



DE PASTORIETAAN

VOORTHUIZEN



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

11 mei 2023

1. Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave.....	2
2. Het kopen van een appartement.....	3
3. Algemene toelichting.....	9
4. Technische omschrijving	11
Peil en maatvoering.....	11
Grondwerk.....	11
Fundering en onderbouw.....	11
Vloeren.....	11
Dragende wanden.....	11
Staalconstructie	11
Metselwerk en gevels.....	11
Daken en goten.....	11
Buitenkozijnen, -ramen en deuren.....	12
Hang- en sluitwerk.....	12
Beglazing.....	12
Binnenwanden.....	12
Trappen en hekwerken.....	12
Binnenkozijnen en -deuren.....	13
Vensterbanken.....	13
Aftimmerwerk.....	13
Vloerafwerking.....	13
Stukadoorwerk.....	13
Tegelwerk.....	14
Keuken.....	14
Buitenriolering.....	14
Binnenriolering.....	14
Waterinstallatie.....	14
Sanitair.....	15
Verwarmingsinstallatie.....	15
Ventilatie.....	16
Elektrische installatie.....	16
Data en communicatie.....	17
Liftinstallatie.....	17
Terreininrichting.....	17
5. Kleur- en materialenstaat	18
6. Bouwonderneming van Bekkum bv	23
7. Tenslotte.....	24

2. Het kopen van een appartement

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 nieuwbouwapartement. 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 verkooptekeningen. Het doornemen van de technische omschrijving geeft u inzicht in het volledige bouwplan. Daarnaast kunnen de makelaars 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 wordt verzorgd door Drieklomp Makelaars en Midden Nederland Makelaars uit Voorthuizen. 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 het meer- en minderwerk en de informatieverstrekking omtrent de bouw. De aannemer zal de bouwtermijnen bij u in rekening brengen. De eigendomsoverdrachten en afhandeling van de overige juridische onderdelen zijn ondergebracht bij de projectnotaris: Van Putten Van Apeldoorn Notarissen te Voorthuizen.

Een huis met zekerheid

De appartementen worden gebouwd en verkocht met het garantiecertificaat van Woningborg. 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. Bouwonderneming van Bekkum BV is aangesloten bij Woningborg.

Bij de aankoop van uw appartement 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 het appartement 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 bouwtermijnen 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 het appartement. 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 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

Het kan zijn dat u een hypotheek nodig heeft voor het kopen van het appartement. U kunt hiervoor advies krijgen van diverse marktpartijen. Het eerste oriënterende gesprek 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 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 vervallen 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 of bij het opzeggen van uw huidige huurwoning adviseren wij u de grootst mogelijke voorzichtigheid te handteren qua planning. 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 appartement 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);
- bijdrage in de gezamenlijke aankoop van de gemeenschappelijke (ontmoetings)ruimten à €4.000,- incl. btw.

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 (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;
- 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 trappenhuizen, 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 de 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 appartementen verzekerd tegen de risico's brand- en stormschade. Op het moment van de sleuteloverdracht dient uw appartement verzekerd (opstal verzekering) te zijn.

Normaliter verzorgd de Vereniging van Eigenaren ten tijde van oplevering de verzekering van het gehele complex. 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 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 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 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 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

Het gehele appartement 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 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. Bouwonderneming Van Bekkum BV sluit hiervoor een doorlopende of projectspecifieke bankgarantie af, een zogenaamde 'aan het depot gelijkwaardige zekerheid'. Dit heeft tot gevolg dat de gehele laatste termijn moet worden betaald aan Bouwonderneming Van Bekkum BV. Een n.t.b. (u wordt hierover ruim voor oplevering geïnformeerd) notaris is ten tijde van de oplevering in het bezit van deze bankgarantie van Bouwonderneming Van Bekkum BV. Mocht Bouwonderneming Van Bekkum BV niet aan haar 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 krimp-scheuren ontstaan. Na tenminste één stookseizoen zal het meeste vocht zijn uitgetreden en kunnen krimp-scheuren 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 het appartement 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 het digitale platform 'Volg je Woning' 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 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 het complex en de omgeving.

