



Projectnaam:	79 woningen blok B+C "PARCKHART" te Soest
Onderwerp:	Technische omschrijving
Datum:	18-06-2026
Versie:	Definitief

1. INHOUDSOPGAVE

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

2. HET KOPEN VAN EEN WONING

Een woning koopt u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven. Wij vinden het daarom van groot belang om duidelijk te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Daarom adviseren wij u onderstaande aandachtspunten goed door te nemen.

De in deze technische omschrijving opgenomen informatie geldt voor de woningen zoals die zijn opgenomen in dit bouwplan en vormt één geheel met de verkooptekeningen. Het 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 BPD Ontwikkeling BV. De verkoop van de woningen wordt verzorgd door De bouw van de woningen wordt uitgevoerd door Bouwonderneming Van Bakkum BV te Amersfoort (hierna te noemen: de aannemer). De aannemer is voor u dan ook contractpartij waarmee u de koop-/aannemingsovereenkomst sluit en zal de kopersbegeleiding verzorgen. Die bestaat onder andere uit afhandeling van het meer- en minderwerk en de informatieverstrekking omtrent de bouw. De aannemer zal de bouwtermijnen bij u in rekening brengen. De eigendomsoverdrachten en afhandeling van de overige juridische onderdelen zijn ondergebracht bij

Een woning met zekerheid

De woningen worden gebouwd en verkocht met het garantiecertificaat van Woningborg. Dit certificaat heeft als doel het bevorderen van de kwaliteit van de te bouwen koopwoningen en het verschaffen van waarborgen. Hierdoor wordt het vertrouwen tussen aanbieders en verkrijgers van woningen vergroot. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt door ondernemingen die zijn ingeschreven bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen of Woningborg. Bouwonderneming van Bakkum BV is aangesloten bij Woningborg.

Bij de aankoop van uw woning ontvangt u van de makelaar het door Woningborg uitgegeven boekje "Garantie- en waarborgregeling 2024". Hierin vindt u informatie over de garantieregeling, garantienormen, reglementen van inschrijving, standaard koop-/aannemingsovereenkomst etc. Het garantiecertificaat wordt u door Woningborg rechtstreeks toegezonden nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend en aan alle voorwaarden voor planacceptatie is voldaan.

Koop-/aannemingsovereenkomst

In de koop-/aannemingsovereenkomst zijn de verplichtingen van Bouwonderneming Van Bakkum BV en de koper vastgelegd. Bouwonderneming Van Bakkum BV verplicht zich uw woning/appartement te bouwen en de grond te leveren. De koper verplicht zich de koop-/aanneemsom (tezamen de v.o.n. prijs) te betalen. De koper betaalt de grond- en bijkomende kosten bij de notariële overdracht. De bouwkosten worden door de koper in termijnen betaald aan de aannemer, naar gelang de bouw vordert. Indien bij de notariële overdracht reeds bouwtermijnen zijn vervallen, moeten deze bij de notariële overdracht worden voldaan. De koper sluit in aanwezigheid van de makelaar de koop-/aannemingsovereenkomst met Bouwonderneming Van Bakkum BV. Van de getekende overeenkomst ontvangt Bouwonderneming Van Bakkum BV en de koper een kopie; het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die de notariële akte opmaakt.

Garantiecertificaat

Het garantiecertificaat houdt onder meer in, dat garantie wordt gegeven op de kwaliteit van uw woning/appartement. De garantie wordt gegeven door Bouwonderneming Van Bakkum BV, Woningborg staat borg voor het naleven van de verplichtingen die uit de garantie voortvloeien. Daarnaast garandeert het garantiecertificaat dat uw woning in ieder geval wordt afgebouwd, ook als Bouwonderneming Van Bakkum BV daartoe niet meer in staat zou zijn. De garantieregeling biedt u dus langdurige zekerheid voor wat betreft de technische en financiële risico's die aan de bouw en de aankoop van een woning verbonden kunnen zijn.

