

Verkoopinformatie, technische omschrijving & afwerkstaat De Werf



Project: De Werf Werkendam
Versie: 01
Datum: 16-10-2023

Ontwikkeling

Bogor Projectontwikkeling B.V.



Tankens Projectontwikkeling B.V.



Ontwerp

Kolpa Architecten B.V.



Inlichtingen en verkoop



Paans Makelaars

T. 0183 – 30 10 00
E. info@paansmakelaars.nl

De Makelaars van Altena

T. 0183 – 30 70 40
E. woudrichem@dmva.nl

Zie ook de website:

www.dewerfwerkendam.nl

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Koop- en aanneemsom

Informatie over de v.o.n. koop- en aanneemsom van deze appartementen is verkrijgbaar bij de makelaar.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koop- en aanneemsom van de appartementen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, welke met het verwerven van een eigen huis gemoeid zijn, in de koop- en aanneemsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Garantiekosten Woningborg;
- Architecten- en constructeurhonorarium;
- Makelaarscourtage (verkoopkosten);
- Notariskosten en kadastrale rechten;
- Leges omgevingsvergunning;
- Aansluitkosten ten behoeve van water, elektra en riolering;
- Het tot in de meterkast binnen brengen van de kabel van Ziggo (CAI) (excl. abonnement en aansluitkosten). De kabel van KPN echter uitsluitend als de verkrijger vooraf bij KPN (of de provider die gebruik maakt van het KPN netwerk), een aanvraag heeft gedaan voor een telecommunicatiedienst (televisie, internet en/of vaste telefoon);
- De Constructie All Risk verzekering (CAR);
- Energielabel;
- Consumentendossier;
- BTW.

Financiering

De kosten, welke verband houden met de financiering van uw huis, zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen.

Deze kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening;
- Rente over de grondprijs en/of bouwtermijnen;
- Kosten (voor aanvragen) Nationale Hypotheek-garantie;
- Notariskosten voor de hypotheekakte.

Betalingen

De betaling vindt plaats in termijnen, zoals vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Bijkomende kosten voor de koper

De volgende posten zijn voor rekening van de koper:

- Aansluit- en abonnementskosten telefoon en CAI;
- Aansluiting centraal antenne systeem;
- Bestrating, tuin- en balkonaanleg (privédeel) en beplanting;
- Losse kasten en keuken;
- Aansluiting huishoudelijke apparaten en armaturen;
- Kosten voor droogstoken van de appartementen na oplevering;
- Kosten van eventueel meerwerk;
- Kosten voor een eventueel opstookprotocol na oplevering.

Notaris

Om een appartement/woning in uw eigendom te verkrijgen, dient een notaris te worden ingeschakeld om de desbetreffende akte(n) op te maken en te verlijden (passeren). Dit kan onder andere zijn: de akte van levering, waarmee u het perceel grond waarop de woning wordt gebouwd in eigendom verkrijgt of de hypotheekakte, indien u een hypothecaire lening nodig heeft. De notaris informeert u eventueel vrijblijvend over een testament en/of samenlevingscontract.

Splitsingsakte

Het appartementencomplex wordt door de ontwikkelaar vooraf gesplitst in zogeheten appartementsrechten. Elke eigenaar is mede-eigenaar van het hele gebouw (fundering,

het casco, het dak alsmede de algemene buitenruimte). Verder heeft elke eigenaar het recht om een gedeelte als enige te gebruiken, bijvoorbeeld de woonruimte, maar ook de berging, de toegewezen parkeerplaatsen t.p.v. de stallingsruimte en zodanig aangegeven balkons en terrassen. De overige gedeelten zijn gemeenschappelijk, bijvoorbeeld het trappenhuis, de gangen en de algemene buitenruimten. De splitsingsakte is bepalend voor hetgeen privé of gemeenschappelijk is.

Vereniging van Eigenaren (VVE)

Voor alle zaken, die de gemeenschappelijke ruimten betreffen, bijvoorbeeld beheer en onderhoud, treedt de Vereniging van Eigenaren op. Volgens de wet moet die Vereniging worden opgericht en zijn alle eigenaars automatisch lid. De vereniging wordt door de ontwikkelaar bij de splitsing opgericht. Bij de eerste vergadering zal het (definitieve) bestuur worden samengesteld. Alle kosten die hiermee samenhangen, worden uit de maandelijks te heffen voorschotbijdragen betaald.

De kosten zijn onder andere:

- Kosten voor de opstalverzekering;
- W.A.-verzekering huiseigenaren;
- Administratie- en beheerkosten;
- Onderhoud aan de gemeenschappelijke installaties en algemene (buiten)ruimten;
- Gemeenschappelijk elektra- en waterverbruik;
- Klein onderhoud;
- Reservering voor groot onderhoud;
- Schoonmaakkosten algemene buitenruimten en buitengebied inrichting en onderhoud gemeenschappelijke (dak)tuin;
- Inrichting en onderhoud buitenruimten.

Over de hoogte van de servicekosten kan de makelaar u nader informeren.

Prijsstijgingen

De vermelde koopsommen in de koop- en aannemingsovereenkomst staan vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend, zodat de zogenaamde Risicoregeling Woningbouw is uitgesloten.

Betalingen

De betaling vindt plaats in termijnen, zoals vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Verkoopvolgorde

De appartementen/woningen worden verkocht volgens de vooraf bepaalde verkoopprocedure. Dit betekent dat de appartementen/woningen worden toegewezen door middel van loting. Deze loting wordt door een notaris uitgevoerd.

ALGEMENE INFORMATIE

Artist Impressions

De perspectieftekeningen zijn "Artist Impressions". Aan deze tekeningen en indelingsvoorstellen kunnen geen rechten worden ontleend.

Tekeningen

De tekeningen zijn onder voorbehoud van het verkrijgen van de omgevingsvergunning en de definitieve BENG-berekening. De getekende PV-panelen zijn indicatief aangegeven. De getekende inrichting, zoals meubels, kasten en wasmachine zijn slechts indicatief en maken geen deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn de woningen voor risico van de ondernemer. Hij heeft hiervoor een verzekering. Direct na de oplevering dient u zelf zorg te dragen voor de verzekering.

Verkaveling

De situatietekening is niet definitief. Er kunnen namelijk met betrekking tot de grootte en vorm van de kavels en de situering van het gebouw nog veranderingen ten opzichte van de situatietekening plaatsvinden (onder andere van overheidswege), welke tijdens de inmeting van het terrein naar voren komen. De ontwikkelaar zal in deze situatie genoodzaakt zijn aanpassingen ten opzichte van de verkoopdocumentatie door te voeren. De op de tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn "circa" maten en hebben geen bewijskracht. Aan de invulling van het openbaar gebied op de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend. U kunt ook geen rechten ontleenen aan de in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemd perceelsoppervlakte. Pas na kadastrale inmeting is de daadwerkelijke perceelsoppervlakte bekend.

