

ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



60 appartementen

Het Hof

Dr. Huber
Noodthof

28-06-2023

Inhoudsopgave

1. Algemene toelichting	5
Algemeen	5
Projectorganisatie	5
Projectdocumentatie	5
Van toepassing zijnde voorschriften	6
Het appartementsrecht	6
Vereniging van Eigenaren (VvE)	6
De akte en het reglement van splitsing	6
2. De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst	8
Inleiding	8
De eigendomsoverdracht bij de notaris	8
Wat en wanneer moet u gaan betalen	8
De koopsom	9
Opschortende voorwaarden	9
Uw huidige woning	9
3. Uitvoeringsduur en bouwvolgorde en oplevering	10
Bouwtijd	10
Veiligheid tijdens de uitvoering	10
Verzekering	10
Oplevering en sleuteloverhandiging	10
Opleveringsvolgorde	11
Opruimen en schoonmaken	11
Onderhoudsperiode	11
Garantie	11
4. Technische omschrijving	12
Inleiding	12
Algemeen	12

Bewonerswensen -----	12
Showrooms-----	13
Wet bescherming persoonsgegevens -----	13
Bouwbesluit-----	13
Krijtstreepmethode en daglichttoetreding -----	13
Technische omschrijving -----	14
Peil en hoogtemaatvoering -----	14
Grondwerk -----	14
Buitenriolering-----	14
Fundering -----	14
Betonwerken -----	14
Metselwerk -----	15
Wanden-----	15
Kanalen-----	15
Isolatie -----	15
Metaalwerken -----	15
Kozijnen, ramen en deuren -----	15
Trappen en hekken -----	16
Dak- en terrasafwerking-----	16
Vensterbanken en dorpels-----	16
Zonwering -----	16
Stucadoorswerk-----	16
Stukadoorswerk algemene ruimten -----	16
Tegelwerk -----	17
Vloerafwerkingen -----	17
Keukeninrichting -----	17
Hang- en sluitwerk -----	18
Binnentimmerwerk -----	18
Beglazing -----	18
Schilderwerk -----	18
Sanitair en waterleiding-----	18
Sanitair -----	19
Verwarmings-, koel- en warmtapwaterinstallatie -----	19
Warmtapwater -----	20
Mechanische ventilatie-----	20
Elektrische installatie -----	20
Verlichtingsarmaturen -----	21
Telecommunicatie -----	21
Videfooninstallatie/ postkasten -----	21
Liftinstallatie-----	22
Aansluitingen -----	22
Slotbepalingen-----	23

1. Algemene toelichting

Algemeen

Een woning kopen is geen dagelijkse bezigheid. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is en het om grote bedragen gaat, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van een woning. U wordt geadviseerd om deze informatie met aandacht te lezen, zodat u compleet op de hoogte bent van alle zaken aangaande uw woning.

Hieronder geven ontwikkelaar en bouwondernemer met name aan wat u wel en niet koopt als u een overeenkomst met Burgland Properties B.V. en Ten Brinke Bouw B.V. sluit.

Projectorganisatie

Het project 'Dr. Huber Noodthof' is een ontwikkeling van Burgland Properties B.V. en Ten Brinke Bouw B.V. is de bouwondernemer van het project waar u de aannemingsovereenkomst mee sluit. Met Burgland Properties B.V. sluit u de koopovereenkomst.

Projectdocumentatie

Alle tekeningen, maten en materialen in deze Technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van dit project. Deze projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheids-eisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de Ten Brinke Bouw B.V. gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn. Ten Brinke Bouw B.V. behoudt zich het recht voor wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van eventuele minder- of meerkosten.

U dient er rekening mee te houden dat de op tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden.

Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. Ten Brinke Bouw B.V. adviseert de verkrijger de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden wanneer de maten in de woning zijn of kunnen worden ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de appartementen worden kijkmiddagen voor de kopers georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten.

Het op de situatietekening aangeduide openbare gebied (straten, paden, groen en dergelijke) is een omgevingsimpressie. De Gemeente werkt nu aan de uitwerking hiervan, afwijkingen zijn voorbehouden.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan:

- perspectief- en/of sfeertekeningen;
- foto's en artist impressions;
- brochure, strooifolders, flyers, advertenties;
- maquettes;
- gegevens van de website;
- interieurschetsen;
- indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- omgeving(impressie)gegevens, met de daarbij behorende tekeningen;

- ingetekende apparatuur zoals wasdrogers en wasmachines alsmede meubels etc., deze dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte en zijn niet in de koopsom begrepen;
- de op tekening aangegeven installaties en locaties daarvan, de nadere uitwerking kan leiden tot technische noodzakelijke wijzigingen, omtrent eventuele wijzigingen wordt de verkrijger tijdig geïnformeerd.

Van toepassing zijnde voorschriften

- De Algemene Voorwaarden die bij de aannemingsovereenkomst behoren.
- De bouwvoorschriften zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning.
- De voorschriften van de diverse nutsbedrijven.
- De van toepassing zijnde normbladen (NEN-normen).
- De SWK Garantiesupplement – module I F en module II U

Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het recht op het persoonlijk gebruik van het appartement met toebehoren (uw privégedeelten) en anderzijds het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaars; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (zijn appartement) en het medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Hierbij kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift en de gezamenlijke installaties.