Aanvraag hypotheek

Het kan zijn dat u een hypotheek nodig heeft voor het kopen van uw woning/appartement. U kunt hiervoor advies krijgen van diverse marktpartijen. Het eerste oriënterende gesprek is meestal zonder kosten. Vanaf de tweede afspraak zijn er advieskosten verschuldigd. Het is in deze tijd waarin er een aantal zaken gaan veranderen omtrent de hypotheek belangrijk goed financieel advies te krijgen. Denk daarbij niet alleen aan de condities die invloed hebben op de hoogte van de hypotheek en het maandelijks te betalen bedrag maar ook over de geldigheid van de offerte. De makelaar geeft u tijdens de gesprekken een prognose van de maand waarin de grondlevering kan plaatsvinden. Omdat deze prognose afhankelijk is van de opschortende voorwaarde kunt u hier geen rechten aan ontleen. Indien u niet voor onverwachte kosten wil komen te staan, zoals bereidstellingsprovisie, adviseren wij u een offerte aan te vragen met voldoende geldigheidsduur. In het contract staat een termijn van 9 maanden vermeld. Houdt er ook rekening mee dat er offertes van banken zijn die toch kosten vragen ook al maakt u uiteindelijk geen gebruik van de offerte.

Notaris

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

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

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

Hypotheek: depot, rente en fiscus

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

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

Betalingen tijdens de bouw

Na de notariële levering ontvangt u van Bouwonderneming Van Bakkum BV de resterende facturen van de vervallen bouwtermijnen. Bij de financiële afhandeling van deze facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. U betaalt de factuur uit eigen middelen;
2. U hebt voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en zowel de hypotheekakte als de akte van eigendomsoverdracht zijn reeds gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt u die naar de geldgever/hypotheekbank, die voor de betaling zorg draagt;
3. U hebt voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten, maar de akte van levering (en dus de akte van hypotheek) is nog niet gepasseerd. In dat geval heeft u automatisch uitstel van betaling, tegen een vergoeding van rente, zoals opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst. U betaalt, zoals hiervoor reeds vermeld, de grond- en bijkomende kosten, de vervallen bouwtermijnen en de over beide verschuldigde rente bij het passeren van de akte(n) bij de notaris.

Na het passeren van de akte betaalt u de renteverplichtingen (en eventuele aflossingen of verzekeringspremies) aan de bank. U betaalt dan rente over het totale geleende bedrag, ook al heeft u dit bedrag nog niet helemaal opgenomen bij de bank, omdat de bouw van uw woning/appartement nog niet is voltooid. In dat geval wordt het nog niet benodigde bedrag bij de bank in een depot gestort. Over dit in depot gestorte bedrag ontvangt u een rente van de bank. De te ontvangen rente is vaak (maar niet altijd) gelijk aan de te betalen rente. Indien de beide rentepercentages gelijk zijn, betaalt u dus in feite alleen rente over het door u opgenomen bedrag van de lening.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning of bij het opzeggen van uw huidige huurwoning adviseren wij u de grootst mogelijke voorzichtigheid te hanteren qua planning. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld strenge vorst) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. Wacht u de brief af waarin Bouwonderneming Van Bekkum BV de definitieve opleveringsdatum meldt, alvorens u definitief maatregelen treft. Strikt juridisch gezien is de koop-/ aannemingsovereenkomst een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. De aannemer kan dan ook niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele dubbele woonlasten.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsommen van de woningen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld. Vrij op naam wil zeggen, dat o.a. de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- notariskosten voor de levering van de grond en de kosten van het kadaster voor de inschrijving van de akte van levering;
- verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kosten t.b.v. kadastrale inmeting;
- aansluitkosten t.b.v. nuts (niet de abonnementskosten);
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (Woningborg).

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

- kosten verbonden aan het sluiten van een 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 moment van tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst);
- eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering;
- eventuele waarborgsommen voor de levering van water en elektriciteit;
- aansluitkosten van telefoon;
- extra opties.

Het appartementsrecht

Bij het kopen van een woning wordt u mede eigenaar van de woningen/- appartementencomplex. U krijgt het exclusieve gebruiksrecht van de woning/appartement (privé-gedeelte) en u wordt mede-eigenaar van het hele gebouw (gemeenschappelijke gedeeltes en zaken). Het complex van woningen wordt in juridische zin gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. U koopt dus niet (zoals bij een eengezinswoning) het eigendomsrecht op een huis, maar een appartementsrecht in een gebouw. Dat betekent dat u niet alleen voor uw eigen woning/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 met indexnummer.

Vereniging van Eigenaren

De eigenaren van de woningen 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 een externe beheerorganisatie namens van Bakkum een vergadering belegd met de kopers voor het oprichten van deze vereniging. De wijze waarop het bestuur van een dergelijke vereniging is samengesteld is vastgelegd in het 'modelreglement bij splitsing in het appartementsrechten', waarbij u bij de aankoop van uw woning/appartement een exemplaar wordt verstrekt. Dit reglement zal als basis dienen voor het reglement dat ten aanzien van de Vereniging van Eigenaren in uw woongebouw 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 € 150,- 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 voorzieningen;
- reservering groot onderhoud;
- reservering schilderwerk;
- administratie en overige kosten.