Noodzakelijke wijzigingen tijdens de bouw

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld op grond van de gegevens en tekeningen verstrekt door onder andere de architect en de gemeente.

De ondernemer is gerechtigd om, in de periode die begint bij ondertekening door de verkrijger van de koop- en aannemingsovereenkomst en eindigt bij de oplevering van de woning, die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen in dat geval geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, schriftelijk kenbaar maken aan de verkrijger.

Maatvoering

De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa"-maten. De maten zijn ruwe maten; dit wil zeggen dat de aangegeven circa maten gemeten zijn tussen de bouwkundige constructies.

Eventuele wandafwerkingen zijn hierin niet verrekend.

Bij schuine daken is gemeten op een hoogte van ca. 1 m. +vloerpeil.

Meer- en/of minderwerk

Ten behoeve van wijzigingen aan de standaard woning beschikt de makelaar/ondernemer over een lijst met meer- en minderwerk mogelijkheden. Indien bepaalde werkzaamheden niet op de lijst vermeld staan, kan vrijblijvend naar de realisatiemogelijkheden worden geïnformeerd. Kort na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt een kennismakingsgesprek gehouden tussen verkrijger en de aannemer. Gelijktijdig wordt een afspraak gemaakt met de leverancier van het sanitair, tegels en keuken en met de leverancier van de elektrische installatie. Eventuele meer- en minderwerkzaamheden worden besproken. Hierna volgt een prijsopgave die ondertekend geretourneerd moet worden aan de aannemer. Prijsopgaven die niet ondertekend zijn of die te laat binnenkomen worden niet uitgevoerd.

Als algemene stelregel geldt dat wijzigingen m.b.t. de elektraleidingen, sanitair- en keukenleidingen kunnen worden verwerkt tot uiterlijk vier weken voor aanvang van de bouw. Doorgaans zijn hiervoor circa zes weken beschikbaar vanaf het kennismakingsgesprek.

Wijzigingen m.b.t. de afbouw (vloer- en wandafwerking) kunnen worden verwerkt als deze zijn overeengekomen op het moment dat het dak regendicht is. Wijzigingen dienen zo veel mogelijk tegelijkertijd te worden aangevraagd. Het staat de ondernemer vrij om een aanvraag voor meer- en/of minderwerk niet in behandeling te nemen wanneer een goede uitvoering door de ondernemer niet gegarandeerd kan worden. De ondernemer zal in dat geval motiveren waarom de aanvraag niet in behandeling wordt genomen.

Indien de keuken via de ondernemer gekocht wordt, is het mogelijk om de leidingen t.b.v. de keuken direct op de juiste plaats te laten aanleggen (mits tijdig besteld). Indien de keuken elders wordt gekocht zal de installatie op de standaard opstelplaats gemaakt worden.

Elektra/ centrale verwarming

Op de ter hand gestelde tekeningen is aangegeven waar wandcontactdozen, schakelaars, loze leidingen voor door koper aan te brengen data- of CAI-aansluiting worden aangebracht. Wijzigingen zijn in een vroeg stadium vooraf beperkt mogelijk.

Voordat tot plaatsing in het werk wordt overgegaan, wordt u door de installateur uitgenodigd om eventuele andere wensen in de wanden kenbaar te maken. De prijsconsequenties van wijzigingen worden direct aan u kenbaar gemaakt en bij instemming tekent u direct voor akkoord.

Posten

De appartementen worden compleet opgeleverd met sanitair en tegelwerk, maar zonder keuken. De in de Beschrijving van het Werk genoemde Posten zijn geldbedragen, die zijn opgenomen in de koop- en aanneemsom en ten laste waarvan eventueel en uitsluitend bij de projectleverancier(s) alternatieve onderdelen voor het appartement kunnen worden besteld.

De coördinatie tussen leverancier, installateur en bouwondernemer wordt volledig intern verzorgd, met een minimum aan afstemmingsproblemen. De afrekening van de Posten vindt plaats via de bouwondernemer. In geval van het niet volledig besteden van de Posten voor alternatieve onderdelen vindt geen verrekening of onderlinge verschuiving tussen de Posten plaats.

Keuken

De woning is in niet voorzien van een keukeninrichting. Wateraansluitpunten, afvoer van riolering en elektravoorzieningen worden aangebracht zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven (aantallen en positie). In de basis wordt de positie van vloerverwarming afgestemd op de, op de verkooptekeningen, standaard aangegeven keukenopstelling.

Bij een mogelijke aankoop van een complete keuken bij de projectleverancier worden de aansluitpunten tijdens de bouw van de woning kosteloos op de juiste locatie geplaatst. De keuken wordt uitsluitend dan voor de oplevering geplaatst en valt onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Wijzigingen tegels en sanitair

Voor het uitzoeken van de tegels en sanitair wordt u uitgenodigd door de projectleverancier. De volgende punten worden besproken:

- A. U kunt een keuze maken uit een groot pakket wand- en vloertegels. Bespreek goed welke tegels u waar wenst, met welke kleur u één en ander wilt laten voegen, waar en tot welke hoogte u de tegels wenst, met of zonder tegelstrips en hoekbeschermers enz.
- B. Mocht u voor ander sanitair of voor bijvoorbeeld een extra bad kiezen, bespreek dan de mogelijkheden bij de projectleverancier. Zij zullen u de mogelijkheden aangeven of navragen bij de bouwondernemer.

In alle gevallen dient de definitieve indeling van de badkamer en toilet uiterlijk 4 weken voor aanvang bouw bekend te zijn. De definitieve keuze voor tegels en sanitair dienen uiterlijk bekend te zijn als het dak regendicht is. Het is goed er rekening mee te houden dat het proces om tot de definitieve keuze te komen 4 tot 8 weken duurt.

Wijzigingen direct na oplevering

Eigen werkzaamheden kunnen na de oplevering worden uitgevoerd. Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht). Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. Ook kunnen door droging en werking van de onderliggende constructie, en/of van de afwerklaag krimpscheurtjes ontstaan, die doorgegeven worden aan de vloer- en wandafwerking.

Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas 2 jaar na oplevering uitgevoerd te worden. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen beschikbaar. Let ook op bij het (laten)leggen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en vloerplaatnaden.

Schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. De op de tekening aangegeven tuinen worden geëgaliseerd en de bovenste 300 mm vrij van obstakels opgeleverd. De plantenbakken van de daktuin worden voorzien van 300 mm teelaarde.

Oplevering

Minimaal twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. Ca. 1 week vóór de oplevering zullen u en de ondernemer een opname doen, waarbij onvolkomenheden aan de woning worden genoteerd. De aannemer zal zoveel mogelijk onvolkomenheden vóór de oplevering verhelpen. Bij de definitieve oplevering van de woning zal de bouwondernemer nogmaals met u de woning inspecteren. De eventuele geconstateerde onvolkomenheden worden in een proces-verbaal van oplevering genoteerd, dat door beide partijen wordt ondertekend, waarna de woning is opgeleverd en u de sleutel van de woning ontvangt.