Appartementsrechten ontstaan door een splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Om een gebouw in appartementen te splitsen, moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt ingeschreven in de openbare registers. Als de splitsing een feit is, ontstaan de appartementsrechten die afzonderlijk verkocht kunnen worden.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. De Vereniging van Eigenaren (VvE) wordt opgericht bij akte van splitsing in appartementsrechten. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de VvE van het betreffende gebouw, dit is bij de wet geregeld. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een VvE moet voldoen. De wet eist bijvoorbeeld dat de VvE tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden o.a. de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrote gezamenlijke servicekosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen en dergelijke, per appartement vastgesteld.

De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars. Het bestuur van de VvE neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering wordt overgelaten. De oprichtingsvergadering, dit is tevens de eerste vergadering, zal worden geïnitieerd door en voor rekening van Burgland Properties B.V. en deze zal vlak voor oplevering plaatsvinden.

De akte en het reglement van splitsing

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder afzonderlijk gedeelte, de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- het splitsingsreglement.

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van groot belang. Hierin staat namelijk beschreven:

- de stemverhouding binnen de vergadering van eigenaars;
- welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe de jaarbegroting (de exploitatierekening) eruit moet zien;
- hoe de voorschotbijdragen in de servicekosten moeten worden betaald;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privégedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan;
- hoe de VvE is samengesteld en zal functioneren;
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

2. De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Inleiding

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs voor de grond terwijl de ontwikkelaar zich door medeondertekening verplicht tot levering van de grond. Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van het appartement nadat alle opschortende voorwaarden zijn vervuld. Nadat de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst door de betreffende partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Een origineel exemplaar van de koopovereenkomst wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht van de grond kan opmaken.

De eigendomsoverdracht bij de notaris

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Vóór de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven.

Dit bedrag is inclusief de bijkomende kosten welke niet in de koopovereenkomst zijn begrepen zoals:

- rente over het bedrag van de grondkosten vanaf een nader te bepalen datum en over de bedragen van de reeds vervallen maar niet betaalde bouwtermijnen tot transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de hypotheek;
- specifieke kosten voortvloeiend uit de hypotheek (deze zijn afhankelijk van de vorm en verstrekker van de hypotheek. Gedacht kan worden aan premie voor risicoverzekering, eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering en dergelijke).

Wat en wanneer moet u gaan betalen

Voor de grondkosten en de eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom wordt automatisch uitstel van betaling verleend tot aan de datum van notarieel transport. Voor de eventueel vervallen bouwtermijnen ontvangt u wel de termijnnota's. De aanneemsom wordt gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld.

Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt. Deze nota's moeten uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening op de bankrekening van Ten Brinke Bouw B.V. worden voldaan.

Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Voor eventueel door u opgedragen meerwerk geldt de betalingsregeling zoals in de aannemingsovereenkomst is opgenomen.

De koopsom

De koopsommen zoals vermeld op de prijslijst zijn Vrij Op Naam (v.o.n.), hetgeen wil zeggen, dat onder meer de hieronder genoemde kosten in de koopsom zijn begrepen:

- de wettelijke verschuldigde omzetbelasting op basis van 21% behoudens wijzigingen respectievelijk overdrachtsbelasting v.w.b. het onroerend goed;
- kosten voor de overdracht van het perceel (notaris- en kadastrale kosten);
- aanneemsom inclusief loon- en prijsstijgingen;
- grondkosten (eigen grond)
- ontwerp- en adviseurskosten
- de eenmalige aanlegkosten voor water, elektra, riolering;
- de gemeentelijke leges en kosten omgevingsvergunning;
- de kosten voor sanitair- en tegelwerk
- verkoopkosten;
- notariskosten met betrekking tot de aankoop van de woning;
- verzekering tijdens de bouw;
- kosten van het garantiecertificaat SWK

U dient rekening te houden met de geldigheidsduur van uw hypotheekofferte. Wij kunnen geen aansprakelijkheid accepteren voor extra kosten, die zijn ontstaan door het verlopen van uw hypotheekofferte.

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen, zijn:

- abonnee-/aansluitkosten voor telefoon/internet/ radio/televisie (CAI);
- de 13 sociale koopappartementen ontvangen geen keukenecheque voor de keuken, te weten bouwnummer 25, 26, 27, 28, 29, 30, 41, 42, 43, 46, 61, 62, 63.
- Huur warmtepompinstallatie;
- kosten eventueel meerwerk;

De appartementen worden aangesloten op het openbare drinkwaterleiding-, elektriciteit- en rioleringsnet. Deze aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u het appartement koopt, zullen er in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst mogelijk nog ontbindende en/of opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking verliezen c.q. hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele ontbindende en/of opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt, zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog ontbindende en/of opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, terughoudend te zijn met het aangaan van andere verplichtingen (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) en dit ook in acht te nemen bij bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van oplevering variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden kunnen echter een verlenging van de bouwtijd veroorzaken, zeker als de bouw op het moment van aankoop nog niet is aangevangen. Strikt juridisch genomen is de aannemingsovereenkomst een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip.

