nieuwsbrieven

Tijdens het bouwproces houdt Bouwonderneming Van Bekkum BV u middels regelmatig verschijnende nieuwsbrieven en/of foto's op de hoogte van allerlei 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 laatst 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 woningen en de omgeving.

3. ALGEMENE TOELICHTING

Dit gedeelte is de technische omschrijving van de basis woning; eventuele gewenste uitbreidingen of persoonlijke wensen zijn hierin niet opgenomen. Hierin vindt u alle technische informatie over uw woning.

Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast hebben de technische omschrijving en de verkooptekeningen een contractuele waarde. Deze 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 de woning. 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 woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. 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 2021.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit staat vermeld aan welke eisen en regelgeving de woningen 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 woning 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 gedeeltes 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 woningen worden gebouwd en opgeleverd, wordt bepaald door het uitvoeringsteam en geschiedt op basis van fasering. De opleveringsvolgorde van de woningen 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 woningen. 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 woning te kunnen bezichtigen, om eventueel nametingen 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.

WEST. □
S
E
W

4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING ■

Peil en maatvoering

Peil 0+ is de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer nabij de hoofdentree van het appartementencomplex en nabij de voordeur van de grondgebonden woningen exclusief de individuele vloerafwerking. 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.

Grondwerk

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

Fundering en onderbouw

De fundering en onderbouw worden geheel volgens tekeningen en berekening van de hoofdconstructeur uitgevoerd. Onder de kelder en fundering worden betonnen funderingspalen aangebracht. De keldervloer van het appartementencomplex bestaat uit een in het werk gestorte betonnen vloer. De kelderwanden worden eveneens in het werk gestort.

De fundering van de grondgebonden woningen bestaat uit gewapende betonnen balken, welke op de betonnen funderingspalen rusten. De kademuur nabij de watergang wordt constructief uitgevoerd in beton.

Vloeren

De begane grond- en verdiepingsvloeren van het appartementencomplex bestaan uit betonnen systeemvloeren, een zogenaamde breedplaatvloer. Dit vloertype kenmerkt zich door V-naden aan de onderzijde, die in het zicht blijven. In het souterrain zijn betonnen constructieve balken zichtbaar aan het onderzijde van het plafond. De begane grondvloer wordt waar nodig aan de bovenzijde geïsoleerd.

De begane grondvloer van de grondgebonden woningen wordt uitgevoerd in een geïsoleerde systeemvloer. Voor de toegang tot de kruipruimte onder de grondgebonden woningen wordt er een sparing gemaakt die wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik. De verdiepingsvloeren van de grondgebonden woningen bestaan eveneens uit betonnen systeemvloeren, de zogenaamde breedplaatvloer. Dit vloertype kenmerkt zich door V-naden aan de onderzijde, die in het zicht blijven. De vloer van de ongeïsoleerde garages wordt uitgevoerd in beton. Deze vloer wordt rechtstreeks op de ondergrond (zandlaag) aangebracht waardoor deze geen kruipruimte heeft.

De dikte van verschillende vloeren wordt vastgesteld door de hoofdconstructeur. De uitkragende balkons van het appartementencomplex zijn vrijdragend en worden uitgevoerd in prefab beton. Daar waar nodig worden stalen kolommen en liggers toegepast volgens opgave van de hoofdconstructeur.

Dragende wanden

De constructieve dragende wanden en kolommen in het souterrain worden uitgevoerd in beton. De overige constructieve binnenwanden en de binnenwanden van de buitengevel (binnenspouwbladen) in zowel het appartementencomplex als van de grondgebonden woningen worden opgebouwd uit kalkzandsteen. Bouwen met kalkzandsteen is een traditionele, beproefde bouwmethode. De constructieve wanden worden conform de tekeningen en de berekeningen van de hoofdconstructeur aangebracht.

Staalconstructie

Voor de constructieve ondersteuning van onder andere vloeren, daken en gevels worden er daar waar nodig volgens de tekeningen en berekeningen van de hoofdconstructeur stalen kolommen en/of liggers toegepast. Daar waar vereist worden deze brandwerend afgewerkt.