De desbetreffende punten worden zoveel als mogelijk binnen de overeengekomen tijd hersteld. Niet op het proces-verbaal van oplevering genoteerde beschadigingen worden beschouwd als na oplevering ontstaan. De oplevering en de levering geschieden eerst nadat de ondernemer alle betalingen (ook die betreffende het meerwerk) op zijn bankrekening ontvangen heeft en de overige verplichtingen zijn nagekomen. Na de oplevering beschikt de verkrijger over de woning en kunnen verdere werkzaamheden worden uitgevoerd.

Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode duurt tot zes maanden na de oplevering. Tijdens deze periode kunt u melding maken van eventuele nieuwe onvolkomenheden, waarna zo spoedig mogelijk tot herstel zal worden overgegaan. Onder nieuwe onvolkomenheden worden onder andere niet verstaan onvolkomenheden die bij de oplevering al te constateren waren, zoals beschadigingen. Ook krimpscheurtjes vallen niet onder de onderhoudsperiode, omdat één en ander ontstaat door wisselende temperaturen en vochtigheidsgehalte. Wel valt hieronder bijvoorbeeld een klemmende deur of een druppelende kraan. Na herstel van de onvolkomenheden wordt de bouwondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. De oplevering zal hierdoor niet beïnvloed worden.

Beglazing

Wij wijzen u erop dat er bij de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, bij bepaalde weersomstandigheden aan de buitenzijde mogelijk condensvorming kan optreden. Genoemde condensvorming zal in de loop van de dag weer verdwijnen. Afhankelijk van het productieproces kunnen in de beglazing geringe kleurverschillen ontstaan. Zoals vermeld wordt in de woning isolerende beglazing geplaatst. Dit type glas is naast condensvorming extra gevoelig voor thermische breuk. Thermische breuk in glas ontstaat door temperatuurverschillen in het glasoppervlak van het glas. Wanneer er een temperatuurverschil van meer dan 30° Celsius ontstaat, kan een ruit spontaan op een bijzondere manier breken. Dit noemt men thermische breuk. Een thermische breuk heeft een speciaal breukpatroon en is niet te vergelijken met het breken van glas door bijvoorbeeld het inslaan van de beglazing.

Een thermische breuk is te herkennen aan 1 breuklijn die loodrecht vanuit de rand van het glas begint en daarna in een grillige vorm verder loopt. Of er sprake is van een thermische breuk kan het best door de aannemer of een specialist worden beoordeeld.

Een thermische breuk is geen productiefout, maar een gevolg van sterke temperatuurverschillen in het glas. Op thermische breuk zit geen garantie.

U kunt de kans op thermische breuk zelf fors verkleinen door:

- jaloezieën, lamellen, overgordijnen op enige afstand van de beglazing te plaatsen;
- verwarmingselementen niet te dicht bij de beglazing te plaatsen;
- de beglazing niet te beschilderen of te beplakken met plakfolie;
- geen grote voorwerpen (bijvoorbeeld tafel en/of stoelen) te plaatsen aan de binnenkant, dicht achter de beglazing;
- handelingen vermijden die tot een groot temperatuurverschil in het glas leiden (zoals een koude waterstraal op een door de zon verhitte ruit).

Thermische breuk kan worden voorkomen door een geharde veiligheidsruit toe te passen. Gehard glas kan veel beter tegen grote temperatuurverschillen en is daardoor minder gevoelig voor thermische breuk. Omdat vooraf het gebruik door de bewoner niet bekend is, wordt gehard glas alleen op uitdrukkelijk verzoek van de verkrijger tegen meerkosten geplaatst.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De bouwondernemer geeft de garantie dat de woning (inclusief het tussen de garantiegerechtigde en bouwondernemer overeengekomen meerwerk inzake de woning) zal voldoen aan de volgende garantienormen:

- de Bouwbesluit eisen voor nieuwbouwhuizen, zoals van toepassing op de verkregen bouwvergunning/omgevingsvergunning;
- constructies, materialen, onderdelen en installaties zijn - onder normale omstandigheden - deugdelijk en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd voor zover niet uitgesloten van garantie.

De garantietermijn gaat drie maanden na oplevering in. Enkele aandachtspunten:

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de bouwondernemer;
- er bestaat een mogelijkheid dat de bouwondernemer u inspectiekosten in rekening brengt (€100,- excl. B.T.W.);
- u dient de bouwondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de bouwondernemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie.

Leerbouwplaats

Ieder jaar beginnen enkele duizenden jongeren met een beroepsopleiding in de bouw. Hun opleiding bestaat uit een theoriedeel en praktijkdeel. Ook bij de bouwondernemer volgen verspreid over de projecten ca. 6 leerlingen hun praktijkopleiding onder begeleiding van leermeesters die al jaren bij hen in dienst zijn. De leermeesters zijn verantwoordelijk voor de voortgang en kwaliteit van het werk en de opleiding van de leerlingen. Zo blijft de kwaliteit van alle projecten gewaarborgd.

WONINGBORG

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het garantie-certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

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

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN

Bouwvoorschriften

Van toepassing zijn de bouwvoorschriften zoals die door de gemeente worden gehanteerd, de voorschriften van de diverse nutsbedrijven en het Bouwbesluit zoals dat twee maanden voor de aanvraag van de bouwvergunning/omgevingsvergunning van toepassing is.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Voor de aankoop van de grond en ontwikkelkosten van het appartement wordt tussen de ontwikkelaar en de verkrijger een koopovereenkomst gesloten.

Voor de bouw van het appartement wordt tussen de bouwondernemer en de verkrijger een aannemingsovereenkomst gesloten. De aannemingsovereenkomst welke wordt gesloten is overeenkomstig het model van Woningborg.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen en -termijnen zijn omschreven in de Woningborg brochure "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 01-01-2021".

BESCHRIJVING VAN HET WERK

BENG

De appartementen zullen worden gebouwd conform de eisen en voorwaarden voor Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Dit is een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft en wordt bepaald door berekeningen, vastgelegd in NTA8800. De BENG-berekening is opgenomen in het bouwbesluit en sinds 2021 is het verplicht deze bij een bouwaanvraag in te dienen.

Voor het plan De Werf wordt uitgegaan van een BENG resultaat gelijk aan de eisen uit het Bouwbesluit, geldend op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

BOUWPLAATSVORZIENINGEN

Uitzetten

Het peil P, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer achter de entree deur van het complex. De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

GRONDWERK

Grond ontgraven/aanvullingen

Het nodige grondwerk wordt verricht voor funderingen en leidingen. De fundering wordt aangevuld met uitkomende grond. Het terrein wordt aangehoogd en geëgaliseerd met uitkomende grond.