3. Uitvoeringsduur en bouwvolgorde en oplevering

Bouwtijd

De uitvoeringsduur van uw appartement is omschreven in de aannemingsovereenkomst, het betreft werkbare werkdagen welke gerekend worden vanaf de start van de bouw zoals gedefinieerd in de aannemingsovereenkomst. Eventuele koperskeuzeopties kunnen het bouwproces verlengen en kunnen derhalve tot een overschrijding leiden van het in de aannemingsovereenkomst genoemde aantal werkbare werkdagen. De bouwvolgorde waarin de appartementen worden gebouwd en opgeleverd wordt bepaald door Ten Brinke Bouw B.V.

De bouwtijd is afhankelijk van weersomstandigheden en huidige marktomstandigheden. Wanneer er in een periode veel verlet/onwerkbaar weer is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er relatief weinig werkbare werkdagen in die periode en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Tijdens de bouw zult u periodiek, middels een nieuwsbrief, op de hoogte worden gehouden over de voortgang van de bouw. In deze nieuwsbrieven wordt tevens een opleveringsprognose afgegeven, hierbij geldt: hoe dichter het einde van de bouw nadert, des te nauwkeuriger de prognose is.

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer uw woning voor bewoning gereed zal zijn, uitgaande van het moment van de start van de bouw. Onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm, waterschade, planning NUST-partijen en/of onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV-dagen vallen niet onder werkbare werkdagen.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ('Arbo-wet') is Ten Brinke Bouw B.V. tijdens de uitvoering (de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat Ten Brinke Bouw B.V. ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Het is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van uzelf en uw onderaannemers, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden en uitvoering van werkzaamheden door derden tijdens de bouwuitvoering wordt niet toegestaan.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d. zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de nieuwsbrieven zullen de data van deze kijkmomenten worden medegedeeld.

Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering is het appartement door Ten Brinke Bouw B.V. verzekerd. Vanaf de datum van oplevering dient de verkrijger hierin te voorzien. De opstalverzekering zal via de VvE worden geregeld

Oplevering en sleuteloverhandiging

Wanneer de werkzaamheden nagenoeg gereed zijn, wordt de datum van oplevering binnen afzienbare tijd aan u kenbaar gemaakt.

Tijdens de oplevering wordt het appartement door Ten Brinke Bouw B.V. definitief aan u overgedragen. Hierbij worden tezamen met u en – indien u dit wenst – een deskundige eventuele onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en zo mogelijk direct door Ten Brinke Bouw B.V. verholpen. De kosten van deze onafhankelijke deskundige zijn voor uw rekening.

Ten Brinke Bouw B.V. dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Ten minste één dag voor oplevering dienen alle nog openstaande facturen inclusief het meerwerk op rekening van Ten Brinke Bouw B.V. te zijn bijgeschreven. Indien u hier echter niet aan voldaan heeft, zal de woning wel worden opgeleverd maar is het niet mogelijk om de sleutel van uw appartement in ontvangst te nemen.

Oplevering van de berging (en de eventuele individuele parkeerplaats in de parkeergarage) vindt gelijktijdig plaats met de oplevering van het appartement. De oplevering van de algemene ruimten (zoals o.a. entree, hal, lift en fietsenstalling) en het algemene deel van de parkeergarage zal plaatsvinden aan afgevaardigden van de betreffende VvE.

Ten tijde van de oplevering van het appartement bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van de bouwstraat en het bouwverkeer kan zich voordoen. Ten Brinke Bouw B.V. aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Opleveringsvolgorde

De bouw van uw appartement maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individueel appartement wellicht niet altijd continue zal verlopen. U kunt derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde. Door middel van nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data van de opleveringen. Minimaal 2 weken voor de oplevering wordt u al koper schriftelijke op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt.

Opruimen en schoonmaken

De appartementen, de bergingen en algemene ruimten worden bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de beglazingen worden vrij van stickers en merktekens, helder en schoon opgeleverd.

Onderhoudsperiode

Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u Ten Brinke Bouw B.V. schriftelijk mededelen of alle eerdere schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden zijn verholpen. Het appartement is gebouwd van 'levende' materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan; deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan nooit voorkomen worden. Nadat alle schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden, zijn verholpen, wordt Ten Brinke Bouw B.V. geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Garantie

Het appartement welke u koopt van Burgland Properties B.V. en wordt gerealiseerd door Ten Brinke Bouw B.V., worden gerealiseerd volgens de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de SWK.

4. Technische omschrijving

Inleiding

Dit is de zogeheten Technische omschrijving. Hierin vindt u alle technische informatie over het appartementen- complex en uw appartement. Het doel is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien. Daarnaast heeft de Technische omschrijving een contractuele waarde. De Technische omschrijving maakt, naast o.a. de verkooptekeningen, onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze Technische omschrijving.

Bij tegenstrijdigheden tussen de verkooptekeningen en de Technische omschrijving heeft de Technische omschrijving altijd voorrang. Ongeacht wat in de Technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze Technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

Het appartementencomplex inclusief de stallingsgarage voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, de bouwverordening, de voorschriften van de nutsbedrijven en de gemeentelijke verordeningen ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Uw appartement zal worden (af)gebouwd conform de Technische omschrijving en de verkooptekeningen en naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van de overheid (zoals het Bouwbesluit) en de nutsbedrijven.

Heeft u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid deze te beantwoorden.

