



W
O
N
E
N

I
N

Brugzicht

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

28 juni 2023

1. INHOUDSOPGAVE ■

1. Inhoudsopgave ■	2
2. Het kopen van een appartement ■.....	4
3. Algemene toelichting ■	12
4. Technische omschrijving ■	15
Peil en maatvoering	15
Grondwerk	15
Fundering en onderbouw.....	15
Vloeren	15
Dragende wanden	15
Staalconstructie	15
Metselwerk en gevels	16
Daken en goten	16
Buitenkozijnen, -ramen en deuren	16
Hang- en sluitwerk	17
Beglazing.....	17
Binnenwanden	17
Trappen en hekwerken	17
Binnenkozijnen en –deuren	18
Vensterbanken.....	18
Aftimmerwerk.....	18
Vloerafwerking.....	18
Stukadoorwerk	19
Tegelwerk	19
Keuken	20
Buitenriolering.....	20
Binnenriolering	20
Waterinstallatie	20
Sanitair	21
Verwarmingsinstallatie	21
Ventilatie	22
Elektrische installatie	22
Telefoon, CAI en communicatie	23
Liftinstallatie	24

Terreininrichting	24
5. Kleur- en materialenstaat ■	25
6. Bouwbedrijf A. Beverwijk en Zn. B.V. ■	29
7. Tenslotte ■	30

CONCEPT

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 nieuwbouwappartement. Daarom adviseren wij u onderstaande aandachtspunten goed door te nemen.

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

Even voorstellen

Dit bouwplan is een initiatief van A. Beverwijk en Zn. B.V. De verkoop van de appartementen is ondergebracht bij Peter Deen Makelaardij uit Dedemsvaart. De bouw van de appartementen wordt uitgevoerd door A. Beverwijk en Zn. B.V. te Balkbrug (hierna te noemen: de aannemer). De aannemer is voor u dan ook contractpartij waarmee u de koop-/aannemingsovereenkomst sluit en zal de kopersbegeleiding verzorgen. Die bestaat onder andere uit afhandeling van meer- en minderwerk en informatieverstrekking omtrent de bouw. De aannemer zal de termijnen bij u in rekening brengen. De eigendomsoverdrachten en afhandeling van de overige juridische onderdelen zijn ondergebracht bij de projectnotaris: Linde Notarissen uit Dedemsvaart.

Een huis met zekerheid

De appartementen worden gebouwd en verkocht met het garantiocertificaat 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 Woningborg waarbij A. Beverwijk en Zn. B.V. is aangesloten.

Bij de aankoop van uw appartement ontvangt u van de makelaar het door Woningborg uitgegeven boekje "Garantie- en waarborgregeling NIEUWBOUW 2021". Hierin vindt u informatie over de garantieregeling, garantienormen, reglementen van inschrijving, standaard koop-/aannemingsovereenkomst etc. Het garantiocertificaat 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 de aannemer en de koper vastgelegd. De aannemer 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

A. Beverwijk en Zn. B.V.

Van de getekende overeenkomst ontvangt de aannemer en de koper een kopie; het originele exemplaar wordt naarden notarisgezonden, 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 A. Beverwijk en Zn. B.V. 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 A Beverwijk en Zn. B.V. 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. De eerste oriënterende afspraak is meestal zonder kosten. Vanaf de tweede afspraak zijn er advieskosten verschuldigd. Het is in deze tijd waarin er een aantal zaken gaan veranderen omtrent de hypotheek belangrijk goed financieel advies te krijgen. Denk daarbij niet alleen aan de condities die invloed hebben op de hoogte van de hypotheek en het maandelijks te betalen bedrag maar ook over de geldigheid van de offerte. De makelaar geeft u tijdens de gesprekken een prognose van de maand waarin de grondlevering kan plaatsvinden. Omdat deze prognose afhankelijk is van de opschortende voorwaarde kunt u hier geen rechten aan ontlenen. Indien u niet voor onverwachte kosten wil komen te staan, zoals bereidstellingsprovisie, adviseren wij u een offerte aan te vragen met voldoende geldigheid. In het contract staat een termijn van 9 maanden vermeld. Houdt er ook rekening mee dat er offertes van banken zijn die toch kosten vragen ook al maakt u uiteindelijk geen gebruik van de offerte.

Notaris

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

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

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

Hypotheek: depot, rente en fiscus

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

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

Betalingen tijdens de bouw

Na de notariële levering ontvangt u van A. Beverwijk en Zn. B.V. 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 zorgdraagt;
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 overbeide 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 lening.