Verzekeringen

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

Kopersopties

Bij alle woningen/appartementen stelt Bouwonderneming Van Bakkum BV u in de gelegenheid te kiezen uit extra opties, zoals vermeld staat op de standaard kopersoptielijst. Daarnaast biedt Bouwonderneming Van Bakkum BV u de mogelijkheid om tijdens een persoonlijk gesprek uw specifieke wensen te bespreken. Deze wensen worden op een individuele kopersoptielijst verwerkt.

Voor de badkamer en het toilet is uitgegaan van sanitair en wand- en vloertegels zoals in deze technische omschrijving is vermeld. U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van het sanitair en het tegelwerk kenbaar te maken in de (digitale) showroom of via de kopersoptielijst. Meer- of mindere kosten worden met u verrekend. De periodes waarbinnen deze keuzes gemaakt moeten zijn, worden nog nader vastgesteld. Naast de aangegeven opties zijn er in verband met de architectonische randvoorwaarden geen individuele wijzigingen in de constructie, gevel en het dak mogelijk.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er géén behang-, wand- en vloerafwerking en losse kasten worden geleverd (*behoudens tegelwerk*). Alhoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. De reden hiervoor is, dat uw woning deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en uw woning/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 woning veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Als het vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent, kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen, dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. In een later stadium zullen die prognoses natuurlijk steeds preciezer worden. Minimaal drie weken voor de oplevering stelt Bouwonderneming Van Bakkum BV u schriftelijk op de hoogte van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Schoonmaken

Het gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten, die 'schoon' worden opgeleverd. Het bij de gebouwen behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Opleveringsprocedure

Ongeveer een week voor de oplevering vindt een zogenaamde 'voorschouw' plaats. Hierbij kunt u uw woning/appartement op gebreken inspecteren en deze middels een uitgereikt formulier kenbaar maken. Ook zal er iemand namens Bouwonderneming van Bakkum aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

Op de datum van oplevering van uw woning/appartement inspecteert u samen met een vertegenwoordiger van de aannemer uw nieuwe woning/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 uw woning/appartement overhandigd, waarmee de oplevering een feit is.

Wegwijs in uw Woning

Bij correct gebruik en zorgvuldig onderhoud van uw woning/appartement kunt u jarenlang onbezorgd genieten van uw nieuwe thuis. Daarom hebben wij de 'Wegwijs in Uw Woning' samengesteld. Wegwijs in uw Woning, beschikbaar op onze website, is een algemeen document en dient zowel als voorbereiding en als naslagwerk. Dit is te vinden via: www.vanbakkum.nl/service/wegwijs-in-uw-woning. Het biedt nu al inzicht in belangrijke onderwerpen zoals 'wandafwerking' en 'ventilatie'. Na oplevering ontvangt u tevens gedetailleerde revisiestukken en projectspecifieke informatie.

Opleveringsregeling

Bij de oplevering is de zogeheten opleveringsregeling van toepassing. Bouwonderneming Van Bakkum BV sluit hiervoor een doorlopende of projectspecifieke bankgarantie af, een zogenaamde 'aan het depot gelijkwaardige zekerheid'. Dit heeft tot gevolg dat de gehele laatste termijn moet worden betaald aan Bouwonderneming Van Bakkum BV. Een n.t.b. (u wordt hierover ruim voor oplevering geïnformeerd) notaris is ten tijde van de oplevering in het bezit van deze bankgarantie van Bouwonderneming Van Bakkum BV. Mocht Bouwonderneming Van Bakkum BV niet aan haar verplichtingen voldoen, dan kan de notaris het betreffende bedrag alsnog opvragen bij de betreffende bank.

Onderhoudstermijn

Nadat u de sleutels van uw woning hebt ontvangen, start de onderhoudstermijn van drie maanden. Van Bakkum verstuurd na drie maanden het servicecontroleformulier waarin u Bouwonderneming Van Bakkum BV kunt berichten over eventuele nieuwe onvolkomenheden, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Bij stukadoorswerk kunnen er bijvoorbeeld in de hoeken haarscheurtjes ontstaan en deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen.

Na de onderhoudstermijn van drie maanden wordt Bouwonderneming Van Bakkum BV geacht alle onvolkomenheden te hebben verholpen.