Metselwerk en gevels

De buitengevels bestaan uit (gedeeltelijk stootvoegloos) schoon metselwerk van gebakken stenen voorzien van een doorgestreekte voeg. De exacte kleur van de (verschillende) stenen en voeg wordt in overleg met de architect bepaald. Indien nodig worden er 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.

De gevels van de garages worden uitgevoerd in schoon metselwerk. Deze garages worden niet geïsoleerd uitgevoerd. In de tuinen van de grondgebonden woningen worden er volgens de tekeningen gemetselde trappen en plantenbakken aangebracht. De kademuur wordt ook uitgevoerd in schoon metselwerk op een betonnen constructie.

In de gevels worden betonnen ornamenten aangebracht welke onder andere dienen als noodoverstort, aanlegging en huisnummer. Nabij de hoofdentree van de appartementen wordt de gevel bekleed met een aluminium beplating.

Daken en goten

De platte daken worden voorzien van een afschotisolatie bedekt met een dakbedekking en daar waar nodig wordt er ballast aangebracht. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium afdekker. Op het hoofddak van het appartementencomplex worden veiligheidsvoorzieningen opgenomen voor onderhoud.

Ter plaatse van de dakterrassen en loggia's worden daktegels toegepast. In verband met de isolatiedikte van het dakterras / loggia worden de toegangskozijnen naar de buitenruimte op een bouwkundige opstand geplaatst. Hierdoor ontstaat er een opstap naar de buitenruimte. De vrijdragende balkons worden uitgevoerd als prefab beton met een antislip profiel.

De dakconstructie van de garages bestaat uit een houten balkconstructie met een plaatmateriaal aan de bovenzijde. Op de dakvlakken wordt dakbedekking aangebracht. De dakranden worden voorzien van een aluminium daktrim.

Buitenkozijnen, -ramen en deuren

Alle buitenkozijnen inclusief draaiende delen worden uitgevoerd in aluminium. Onder de buitenkozijnen worden waar nodig aluminium waterslagen toegepast. Conform tekening worden er op diverse posities glazen 'franse balkons' aangebracht.

De voordeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in hout, voorzien van een vlakke houten deur conform tekeningen. Volgens de wettelijke eisen van de brandweer worden deze toegangsdeuren uitgevoerd met een elektrische deurdranger.

De hoofdentree van het appartementencomplex wordt uitgevoerd door middel van een elektrische zelfsluitende deur, welke van buitenaf slechts met een sleutel te openen is. De hoofdtoegangsdeur is vanuit de appartementen elektrisch te openen.

Het souterrain is toegankelijk middels een hekwerk welke te bedienen is met een individuele afstandsbediening. Hiernaast is dit hekwerk vanaf buitenaf te openen door middel van een sleutel en van binnenuit door middel van een slagdrukknop zodat met men met de fiets het souterrain kan betreden. In het appartementencomplex zal een dakluik aangebracht worden voor onderhoud van de verschillende daken.

Ter plaatse van de vrijstaande garage wordt een kanteldeur aangebracht welke handmatig te openen is. De zijdeur inclusief het bijhorende kozijn van de garages wordt uitgevoerd in hout.

De kleuren van de verschillende genoemde gevelelementen worden door de architect bepaald. De kleur van de gevelelementen aan de binnenzijde is gelijk aan de buitenzijde.

In de basis is er geen zonwering opgenomen. In de bouwkundige detaillering is ruimte gereserveerd voor zonwering in de vorm van screens. Als kopersoptie worden deze screens optioneel aangeboden. De kleurstelling van de optionele screens en het doek wordt door de architect collectief bepaald.

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.

Voor de appartementen wordt de cilinder van de voordeur gelijksluitend uitgevoerd met de bergingsdeur en hoofdentree. Bij de voordeur wordt een huisnummerbord en een drukbel opgenomen. Ter plaatse van de hoofdentree worden metalen postkasten opgenomen conform tekeningen. Hierbij wordt tevens een videofooninstallatie geïnstalleerd.

Bij de grondgebonden woningen wordt de cilinder van de voordeur eveneens gelijksluitend uitgevoerd met de garage, en overige deuren. Bij de garage wordt in een betonnen ornament het huisnummer aangegeven. Tevens zal hier een postkast met videofooninstallatie worden geïnstalleerd.