Algemeen

Bewonerswensen

U wordt als koper in de gelegenheid gesteld te kiezen uit diverse opties, zoals vermeld op de standaard koperskeuzelijst. Alhoewel het onze intentie is om met zoveel mogelijk wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk om aan alle verzoeken te voldoen. Vanwege technische uitgangspunten zijn er enkele beperkingen aan de beschikbare keuzemogelijkheden. Mocht u wensen hebben, dan kunt u dit kenbaar maken bij onze kopersbegeleider. De appartementen voldoen bij oplevering aan onder andere het Bouwbesluit, de installatievoorwaarden (NEN normen), de eisen van de nutsbedrijven en aan de SWK Garantie- en waarborgregeling.

De in de koperskeuzelijst genoemde producten zijn afkomstig van derden (leveranciers/fabrikanten). Het kan voorkomen dat op het moment van ondertekening van de aannemingsovereenkomst en/of de opdrachtbevestiging koperskeuzeopties één of meer producten niet meer of niet tijdig kunnen worden geleverd door de fabrikant of leverancier, dan wel anderszins wijzigingen aan het product zijn aangebracht. De offertes behorende bij de koperskeuzelijsten worden derhalve gedaan onder voorbehoud van zodanige (tussentijdse) wijzigingen en met inachtneming van dezelfde voorbehouden die derden (leveranciers/fabrikanten) jegens ons hebben gemaakt. Indien sprake is van een situatie als hiervoor genoemd, zijn wij niet aansprakelijk voor eventueel daardoor ontstane kosten of schades.

Meer informatie over bewonerswensen staat vermeld in de Kopershandleiding.

Showrooms

Ten aanzien van individuele wensen met betrekking tot wijzigingen van sanitair, tegelwerk en keuken kunt u terecht bij de projectshowroom. Meer informatie over showrooms staat vermeld in de Kopershandleiding welke u ontvangt van de kopersbegeleiding na koop van uw appartement.

Wet bescherming persoonsgegevens

Wij respecteren uw privacy en dragen er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekken wij uw gegevens aan derden, zoals de showrooms, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen voor een afspraak. Op uw verzoek zullen wij uw gegevens aanpassen, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. Hiervoor kunt u zich wenden tot de kopersbegeleider.

Bouwbesluit

De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de omgevingsvergunning, activiteit Bouw) begrippen uit het Bouwbesluit. Hierin komen ruimteomschrijvingen zoals slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde bouwbesluitbegrippen. In de Garantie- en waarborgregeling van SWK wordt eveneens uitgegaan van de terminologie zoals wordt gebruikt in het Bouwbesluit. Op de verkoopdocumentatie en verkooptekeningen zijn de oude ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze als volgt te lezen:

Gewoonlijk bekend als:	Benaming volgens Bouwbesluit:
Woonkamer, keuken, slapen:	Verblijfsruimte
Entree, hal, overloop:	Verkeersruimte
Meterkast:	Meterruimte
Individuele berging:	Bergruimte
Toilet:	Toiletruimte
Badkamer:	Badruimte
Dakterras/balkon/loggia	Buitenruimte

Krijtstreepmethode en daglichttoetreding

Het ontwerp van het appartementencomplex en de indeling van het appartement zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding komt. De positie, afmetingen en externe belemmeringen van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepalen mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan voorkomen dat de daglichttoetreding voor de gehele ruimte niet toereikend is om de ruimte als verblijfsgebied te mogen aanmerken. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk methode, waarmee de verblijfsruimten voldoen aan de gestelde normen met betrekking tot daglichttoetreding.

Technische omschrijving

Peil en hoogtemaatvoering

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer ter plaatse van de hal, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte van het peil wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van het appartement) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van het appartement niet hoger zijn dan 20mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal in het appartement extra ruimte (ca. 15mm) worden aangehouden om problemen met vloerafwerking te voorkomen.

Grondwerk

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen ten behoeve van de stallingsgarage, liftputten en leidingwerk en daaronder gelegen fundatie.

Aanvullingen rondom zullen worden verricht met uitkomende grond/zand. Overtollige en uitkomende grond zal worden afgevoerd.

Buitenriolering

De buitenriolering wordt aangelegd als een gescheiden systeem, uitgevoerd in kunststof buizen met bijbehorende hulpstukken en aangesloten op het gemeenteriool. 'Gescheiden' wil zeggen dat het regenwater gescheiden van het vuile water wordt afgevoerd. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden. De aanleg- en aansluitkosten en eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen.

Een deel van het hemelwater wordt opgeslagen in een buffer onder de daktuin van de stallingsgarage en vervolgens vertraagd afgevoerd naar het gemeentelijk riool. De uitvoering van de hemelwaterafvoeren variëren per situatie van PVC, staal en zink.

Een deel van het hemelwater van de daken van het appartementencomplex wordt afgevoerd via de leidingschachten. Deze hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd als geïsoleerde afvoerleidingen in de schachten van het complex. Het hemelwater van de balkons , loggia's en dakterrassen wordt afgevoerd via gevelhemelwaterafvoeren. De posities van de gevelhemelwaterafvoeren op de verkooptekeningen zijn indicatief.

Fundering

Het appartementsgebouw wordt gefundeerd 'op staal'. Funderen op staal is een funderingswijze waarbij de betonvloer met tussenkomst van poeren rechtstreeks op de draagkrachtige bodem rusten. E.e.a. volgens tekening en berekening van de constructeur, onder toezicht van Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Doetinchem.