BUITENRIOLERING

Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom begrepen. De riolering wordt samengesteld uit PVC buis. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 graden hittebestand is. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontpoppingsmogelijkheden.

TERREINVERHARDING

Straatwerk

Onder de bestrating van de stallingsruimte, de buitenruimte en de parkeerplaatsen alsmede de entreepadten wordt gebroken puin aangebracht met een benodigde dikte straatzand. Het straatwerk bestaat uit betonstenen in nog nader te bepalen kleuren en verbanden. Het straatwerk wordt opgesloten met betonbanden.

De parkeervakken zullen worden voorzien van geïntegreerd (huis)nummer welke wordt verwerkt in het straatwerk.

Leges voor aanleg van de inrit zijn in de koopprijs inbegrepen.

Het straatwerk van de terrassen (bouwnummer 1 t/m 3), alsmede de toegang naar de hoofdentree bestaat uit betontegels 500x500 mm en wordt opgesloten met betonbanden.

TERREININRICHTING

Daktuin

De plantenbakken van de daktuin worden gerealiseerd van Cortenstaal. Deze bakken worden voorzien van ca. 300 mm teelaarde.

Beplanting

Beplanting van de daktuin wordt standaard niet geleverd. De beplanting van de daktuin wordt door de V.V.E. aangelegd. De V.V.E. zal voor de daktuin een tuinontwerp laten maken.

Alleen op de erfgrnzen van bouwnummer 1 t/m 3 wordt een haag gepland.

Ondergrondse vuilcontainer

In het openbaar gebied wordt door de ontwikkelaar een ondergrondse vuilcontainer voor restafval geplaatst en een bovengrondse vuilcontainer voor GFT. De kosten voor de container zijn in de koopprijs inbegrepen.

FUNDERINGSPALEN

Algemeen

Het appartementengebouw wordt gefundeerd op palen met een betonnen balkenfundering. Het paalsysteem en de afmeting van de funderingsconstructie worden bepaald door de constructeur en ter goedkeuring voorgelegd aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

BETONWERK

Funderingsbalken

De funderingen en verder alle als zodanig aangegeven werken worden uitgevoerd met de nodige wapening, geheel volgens goedkeuring Bouw- en Woning toezicht.

Draagconstructie

De kolommen, enkele wanden, diverse balken en verder als zodanig aangegeven werken worden uitgevoerd in beton met de nodige wapening, geheel volgens goedkeuring Bouw- en woningtoezicht.

METSELWERK

In het werk vervaardigd metselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd als wild verband schoon metselwerk, baksteen in waalformaat, kleuren volgens keuze architect. Het voegwerk van de buitengevels wordt iets terugliggend uitgevoerd in een door de architect te bepalen kleur.

- De binnenspouwbladen en dragende binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- Niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbeton.
- Voor isolatie van de gevels van de woningen worden mineraalwol spouwplaten toegepast ($R_c=4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$).
- In de bergingen op de begane grond worden 2-zijdig schoonwerk kalkzandsteen binnenwanden gemaakt.
- In het gevelmetselwerk worden, indien noodzakelijk, dilatatievoegen aangebracht. Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt.

Op te nemen onderdelen

In het gevelmetselwerk, worden ten behoeve van de waterdichtheid afdichtingen gemaakt van vinyl, DPC en lood stroken. Tevens worden er op enkele gemetselde topgevels aluminium muurkappen toegepast.

VOORAF VERVAARDIGD BETONWERK

Begane grondvloer

De begane grondvloer van de appartementen, winkelruimte, bergingen en entree worden uitgevoerd als vrijdragende isolatievloer ($R_c=5,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$).

Verdiepingsvloer

De verdiepingsvloeren van de appartementen worden uitgevoerd als geprefabriceerde breedplaatvloer en in het werk afgestort, e.e.a. volgens berekeningen fabrikant.

Dakvloer

De dakhellingen van de appartementen worden uitgevoerd als geprefabriceerde breedplaatvloer en in het werk afgestort, e.e.a. volgens berekeningen fabrikant.

Prefab balkons + galerijplaten

De balkons worden gemaakt van lichtgrijze prefab betonplaten met een schoonwerk antislip bovenzijde. De onderzijde van het beton is geschuurd schoonwerk beton met open hijsogen.

Trappenhuis

De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd als prefab betontrappen.

Raamdorpels, spekbanden en dagstukken

Prefab betonnen raamdorpels, spekbanden en dagstukken worden toegepast volgens de geveltekeningen.

Kantplanken

Onder buitenkozijnen die op de begane grond doorlopen tot het maaiveld, worden betonnen kantplanken toegepast.

STAALCONSTRUCTIE

Balkonconstructie

De staalconstructie t.p.v. de balkons wordt verzinkt en volgens kleurkeuze van de architect gepoedercoat.

Dakconstructie

De staalconstructie t.p.v. het dak op de 2e en 3e verdieping wordt voorzien van zinkfosfaat coating en niet nader afgewerkt.

RUWBOUWTIMMERWERK

Kapconstructies

De kapconstructie wordt gemaakt met een prefab zelfdragende sporenkap (minimaal $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$). De zichtzijde van de kap wordt afgewerkt met gipsplaten welke behangklaar worden opgeleverd. De naden tussen de gipsplaten en schroefgaten zullen worden dichtgezet.

Platdakconstructie

De platte daken van de dakkapellen worden uitgevoerd met de benodigde houten liggers en houten beplating. De zichtzijde van de platte daken is uitgevoerd in gipsplaten welke behangklaar worden opgeleverd. De naden tussen de gipsplaten en schroefgaten zullen worden dichtgezet.

Goten en boeiboorden

De gootbodems van de schuine daken worden samengesteld uit vuren regels en multiplex.

KANALEN

Afvoeren en schoorstenen

Er worden diverse prefab aluminium schoorstenen aangebracht ten behoeve van het mechanisch ventilatiesysteem met warmte terugwinning (WTW) en ontluchting ten behoeve van de binnenriolering.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hout met duurzaamheidsklasse 3, inclusief tochtstrippen en condens profielen. De kozijnen zullen worden voorzien van HR++ beglazing. De buitenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakt en hebben aan de binnen- en buitenzijde een zelfde kleur.

Toegangsdeuren

De toegangsdeuren tot de appartementen zijn dichte stompe houten deuren met isolerende vulling. In de deur wordt op kijkhoogte een deurspionnetje aangebracht.

Brandwerende kozijnen en deuren

Brandwerende kozijnen en deuren zijn zelfsluitende deuren met een brandwerendheid volgens voorschrift.

Binnenkozijnen bergingen

De binnendeurenkozijnen van de bergingen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte stalen montage kozijnen met bovenlichten. De bovenlichten worden dichtgezet met geperforeerd aluminium paneel.