Beglazing

De buitenkozijnen worden voorzien hoogrendements glas. Waar vereist wordt er doorvalveilige, geluidswerende en brandwerende beglazing toegepast. Binnenbeglazing, indien van toepassing, wordt uitgevoerd in enkel glas conform regelgeving.

Op basis van extra geluidseisen worden de loggia's van de appartementen 2 en 5 extra afgeschermd door middel van een glazen pui. Ter plaatse van het balkon van appartement 8 wordt aan één zijde van het balkon een glazen geluidscherm geplaatst.

Binnenwanden

De constructieve wanden bestaan uit kalkzandsteen en beton, volgens opgave van de constructeur. De niet-dragende scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden. 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 in het souterrain worden uitgevoerd in kalkzandsteen schoonwerk vellingblokken. In deze wanden of boven het kozijn wordt een voorziening aangebracht zodat deze bergingen kunnen ventileren.

Trappen en hekwerken

Voor de toegang van de diverse verdiepingen in het appartementencomplex worden in de gemeenschappelijke verkeersruimten betonnen trappen geplaatst ter plaatse van de hoofdentree. Er wordt tevens een stalen (vlucht) wenteltrap gerealiseerd. Langs de trappen worden in kleur gecoate metalen leuning en hekken aangebracht.

Een aantal grondgebonden woningen hebben op de begane grond een 'split-level' verdieping. Het niveauverschil tussen de begane grond en het 'split-level' niveau wordt opgevangen door middel van een betonnen trap.

De overige trappen in de grondgebonden woningen worden uitgevoerd in vurenhout, wit gegrond. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is voorzien van stootborden. De trap naar de eventuele tweede verdieping wordt in de basis zonder stootborden uitgevoerd. Langs de 'open-zijde' van de trap wordt indien nodig een houten hekwerk aangebracht. Langs de 'muur-zijde' worden een houten leuning aangebracht.

Binnenkozijnen en –deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte houten montagekozijnen en voorzien van vlakke stompe deuren in de kleur wit.

De meterkasten in de woningen en appartementen worden eveneens uitgevoerd met dezelfde vlakke stompe deur, echter met rooster(s) volgens de eisen van de NUTS partijen. De meterkasten worden ingericht volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

Indien nodig worden de deuren van de technische ruimten in de woningen en appartementen geluidswerend uitgevoerd met eventueel een rooster.

Onder de deuren van toilet en badkamer komen kunststenen dorpels. De binnendeuren worden uitgevoerd met deurkrukken met rozet van geanodiseerd aluminium. Alle binnendeuren worden uitgevoerd met loopsloten, de toilet- en badkamerdeuren van een vrij- en bezet-sluiting en de meterkast van een kastslot.

De kozijnen van de bergingen in het souterrain, algemene ruimten en algemene meterkasten in het appartementencomplex worden uitgevoerd in houten kozijnen en met vlakke stompe deuren.

Vensterbanken

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

Aftimmerwerk

In de woningen en appartementen worden standaard geen plinten aangebracht. Ter plaatse van de vides- en trapgatsparingen worden de dagkanten van de vloer afgetimmerd. Overige aftimmeringen in de woningen en appartementen zullen worden verricht zoals uit de aard van het werk blijkt. Aftimmeringen worden met een watergedragen verf afgeschilderd of fabrieksmatig afgelakt.

In de trappenhuisen/centrale hallen van het appartementencomplex worden ter beperking van galm, tegen de onderkant van het plafond, een akoestische beplating toegepast. Ter plaatse van de wanden van de algemene ruimten met de appartementen worden geïsoleerde voorzetwanden aangebracht.

Vloerafwerking

De betonnen vloeren in de woningen en appartementen worden voorzien van een dekvloer met uitzondering van het souterrain, garages en meterkasten. De dekvloeren worden uitgevoerd als 'zwevende' dekvloeren, met uitzondering van de badkamers. Dat wil zeggen dat er eerst een isolatielaag wordt aangebracht waarop de vloerverwarmingsleidingen worden gelegd, waarop vervolgens een dekvloer wordt aangebracht.