Bouwvocht

Tot geruime tijd na de oplevering zal er ongetwijfeld sprake zijn van een vochtig klimaat in de woning. Het is dan ook noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er krimpscheuren ontstaan. Na tenminste één stookseizoen zal het meeste vocht zijn uitgetreden en kunnen krimpscheuren door u worden dichtgezet. Om schade in harde wand- en vloerafwerkingen te beperken dient u zich goed te laten informeren over de toe te passen eindafwerking. Voor de wanden geldt het welgemeende advies om een vocht doorlatende behangsoort toe te passen. U kunt Bouwonderneming Van Bakkum niet verantwoordelijk stellen voor schade ten gevolge van uittredend vocht. Dit is onlosmakelijk verbonden met nieuwbouw. Om het vocht uit uw woning/appartement te krijgen is er extra energie nodig. Dit betekent dat het energie verbruik in begin hoger kan liggen dan verwacht.

Voorrang Woningborg bepalingen

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

Nieuwsbrieven

Tijdens het bouwproces houdt Bouwonderneming Van Bakkum BV u middels regelmatig verschijnende nieuwsbrieven en/of foto's op het digitale platform 'Volg je Woning' 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 het complex en de omgeving.

3. ALGEMENE TOELICHTING

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

Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning/appartement eruit gaat zien. Daarnaast hebben de technische omschrijving en de verkooptekeningen een contractuele waarde. Deze documenten maken onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen waarvan de noodzaak bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van uw woning/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 woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie om u een idee te geven van het uiterlijk van uw woning/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 maat-toleranties. 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 van de lichtpunten e.d. zijn circa maten in verband met technische randvoorwaarden van de materialen.

De definitieve afmeting van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kan daarom indien van toepassing nog wijzigen. Waar in de technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld dient hieraan toegevoegd te worden: 'of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de ondernemers'.

Woningborg, Garantie en waarborgregeling

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger is voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg zoals vastgesteld in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit staat vermeld aan welke eisen en regelgeving de woningen moeten voldoen. Begrippen als woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimte, etc. Hieronder ziet u welke begrippen gehanteerd worden:

Benaming technische omschrijving

Woonkamer, keuken, slaapkamer
Entree, hal, overloop
Meterkast, techniek- / werkkast
Toilet
Badkamer
Terras / Balkon / Loggia

Benaming bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Technische ruimte
Toiletruimte
Badruimte
Buitenruimte

De daglicht- en ventilatie voorziening van uw woning/appartement is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde “krijtstreepmethode”, een wettig legitieme methode, wat er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in zogenaamde ‘verblijfsgebieden’ (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

Bouwtijd / oplevering

Voor de uitvoeringsduur wordt verwezen naar het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan derhalve tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen. De bouwvolgorde waarin de woningen worden gebouwd en opgeleverd, wordt bepaald door het uitvoeringsteam en geschiedt op basis van fasering. De opleveringsvolgorde van de woningen wordt nog nader vastgesteld en hoeft niet gelijk te zijn aan de aangegeven bouwnummering.

Rondom het plan moet ook openbare ruimte worden aangelegd door de gemeente. Bij een dergelijk plan kan niet alles tegelijk klaar zijn en is het mogelijk dat de oplevering van de openbare ruimte achterloopt bij de oplevering van de woningen. Uiteraard zal het bouwteam trachten deze periode te beperken.

Veiligheid tijdens de bouw / Kijkdagen

Binnen de huidige wetgeving (‘Arbo-wet’) is de aannemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat zij ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf en haar partners op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van de aannemer.

Het is daarom in het belang van uw persoonlijke veiligheid niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te kunnen bezichtigen, om eventueel inmetingen te kunnen verrichten, foto’s te kunnen nemen e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor u op eigen risico toegankelijk. Via de nieuwsbrieven op ‘Volg je Woning’ zult u van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Peil en maatvoering

Peil 0+ is de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer nabij de hoofdentree van het woningencomplex exclusief de individuele vloerafwerking. Vanuit peil worden alle hoogtematen gemeten. De hoogte van het peil ten opzichte van NAP zal door de gemeente worden aangegeven. Bij de aangegeven hoogtemaatvoeringen is nog geen rekening gehouden met maattoleranties en/of wand- en vloerafwerking, zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

Grondwerk

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

Fundering en onderbouw

De onderbouw wordt geheel volgens tekeningen en berekeningen van de hoofdconstructeur uitgevoerd. Onder de keldervloer worden gedeeltelijk betonnen funderingspalen aangebracht.