3. Algemene toelichting

Dit gedeelte is de technische omschrijving van het appartement in de basis; 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. 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 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 perspectief-tekeningen, 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 2021.

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

Benaming bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Technische ruimte
Toiletruimte

Badkamer
Terras / Balkon / Loggia

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 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 de nieuwsbrieven op 'Volg je Woning' zult u van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

4. Technische omschrijving

Peil en maatvoering

Peil 0+ is de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer nabij de hoofdentree van het appartementencomplex 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, riolering, straat- en leidingwerk worden grondwerkzaamheden verricht.

Fundering en onderbouw

De onderbouw wordt geheel volgens tekeningen en berekeningen van de hoofdconstructeur uitgevoerd. Onder de fundering worden betonnen funderingspalen aangebracht. De fundering bestaat uit gewapende betonnen balken, welke op de betonnen funderingspalen rusten.

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde systeemvloer met de vereiste warmte-weerstand. De verdiepingvloeren bestaan uit betonnen systeemvloeren, een zogenaamde breedplaatvloer. Dit vloertype kenmerkt zich door V-naden aan de onderzijde, die in het zicht blijven. De dikte van verschillende vloeren wordt vastgesteld door de hoofdconstructeur.

Dragende wanden

De constructieve dragende wanden en de binnenwanden van de buitengevel (binnenspouwbladen) 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 stenen buitengevels bestaan uit schoon metselwerk van gebakken stenen voorzien van een door-gestreeken voeg. De exacte kleur van de stenen en voeg wordt in overleg met de architect bepaald. Waar nodig worden er open stootvoegen aangebracht voor de spouwventilatie. Eventuele dilatatievoegen worden op aanwijzing van constructeur en/of baksteenleverancier toegepast. Boven de daarvoor in aanmerking komende kozijnen worden stalen lateien of geveldragers aangebracht.

De houten gevels worden uitgevoerd in een houten gevelbekleding. De exacte kleur en maatvoering van deze houten gevelbekleding wordt in overleg met de architect bepaald.

In de spouw van de buitengevels wordt isolatie aangebracht met de vereiste warmteweerstand.

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 of aluminium daktrim. Op het hoofddak worden veiligheidsvoorzieningen opgenomen voor onderhoud.

Ter plaatse van de 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.

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 kozijnen van de voordeuren, meterkasten en overige deuren gelegen in de algemene verkeersruimte worden uitgevoerd in hout, voorzien van een vlakke houten deur conform tekeningen. De meterkasten worden voorzien van rooster(s) volgens de eisen van de nutsbedrijven. De meterkasten worden ingericht volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

De hoofdentree van het appartementencomplex wordt uitgevoerd met een 'tochtportaal' middels twee elektrische zelfsluitende deuren. In het tochtportaal zullen tevens de postkasten en de videofoon aangebracht worden. Hiervoor zal de buitenste deur te alle tijde te openen zijn. De volgende deur, vanuit het tochtportaal naar de algemene verkeersruimte, is enkel te openen door bewoners. Deze deur is tevens vanuit het appartement te openen voor bezoek.

In het appartementencomplex zal een dakluik aangebracht worden voor onderhoud van de verschillende daken.

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.

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.

Bij de voordeur van het appartement wordt een huisnummerbord en een drukbel opgenomen. Ter plaatse van de hoofdentree worden metalen postkasten opgenomen conform tekeningen. Hierbij wordt tevens een videofooninstallatie geïnstalleerd. De algemene verkeersruimten worden voorzien van wegwijsborden.

Beglazing

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

Binnenwanden

De constructieve wanden bestaan uit kalkzandsteen, volgens opgave van de constructeur. De niet-dragende scheidingswanden in het appartement 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 geïsoleerde lichte scheidingswanden worden daar waar aangegeven op tekeningen (tussen de appartementen en de algemene verkeersruimten) uitgevoerd als zogenaamde 'metal-stud' wanden. Deze wanden zijn opgebouwd door middel van een stalen frame voorzien van isolatie en gipsplaten.