Betonwerken

Betonconstructies worden uitgevoerd volgens tekening en berekening van de constructeur, onder toezicht van Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Doetinchem. De betonvloeren (verdiepings- en dakvloeren) van de appartementen worden uitgevoerd als zogenaamde breedplaat vloer met V-naden aan de plafondzijde.

Metselwerk

De gevel wordt grotendeels uitgevoerd in metselwerk. De (spouw) isolatie voldoet aan de thermische eisen van het Bouwbesluit. In het metselwerk worden inbouwkasten / stenen voorzien voor o.a. de vleermuis en de huismuis.

In het metselwerk worden, op aangeven van de leverancier of constructeur, waar nodig dilataties toegepast.

Wanden

Binnenspouwbladen en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in beton en/of kalkzandsteen lijmelementen en zo nodig voorzien van dilataties. De dragende appartement scheidende beton en/of kalkzandsteen wanden worden uitgevoerd als een massieve muur en voldoen evenals de niet-dragende appartement scheidende metal-stud wanden aan de geldende geluidsisolatievoorschriften uit het Bouwbesluit, ten tijde van de vergunningsaanvraag. De overige binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, cellenbeton en/of metal-stud.

Kanalen

Ten behoeve van de mechanische ventilatie wordt het kanalsystemen zo veel mogelijk in de bouwkundige breedplaat systeenvloeren en in schachten aangebracht. Kanalen in het zicht en in de schacht worden grotendeels uitgevoerd in metaal. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat extra kanalen of leidingen nodig zijn, is het niet altijd mogelijk deze in vloeren of schachten op te nemen.

Isolatie

De warmteweerstandscoefficiënt van de constructie van de begane grondvloer, gevels en daken van de appartementen is zodanig gekozen dat voldaan wordt aan de BENG eis voor nieuwbouw. De luchtgeluidsisolatie van appartement scheidende wanden voldoet aan de vereiste waarden conform het Bouwbesluit.

Metaalwerken

Ten behoeve van de opvang van de vloer-, gevel- en dakconstructies worden de nodige stalen kolommen, balken, lateien, ankers e.d. aangebracht.

Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, met daarin opgenomen ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof, zowel de binnen- als buitenzijde hebben een warm grijze tint. Afhankelijk van de kleur van het metselwerk worden de kozijnen midden- of lichtgrijs en de bewegende delen donkergrijs. De woningentreeduren worden eveneens uitgevoerd in kunststof, de kleur hiervan is nader te bepalen door de architect.

De ramen worden uitgevoerd als draai-/kiepsysteem volgens de tekeningen.

De buitenkozijnen en deuren van de entreehal van het appartementencomplex wordt uitgevoerd in aluminium.

De binnenkozijnen en deuren van de appartementen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montage kozijn, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd met bovenlichten. Het bovenlicht van de meterkast wordt uitgevoerd met een dichtpaneel. Daar waar nodig wordt er een geluidswerende deur voorzien of een ventilatievoorziening in de deur aangebracht.

Vanwege het gebruiksgemak worden er bij de binnendeuren geen dorpels toegepast. Uitzondering hierop zijn de dorpels onder de deuren van het toilet en de badkamer. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt, kleur wit.

Trappen en hekken

De trappen en bordessen in de trappenhuizen worden uitgevoerd in prefabbeton. De traphekken en leuning worden uitgevoerd in metaal en in kleur gepoedercoat. De balkonhekken, hekwerken ter plaatse van de franse balkons en aan de galerijzijde worden uitgevoerd in een lamellenhekwerk in de kleur warmgrijs.

De metalen vluchtrap inclusief hekwerken worden uitgevoerd als thermisch verzinkt met geperforeerde stalen treden met antislippoppervlak.

Dak- en terrasafwerking

Het platte dak van het complex wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking in de kleur zwart. Daktrim van de platte daken wordt gecoat in kleur uitgevoerd.

De prefab betonnen balkons en loggia's worden voorzien van een antislip profilering. De dakterrassen en de overige loggia's worden uitgevoerd met grijze beton tegels.

Vensterbanken en dorpels

De vensterbanken onder de kozijnen aan de binnenzijde van het appartement worden uitgevoerd als kunststenen vensterbank. De dorpels ter plaatse van de toilet en badkamer worden uitgevoerd in antraciet kunststeen. De raamdorpels aan de buitenzijde worden uitgevoerd in aluminium/ beton.

De dorpels ter plaatse van de buitendeuren van de appartementen en algemene ruimten worden uitgevoerd in kunststeen.

Zonwering

Er wordt geen zonwering en bijbehorende voorzieningen hiervoor aangebracht.

Stucadoorswerk

De betonplafonds van de appartementen, met uitzondering van de meterkast worden voorzien van structuur spuitwerk. Alle wanden van het appartement, waarvoor geen nadere afwerking is omschreven, worden behangklaar dus niet saus- en /of muurverf klaar opgeleverd.

De definitie van behangklaar volgens normblad: Oppervlaktebeoordelingscriteria stucadoorswerk binnen, groep 2: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse, eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden zijn geschikt voor het aanbrengen van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister, etc. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

Stucadoorswerk algemene ruimten

De steenachtige wanden van de centrale hal van het complex, trapopgang en het beton plafond (m.u.v. de onderzijde van de trappen en bordessen) worden voorzien van structuur spuitwerk.