Bergingsdeuren

De deuren van de berging zijn dichte, afgelakte opdek boarddeuren met een massieve vulling.

Binnenkozijnen appartementen

De binnendeurenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte stalen montage kozijnen met bovenlichten. De bovenlichten worden dichtgezet met enkel glas en/of brute figuurglas, behoudens die van de meterkast wat wordt voorzien van een wit gelakt paneel.

Binnendeuren appartement

De binnendeuren in de appartementen zijn dichte, fabrieksmatig afgelakte opdek boarddeuren met honingraatvulling. Alle binnendeuren zijn 2.315 mm hoog en hebben een breedte van minimaal 880 mm, behalve de deur van de meterkast.

Hang- en sluitwerk

De appartementen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. Ramen en deuren die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, voldoen aan weerstandsklasse 2 als bepaald in NEN 5096.

Sloten van de afsluitbare buitendeuren en die van de externe bergingen worden voorzien van cilindersloten op een seriesluiting, zodat alle deuren bedienbaar zijn met een zelfde sleutel per appartement. De voordeur heeft aan de binnenzijde een knopcilinder.

Sloten van de binnendeuren:

- toilet: vrij- en bezetslot
- badkamer: vrij- en bezetslot
- meterkast: kastslot
- overige: loopslot

De centrale toegang op de begane grond is van buitenaf alleen toegankelijk met een bewonerssleutel of door het vanuit het appartement elektrisch ontgrendelen van de deur. Het beslag is standaard blank geëloxeerd metaal. (Hoppe, brede duim met langschilden kleur F1).

GEVELBEKLEDING

Metalen gevelbekleding

De metalen gevelbekleding van enkele appartementen worden uitgevoerd met aluminium gevelbeplating.

De afwerking van de dakkapellen wordt uitgevoerd in aluminium gevelbekleding

Houten gevelbekleding

De gevelbetimmering t.p.v. balkons wordt uitgevoerd in vezelcement, geschroefd en uitgevoerd in een door de architect te bepalen kleur.

TRAPPEN EN HEKKEN

Prefab trappen en bordessen

De trappen, tussenbordessen en buitenbordessen worden gemaakt van schoonwerk geprefabriceerd beton. De bovenzijde is schoonwerk beton uit de kist. De onderzijde heeft een gerold oppervlak. De trappen worden voorzien van in kleur gemoffelde metalen balusters, hekwerken en leuningen.

Trappen binnentuin

Buitentrappen worden uitgevoerd in staal. De trappen zijn verzinkten worden in kleur gepoedercoat.

Hekwerk

Op de balkons, galerijen en dakterrassen worden in kleur gepoedercoate metalen hekwerken geplaatst. De vulling bestaat uit spijlen/lamellen.

Metalen onderdelen volgens kleurkeuze architect.

DAKBEDEKKINGEN

Gebakken pannen

De hellende daken worden gedekt met grootformaat gebakken pannen, kleur en model volgens keuze architect.

Bitumineuze dakbedekking

Op de platte daken wordt een geïsoleerde dakbedekking met ballastlaag aangebracht. De dakranden worden afgewerkt met aluminium daktrimmen en of aluminium dakkappen.

(Rc=6,3 m2 K/W).

Goten

De goten worden uitgevoerd met EPDM dakbedekking met aluminium daktrim of aluminium Dakkap.

Daktegels

Het dakterras van de binnentuin en overige terrassen wordt uitgevoerd met betontegels 500x500 mm, op rubber tegeldragers. De tegels worden niet uitgevuld en liggen in hetzelfde afschot als de dakbedekking.

NATUUR- en KUNSTSTEEN

Natuursteen

Onder de toegangsdeur van de centrale hal wordt een hardstenen dorpel toegepast. De binnendorpels onder de toegangsdeuren van de appartementen en de deuren van de badkamer en toilet worden uitgevoerd in hardsteen. Verder worden geen dorpels toegepast.

Kunststeen

De dorpels van de buitendeurkozijnen worden uitgevoerd in kunststeen.

Vensterbanken

Onder alle buitenkozijnen in de woning met gemetselde borstweringen worden witte composiet vensterbanken gelegd met een diepte van 250 mm.

STUCADOORSWERK

Stucwerk

Alle binnenwanden, behalve t.p.v. wandtegels, worden behangklaar afgewerkt (d.w.z. klaar voor behanger zonder verdere voorbehandeling/afwerking). De wanden zijn niet geschikt om glasvliesbehang aan te brengen. De wanden moeten hiervoor sausklaar afgewerkt worden (meerwerk). Voordat behang kan worden aangebracht moeten de wanden door de verkrijger plaatselijk worden gerepareerd en worden geschuurd, omdat kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten.

Sputwerk

Alle betonnen plafonds in de appartementen worden afgewerkt met structuursputwerk. Ook de wanden in het toilet worden boven de tegels voorzien van structuursputwerk. Het plafond in de berging op de begane grond blijft onbehandeld.

TEGELWERK

Vloertegels

De vloer van de badkamer en het toilet worden betegeld met grijze vloertegels ca. 450x450 mm. Ter plaatse van de douche wordt een betegelde douchevloer incl. draingoot gemaakt. Voor de aankoop van deze vloertegels is een Post opgenomen van € 30,-/ m².

Wandtegels

Op de volgende wanden worden witte wandtegels ca. 250x400 mm aangebracht (excl. tegelstrippen en hoekstrippen):

toilet: tot ca. 1.250 mm boven de vloer
badkamer: tot aan het plafond

Voor de aankoop van deze wandtegels is een stelpost opgenomen van € 30,-/ m².

Deze Posten zijn de waarden per m² incl. B.T.W. en eventueel te besteden voor alternatieve tegels bij de projectleverancier. Voor o.a. het toepassen van tegels in een ander formaat of een vloertegel op de wand plaatsen gelden toeslagen.

Voegwerk

Tenzij anders overeengekomen en vastgelegd op de tegellijsten, worden de tegels als volgt ingewassen:

- Alle vloertegels met grijze voegmortel.
- Alle wandtegels met zilvergrijze voegmortel.

DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

Dekvloeren

De vloeren van het appartement, met uitzondering van de badkamer en toiletruimte, worden voorzien van een zwevende zandcement dekvloer op 20 mm akoestische vloerisolatie. Standaard wordt er geen krimpwapening toegepast. De vlakheid van de dekvloeren voldoet aan de gestelde eisen van het bouwbesluit. Wanneer u gietvloeren, tegels, laminaat, vinyl of houten vloeren gaat aanbrengen adviseren wij u de vloer na oplevering op vlakheid te laten controleren en indien nodig deze, door de betreffende firma te laten egaliseren.

De dekvloer op de 2^e verdieping wordt uitgevoerd op 160 mm vloerisolatie.