Vloeren

De verdiepingsvloeren bestaan uit betonnen systeemvloeren, een zogenaamde breedplaatvloer. Dit vloer-type kenmerkt zich door V-naden aan de onderzijde, die in het zicht blijven. De dikte van verschillende vloeren wordt vastgesteld door de hoofdconstructeur.

Dragende wanden

De constructieve dragende wanden en de binnenwanden van de buitengevel (binnenspouwbladen) worden opgebouwd uit beton en/of kalkzandsteen. Bouwen met kalkzandsteen is een traditionele, beproefde bouw-methode. De constructieve wanden worden conform de tekeningen en de berekeningen van de hoofdconstructeur aangebracht.

Staalconstructie

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

Metselwerk en gevels

De stenen buitengevels bestaan uit schoon metselwerk van gebakken stenen voorzien van een doorgestrekken voeg. De exacte kleur van de stenen en voeg wordt in overleg met de architect bepaald. Waar nodig worden er open stootvoegen aangebracht voor de spouwventilatie. Eventuele dilatatievoegen worden op aanwijzing van constructeur en/of baksteenleverancier toegepast. Boven de kozijnen worden in de gevel betonnen gevelbanden opgenomen..

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

In het gevelmetselwerk worden op diverse plaatsen nestkasten aangebracht i.v.m. natuurinclusiviteit.

Daken en goten

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

Buitenkozijnen, -ramen en deuren

De buitenkozijnen inclusief draaiende delen worden uitgevoerd in aluminium kozijnen. Onder de buitenko-zijnen worden waar nodig aluminium of betonnen waterslagen toegepast.

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

De schuifpuien ter plaatse van balkons worden standaard uitgevoerd in aluminium.

Op de bovenste verdieping zal ter plaatse van de algemene ruimten een dakluik aangebracht worden voor het onderhoud van het hoofddak.

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

Hang- en sluitwerk

Alle buitendeuren worden voorzien van veiligheidscilindersloten en beslag met kerntrekbeveiliging die voldoen aan SKG kwaliteitseisen, die staan voor optimale inbraakwerendheid, kwaliteit en duurzaamheid.

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

Bij Blok B zal een “bring me” installatie worden aangebracht met mogelijkheid voor bediening via smartphone.

Beglazing

De buitenkozijnen worden voorzien van hoog rendementsglas.

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

De gevelkozijnen worden voorzien van screens behoudens de schuifpuien onder de balkons. De zonwering is elektrisch bedienbaar.

Binnenwanden

De constructieve wanden bestaan uit beton en/of kalkzandsteen, volgens opgave van de constructeur. De niet-dragende scheidingswanden in uw woning/appartement worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden. Om doorbuiging van de bovenliggende vloer op te kunnen vangen, worden de lichte scheidingswanden niet strak onder het plafond gezet en voorzien van een flexibele afdichting. Zodoende is er een geringe zetting van de bovenliggende vloer mogelijk.

Alle binnenwanden zullen, indien noodzakelijk, volgens advies van de fabrikant, gedilateerd worden. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en dat er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat. Deze (krimp)scheur heeft bouwkundig en constructief geen gevolgen.

Trappen en hekwerken

Voor de toegang van de diverse verdiepingen in het woningencomplex wordt in de gemeenschappelijke verkeersruimte betonnen trappen geplaatst. Langs de trappen worden in kleur gecoate metalen leuningen en hekwerken aangebracht.

Ter plaatse van de balkons worden stalen hekwerken toegepast voorzien van beglazing.

Binnenkozijnen en deuren

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

De meterkasten gelegen in de woningen worden eveneens uitgevoerd met dezelfde vlakke deur, echter met rooster(s) volgens de eisen van de NUTS partijen. De meterkasten worden ingericht volgens de voorschriften van de nutsbedrijven. Indien nodig worden de deuren van de technische ruimten geluidswerend uitgevoerd met eventueel een rooster.

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

Vensterbanken

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

Aftimmerwerk

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

In de entree van de algemene verkeersruimte op de begane grond wordt een verlaagd plafond gerealiseerd.

Bij de buitenbalkons wordt waar nodig een akoestische beplating aan de onderzijde van het balkon geplaatst.

Vloerafwerking

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

Ter plaatse van de hoofdentrees van het woningencomplex wordt er een schoonloopmat aangebracht. De algemene verkeersruimte op de begane grond (entree) en verdiepingen wordt voorzien van tegels. De kleur hiervan zal bepaald worden door de architect. De treden van de betonnen trappen en bordessen zijn schoonwerk beton.