Tegelwerk

In het toilet en in de badkamer worden antraciet vloertegels met een afmeting van 30 x 30 cm aangebracht. De vloertegels worden gevoegd in de kleur grijs. In het toilet en in de badkamer worden wandtegels wit met een afmeting van 20 x 33cm (staand verwerkt) aangebracht. De wandtegels worden gevoegd in de kleur zilvergrijs. De wandtegels stroken niet met de vloertegels.

De wandtegels in het toilet worden tot een hoogte van ca 1.40 m aangebracht. De wanden boven het tegelwerk op het toilet worden afgewerkt met spuitwerk. Het wandtegelwerk in de badkamer wordt tot plafondhoogte aangebracht. Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht.

Vloerafwerkingen

De vloeren in de woning die niet worden afgewerkt met tegelwerk, worden 'zwevend' gelegd. Dit houdt in dat de appartementen worden voorzien van een afwerkvloer op isolatieplaten. Bij gebouwen met zwevend opgelegde dekvloeren mag er bij toepassing van een harde vloerafwerking geen tussenlaag onder deze afwerking aangebracht worden. Bij dit type dekvloer beïnvloedt deze tussenlaag de geluidisolatie negatief. Houd rekening met een maximale door u, in uw eigen appartement, aan te brengen vloerafwerking van 1 cm totale laagdikte. In de dekvloeren van de appartementen worden de leidingen van de verwarming, elektra en water opgenomen.

De dekvloeren worden met uitzondering van badkamer en toilet niet nader afgewerkt. De vloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Indien andere vloerbedekking wordt toegepast, dient u rekening te houden met bijkomende kosten voor bijvoorbeeld het egaliseren van de vloer.

Voor het goed functioneren van de aanwezige vloerverwarming en koeling is het uitermate belangrijk dat de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking voldoet aan de gestelde bovengrens van maximaal 0,09 m²K/W. Een hogere waarde geeft vermindering van comfort (warmte en koeling) en een verhoging van het energieverbruik. Voorkeur bij verwarming en bij koeling is een steenachtige vloer. De leveranciers van vloerafwerkingen kunnen hier een advies in geven.

De gemeenschappelijke entrees en gangen worden voorzien van vloertegels. Ter plaatse van de entrees ligt een schoonloopmat. De algemene trappen en bordessen worden uitgevoerd in prefabbeton met antislip profilering. De galerijen worden uitgevoerd in prefabbeton.

Keukeninrichting

De appartementen worden casco opgeleverd, dat wil zeggen: zonder keuken, tegelwerk, kitwerk. Overeenkomstig de verkooptekening, worden de standaard aansluitpunten voorzien.

De aansluitingen van water en riool worden op ca. 150mm boven de ruwe vloer en vóór de wand worden afgedopt, op de positie als aangegeven op de verkooptekeningen.

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:

- Spoelvoorziening
- Elektrische kookplaat, Perilex 16A – 2 fase
- Vaatwasser
- Magnetron 900 Watt
- Koel/vries combinatie
- Recirculatiekap (recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het WTW-ventilatiesysteem)
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik

Een aandachtspunt bij de aankoop van uw keuken is dat er een zogenaamde recirculatiekap toegepast dient te worden. De showroom kan u hierover informeren.

Er is een projectshowroom voor de keuken geselecteerd. 50 appartementen ontvangen een keukencheque ter waarde van € 3.500,- inclusief BTW te besteden aan de keuken bij projectshowroom Kitchen4All te Doetinchem. De 13 sociale koopappartementen met een prijs tot € 225.000,- v.o.n. (bouwnummer 25, 26, 27, 28, 29, 30, 41, 42, 43, 46, 61, 62, 63, ontvangen geen keukencheque.

Komt u er bij de projectshowroom niet uit, dan kunt u de keuken uitzoeken bij een keukenleverancier naar keuze. U ontvangt dan 85% van de keukencheque retour.

De keuken kan in alle gevallen pas na de oplevering van het appartement geplaatst worden.

Hang- en sluitwerk

Het appartement wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. De buitendeuren worden voorzien van een centraal sluitsysteem, dit houdt in dat alle cilinders van het appartement en de berging met 1 sleutel te openen zijn en alle gemeenschappelijke en centrale deuren met 1 sleutel te openen zijn. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten en deurkrukken met schilden, hetgeen betekent dat de deuren niet op slot kunnen. De toiletdeur en de badkamerdeur zijn voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast is voorzien van een kastslot. Alle binnendeuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden van solide kwaliteit.

Binnentimmerwerk

Daar waar nodig worden bij o.a. kozijnen, koven en leidingschachten de benodigde aftimmeringen aangebracht. Vanwege flexibiliteit ten behoeve van de keuze van de vloerbedekkingen worden geen plinten aangebracht. In berging/ technische ruimte worden geen aftimmeringen aangebracht.

Beglazing

De beglazing van de appartementen wordt uitgevoerd in HR ++ hoog rendementsbeglazing. De beglazing voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Specifieke veiligheidsbeglazing wordt toegepast, indien dit noodzakelijk is (bijvoorbeeld bij grote hoogteverschillen). Bij het toepassen van gelaagd, en/of geluidsisolerend glas kan tussen de verschillende ruiten onderling een gering tint- / kleurverschil waarneembaar zijn.