Vloerbedekking

In het trappenhuis en de gemeenschappelijke hallen wordt op de vloer, vloerbedekking aangebracht. De bordessen en trappen in het trappenhuis worden niet voorzien van vloerbedekking. Direct achter de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht.

Vloertegels

In de centrale hal op de begane grond worden vloertegels aangebracht, kleur en afmeting door de architect te bepalen.

Metaalwerken

Raamdorpels

Raamdorpels onder de buitenkozijnen worden uitgevoerd in aluminium zetwerk.

AFBOUWTIMMERWERK

Akoestische plafondplaten

In de gemeenschappelijke hallen worden de plafonds afgewerkt met akoestische plafondplaten.

Verlaagde plafonds

Eventuele verlaagde plafonds en plafondkoven worden samengesteld met multiplex of gipsplaat op vurenhouten regelwerk

Leidingkokers

Eventuele leidingkokers worden samengesteld uit gasbeton, multiplex of gipsplaat.

Plinten

Er worden géén vloerplinten en sierlijsten geleverd en dus ook niet aangebracht. De behangklare wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot de vloer, waardoor het mogelijk is dat de onderste ca. 35 mm niet is afgewerkt.

Vensterbank

De vensterbanken bij de dakkapellen worden gemaakt met houten vensterbanken met kunststof toplaag.

Aftimmeringen

In de techniekruimte en in bergingen blijven aftimmeringen achterwege.

BEHANGWERK

Weefselbehang

De wanden in het gemeenschappelijk trappenhuis en de entree hal worden voorzien van weefselbehang en gesausd in een door de architect te bepalen lichte kleur.

BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Buitenbeglazing

Alle glasopeningen van de buitenkozijnen en deuren worden voorzien van helder blank isolerende beglazing, HR++-uitvoering. Waar noodzakelijk wordt volgens voorschrift veiligheidsglas geplaatst. Op plaatsen waar brandwerend glas wordt toegepast is verschil in tint mogelijk.

Binnenbeglazing

In alle bovenlichten van de binnendeuren wordt enkel helder glas gezet, met uitzondering van het toilet en de badkamer. Dit glas wordt uitgevoerd in enkel brute figuurglas.

Buitenschilderwerk

Alle in het zicht blijvende houten onderdelen zijn fabrieksmatig afgelakt met watergedragen verf in een door de architect te bepalen kleur.

Binnenschilderwerk

Buitenkozijnen, ramen en buitendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt en worden in het werk aan de binnenzijde niet verder behandeld. Alle niet anders omschreven in het zicht blijvende houten onderdelen in de woningen worden dekkend geschilderd met watergedragen verf in één lichte kleur.

De in het zicht blijvende leidingen in de techniekruimte en bergingen blijven onbehandeld.

DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Hemelwaterafvoeren

Hemelwaterafvoeren (HWA) worden uitgevoerd in metaal en aangesloten op de buitenriolering.

Spuwers

De platte daken worden voorzien van noodspuwers.

WATERINSTALLATIES

Technische eisen/machtiging

De waterleiding wordt conform de eisen van Brabant Water aangelegd. Deze sluiten aan bij NEN 1006-AVWI en VEWIN-werkbladen. De koper machtigt de verkoper de noodzakelijke verklaringen namens de koper te verzorgen.

Hydrofoorinstallatie

In de algemene meterkast op de begane grond wordt standaard geen waterdruk verhogingsinstallatie geplaatst tenzij de waterdruk niet voldoet aan de gestelde normen.

Koud- en warmwaterinstallatie appartement

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen. Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter wordt een complete koudwaterleidinginstallatie aangelegd naar de volgende tappunten:

Toilet	closet
	fonteintje
keuken	gootsteenmengkraan
	vaatwasser
badkamer	douchemengkraan
	wastafel
techniek/ berging	warmtepomp-installatie
	wasmachine

Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterleiding installatie aangelegd naar de volgende tappunten:

keuken	gootsteenmengkraan
badkamer	douchemengkraan
	wastafel

De warmtepomp heeft een minimale capaciteit van 6 liter warmwater van 60°C per minuut en de boilercapaciteit bedraagt minimaal 170 liter.

Koud- warmwaterinstallatie algemeen

In de algemene werkkast wordt een algemene watermeter geplaatst, met daarop aangesloten een uitstortbakje met koud en warm water (close-up boiler).

SANITAIR

Sanitair

De appartementen worden standaard voorzien van wit sanitair met opbouwkransen en accessoires. Het sanitair bestaat uit de onderdelen zoals aangegeven in de Staat van afwerking. Voor de aankoop van het sanitair is de volgende Post opgenomen:

Appartement 1 t/m 24	€ 4.000,-
Appartement 25 (voor 2 badkamers)	€ 6.000,-

Dit bedrag is de waarde per woning incl. B.T.W. en eventueel te besteden voor alternatief sanitair bij de projectleverancier.

Geen gasaansluiting

De appartementen hebben geen gasaansluiting en zijn voor de energievoorziening alleen aangesloten op het elektra met in combinatie een luchtwarmtepomp.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Lucht-water warmtepomp

De appartementen worden voorzien van een lucht-water warmtepomp welke het appartement verwarmd en voorziet van warmwater. Ook kan de lucht-water warmtepomp ingezet worden voor (top)koeling. De warmtepomp wordt geplaatst in combinatie met een boiler met een inhoud van minimaal 170 liter warm tapwater. Dit is geschikt voor normaal gebruik bij een 2-persoons huishouden. Indien u meer warm water wenst dan kan er optioneel gekozen worden voor een groter boiler.

Het buitendeel van de warmtepomp wordt geplaatst op het dak. Een warmtepomp is een energiezuinige wijze van verwarmen en levert bovendien een topkoeling via de vloer. De warmtepomp wordt aangestuurd op basis van buitentemperatuur en een regelaar in de woonkamer. Bij de oplevering van het appartement wordt een uitgebreide uitleg over het gebruik en onderhoud van de installaties gegeven. Ook ontvangt u hiervan dan nog een beknopte handleiding.

Verwarming

De leidingen van de installatie worden voor zover mogelijk in de dekvloer weggewerkt. Het appartement wordt voorzien van een complete centrale verwarmingsinstallatie. Deze wordt uitgevoerd als lage temperatuur vloerverwarming. De vloerverwarming wordt gelegd in alle verblijfsruimten, toilet- en badruimte en uitgevoerd als hoofdverwarming. De vloerverwarming in de slaapkamers kan geregeld worden met een thermostaat (draadloos) die in de slaapkamer is geplaatst. Hierdoor is het mogelijk om de slaapkamers op een lagere temperatuur in te stellen dan de overige verblijfsruimten. Voor de volgende ruimten zal de te behalen en te handhaven temperatuur, bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, tot een buitentemperatuur van -10°C ten minste zijn:

woonkamer	(verblijfsruimte)	22°C
keuken	(verblijfsruimte)	22°C
slaapkamers	(verblijfsruimte)	22°C
hal	(verkeersruimte)	18°C
toilet	(toilet ruimte)	18°C
badkamer	(badruimte)	22°C
berging intern	(onbenoemde ruimte)	15°C

Geen verwarming:

bergingen begane grond	(onbenoemde ruimte)
gangen algemeen	(verkeersruimte)

Aangezien het appartement voorzien wordt van vloerverwarming is het belangrijk dat u een geschikte vloerafwerking kiest. Informeer bij uw vloerleverancier naar de geschiktheid van de vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming. Let op dat de maximale warmte weerstandswaarde van uw vloerafwerking met eventuele ondervloer niet hoger dan 0,10 m² K/W mag zijn!