Ter plaatse van de hoefdentree van het appartementencomplex wordt achter de toegangsdeur een schoonloopmat aangebracht. Ter plaatse van de algemene verkeersruimten en

het vluchtrappenhuis (begane grond) worden vloertegels aangebracht. De trappen van de kelder naar de hoofdentree, en van de hoofdentree naar de begane grond worden voorzien van vloertegels. De treden van de overige trappen zijn schoonwerk beton.

Met betrekking tot de vloerafwerking in de appartementen gelden er aanvullende eisen in relatie tot geluid en warmteweerstand.

Stukadoorwerk

Alle binnenwanden van de woning, behalve daar waar spuit- en/of wandtegelwerk wordt aangebracht en met uitzondering van de meterkast, worden "behangklaar" afgewerkt tot aan de "plintzone". 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 sauswerk o.i.d. dient u de wanden eerst zorgvuldig af te werken.

In de woningen en appartementen wordt er met uitzondering van de meterkast spackspuitwerk op het plafond aangebracht. De 'V-naden' van het plafond zullen in het zicht blijven.

De wanden van de algemene verkeerruimten van het appartementencomplex worden voorzien van scan en sauswerk. In de algemene verkeersruimten worden akoestisch verlaagde plafonds aangebracht.

De wanden en plafonds in het souterrain en garages blijven onafgewerkt.

Tegelwerk

De wanden van het toilet en de badkamer 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 uw kopersoptielijst.

Het standaard tegelwerk volgens het tegelpakket heeft de volgende afmetingen:

- Vloertegels hebben een tegelafmeting van 30x30 cm;
- Wandtegels hebben een tegelafmeting van 15x30 cm (liggend 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 worden de tegels op afschot aangebracht.

Keuken

Er wordt bij de woningen en appartementen geen keukeninrichting geleverd. Wel zijn er standaard aansluitingen aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekening. Als er bij de door de aannemer geselecteerde keukenshowroom een keuken wordt uitgezocht worden de verplaatsingen van de basisinstallatie binnen de aangegeven keukenzone (aangegeven op de verkooptekeningen) 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 (HWA) zal worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel. De hemelwaterafvoer zal lozen op het openbare naastgelegen water. Alle leidingen worden uitgevoerd in recyclebaar PVC.

Hemelwaterafvoeren worden door de schacht naar beneden gebracht. In het souterrain worden deze aan het plafond bevestigd waardoor deze zichtbaar zijn. De hemelwaterafvoeren van de garages worden uitgevoerd in zink.

Binnenriolering

De binnenriolering wordt samengesteld uit recyclebaar PVC en bij de voorgevel van de woningen en de straatzijde van het appartementengebouw aangesloten op de buitenriolering. Alle sanitaire toestellen worden op de binnenriolering aangesloten.

Waterinstallatie

De koudwaterleiding 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 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;
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine;

In het appartementencomplex wordt een hydrofoorinstallatie geplaatst. Vanaf deze hydrofoorinstallatie wordt een kunststof leidingsysteem naar de meterkast van elk appartement gelegd.

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 positie wordt uitgegaan van de verkooptekening.

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 de woning worden de leidingen uitgevoerd in opbouw.

Door het gelijktijdig gebruik van meerdere (warmwater) tappunten binnen de woning kan de uitstroomtemperatuur en druk afnemen.

Sanitair

Het op de tekeningen aangegeven sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit. Zie bijgaande sanitair-overzicht 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 uw kopersoptielijst.

Voor het aansluitpunt voor de wasmachine wordt het volgende geleverd:

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

Standaard is een aansluiting voor een wasdroger opgenomen.

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

Verwarmingsinstallatie

Omdat de appartementen en woningen bijzonder goed geïsoleerd uitgevoerd wordt, is er ook relatief weinig warmte nodig om de woning op temperatuur te brengen of te houden.

De appartementen worden verwarmd en gekoeld door middel van een lucht/water-warmtepomp (gasloos). De binnenunit en 200 liter boiler komen te staan in de technische ruimte, de collectieve buitenunit komt op het platte dak van het appartementen gebouw te staan.