Uw huidige woning / appartement

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van de opzegdatum van uw (huur)woning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten.

Natuurlijk streven wij naar 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 A. Beverwijk en Zn. B.V. 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%, met uitzondering van PV-panelen en eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kosten t.b.v. kadastrale inmeting;
- aansluitkosten t.b.v. nuts;
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (Woningborg).

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet inbegrepen in de koop-/aanneemsom. 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 en het Centraal Antenne Systeem;
- extra opties.

Het appartementsrecht

Bij het kopen van een appartement wordt u mede-eigenaar van het appartementencomplex. U krijgt het exclusieve gebruiksrecht van het appartement (privé-gedeelte) en u wordt mede-eigenaar van het hele gebouw en terrein (gemeenschappelijke gedeeltes en zaken). Het complex van appartementen wordt in juridische zing gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. U koopt dus niet (zoals bij een gezinswoning) 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 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 A. Beverwijk en Zn. B.V. (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', waarvan u bij de aankoop van het appartement een exemplaar wordt verstrekt. Dit reglement zal als basis dienen voor het reglement dat tenaanzien 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 (opstalverzekering) te zijn. 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 A. Beverwijk en Zn. B.V. u in de gelegenheid te kiezen uit extra opties, zoals staat vermeld op de standaard kopersoptielijst. Daarnaast biedt A. Beverwijk en Zn. B.V. 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 A. Beverwijk en Zn. B.V. u schriftelijk op de hoogte van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Schoonmaken

Het hele 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 opgebreken inspecteren en de middelen uitgereikt formulier kenbaar maken. Ook zal er iemand namens A. Beverwijk en Zn. B.V. 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.

Opschortingsrecht en betaling laatste termijn

Het opschortingsrecht houdt in dat de bouwer 5% van de aanneemsom in de vorm van een bankgarantie bij de notaris in depot zal geven. Deze bankgarantie dient als zekerheid voor herstel van eventuele bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen en tekortkomingen die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Bij de facturering van de laatste termijn zal de notaris in een brief het stellen van de bankgarantie door de bouwer bevestigen. Vóór de oplevering dient u daarom de gehele koop-/aanneemsom, daar onder begrepen het saldo van het meer- en minderwerk, aan de bouwer te betalen.

Onderhoudstermijn

Nadat u de sleutels van uw appartement hebt ontvangen, start de onderhoudstermijn van drie maanden. Beverwijk verstuurt na drie maanden het servicecontroleformulier waarin u A. Beverwijk en Zn. B.V. 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 kleinedingen kunnen nooit worden voorkomen.

Na de onderhoudstermijn van drie maanden wordt A. Beverwijk en Zn. B.V. geacht alle onvolkomenheden te hebben verholpen.

Bouwvocht

Tot geruime tijd na de oplevering zal er ongetwijfeld sprake zijn van een vochtig klimaat in het appartement. Het is dan ook noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er krimpscheuren ontstaan. Na ten minste één stookseizoen zal het meeste vocht zijn uitgetreden en kunnen krimpscheuren door u worden dichtgezet. Om schade in harde wand- en

vloerafwerkingen te beperken dient u zich goed te laten informeren over de toe te passen eindafwerking. Voor de wanden geldt het welgemeende advies om een vochtdoorlatende behangsoort toe te passen. U kunt Beverwijk 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 Beverwijk u middels regelmatig verschijnende nieuwsbrieven en/of foto's op de hoogte van allerlei zaken, zoals bijvoorbeeld wijzigingen tijdens het bouwproces, informatie over kopersbijeenkomsten, de voortgang van de bouw, etc.

Situatietekeningen en perspectieven

Het ontwikkelen van een project is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening die in de sfeerbrochure is opgenomen is opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens van de gemeente. De opgenomen perspectieftekeningen geven een artist impression weer, aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend (ook niet qua kleurstelling). Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie; om u een idee te geven van het uiterlijk van de appartementen en de omgeving.

3. ALGEMENE TOELICHTING ■

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

Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien. Daarnaast hebben de technische omschrijvingen 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 overheden/of nutsbedrijven. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen waarvan de noodzaak bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het verrekenen van mindere of meerdere kosten.

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

De definitieve afmeting van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kan daarom indien van toepassing nog wijzigen. Waar in de technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld dient hieraan toegevoegd te worden: 'of eengelijkwaardige 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 standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. In geval 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 NIEUWBOUW 2021 (vanaf 1-7-2021).