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

Stukadoorwerk

Alle binnenwanden van uw woning/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. Voor het aanbrengen van sauswerk o.i.d. dient u de wanden eerst zorgvuldig af te werken.

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

De wanden van de algemene verkeersruimten worden voorzien van sauswerk. Er wordt in de hoofdentree een verlaagd plafond aangebracht. De plafonds van de algemene verkeersruimte op de verdiepingen wordt voorzien van akoestisch spuitwerk. In de parkeergarage en bergingen wordt een geïsoleerde houtwolcement beplating tegen het plafond aangebracht.

Tegelwerk

De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van circa 150 cm boven de vloer. De wanden van de badkamers worden betegeld tot het plafond. Voor wand- en vloertegels kan gekozen worden binnen een voor dit project samengesteld keuzepakket, of u kunt een keuze maken in de aangewezen (digitale) showroom, eventueel meer-/minderwerk wordt verwerkt in uw kopersoptielijst.

Het standaard tegelwerk volgens het tegelpakket heeft de volgende afmetingen:

- Vloertegels hebben een tegelafmeting van 30x30 cm;
- Wandtegels hebben een tegelafmeting van 15x30 cm (liggend verwerkt).

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

Keuken

Bij de 2 kamer appartementen in blok C is een verrekenbedrag van totaal € 2.420,- (inclusief 21% btw) voor de aanschaf van een keuken inbegrepen.

Deze wordt direct verrekend met de aanschaf van uw keuken bij de geselecteerde keukenleverancier. Indien de keuken bij een andere leverancier wordt aangeschaft dan wordt dit bedrag via de kopersoptielijst verrekend.

Bij de overige woningen is geen verrekenbedrag opgenomen. Wel is er een keukenleverancier geselecteerd voor dit project.

De standaard aansluitingen worden aangebracht zoals in deze technische omschrijving is benoemd en op de plaatsen zoals op de nul-tekening van de geselecteerde keukenleverancier is aangegeven. Als er bij de geselecteerde keukenleverancier een keuken wordt uitgezocht zijn verplaatsingen van de elektrische basisinstallatie binnen de aangegeven keukenzone (aangegeven op de verkoop-tekeningen) inbegrepen. De installatie aanpassingen dienen voor de sluitingsdatum van de kopersopties bekend te zijn.

De keukens worden ten alle tijden na de bouwkundige oplevering rechtstreeks door de keukenleverancier in uw woning geplaatst. U maakt hiervoor separaat een afspraak.

Kiest u bij een andere keukenleverancier uw keuken dan dient u dit geheel zelf te coördineren en worden verplaatsingen ook in rekening gebracht.

Buitenriolering

De buitenriolering van de vuilwaterafvoer (VWA) en de hemelwaterafvoer (HWA) zal worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Alle leidingen worden uitgevoerd in recyclebaar PVC. Hemelwaterafvoeren van de verschillende dakvlakken worden door de inpandige schachten en aan de gevel naar beneden gebracht.

Binnenriolering

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

In de vloer wordt een aansluiting op het riool voorzien voor;

- de gootsteen t.b.v. keuken;
- de afwasmachine (aangesloten op afvoer gootsteen);
- het closet;
- de fontein;
- de douche;
- de wastafel;
- de wasmachine.

Standaard is er geen separate rioolaansluiting voor de wasdroger opgenomen.

Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- de aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- de douchemengkraan.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

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

In de kelder nabij de trappenhuizen wordt een hydrofoorinstallatie geplaatst. Vanaf deze hydrofoorinstallatie wordt een kunststof leidingsysteem naar de meterkast van elk woning gelegd.

De waterleidingen worden volgens de voorschriften uitgevoerd. In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen op een standaard plaats boven de vloer afgedopt. Bij het bepalen van deze positie wordt uitgegaan van de verkooptekening. De warm- en koudwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof. Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt in wanden en/of vloeren. Ter plaatse van de technische opstellingen en de meterkast worden de leidingen uitgevoerd in opbouw.

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

Sanitair

Het op de tekeningen aangegeven sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit. Zie bijgaande sanitair-overzicht voor de exacte uitvoering. Naast het standaard sanitair bieden wij u de mogelijkheid om via een door ons geselecteerde (digitale) showroom uw eigen sanitair uit te kiezen. Eventuele meerwerkkosten worden verrekend via uw individuele kopersoptielijst.