Topkoeling

Het appartement wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp. Deze voorziet uw appartement van topkoeling. De koeling wordt afgegeven in het appartement middels de vloerverwarming (vloerkoeling). Warmtepomp en thermostaten in de slaapkamers worden automatisch omgeschakeld op basis van buitentemperatuur. Wanneer de thermostaten in de slaapkamers laag zijn ingesteld gaan deze bij koeling dus direct de vloerkoeling in de slaapkamers activeren. Om condensvorming op de tegelvloer tegen te gaan, wordt de groep in de badkamer automatisch gesloten wanneer de vloerkoeling in werking treedt. Aangezien het appartement voorzien wordt van vloerkoeling is het belangrijk dat u een geschikte vloerafwerking kiest. Informeer bij uw vloerleverancier naar de geschiktheid van de vloerafwerking in combinatie met vloerkoeling. Let op dat de maximale warmte weerstandswaarde van uw vloerafwerking met eventuele ondervloer niet hoger dan 0,10 m² K/W mag zijn!

Het is niet mogelijk om uw appartement gelijktijdig te koelen en te verwarmen.

VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIES

Ventilatie

De appartementen zijn voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met warmte terugwinning (WTW), welke bestaat uit een ventilatie-unit geplaatst in de berging, leidingen in de vloer en een bediening in de keuken.

Hierop zijn aangesloten t.b.v. afzuiging de berging, keuken, toilet en badkamer. De ventilatie van de woon- en slaapkamers geschiedt door inblaas van voorverwarmede buitenlucht.

Afzuigkap

Voor de afzuigkap in de keuken worden geen aparte voorzieningen opgenomen.

ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES

Leidingen en toebehoren

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrotechnische installatie zijn in de koop- en aanneemsom begrepen. Elk appartement krijgt een individuele elektriciteitsmeter. Ten behoeve van de algemene voorzieningen wordt een gemeenschappelijke meter in de verdeelkast geplaatst. Ten behoeve van de antenne-installatie en telefoon worden inbouwdozen met loze leidingen aangebracht volgens tekening. Het binnenbrengen van de kabels voor CAI tot in de meterkast wordt door de bouwondernemer geregeld, maar een abonnement en bijbehorende aansluitkosten moeten door de verkrijger worden aangevraagd en betaald. Er wordt draadloos verbinding gemaakt van de warmtepomp naar de thermostaten in alle verblijfsruimten.

Elektrische installaties

In de appartementen wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het gemeentelijk en/of provinciaal elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan normenblad NEN 1010, laatste editie. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen, voorzien van een aardlekschakelaar. De schakelaars worden aangebracht op een hoogte van ca. 1.050 mm +vloerpeil. De wandcontactdozen worden aangebracht op een hoogte van 300 mm +vloerpeil en zijn van het type inbouw, kleur wit, uitgezonderd bergingen, deze worden uitgevoerd in opbouw. De aantallen, plaats en soort etc. is op de tekening aangegeven. Een belinstallatie bij de appartementstoegang bestaande uit een beldrukker, trafo en schel wordt geleverd en aangebracht.

De levering en aansluiting van de apparaten en armaturen is niet in de aanneemsom begrepen.

Brandmelders

In de appartementen worden optische rookmelders aangebracht volgens voorschrift. De melders worden aangesloten op de elektrische installatie.

PV-panelen

Definitieve aantallen, positie en type PV-panelen worden bepaald volgens de BENG berekening. PV panelen worden geplaatst op de platte daken.

Videofoon/ brievenbussen

Bij de hoofdentree wordt een bellentableau met videofoon en postkasten aan gebracht. De postkasten worden aan de buitenzijde voorzien van een blanco naambordje, huisnummer en brievenklep. In het appartement wordt één videofoon geplaatst in de woonkamer. Met de videofoon kan de entree deur van de centrale hal op afstand worden geopend.

Berging begane grond

In de berging wordt een lichtpunt (excl. armatuur) en wandcontactdoos gemonteerd die zijn aangesloten op de gemeenschappelijke elektriciteitsmeter. De wandcontactdoos wordt licht afgezekerd.

Trappenhuis en gemeenschappelijke hallen

Het trappenhuis en de gemeenschappelijke gangen worden voorzien van een verlichtingsinstallatie met armaturen, noodverlichting en wandcontactdozen voor schoonmaak werkzaamheden.

Loze leidingen laadpalen

Per appartement wordt 1 loze leiding naar een bijbehorende parkeerplaats aangelegd.

LIFTINSTALLATIE

Personenlift

In het trappenhuis wordt een machinekamerloze elektrische personenlift geplaatst. De lift heeft een hefvermogen van 1.000 kg en een snelheid van 1 m/sec. De cabine wordt bekleed met formica panelen, kleur volgens keuze architect. De cabine en schachtdeuren worden uitgevoerd in kunststof. In de cabine wordt een telefoon aangebracht voor noodgevallen.

De aansluitkosten voor de telefoon zijn niet in de koop- en aanneemsom inbegrepen en moet door de V.V.E. tijdig worden aangevraagd. Op de lift zit een garantie van twee jaar, onder voorwaarde dat de V.V.E. gedurende deze twee jaar bij de leverancier van de lift een onderhoudscontract afsluit.

STAAT VAN AFWERKING

Gemeenschappelijk gedeelte

Centrale hal begane grond

- | | |
|----------|-------------------------------|
| vloer | • gedeeltelijk schoonloop mat |
| | • gedeeltelijk tegels |
| wanden | • weefselbehang |
| plafond | • akoestische plafondplaten |
| diversen | • videofoon |
| | • brievenbussen |
| | • verlichtingsinstallatie |

Trappenhuis begane grond/ verdiepingen

- | | |
|----------|-----------------------------|
| vloer | • projecttapijt |
| wanden | • weefselbehang |
| plafond | • akoestische plafondplaten |
| trappen | • prefab beton |
| diversen | • gemoffeld hekwerk |
| | • verlichtingsinstallatie |
| | • stopplaats lift |

Gang bergingen begane grond

- | | |
|---------|---------------------|
| vloer | • vloercoating |
| wanden | • kalkzandsteen |
| plafond | • beton onbehandeld |

Werkkast begane grond

- | | |
|----------|--|
| vloer | • vloercoating |
| wanden | • kalkzandsteen |
| plafond | • beton onbehandeld |
| diversen | • uitstortbakje met warm en koud water |
| | • elektrische 10 liter close-up boiler |
| | • verlichtingsinstallatie |
| | • hydrofoorinstallatie (indien noodzakelijk) |

Centrale meterkast (c.m.k.)