Uitsluitingen

Het bouw- en woonrijp maken, saneren van het terrein, aanbrengen van infrastructurele en groenvoorzieningen, hekwerken, terreininrichting zoals bestratingen, beplatingen, verlichting e.d. vallen niet onder Woningborg.

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:

<u>Benaming technische omschrijving</u>	<u>Benaming Bouwbesluit</u>
Woonkamer / Keuken	Verblijfsruimte
Entree / Hal	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Terras / Balkon	Buitenruimte

Dedaglicht-enventilatievoorzieningvanuwappartementisgebaseerdopdevereisteoppervlakten 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 erop 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

Voorde 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 ("Arbowet") 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 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 een nieuwsbrief zult u van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

CONCEPT

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 fundering en onderbouw worden geheel volgens tekeningen en berekening van de hoofdconstructeur uitgevoerd. Onder de betonnen funderingsbalken worden betonnen funderingspalen aangebracht.

Vloeren

De begane grondvloer van de appartementen en de entreehal wordt uitgevoerd in een geïsoleerde systeemvloer. Voor de toegang tot de kruipruimte onder de grondgebonden appartementen (nr. 1 en 2) en de entreehal wordt een sparing gemaakt die wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik. De verdiepingsvloeren bestaan uit betonnen systeemvloeren, de zogenaamde breedplaatvloer. Dit vloertype kenmerkt zich door V-naden aan de onderzijde, die in het zicht blijven. De vloer van de overdekte parkeerplaatsen wordt uitgevoerd in betonklinkers, net als de overige bestrating. Deze vloer wordt rechtstreeks op de ondergrond (zandlaag) aangebracht waardoor deze geen kruipruimte heeft.

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

Dragende wanden

De constructieve dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Ook de overige constructieve binnenwanden en de binnenwanden van de buitengevel (binnenspouwbladen) in het appartementencomplex 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 daar waar nodig volgens de tekeningen en berekeningen van de hoofdconstructeur stalen of betonnen kolommen en/of liggers toegepast. Daar waar vereist worden deze brandwerend afgewerkt.

Metselwerk en gevels

De buitengevels bestaan uit schoon metselwerk van gebakken stenen voorzien van een licht verdiepte voeg. De exacte kleur van de (verschillende) stenen en voeg wordt in overleg met de architect bepaald. Indien nodig worden er open stootvoegen aangebracht voor de spouwventilatie. Eventuele open dilatatievoegen worden op aanwijzing van constructeur en/of baksteenleverancier toegepast.

In de spouw van de buitengevels wordt isolatie aangebracht met de vereiste warmteweerstand. Boven de daarvoor in aanmerking komende kozijnen worden stalen lateien of geveldraggers aangebracht.

Daken en goten

De platte daken worden voorzien van een (afschot)isolatie bedekt met een bitumineuze dakbedekkingen daar waar nodig wordt er ballast aangebracht. De dakranden worden afgewerkt met een zinken afdekker. Op het platte dak van het appartementencomplex worden veiligheidsvoorzieningen opgenomen voor onderhoud.

De hellende daken zullen worden afgewerkt vlakke keramische dakpannen inclusief knikpannen en ander hulpstukken, zoals verholten goten, loodloketten bij opgaande werk, dakdoorvoeren voor installaties etc.

Op de hellende daken worden voor ieder appartement 6 stuks PV-panelen voor opwekking van elektriciteit geplaatst. De panelen liggen over de dakpannen.

Voor voldoende lichttoetreding worden bij diverse appartementen dakramen en dakkapellen geplaatst. De dakramen zijn elektrisch bedienbaar (type solar) vanwege de hoogte waar ze zich bevinden.

De dakgoten onder de hellende dakvlakken worden uitgevoerd in zinken mastgoten met aan de onderzijde zichtbare beugels. De afvoer van regenwater geschiedt via op buitenriolering aangesloten ronde zinken hemelwaterafvoeren.

Buitenkozijnen, -ramen en deuren

Alle buitenkozijnen inclusief draaiende delen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. De ramen worden uitgevoerd als zgn. draaikielramen. Onder de buitenkozijnen worden waar nodig op kleur gemoffelde aluminium waterslagen toegepast. Conform tekening worden voor de valbeveiliging op diverse posities metalen 'franse balkons' aangebracht.

De (voor)deurkozijnen van de appartementen en de algemene ruimten worden uitgevoerd in hout, voorzien van een vlakkehouten deur conform tekeningen. De overige deuren (terras en balkons) worden voorzien van isolerende beglazing en hebben rondom een houten kader met aan de onderzijde een dubbele stapeldorpel. De bergingsdeuren worden in een vlakke dichte deur geleverd en aan de onderzijde ingekort voor de natuurlijke ventilatie van de berging.