Schilderwerk

Er zal geen schilderwerk worden uitgevoerd in het appartement. Het houtwerk wordt op de bouwplaats gegrond aangeleverd. De verkrijger dient zelf het schilderwerk inclusief plamuren uit te voeren.

Sanitair en waterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- De positie voor de mengkraan in de keuken
- De fonteinkraan in de toilet
- De stopkraan van het toilet
- De wastafelmengkraan in de badkamer

- De douchemengkraan in de badkamer
- Het aansluitpunt van de warmtepomp
- Het aansluitpunt voor de wasmachine

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmtepomp naar:

- De positie voor de mengkraan in de keuken
- De wastafelmengkraan in de badkamer
- De douchemengkraan in de badkamer

De waterleidingen in de badkamer en toilet worden voor zoveel mogelijk in de wanden en vloeren weggewerkt. De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften.

Sanitair

Het appartement is voorzien van sanitair in het toilet en de badkamer.

Toiletcombinatie (toilet en badkamer):

- Diepspoelcloset: Villeroy & Boch wandhangend, kleur wit
- Toiletbril Villeroy & Boch softclosing, kleur wit
- Bedieningspaneel: Villeroy & Boch, kleur wit

Fonteincombinatie (toilet):

- Fontein: Villeroy & Boch, kleur wit
- Sifon: Plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom
- Fonteinkraan: HansGrohe, kleur chroom

Wastafelcombinatie (badkamer):

- Wastafel: Villeroy & Boch, kleur wit
- Sifon: Plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom
- Planchet Villeroy & Boch, kleur wit
- Wastafelkraan: HansGrohe
- Spiegel 60x40 cm., bevestigd d.m.v. spiegelklemmen

Douchecombinatie (badkamer):

- Douchegoot: rvs rooster 700 mm breed
- Douchemengkraan: HansGrohe, kleur chroom
- Glijstang + handdouche: HansGrohe glijstang 65 cm., kleur chroom

Verwarmings-, koel- en warmtapwaterinstallatie

Elk appartement wordt voorzien van een complete verwarmingsinstallatie. De individuele luchtwaterwarmtepomp beschikt over een binnendeel in de berging/technische ruimte en een buitendeel die op het dak wordt geplaatst. Het appartement wordt verwarmd door middel van lage temperatuur vloerverwarming, met uitzondering van de meterkast en onder het keukenblok. Alle verblijfsruimten worden voorzien van een thermostaat geschikt voor het verwarmen en koelen. Vloerkoeling in de badkamer is niet gewenst en wordt bij koeling uitgeschakeld.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en onderhouden:

De te behalen en te handhaven temperaturen zijn (bij -10 graden zijn):

- Entree/verkeersruimten 18 C°
- Toilet(ten) 18 C°
- Woonkamer/keuken 22 C°

- Slaapkamer(s) 22 C°
- Badkamer 22 C°
- Inpandige bergruimte 15 C°

Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen, is mogelijk een (elektrische) radiator nodig. Deze radiator wordt voorzien van een eigen thermostaat en is individueel instelbaar t.o.v. de rest van het appartement.

De afmetingen en posities van de vloerverwarmingsverdeler worden door de installateur bepaald. De posities zoals aangegeven op de verkooptekeningen is ter indicatie. De verdeler wordt zonder omkasting uitgevoerd.

Het warmtepompsysteem wordt aangestuurd middels een ruimtethermostaat in de woonkamer, welke de warmtepomp dynamisch aanstuurt. De overige verblijfruimtes worden na-geregeld middels een thermostaat, waarmee het mogelijk is de temperatuur lager te zetten dan in de woonkamer. De ruimtethermostaat kan niet hoger gezet worden dan de temperatuur van de hoofdthermostaat in de woonkamer.

Vloerverwarming is een laag temperatuur afgiftesysteem, welke zijn warmte zeer geleidelijk afgeeft via het beton. Anders dan bij een radiator zal dus eerst de vloer / beton opgewarmd dienen te worden, voordat er warmte afgegeven kan worden. Dit betekent dat vloerverwarming qua werking een traag reagerend systeem is. Om deze reden wordt er bij vloerverwarming geadviseerd om in de basis een egale binnentemperatuur te hanteren.

De warmtepomp heeft tevens een koelmodule, hiermee is het mogelijk om middels de vloerverwarming de ruimten beperkt te koelen. Het betreft topkoeling waarmee de temperatuur in de ruimten een aantal graden naar beneden kan worden gebracht. Deze koeling is een actieve koeling en heeft daarmee uiteraard invloed op uw totale energiekosten. Let op dat de koeling geen airconditioning is. Maximale koeleffect is ongeveer 3 graden ten opzichte van de buitentemperatuur.

Warmtapwater

De warmtepomp is voorzien van een warmtapwatervat, deze is aangesloten op de omschreven warmwater tappunten. De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden.

Mechanische ventilatie

De appartementen worden voorzien van een balansventilatiesysteem, deze zorgt voor zowel de afvoer als de aanvoer van lucht. Dit gebeurt door middel van inblaaspunten in de woonkamer, slaapkamers en eventuele hobbyruimten en afzuigpunten in de keuken, badkamer, toilet en bergruimte. In de unit zit een warmte terugwin functie, deze warmt de koude lucht die binnenkomt op met de warmte van de afgevoerde lucht. De toevoer en afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen, deze zijn afwijkend van vorm en maatvoering.