Voor de woningtype BE03 tm BE10 is een verrekenbedrag voor het sanitair opgenomen:

- | | |
|-----------------|------------------------|
| * BE03 t/m BE09 | € 4.750,- incl 21% btw |
| * BE 10 | € 6.250,- incl 21% btw |

Dit bedrag wordt verrekend met het uitgekozen sanitair bij de showroom.

Voor de overige woningen is standaard sanitair opgenomen, extra of aangepast sanitair kan uitgezocht worden via de digitale showroom.

Indelingswijzigingen zijn hierin niet mogelijk.

Voor het aansluitpunt voor de wasmachine wordt het volgende geleverd:

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

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

Verwarmingsinstallatie

Omdat de woningen bijzonder goed geïsoleerd uitgevoerd worden, is er ook relatief weinig warmte nodig om uw woning/appartement op temperatuur te brengen of te houden.

De levering van warmte voor ruimteverwarming en warm tapwater vindt plaats via een collectief energiesysteem van een externe warmteleverancier (Vaanster).

De woningen worden voorzien van een individuele warmteset aangesloten op de collectieve warmtebron. De warmteset komt in de techniekruimte volgens tekening te staan. Op de kavel worden de benodigde bronnen geboord waarmee in de warmte en koeling kan worden voorzien.

Voor de aansluiting en levering van warmte sluit u een overeenkomst af met deze warmteleverancier. De tarieven voor de levering van warmte worden vastgesteld conform de geldende bepalingen van de Nederlandse Warmtewet en het daarop gebaseerde toezicht. De kosten voor het warmteverbruik worden rechtstreeks door de warmteleverancier aan de gebruiker in rekening gebracht.

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

een na-regeling thermostaat. In de badkamer wordt een elektrische radiator toegevoegd voor extra comfort verwarming.

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

Individueel regelbaar:

Woonkamer/keuken:	22 °C volgens Woningborg
Slaapkamer(s)	22 °C volgens Woningborg
Badkamer:	22 °C

Ventilatie

De woningen worden uitgevoerd met een mechanisch ventilatiesysteem gebaseerd op mechanische toe- en afvoer voorzien van een vochtsensor in de box en een standenschakelaar in de woonkamer/keuken.

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

Voor de afzuiging van het kooktoestel in de keuken dient men ten alle tijden uit te gaan van een recirculatiekap.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt volgens de richtlijnen van het plaatselijke energiebedrijf en de richtlijnen van de NEN 1010 uitgevoerd als centraaldozensysteem met inbouwschakelaars en wandcontactdozen.

Er wordt wit inbouw materiaal (merk Gira) toegepast waarbij de leidingen worden weggewerkt. Ter plaatse van de (individuele) technische ruimte wordt de installatie deels als opbouw uitgevoerd. Iedere woning wordt voorzien van een individuele elektrische installatie. De installatie wordt aangeleverd vanuit de meterkast van uw woning/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 aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;
- De loze leidingen worden in de woonkamer en de slaapkamer aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;
- Wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden aangebracht op circa 115 cm boven de afgewerkte vloer;
- Het wandlichtpunt in de badkamer wordt op circa 180 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Aansluitpunten t.b.v. thermostaat worden op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.

Ter plaatse van de buitenruimte (voorgevel) wordt een verlichtingsarmatuur aangebracht conform de verkooptekening. Uitvoering van de armaturen volgens voorstel van de architecten.

De keuken wordt standaard voorzien van elektrische kookaansluiting 2x230V 16A. De individuele woningen beschikken bij oplevering over een elektrische aansluiting 3x25 ampère. U dient voor oplevering een contract af te sluiten met uw energieleverancier. In de woningen worden rookmelder(s) aangebracht welke aangesloten zijn op het elektriciteitsnet. Er wordt een belinstallatie gemonteerd welke aangesloten wordt op de videfoon bij blok C. Bij de woningen in Blok B komt een "bring-me" installatie.

De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte (CVZ) van het woningencomplex is gelegen op de begane grond. Algemene voorzieningen op de algemene elektrameter:

- De aansluiting van de hydrofoorinstallatie;
- De aansluiting van de liftinstallaties;
- De algemene ruimten worden voorzien van een verlichtingsinstallatie, compleet met armaturen. Definitieve keuze armaturen in overleg met de architect. Waar nodig wordt er volgens regelgeving een noodverlichtings-installatie aangebracht;
- Verlichting parkeerplaatsen;
- Een loze mantelbuis voor toekomstige aanleg door de VvE van laadpalen in de stallingsgarage.
- Collectieve tuin.