De hoofdentree van het appartementencomplex wordt uitgevoerd als een elektrische zelfsluitende hardhouten deur, welke van buitenaf met een sleutel te openen is. De hoofdtoegangsdeur is vanuit de appartement elektrisch te openen. De appartementen 1 en 2 hebben een separate entree, die vanaf het terrein bereikbaar zijn, in die appartementen wordt daarom geen videofooninstallatie met deuropener geplaatst.

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

In de basis is geen zonwering opgenomen.

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. Alle overige beweegbare delen in de gevels en (berging)deuren worden uitgevoerd met deugdelijk inbraakpreventief hang- en sluitwerk SKG**. Het beslag is geanodiseerd aluminium kleur F1.

Voor de appartementen wordt de cilinder van de voordeur gelijksluitend uitgevoerd met de bergingsdeur en hoofdentree. Bij de voordeur wordt een huisnummerbord en een deurbel opgenomen. Ter plaatse van de hoofdentree zijn voor alle appartementen metalen afsluitbare postkasten voorzien, met uitzondering van appartement 1 en 2, die een brievenbus in de voordeur hebben. Hierbij wordt tevens een bellentableau met videofooninstallatie geïnstalleerd, met uitzondering voor appartement 1 en 2. Appartement 1 en 2 hebben een eigen deurbelinstallatie.

Beglazing

De buitenkozijnen worden voorzien van hoogrendementsglas. 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, hetzij uitgevoerd in cellenbeton of gipsblokken. 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 bouwkundigen constructief geen gevolgen.

Trappen en hekwerken

Voor de toegang van de diverse verdiepingen in het appartementencomplex worden in de gemeenschappelijke verkeersruimten betonnen trappen geplaatst ter plaatse van de hoofdentree c.q. lifthal. De vluchtrappen zijn op kleur gemoffelde stalen trappen met muurleuning en/of spijlenhekken. De vluchttrap aan de achterzijde van het complex zal op de begane grond afsluitbaar zijn met een enkelzijdig te openen vluchtdeur.

De verdiepingstrap in appartement 7 wordt uitgevoerd als een open vuren houten trap, zonder antislipvoorzieningen. Langs de 'open-zijde' van de trap wordt een houten hekwerk aangebracht. Langs de 'muurzijde' worden een blank gelakte houten leuning op aluminium kleurige

leuninghouders aangebracht. Alle onderdelen, m.u.v. de muurleuning, worden wit gegrond opgeleverd.

In de appartementen 6, 7, 8 en 9 kan de vlieringzolder via een zgn. vlizotrap betreden worden.

Binnenkozijnen en –deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen kozijnen en voorzien van vlakke opdekdeuren in de kleur wit (RAL9010).

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

Indien nodig worden de deuren van de technische ruimten in de appartementen geluidswerend uitgevoerd.

In de dagkant van de deurkozijnen van het toilet en badkamer komen zwarte kunststenen dorpels. De binnendeuren worden uitgevoerd met aluminium deurkrukken met rozet van geanodiseerd aluminium en opgehangen aan chroomkleurige paumelles. Alle binnendeuren worden uitgevoerd met loopsloten (niet afsluitbaar), de toilet- en badkamerdeuren van een vrij- en bezetsluiting en de meterkast van een kastslot.

De kozijnen van de bergingen op de begane grond, algemene ruimten en algemene meterkasten in het appartementencomplex worden uitgevoerd in hardhouten kozijnen en met vlakke stompe multiplexdeuren.

Vensterbanken

Ter plaatse van de buitenkozijnen worden aan de binnenzijde bij borstweringen kunststeen vensterbanken, kleur Bianco C ('wit') aangebracht. Daar waar de kozijnen tot vloerpeil zijn gesitueerd worden geen vensterbanken opgenomen.

Aftimmerwerk

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

In de trappenhuizen/centrale hallen van het appartementencomplex worden ter beperking van galm, tegen de onderkant van het plafond, een akoestische beplating of spuitpleisterwerk toegepast.

Vloerafwerking

De betonnen vloeren in de appartementen worden voorzien van een dekvloer met uitzondering van meterkasten en vlieringvloeren. De dekvloeren worden uitgevoerd als 'zwevende' dekvloeren, met uitzondering van de badkamers en de appartementen op begane grond. Dat wil zeggen dat er eerst een isolatielaag wordt aangebracht waarop de vloerverwarmingsleidingen worden gelegd, waarop vervolgens een dekvloer wordt aangebracht. Vanwege de opwarming zal de

dekvloer uitzetten en krimpen, daarom worden rondom de vloeren kantstroken aangebracht.