Trappen en hekwerken

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

Binnenkozijnen en –deuren

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

De meterkasten gelegen in de appartementen worden eveneens uitgevoerd met dezelfde vlakke 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 geluidswerend uitgevoerd met eventueel een rooster.

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

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 appartementen worden standaard geen plinten aangebracht. Overige aftimmeringen zullen worden verricht zoals uit de aard van het werk blijkt. Aftimmeringen worden met een watergedragen verf afgeschilderd of fabrieksmatig afgelakt.

In de algemene verkeersruimte op de begane grond wordt een kabelgoot gemonteerd aan het plafond voorzien van de nuts invoerleidingen naar de verschillende meterkasten.

In de algemene verkeersruimte van het appartementencomplex worden waar nodig ter beperking van galm akoestische voorzieningen toegepast.

Vloerafwerking

De betonnen vloeren worden voorzien van een dekvloer met uitzondering van de 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 hoofdentree van het appartementencomplex wordt er in het tochtportaal een schoonloopmat aangebracht. De algemene verkeersruimte, algemene ontmoetingsruimte en collectieve logeerkamer worden afgewerkt met een marmoleum / PVC vloerafwerking. De kleur hiervan zal bepaald worden door de architect. De treden van de betonnen trappen en bordessen zijn schoonwerk beton. De vloer van de stalling van fietsen en scootmobielen wordt voorzien van een vloercoating.

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

Stukadoorwerk

Alle binnenwanden van het appartement, behalve daar waar spuit- en/of wandtegels worden 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 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 verkeersruimten, algemene ontmoetingsruimte, collectieve logeerkamer en de stalling van fietsen en scootmobielen worden voorzien van scan en sauswerk. De plafonds in deze ruimten wordt voorzien van spackspuitwerk, waarbij de 'V-naden' van het plafond in het zicht blijven.

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 is een stelpost opgenomen in de VON prijs. U kunt een keuze maken in de aangewezen (digitale) showroom, eventueel meer-/minderwerk wordt verwerkt in uw individuele kopersoptielijst.

De opgenomen stelposten zijn:

- Vloertegels à €35,- (incl. btw);
- Wandtegels à €25,- (incl. btw);

De wandtegels worden in de basis gevoegd in de voegkleur wit en de vloertegels in voegkleur grijs. Vloer- en wandtegels worden standaard 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 in de basis 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.

Bij de verkoop ontvangt u een waardecheque ter waarde van €2500,- (incl. btw). Dit bedrag wordt rechtstreeks verrekend met de door de aannemer geselecteerde keukenshowroom bij de aanschaf van de keuken. Indien u geen gebruik maakt van deze geselecteerde keukenshowroom - en u elders een keuken aanschaf - zal er een bedrag van €1250,- (incl. btw) euro gecrediteerd worden op de individuele kopersoptielijst.

De algemene ontmoetingsruimte wordt voorzien van een keukeninrichting. In de collectieve logeerkamer wordt een pantryblok gerealiseerd.

Buitenriolering

De buitenriolering van de vuilwaterafvoer (VWA) en de hemelwaterafvoer (HWA) zal worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel. In het naastgelegen terrein zullen infiltratievoorzieningen aangebracht worden voor het infiltreren van het hemelwater. Alle leidingen worden uitgevoerd in recyclebaar PVC. Hemelwaterafvoeren van de verschillende dakvlakken worden door de inpandige schachten naar beneden gebracht.

Binnenriolering

De binnenriolering wordt samengesteld uit recyclebaar PVC en bij de straatzijde van het appartementsgebouw 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.

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 worden de leidingen uitgevoerd in opbouw.

Door het gelijktijdig gebruik van meerdere (warmwater) tappunten binnen het appartement 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 sanitairshowroom uw eigen sanitair uit te kiezen. Eventuele meerwerkkosten worden verrekend via uw individuele kopersoptielijst.

Voor het aansluitpunt voor de wasmachine wordt het volgende geleverd:

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

Standaard is een riolaansluiting 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 bijzonder goed geïsoleerd uitgevoerd worden, is er ook relatief weinig warmte nodig om het appartement op temperatuur te brengen of te houden.