De grondgebonden woningen worden verwarmd en gekoeld door middel van een water-water warmtepomp. De warmtepomp en 200 liter boiler komen in de techniekruimte volgens tekening te staan. Op de kavel worden de benodigde bronnen geboord waarmee in de warmte en koeling kan worden voorzien.

De verblijfsruimten worden verwarmd en gekoeld middels vloerverwarming/koeling als hoofdverwarming. Ten behoeve van de vloerverwarming zullen er vloerverwarmingsverdelers worden gerealiseerd zoals aangegeven op de verkooptekening. In de woonkamer plaatsen wij de hoofdregelaar. De overige verblijfsruimten worden voorzien van een regeling per vertrek thermostaat. In de badkamer wordt een elektrische radiator toegevoegd voor extra comfort verwarming.

Door de toepassing van vloerverwarming, in combinatie met de grote glaspartijen en mechanische ventilatie, kan men bij de kozijnen koudeval ervaren.

| | |
|------------------------|--------------------------|
| Individueel regelbaar: | |
| Woonkamer/keuken: | 22 °C volgens Woningborg |
| Slaapkamer(s) | 22 °C volgens Woningborg |
| Badkamer: | 22 °C |

Ventilatie

De woningen en appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem gebaseerd op mechanische toe en afvoer op basis van een pulsdrukker voor tijdelijke 'hoogstand' vanuit de badkamer en CO² detectie in de woonkamer.

In de technische ruimte plaatsen wij een mechanische ventilatiebox. Deze WTW box voert vervuilde lucht af uit de keuken, badkamer, toiletruimte en wasruimte en voert voorverwarmde lucht toe in de woon en slaapkamers. Hiervoor zullen diverse afzuigventielen opgenomen worden in wand en/of plafond in de desbetreffende ruimten. In de woonkamer wordt de CO² sensor / bedienunit geplaatst.

Voor de afzuiging van het kooktoestel in de keuken dient men uit te gaan van recirculatie.

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 buitenbergingen wordt er wit inbouw materiaal toegepast waarbij de leidingen worden weggewerkt. In het souterrain en garages wordt opbouw materiaal aangebracht, de leidingen komen daar in het zicht. Ter plaatse van de technische ruimte wordt de installatie deels als opbouw uitgevoerd. Iedere woning wordt voorzien van een individuele elektrische installatie. De installatie wordt aangeleverd vanuit de meterkast van de woning 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 liggend 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.

Bij de appartementen wordt een wandarmatuur bij de buitenruimte aangebracht. De grondgebonden woningen worden nabij de garage, elektrisch poort, het terras en nabij de voordeur voorzien van een wandarmatuur. Keuze armaturen in overleg met de architect.

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

Bij elk buitengevelkozijn in een verblijfsruimte wordt een elektrische voorziening 230V aangebracht als voorbereiding voor zonwerende screens.

De woningen en appartementen beschikken bij oplevering over een elektrische aansluiting 3x25 ampère. U dient voor oplevering een contract af te sluiten met uw energieleverancier.

In alle woningen en appartementen worden rookmelders aangebracht welke aangesloten zijn op het elektriciteitsnet. Er wordt een belinstallatie gemonteerd welke aangesloten wordt op de videfoon.

De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte van het appartementencomplex 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;
- Collectieve buitenunits lucht-water warmtepompen;
- PV-panelen.

Op het hoofddak van het appartementencomplex wordt een PV-installatie (zonnestroom) aangebracht. Alle panelen zijn gemeenschappelijk eigendom van de Vereniging van Eigenaren. De PV-panelen worden aangesloten op de algemene meterkast (CVZ).

Op de hoofddaken van de grondgebonden woningen wordt eveneens een PV-installatie aangebracht. Iedere woning heeft in de basis 10 panelen. Eventuele uitbreiding kan tijdens het optietraject, indien hier de ruimte voor is op het hoofddak van de woning, besproken worden. Deze PV-panelen worden aangesloten op de individuele meterkast.