Ter plaatse van de hoofdentree van het appartementencomplex wordt achter de toegangsdeur een schoonloopmat aangebracht. Ter plaatse van de algemene verkeersruimten en het vluchttrappenhuis (begane grond) worden vloertegels aangebracht. De treden van de trappen zijn schoonwerk beton, de onderzijde van de betontrappen worden voorzien van spuitpleisterwerk.

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

Stukadoorwerk

Alle binnenwanden van het appartement, behalve daar waar spuit- en/of wandtegels wordt aangebracht en met uitzondering van de meterkast, worden "behangklaar" afgewerkt tot aan de "plintzone". Behangklaar wil zeggen; de binnenwanden zijn bij oplevering, na verwijdering van eventuele oneffenheden, direct geschikt voor het aanbrengen van een voorsmeerlaag en het aanbrengen van dikker type behang (geen glasvlies o.i.d.). 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.

In de algemene verkeersruimten worden akoestisch verlaagde plafonds aangebracht, de wanden worden voorzien van scan en sauswerk.

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

Tegelwerk

De wanden van het toilet en de badkamer worden betegeld, in toilet tot 150cm+ vloer en in badkamer tot het plafond.

Voor wand- en vloertegels kan gekozen worden binnen een voor dit project samengesteld keuzepakket, of u kunt een keuze maken in de showroom van Simon de Haas in Zwolle, eventueel meerwerk wordt verwerkt in uw kopersoptielijst.

Het standaard tegelwerk volgens het tegelpakket heeft de volgende afmetingen:

- Vloertegels hebben een tegelafmeting van 60x60 cm;
- Wandtegels hebben een tegelafmeting van 30x60 cm (liggend verwerkt).

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

Schilderwerken

Alle houten kozijnen, ramen en deuren worden afgeschilderd opgeleverd. In de algemene binnenruimten worden de wanden voorzien van scanbehang met een lichte kleur saus. De betimmeringen binnen rondom dakramen en vloerranden worden ook afgeschilderd opgeleverd. De onderzijde van de trappen en plafonds voorzien van spuitpleisterwerk. De vlieringzolders worden geheel onafgewerkt geleverd.

Keuken

Voor de keukeninrichting kunt u terecht bij onze keukenafdeling. In de aanneemsom is hiervoor een budget opgenomen van EUR 7.500, - incl. 21% BTW. Wanneer u een keuken bij A. Beverwijk en Zn. B.V. betreft, worden de verplaatsingen van de basisinstallatie niet verrekend. Kiest u voor een andere keukenleverancier dan valt de keuken niet onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg en kunt u deze pas na oplevering plaatsen.

Buitenriolering

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

De ronde zinken hemelwaterafvoeren worden over de gevels naar beneden gebracht.

Binnenriolering

De binnenriolering wordt samengesteld uit recyclebaar PVC. Het rioleringsstelsel (standleidingen, leidingen in vloeren e.d.) van het appartementengebouw wordt via de buitenriolering op het gemeenteriool aangesloten. Alle sanitaire toestellen worden op de binnenriolering aangesloten. Voor de vaatwasser, de condensafvoer verwarmingstoestel en de wasmachine wordt een afgedopte leiding met zwanenhals gemonteerd.

Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar. In warmtapwaterbereiding is een 180 liter elektrische boiler in de warmtepompkast opgenomen. Vanaf die opstelling worden warmwaterleidingen naar diverse tappunten gebracht.

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:

- de boiler van de warmtepomp;
- het spoelreservoir van het toilet;
- de fontein van het toilet;
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine;

In het appartementencomplex wordt een voedingsleiding geplaatst. Vanaf deze centrale meterkast 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 afvoervandegootsteen 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 AKB-buis. Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt in wanden en/of vloeren. Ter plaatse van de technische opstellingen en de meterkast in het appartement worden de leidingen uitgevoerd in opbouw.

Door het gelijktijdig gebruik van meerdere (warmwater) tappunten binnen het appartement kan de uitstroomtemperatuur en druk afnemen. Houdt u er ook rekening mee dat de 180 liter boiler een ander gebruik vraagt dan een doorstroomtoestel als een gasgestookte cv-ketel. Warmwater is voorradig zolang de boiler voldoende heeft. Gemiddeld genomen is de opwarmtijd van een volle boiler ca. 2 uur.