De appartementen worden voorzien van een collectieve luchtwater warmtepompen. Deze onttrekt warmte aan de buitenlucht door middel van collectieve buitenunits op het dak om hiermee de appartementen te verwarmen. De buitenlucht is hiermee de onuitputbare energiebron. In de algemene techniekrimte komt een groot buffervat te staan vanwaar warmte wordt getransporteerd via tussenmeters naar de individuele appartementen. Voor de afrekening wordt er een contract afgesloten met een bedrijf welke de verrekening van warmte zal verzorgen.

De verblijfsruimten worden verwarmd middels vloerverwarming als hoofdverwarming. Ten behoeve van de vloerverwarming zullen er vloerverwarmingsverdelers worden gerealiseerd zoals aangegeven op de verkooptekening. In de woonkamer wordt de hoofdthermostaat geplaatst. De slaapkamer wordt voorzien van een na-regeling 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

Voor warm tapwater zal er in de individuele techniekruimte een warmtepompboiler geplaatst worden van 100 liter. Het boilervat met ingebouwde warmtepomp haalt de warmte uit de binnenlucht. Deze warmte wordt vervolgens gebruikt voor het opwarmen van het warm tapwater.

Ventilatie

In het appartement wordt een slim en bewonersonafhankelijk ventilatiesysteem aangebracht. In de woonkamer plaatsen wij een decentrale ventilatie-unit met warmteterugwinning (WTW) aan de gevel conform verkooptekeningen. 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 ventileert hij minder als er ook minder mensen aanwezig zijn en meer als er bijvoorbeeld een verjaardag is.

In de individuele appartementen plaatsen wij in de technische ruimte een mechanische afvoerbox. Deze afvoerbox voert vervuilde lucht af uit de badkamer, eventuele toiletruimte en nabij de wasmachine opstelling. 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. In de badkamer zal daarnaast een draadloze standenschakelaar geleverd worden.

In de slaapkamer wordt een toevoerventilator voorzien. 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 individuele technische ruimte en zal draadloos (via RF) samenwerken, zodat in het gehele appartementen een optimaal binnenklimaat wordt gerealiseerd. Deze toevoerventilator is uiteraard zeer stil en dempt het buitengeluid.

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.

Er wordt wit inbouwmetaal toegepast waarbij de leidingen worden weggewerkt. Ter plaatse van de (individuele) technische ruimte wordt de installatie deels als opbouw uitgevoerd. Iedere 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 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 de slaapkamer 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 115 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 worden op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.

Bij de appartementen welke zijn voorzien van buitenruimte (loggia) wordt een wandarmatuur aangebracht. Keuze armaturen in overleg met de architect.

De keuken wordt standaard voorzien van elektrische kookaansluiting 2x230V 16A. De individuele appartementen beschikken bij oplevering over een elektrische aansluiting 3x25 ampère. U dient voor oplevering een contract af te sluiten met uw energieleverancier. In de appartementen worden rookmelders aangebracht welke aangesloten zijn op het elektriciteitsnet. Er wordt een belinstallatie gemonteerd welke aangesloten wordt op de videofoon.

De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte (CVZ) van het appartementencomplex is gelegen op de begane grond. 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 er volgens regelgeving een noodverlichtingsinstallatie aangebracht;
- Collectieve buitenunits lucht-water warmtepomp;
- Collectieve warmtepomp inclusief collectief buffervat;
- PV-panelen;
- Collectieve ruimten (ontmoetingsruimte, logeerkamer en berging).

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).

Data en communicatie

Ten behoeve van data wordt een bedrade leiding aangebracht in de woonkamer en in de slaapkamer (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 appartementen wordt een videofooninstallatie 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.

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 appartementen zijn indicatief, het ontwerp zal in samenspraak met de gemeente Barneveld tot stand komen. Het parkeerterrein zal door de aannemer worden ingericht. Het resterende groengedeelte zal samen met het gemeentelijke groengedeelte door de gemeente Barneveld worden heringericht. De inrichting van de openbare ruimte is eveneens indicatief en zal door de gemeente worden aangebracht.

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 huisvuilverzamelpunten wordt door de gemeente bepaald.