Data en communicatie

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

In de woningen wordt een videfooninstallatie geplaatst. De hoofdentree van de appartementen wordt aangesloten op deze installatie. Vanuit het appartement kan men de

bezoeker spreken en zien en de hoofdentreedeur openen. Vanuit de grondgebonden woningen wordt het hekwerk aangesloten en kan men deze vanuit de woning 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 en spiegel.

Terreininrichting

De aangegeven groenvoorziening en inrichtingen van het gebied rondom de woningen en appartementen zijn indicatief en worden nader uitgewerkt. De inrichting van de openbare ruimte is eveneens indicatief en zal door de gemeente worden aangebracht.

Ter plaatse van de grondgebonden woningen bij de terrassen aan het water wordt er bestrating aangebracht. Daarnaast wordt er bij iedere woning een houten steiger gerealiseerd boven het water. Naast de garages wordt eveneens bestrating aangebracht conform tekeningen. De exacte keuze van de bestrating wordt gedaan in overleg met de architect en gemeente.

De erfafscheidingen worden voorzien van beukenhagen. De hagen tussen de parkeerplaatsen en de tuin wordt uitgevoerd in een 'kant en klaar' haag. Hiernaast komt een enkele elektrische poort. Vanaf deze poort zullen er staptegels worden aangebracht naar de voordeur.

Aan de zijde van de straat 'Pyreneeën' zal bij iedere woning nabij de parkeerplaats projectbeplanting worden aangebracht. Dit geldt tevens voor de gemetselde plantenbakken.

De fietsenberging gelegen op maaiveldniveau in het appartementencomplex wordt voorzien van fietsenrekken.

Indien bij oplevering het jaargetijde niet geschikt is om beplanting aan te brengen wordt dit op een later tijdstip gedaan. De wijze van huisvuilophaalvoorzieningen en de exacte plaats van de huisvuil-verzamelpunten wordt door de gemeente bepaald.

5. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT ■

| ONDERDEEL | MATERIAAL | KLEUR |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Buitengevel | | |
| - Woning 'hilversums formaat' | Baksteen, schoon metselwerk | Grijs |
| - Woning 'waalformaat' | Baksteen, schoon metselwerk | Grijs |
| Voegwerk | Doorstrijkmortel | Grijs |
| Gevelbekleding hoofdentree (app.) | Aluminium | Donkergrijs |
| Gevelkozijnen | Aluminium | Donkergrijs |
| Entreekozijnen (appartementen) | Hout | n.t.b. |
| Waterslagen | Aluminium | Donkergrijs |
| Lateien / geveldragers | Staal | Donkergrijs |
| Daktrim en muurafdekkers | Aluminium | Donkergrijs |
| Hekwerken, franse balkons | Metaal / glas | Donkergrijs |
| Balustrades balkons | Baksteen, schoon metselwerk | Grijs |
| Toegangshekwerk souterrain | Metaal voorzien van hout | Naturel |
| Garagedeuren (kanteldeur) | Metaal voorzien van hout | Naturel |
| Hekwerk (grondgebonden woningen) | Metaal voorzien van hout | Naturel |
| Steiger (grondgebonden woningen) | Hout | Naturel |
| Binnendeurkozijnen | Hout | Wit |
| Binnendeuren | Stomp | Wit |
| Schakelmateriaal elektra | Kunststof | Wit |
| Vensterbanken | Kunststeen | Wit |

RUIMTE AFWERKSTAAT WONINGEN EN APPARTEMENTEN

| RUIMTE | VLOER | WAND | PLAFOND |
|---------------------------------------|--------------|-------------------|----------------|
| Entree Verkeersruimte | Dekvloer | Behangklaar | Spuitwerk |
| Meterkast | Onafgewerkt | Onafgewerkt | Onafgewerkt |
| Toilet | Vloertegels | Wandtegels | Spuitwerk |
| Woonkamer / keuken Verblijfsruimte | Dekvloer | Behangklaar | Spuitwerk |
| Badkamer | Vloertegels | Wandtegels | Spuitwerk |
| Slaapkamer(s) Verblijfsruimte | Dekvloer | Behangklaar | Spuitwerk |
| Berging (binnen) Onbenoemde ruimte | Dekvloer | Behangklaar | Spuitwerk |
| Techniekrimte(n) Onbenoemde ruimte | Dekvloer | Behangklaar | Spuitwerk |
| Garage Onbenoemde ruimte | Betonvloer | Schoon metselwerk | Onafgewerkt |

RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUITEN

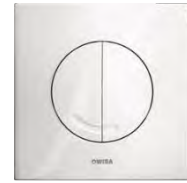
| RUIMTE | VLOER | WAND | PLAFOND |
|-----------------------------|----------------------------------|------------------|------------------|
| Hoofdentree | Vloertegelwerk +schoonloopmat | Scan en sauswerk | Verlaagd plafond |
| Algemene verkeersruimten | Vloertegelwerk | Scan en sauswerk | Verlaagd plafond |
| Souterrain | Betonvloer | Onafgewerkt | Onafgewerkt |
| Bergingen | Betonvloer | Onafgewerkt | Onafgewerkt |

AFBEELDINGEN SANITAIR EN TEGELWERK

TOILETCOMBINATIE

Bedieningspaneel closet / urinoir

Omschrijving: Wisa Xs ARGOS



Closet

Omschrijving: V&B Onovo combipack



FONTEINCOMBINATIE

Fontein

Omschrijving: V&B Onovo fontein



Fonteinkraan

Omschrijving: Hansgrohe Logis 70 ft kraan



WASTAFELCOMBINATIE

Wastafelmengkraan

Omschrijving: Hansgrohe Logis 70 wt kraan



Wastafel

Omschrijving: Keramische wastafel 80cm glans wit



Onderkast

Omschrijving: Onderkast 80cm met 2 laden met verchromden greep



Spiegel

Omschrijving: Spiegel 80 x 60



DOUCHECOMBINATIE

Douchemengkraan

Omschrijving: Hansgrohe ecostat 1000 douchecombi



Doucheafvoer

Omschrijving: Easydrain 700



LIGBADCOMBINATIE

(Indien van toepassing)

Ligbad

Omschrijving: Ligbad Onovo 180x80 wit



Badmengkraan

Omschrijving: Hansgrohe ecostat badmengkraan



Handdouche

Omschrijving: Hansgrohe cromia 100 ljet badset



PROJECT TEGELPAKKET

WANDTEGELS BADKAMER EN TOILET

De wandtegels van Procasa hebben als basis een afmeting van 15x30cm en zijn voorzien van een glanzende gladde oppervlaktestructuur. Standaard kunt u kiezen uit 5 kleuren. De wandtegels worden in liggend verband en gecentreerd op de wanden geplaatst. De voegen zijn niet strokend met de vloertegels.

Wit
glanzend

Wit
mat

Beige
glanzend

Grijs
glanzend

Donkergrijs
glanzend



VLOERTEGELS BADKAMER EN TOILET

De vloertegels van Procasa hebben een afmeting van 30x30cm 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. De voegen zijn niet strokend met de wandtegels. Standaard kunt u kiezen uit 6 kleuren.

Sand

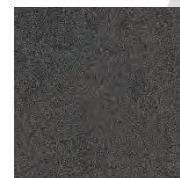
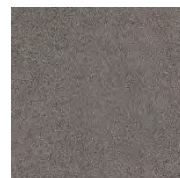
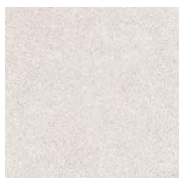
Almond

Grey

Basalt

Coffee

Coal



Indien u een geheel andere tegel wenst kan er een afspraak gemaakt worden bij de aangewezen (digitale) showroom, aanvullende kosten zullen verwerkt worden in de kopersop-tielijst.

6. BOUWONDERNEMING VAN BEKKUM BV

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 meer dan 95-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 woningen 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 woningen worden standaard opgeleverd volgens de bijgevoegde verkoopteekeningen.

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 tekening.

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

Makelaar

Makelaardij De Parel

MAKELAARDIJ DE PAREL
De makelaar van Vathorst

Architect

OOK architecten

OOK

Ontwikkeling & Realisatie

Van Bakkum Groep B.V.

**van
bakkum**