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 showroom uw eigen sanitair uit te kiezen. Eventuele meerwerkkosten worden verrekend via uw koper wensenlijst.

Voor het aansluitpunt voor de wasmachine en de vaatwasser wordt het volgende geleverd:

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

Standaard is een aansluiting voor een condensdroger 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 de ruimten op temperatuur te brengen of te houden.

De appartementen worden verwarmd en gekoeld door middel van een water/waterwarmtepomp (gasloos). De binnenunit met geïntegreerde 180 liter boiler komt te staan in de berging, de collectieve bodembron komt in de grond op het eigen terrein.

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

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren, voor zover in de volgende ruimten een verwarmingselement is geplaatst, worden de volgende temperaturen gegarandeerd:

- Hal 15 °C
- Woonkamer / Keuken 22 °C
- Slaapkamer(s) 22 °C (maximaal)
- Badkamer 22 °C (maximaal)

Ventilatie

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

In de technische ruimte plaatsen wij een mechanische ventilatiebox. Deze warmte-terugwin unit (WTW)voert vervuilde lucht af via de keuken, badkamer, toiletruimte en berging/wasruimte en voert voorverwarmde lucht toe in de woon en slaapkamers. Hiervoor zullen diverse afzuigventielen opgenomen worden in wanden/of plafond van de desbetreffende ruimten. In de woonkamer en de hoofdslaapkamer wordt de CO² sensor / bedienunit geplaatst.

In verband met het gebalanceerde ventilatiesysteem adviseren wij om een wasemkap of kookplatafzuiging op basis van recirculatie te kiezen. Afzuiging direct naar buiten heeft een negatieve invloed op de balansventilatie.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt volgens de richtlijnen van het plaatselijke energiebedrijf en de richtlijnen van de NEN1010 uitgevoerd als centraaldozensysteem met inbouwschakelaars en wandcontactdozen.

Met uitzondering van de buitenbergingen wordt wit inbouw materiaal toegepast waarbij de leidingen worden weggewerkt. In de buitenbergingen wordt opbouw materiaal aan- gebracht, de leidingen komen daar in het zicht. Ter plaatse van de technische ruimte wordt de installatie (ook water- en verwarmingsleidingen en luchtkanalen) 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 hoofdslaapkamer aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;

- Overige wandcontactdozen worden, met uitzondering van de wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok, aangebracht op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer;
- Wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden aangebracht op circa 125 cm boven de afgewerkte vloer;
- Het wandlichtpunt in de badkamer wordt op circa 180 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Aansluitpunten t.b.v. thermostaat wordt circa op 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.

Bij de appartementen wordt een wandarmatuur bij de voordeur en het balkon/terras aangebracht. In de algemene verkeersruimten worden plafondarmaturen geplaatst. Keuze armaturen in overleg met de architect.

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

De 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. In de appartementen 3 t/m 9 wordt een belinstallatie gemonteerd welke aangesloten wordt op de videofooninstallatie. De appartementen 1 en 2 krijgen een eigen belinstallatie.

De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte van het appartementencomplex is gelegen op de begane grond bij de hoofdentree.

Algemene voorzieningen op de algemene elektrameter:

- De aansluiting van de liftinstallaties;
- De algemene ruimten worden voorzien van een verlichtingsinstallatie, compleet met armaturen. Waar nodig wordt volgens Bouwbesluit de noodverlichtings-installatie aangebracht;

Op het hoofddak van het appartementencomplex worden voor ieder appartement 6 stuks individuele PV-panelen (zonnestroom) aangebracht. De PV-panelen worden aangesloten in de meterkast van het desbetreffende appartement. De omvormer wordt geplaatst in de berging/technische ruimte van het appartement.

Data en communicatie

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

In de appartementen wordt een videofooninstallatie geplaatst. De hoofdentree van de appartementen wordt aangesloten op deze installatie. Vanuit het appartement kan men de bezoekers spreken en zien en de hoofdentreedeur openen.

Liftinstallatie

De 1^e en 2^e verdieping kan ook bereikt worden door een elektrisch aangedreven personenliftinstallatie. De liftcabine is voorzien van een leuning, een opklapbaar zitje, het bedieningspaneel en een spiegel. De liftdeuren en omkadering van zijn RVS geborsteld.

Terreininrichting

De aangegeven groenvoorziening en inrichtingen van het gebied rondom het complex appartementen zijn indicatief en worden nader uitgewerkt. De inrichting van de openbare ruimte (park, wegen, trottoir, etc.) is eveneens indicatief en zal door de gemeente of provincie worden aangebracht.