5. Kleur- en materialenstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitengevel metselwerk	Baksteen, schoon metselwerk	Okergeel
Buitengevel houtwerk	Hout	Naturel
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Grijs
Gevelkozijnen	Aluminium	Brons
Voordeurkozijnen (gelegen in alg ruimte)	Hout	n.t.b.
Waterslagen	Aluminium	Brons
Lateien / geveldraggers	Staal	Zwart
Daktrim en muurafdekkers	Aluminium	Zwart
Franse balkons	Glas	Helder

Binnendeurkozijnen	Metaal	Wit
Binnendeuren	Opdek	Wit
Schakelmateriaal elektra	Kunststof	Wit
Vensterbanken	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	Spuitwerk
Slaapkamer Verblijfsruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Berging / techniek Onbenoemde ruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk

Ruimte afwerkstaat algemene ruimten

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Hoofdentree (tochtportaal)	Schoonloopmat	Scan en sauswerk	Spuitwerk
Algemene verkeersruimten	Marmoleum / PVC	Scan en sauswerk	Spuitwerk
Stalling (fietsen + scootmob.)	Vloercoating	Scan en sauswerk	Spuitwerk
Algemene ontmoetingsruimte	Marmoleum / PVC	Scan en sauswerk	Spuitwerk
Collectieve logeerkamer	Marmoleum / PVC	Scan en sauswerk (m.u.v. ter plaatse tegelwerk)	Spuitwerk
Collectieve berging (1 ^e verdieping)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk

Afbeeldingen sanitair ter indicatie

Toiletcombinatie

Bedieningspaneel closet / urinoir

Omschrijving: Bedieningspaneel Geberit Sigma 01



Closetzitting

Omschrijving: Geberit 300 Basic closetzitting



Closet

Omschrijving: Geberit 300 Basic 22 closet, keramiek



Fonteincombinatie

Fontein

Omschrijving: Geberit 300 Basic fontein, keramiek



Fonteinkraan

Omschrijving: Grohe Costa fonteinkraan



Sifon

Omschrijving: Viega Afvoerprogramma 5754 plugbetersifon



Wasftafelcombinatie

Wastafel

Omschrijving: Geberit 300 Basic wastafel



Wastafelmengkraan (opbouw)

Omschrijving: Grohe Costa wastafelmengkraan



Sifon

Omschrijving: Viega Afvoerprogramma 5754 plugbekersifon



Spiegel

Omschrijving: Swallow Standaard wandspiegel, (hxb) 600x800mm



Douchecombinatie

Douchemengkraan (opbouw)

Omschrijving: Grohe Grohtherm 800 thermostaat douchekraan



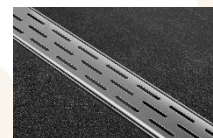
Glijstangcombinatie

Omschrijving: Grohe Tempesta glijstangset



Doucheafvoer

Omschrijving: Easydrain met RVS rooster



Afbeeldingen installatie *ter indicatie*

Warmtepompboiler (techniekrimte)

Omschrijving: Atag warmtepompboiler 100 liter



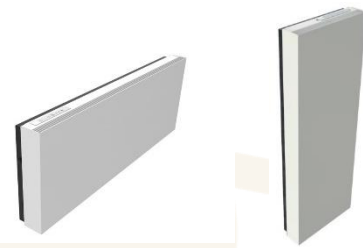
Ventilatiebox (techniekrimte)

Omschrijving: Climarad Minibox



WTW unit (woonkamer)

Omschrijving: Climarad Sensa (horizontaal / verticaal)



Toevoerventilator (slaapkamer)

Omschrijving: Climarad S-fan



Thermostaat

Omschrijving: Danfoss kamerthermostaat



Comfortverwarming (badkamer)

Omschrijving: Elektrische handdoek radiator



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.

Missie

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 bijna 100-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.

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 staan de makelaars en de Van Bekkum Groep graag voor u klaar!

Verkoop
Drieklomp Makelaars

Verkoop
Midden Nederland Makelaars

Ontwikkeling & Realisatie
Van Bekkum Groep B.V.