De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen op de verkooptekening zijn indicatief en worden in een latere fase definitief bepaald aan de hand van regelgevingen. De WTW unit is voorzien van CO2 sturing in de woonkamer en hoofdslaapkamer.

Elektrische installatie

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening, conform de geldende normen en voorschriften

Ten behoeve van de elektrische energievoorziening wordt per appartement een meterkast ingericht met een huisaansluiting van 3x25A, uit te breiden tot maximaal 10 groepen.

De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast. De installatie wordt verdeeld over de nodige groepen volgens het centraaldozensysteem. De schakelaars en wandcontactdozen in het appartement (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw (kleur wit), met uitzondering van de berging, deze worden uitgevoerd als opbouw.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- de wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor data op 30 cm + vloer;
- de schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen op 105 cm + vloer;
- de kamerthermostaat en hoofdbediening van de ventilatie unit op 150 cm + vloer;
- de aansluitpunten in de keuken worden de hoogte aangebracht conform de verkooptekening;
- de videfooninstallatie op 150 cm + vloer;
- enkele wandcontactdoos voor een koelkast op 200 cm + vloer;
- enkele wandcontactdoos voor een vaatwasser (aparte groep) op 70 cm + vloer;
- enkele wandcontactdoos voor elektrisch koken Perilex 16A – 2 fase (aparte groep) op 45 cm + vloer;
- enkele wandcontactdoos voor een recirculatiekap op 210 cm + vloer;
- twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik op het blad op 120 cm + vloer;
- wandlichtpunten, buitenlichtpunten op 200 cm + vloer.

Ten behoeve van de brandveiligheid worden er per appartement rookmelders opgenomen en aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij.

De volgende onderdelen worden aangesloten op de algemene installatie: personenlift, hydrofoorinstallatie (indien noodzakelijk), (nood-) verlichting, verlichting t.p.v. voordeuren en wandcontactdozen in het trappenhuis, de centrale hallen en overige algemene ruimten.

Er worden loze leidingen aangebracht vanuit centrale meterkast tot in de stallingsgarage zodat in de toekomst, de mogelijkheid blijft om hier elektrische laadpalen te plaatsen in overleg met VVE. De centrale meterkast / nutsaansluiting heeft een beperkt vermogen, indien er meerdere laadpalen worden gerealiseerd wordt er een laadmanagementsysteem geadviseerd.

Er worden geen PV-panelen voorzien en aangesloten op het individuele appartement.

Verlichtingsarmaturen

Ter plaatse van de voordeur en in de berging in de kelder wordt er een armatuur aangebracht. De armaturen bij de voordeur van de appartementen wordt centraal geschakeld door middel van schemerschakeling. Balkons en dakterrassen hebben aansluitpunten om verlichting aan te brengen.

Telecommunicatie

De woonkamer en één slaapkamer (de hoofdslaapkamer) worden voorzien van een loze leiding voor telecommunicatievoorzieningen. De aansluitingen worden aangebracht op een hoogte van ca 300 mm + peil. De plaats hiervan is op de verkooptekening aangegeven. De aanvraag voor aansluiting van de telefoon en centrale antenne installatie dient door de koper zelf te worden verzorgd. De eventuele aansluitkosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Videfooninstallatie/ postkasten

Elk appartement beschikt over een videfooninstallatie; deze videoverbinding met de hoofdentree bedient ook de elektrisch bedienbare deuropener. Elk appartement is tevens voorzien van een beldrukker naast de voordeur, gekoppeld aan de videfooninstallatie. Ter plaatse van de hoofdentree worden postkasten opgenomen.

Liftinstallatie

In het appartementencomplex is één lift aanwezig.

Aansluitingen

De appartementen worden aangesloten op het gemeenschappelijke leidingnet voor riolering, water en elektra. De aansluitkosten hiervoor zijn in de koopsom inbegrepen. Tevens vindt een aansluiting tot in de meterkast plaats op het telefoonnet en het centraal antennesysteem. De aansluitkosten hiervoor zijn niet in de koopsom inbegrepen; ten behoeve van het verkrijgen van 'signaal' op deze leidingen dient de koper de aanvraag te verzorgen

Bijkomende aansluitkosten voor het verwarmingstoestel zijn in de aanneemsom inbegrepen. Voor huur en onderhoud van de installatie dient u een leaseovereenkomst aan te gaan met de exploitant. De kosten voor gebruik van energie zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van Ten Brinke Bouw B.V..

De elektrameter zal worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen nutsleverancier. U als koper bent vrij om vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een energieleverancier naar uw keuze, e.e.a. binnen de wettelijke regels daaromtrent.

Slotbepalingen

Deze documentatie, inclusief tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architecten, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van het appartement dat u koopt.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben.

Indien deze technische omschrijving echter afwijkt van de tekening(en), dan zal deze technische omschrijving in de uitvoering worden aangehouden. Ten Brinke Bouw B.V. behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de koper hiervan vooraf in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal Ten Brinke Bouw B.V. dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst of verrekening van kosten. De woonomgeving buiten de perceelgrenzen is een omgevingsimpressie, situering van openbare parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze zijn Burgland Properties B.V. en Ten Brinke Bouw B.V. niet verantwoordelijk.