- | | |
|----------|---------------------------|
| vloer | • dekvloer |
| wanden | • beton onbehandeld |
| | • kalkzandsteen |
| plafond | • beton onbehandeld |
| diversen | • verlichtingsinstallatie |

Daktuin

- | | |
|-------|-----------------|
| vloer | • betontegels |
| | • plantenbakken |

Privé gedeelte

Berging begane grond

- | | |
|----------|--|
| vloer | • dekvloer |
| wanden | • beton onbehandeld |
| | • kalkzandsteen |
| plafond | • beton onbehandeld |
| diversen | • lichtpunt en wandcontactdoos op gemeenschappelijke meter |

Hal (entree)

- | | |
|----------|------------------------|
| vloer | • cementen afwerkvloer |
| wanden | • behangklaar |
| plafond | • structuur spuitwerk |
| diversen | • meterkast |

Toilet

- | | |
|----------|--|
| vloer | • tegels |
| wanden | • tegels tot 1.250 mm +peil, daarboven structuur spuitwerk |
| plafond | • structuur spuitwerk |
| diversen | • closetcombinatie, zogenaamd vrij hangend |
| | • fonteintje met kraan |
| | • mechanische afzuiging |

Berging/techniek

- | | |
|----------|-------------------------|
| vloer | • cementen afwerkvloer |
| wanden | • behangklaar |
| plafond | • structuur spuitwerk |
| diversen | • opstelplaats voor |
| | - warmtepomp |
| | - MV-unit |
| | - wasmachine |
| | • mechanische afzuiging |

Woonkamer

- | | |
|----------|-------------------------|
| vloer | • cementen afwerkvloer |
| wanden | • behangklaar |
| plafond | • structuur spuitwerk |
| diversen | • mechanische inblazing |
| | • ruimtethermostaat |

Keuken

- | | |
|----------|---------------------------------|
| vloer | • cementen afwerkvloer |
| wanden | • behangklaar |
| plafond | • structuur spuitwerk |
| diversen | • aansluitingen voor: |
| | - recirculatie afzuigkap |
| | - koelkast |
| | - elektrische kookplaat |
| | - vaatwasser |
| | - elektrische oven |
| | • twee dubbele wandcontactdozen |
| | • één loze leiding |
| | • mechanische afzuiging |

Slaapkamer

- | | |
|----------|-------------------------|
| vloer | • cementen afwerkvloer |
| wanden | • behangklaar |
| plafond | • structuur spuitwerk |
| diversen | • mechanische inblazing |
| | • ruimtethermostaat |

Badkamer

- | | |
|----------|---|
| vloer | • tegels |
| | • betegelde douchevloer met vloerput |
| wanden | • tegels tot plafond |
| plafond | • structuur spuitwerk |
| diversen | • sanitair Post volgens "SANITAIR" |
| | • badmeubel (enkele kast) met opbouwkraan |
| | • betegelde douchevloer met draingoot |
| | • thermostatische opbouw douchekraan met glijstang combinatie |
| | • recht douchescherm |
| | • mechanische afzuiging |

Indeling van de woningen

Appartementen - begane grond

Bouwnummers 1 t/m 3

Verblijfsruimten	• woonkamer • keuken • slaapkamer 1 en 2
Verkeersruimten	• hal (entree)
Onbenoemde ruimten	• berging/techniek
Diverse ruimten	• toiletruimte • meterruimte • berging/techniek • badkamer
Buitenruimte	• terras

Appartementen - 1e en 2e verdieping

Bouwnummers 4 t/m 6, 9 t/m 12, 15 t/m 17 en 20 t/m 24

Verblijfsruimten	• woonkamer • keuken • slaapkamer 1 en 2
Verkeersruimten	• hal (entree)
Onbenoemde ruimten	• berging/techniek
Diverse ruimten	• toiletruimte • meterruimte • berging/techniek • badkamer
Buitenruimte	• balkon en terras (bnr. 4 t/m 6) • terras (bnr. 9 t/m 12) • balkon (bnr. 15 t/m 17 en 20 t/m 24))

Appartementen - 1e en 2e verdieping

Bouwnummers 7, 8, 18 en 19

Verblijfsruimten	• woonkamer • keuken • slaapkamer 1
Verkeersruimten	• hal (entree)
Onbenoemde ruimten	• berging/techniek • onbenoemde ruimte
Diverse ruimten	• toiletruimte • meterruimte • berging/techniek • badkamer
Buitenruimte	• terras (bnr. 7 en 8) • balkon (bnr. 18 en 19)

Appartement - 1e verdieping

Bouwnummer 13

Verblijfsruimten	• woonkamer • keuken • slaapkamer 1, 2 en 3
Verkeersruimten	• hal (entree)
Onbenoemde ruimten	• berging/techniek
Diverse ruimten	• toiletruimte • meterruimte • berging/techniek • badkamer
Buitenruimte	• terras

Appartement - 1e verdieping

Bouwnummer 14

Verblijfsruimten	• woonkamer • keuken • slaapkamer 1
Verkeersruimten	• hal (entree)
Onbenoemde ruimten	• berging/techniek
Diverse ruimten	• toiletruimte • meterruimte • berging/techniek • badkamer
Buitenruimte	• terras

Penthouse 3e verdieping

Bouwnummer 25

Verblijfsruimten	• woonkamer • keuken • slaapkamer 1 en 2 • study
Verkeersruimten	• hal (entree)
Onbenoemde ruimten	• berging • techniek
Diverse ruimten	• toiletruimte • meterruimte • badkamer 1 en 2
Buitenruimte	• terras

Gemeenschappelijk

Diverse ruimten

Begane grond	• tochtsluis • trappenhuis met lift • gang bergingen • meterkasten • schoonmaakkast • bergingen
1e, 2e en 3e verdieping	• trappenhuis met lift
Buitenruimte	• algemene buitenruimte rondom complex • overdekte parkeerplaatsen • overdekte fietsenstalling • daktuin

Disclaimer

Het beeldmateriaal, waaronder de Artist Impressions, in deze technische omschrijving is slechts bedoeld om u een indruk te geven van de woningen. Het zijn geen bindende tekeningen en foto's. Aan het beeldmateriaal kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De opgenomen Artist Impressions geven een impressie weer, de kleurstelling en kleine wijzigingen aan de woningen worden veelal in een later stadium tijdens de bouw door de architect ingevuld. Derhalve kunnen aan deze Artist Impressions geen rechten worden ontleend.