De terreinverhardingen zijn betonklinkers aangebracht op een zandpakket. Een gedeelte van de parkeerplaatsen worden toegekend aan een appartement. Ter plaatse van de grondgebonden appartement bij de terrassen wordt een bestrating van grijze betontegels 60x60cm aangebracht. De exacte keuze van de bestrating wordt gedaan in overleg met de architecten gemeente.

De erfafscheidingen en omkadering van de terrassen van de appartementen op de begane grond worden voorzien van beukenhagen.

De fietsenberging gelegen op maaiveldniveau onder het appartementencomplex en één stuks naast appartement 2 wordt voorzien van een geschakeld lichtpunt en één enkele wandcontactdoos, separaat aangesloten op de meterkast van het appartement. De buiten- en scheidingswanden van de bergingen worden volledig in houtskeletbouw uitgevoerd. Aan de buitenkant worden horizontale houten onbehandelde geveldelen gemonteerd. In de bergingen zijn de wanden, m.u.v. de gemetselde gevels, afgewerkt met een multiplex, de vloer in gevulderd beton en het plafond overeenkomstig de overige plafondbewerking van de onderzijde verdiepingsvloer. De natuurlijke ventilatie van de berging vindt plaats via een in de gevels geplaatst op kleur gemoffelde metalen rooster en via de onderzijde van de bergingsdeuren.

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 huisvuilverzamel punten wordt door de gemeente bepaald.

5. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT ■

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
GEVELS		
Metselwerk	Baksteen handvorm waalformaat halfsteensverband	Akelei
Voegwerk	Voegmortel, 5mm terugliggend	Antraciet
Gevelbekleding galerij	Vezelcement plankprofiel	Antraciet
Gevelkozijnen	Hardhout	Betongrijs, RAL7023
Draaiende delen	Hardhout	Betongrijs, RAL7023
Voordeuren appartementen	Hardhout	Kiezelgrijs, RAL7032
Waterslagen	Aluminium	Betongrijs, RAL7023
Uitstekende gevelkozijnen	Hardhout	Betongrijs, RAL7023
Lateien /geveldraggers	Staal	Grijsbeige, RAL1019
Muurafdekker	Zinken kraal	Naturel
Daktrimmen	Zinken kraal	Naturel
Goten	Zinken mastgoot	Naturel
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Hekwerken, franse balkons	Metaal, ronde spijlen	Grafietgrijs, RAL7024
Hekwerken balkons en galerijen	Metaal, ronde spijlen	Grafietgrijs, RAL7024
Vluchtrappen	Staal	Grafietgrijs, RAL7024
Galerijen	Beton	Naturel

DAKEN		
Dakbedekking hellende daken	Keramisch vlakke pan	Antraciet
Dakbedekking platte daken	Bitumineus	Antraciet / Zwart
Dakramen, incl. HR++ beglazing	Hout, glas en metaal	Helder glas
Zonnepanelen (elektra)	PV-paneel	Zwart
Wanden dakkapel	Vezelcement plankprofiel	Antraciet

BUITENBERGINGEN		
Gevelbekleding	Vezelcement plankprofiel	Antraciet
Kozijn incl. bergingsdeur	Hardhout	Grafietgrijs, RAL7024

PLAFONDS		
Plafondbekleding geïsoleerd	Vezelcement plaat	Beige

TERREIN		
Rijbanen en parkeerplaatsen	Betonklinker	n.t.b.
Hagen	Beukenhaag 60cm hoog	n.t.b.
Privé terrassen	Betontegel 60x60cm	Grijs
Vakvulling parkeerplaten	Draadstaal met Hedera	Groen
Lantaarnpalen	n.t.b.	n.t.b.

ENTREE/LIFTHAL		
Liftdeuren	RVS geborsteld	RVS geborsteld
Trappen	Beton	Naturel
Hekwerken en leuning trappen	Metaal, ronde spijlen	Grafietgrijs, RAL7024
Kozijnen en deuren	Hardhout	Betongrijs, RAL7023

APPARTEMENT		
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit (RAL9010)
Binnendeuren	Opdek	Wit (RAL9010)
Deurkrukken en schilden	Aluminium	Aluminium
Schakelmateriaal elektra	Kunststof	Wit
Vensterbanken	Kunststeen	Wit

RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN

RUIMTE	VLOER	WAND	PLAFOND
Hal Verkeersruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 150cm + vloer	Spuitwerk
Woonkamer / keuken Verblijfsruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk
Slaapkamer(s) Verblijfsruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Berging (binnen) Onbenoemde ruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Techniekrimte(n) Onbenoemde ruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Zolder Onbenoemde ruimte	Houten beschot	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Berging (buiten) Onbenoemde ruimte	Betonvloer	Houten beplating	Houten beplating

RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN

RUIMTE	VLOER	WAND	PLAFOND
Hoofdentree / Lifthal	Vloertegelwerk +schoonloopmat	Schoonmetselwerk Scan en sauswerk	Spuitwerk
Algemene Verkeersruimten binnen	Vloertegelwerk	Schoonmetselwerk Scan en sauswerk	Spuitwerk
Algemene Verkeersruimten buiten	Beton	Metselwerk, hout	Beton
Parkeren & Rijbaan	Betonklinkers	-	-

AFBEELDINGEN SANITAIR EN TEGELWERK

TOILETCOMBINATIE

Bedieningspaneel closet / urinoir

Omschrijving: Geberit sigma01



Closet

Omschrijving: V&B Onovo combipack



FONTEINCOMBINATIE

Fontein

Omschrijving: Sanibell inclusief fonteinkraan



WASTAFELCOMBINATIE

Wastafelmengkraan

Omschrijving: Hansgrohe Logis 70 wtkraan



Spiegel

Omschrijving: Spiegel 60 x 50



Wastafelmeubel

Omschrijving: Keramische wastafel 60cm glanswit
Onderkast 60cm met 2 laden
met greeploze laden



DOUCHECOMBINATIE

Douchemengkraan

Omschrijving: Hansgrohe ecostat 1000 douchecombi



Doucheafvoer

Omschrijving: Easydrain 700



PROJECT TEGELPAKKET

WANDTEGELS BADKAMER EN TOILET

De wandtegels hebben als basis een afmeting van 30x60cm en zijn voorzien van een glanzende gladde oppervlaktestructuur. Standaard kunt u kiezen uit onderstaande kleuren. De wandtegels worden in liggend verband en gecentreerd op de wanden geplaatst. De voegen zijn niet strokend met de vloertegels.

Wit
glanzend

Wit
mat

VLOERTEGELS BADKAMER EN TOILET

De vloertegels hebben een afmeting van 60x60cm en zijn voorzien van een matte oppervlaktestructuur. De vloertegels worden in recht verband en gecentreerd op de vloer geplaatst. In de douchehoek zal het tegelwerk op afschot getegeld worden, dit is nodig om een goed afschot in de douchehoek te kunnen realiseren. De voegen zijn niet strokend met de wandtegels. Standaard kunt u kiezen uit 2 kleuren.

Ambre



Plump



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

6. Bouwbedrijf A. Beverwijk en Zn. B.V. ■

Beverwijk bouwt. Dat doen wij op onze eigen kenmerkende manier: trots, betrokken & vol lef. De kwaliteit, die vroeger zo gewoon leek, is vandaag nog steeds onze norm.

Om te kunnen bouwen met de hoogste kwaliteit, blijven wij investeren in kwaliteit en duurzaamheid. Ook tijdens het bouwen houden we continu rekening met de omgeving en alle betrokkenen. We houden van uitdagende projecten, in de overtuiging dat onze opdrachtgevers, hun werknemers en de uiteindelijke gebruikers er beter van worden.

"Wij zijn breed actief in wonen, bedrijfshuisvesting en de zorg. Onze aanpak is projectmatig en dienstverlenend. Onze inbreng strekt echter verder dan bouwproductie alleen. Wij zien kansen om initiatief te nemen, klanten te inspireren en samen te brengen. Dankzij ons meer dan 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."

Visie

De visie van Beverwijk reikt verder dan het gebouw zelf. Een goed bouwwerk heeft een lange levensduur: Beverwijk 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. Appartementen en gebouwen waar ooit de 'Beverwijk-vlag' heeft gewapperd, worden nog steeds verkocht met het Beverwijk '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 oplossingen het mooiste duurzame resultaat. Daar gaan we voor.

Bezoek voor meer informatie onze website: www.beverwijkbouw.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 overheden/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 aannemer zich het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd, is de ondernemer altijd gerechtigd deze te vervangen door een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

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

Voor al uw vragen en nader overleg staat de makelaar en Beverwijk graag voor u klaar!

Makelaar

Peter Deen Makelaardij



Architect

KHV Architecten

KHV ARCHITECTEN

Ontwikkeling & Realisatie

A. Beverwijk en Zn. B.V.