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

In de kopersopties is de mogelijkheid aanwezig om een laadpaal in de garage aan te brengen en aan te sluiten op de eigen meterkast.

Data en communicatie

Ten behoeve van data wordt een loze leiding aangebracht in de woonkamer en in de slaapkamer(s) (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.

Liftinstallatie

In het gebouw komt bij zowel blok B als bij blok C een elektrische liftinstallatie met stopplaatsen op alle verdiepingen. De kooitoegang is een automatische, eenzijdig schuivende deur, voorzien van een fotocelbeveiliging. De liftkooi is uitgerust met een spiegel en een handleuning. De lift is voorzien van een noodoproepinstallatie. De kozijnen en deuren van de lift zijn aan de buitenzijde van RVS. De deuren in de liftcabine zijn van RVS geborsteld metaal.

Terreininrichting

De binnentuin wordt ingericht conform de indicatieve inrichtingstekening met beplanting, bestrating, looppaden, verlichting volgens ontwerp van een tuinarchitect.

De inrichting is indicatief en zal geheel door de gemeente worden aangebracht. Dit geldt ook voor de inrichting van het bovendeck van de kelder.

De wijze van huisvuilophaalvoorzieningen en de exacte plaats van de huisvuil-verzamelpunten wordt door de gemeente bepaald.

De dakterrassen worden voorzien van houtcomposiet vlonders.

De daktuinen worden voorzien van een groenvoorziening, dit wordt nader ingericht.

De dakterrassen zijn geschikt voor een maximale belasting. Er zijn niet zomaar zwaardere objecten te plaatsen zoals zwembaden of jacuzzi's.

Collectieve ruimte

Bij de hoofdentree van blok B wordt een collectieve ruimte gecreëerd. Deze wordt ingericht opgeleverd voorzien van een standaard keuken inclusief apparatuur en plafond,- wand- en vloerbekleding.

Stallingsgarage en bergingen

De stallingsgarage voor de auto's is bestemd voor in totaal 41 parkeerplaatsen. De rijbaan en parkeervakken wordt deels uitgevoerd in beton en in het tussendeel wordt deze uitgevoerd in klinkerbestrating. De parkeervakken zijn voorzien van belijning, aanrijruggen en parkeerpleknummers. De stallingsgarage wordt afgesloten met een garage kanteldeur bij de in-uitrit.

In de kelder komen de individuele bergingen van de woningen.

In de parkeergarage en bergingen komen leidingen aan het plafond ten behoeve van de algemene installaties als zichtwerk.

5. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitengevel metselwerk	Baksteen, schoon metselwerk	Diverse
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Diverse
Gevelkozijnen	aluminium	Ombergrijs
Glazen constructie balkons	Metaal	Ombergrijs
Kozijnen / deuren (gelegen in alg ruimte)	Hout	Groen / wit
Waterslagen	Aluminium / beton	Ombergrijs / be- tongrijs
Daktrim en muurafdekkers	Aluminium / beton	Ombergrijs / be- tongrijs
Binnendeurkozijnen	Metaal	Wit
Binnendeuren	Opdek	Wit
Schakelmateriaal elektra	Kunststof	Wit
Vensterbanken	Kunststeen	Wit
Buitengevel metselwerk	Baksteen, schoon metselwerk	Diverse

- Voor indicatie van kleuren en materialen verwijzen wij naar het “beeldenboek” van de architect.

Ruimte afwerkstaat woningen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree Verkeersruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 150 cm, daarboven spuitwerk	Spackspuitwerk
Woonkamer / keuken Verblijfsruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spackspuitwerk
Slaapkamer Verblijfsruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Berging / techniek Onbenoemde ruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk

Ruimte afwerkstaat algemene ruimten

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Hoofdentree	Schoonloopmat / tegels	Stuc- en sauswerk	Verlaagd plafond
Verkeersruimten verdiepingen	Tegels	Stuc- en sauswerk	Akoestisch spuitwerk
Kelder / bergingen	betonvloer	Onafgewerkt of deel houtwolcementplaten	Houtwolcement

Afbeeldingen sanitair

Toiletcombinatie

Bedieningspaneel closet / urinoir

Omschrijving: Wisa XS inbouwreservoir + Argos wit bedieningspaneel



Closetzitting

Omschrijving: Villeroy & Boch O.novo incl. zitting



Fonteincombinatie

Fontein

Omschrijving: Villeroy & Boch O.novo,
(kraan volgens afbeelding hieronder)



Fonteinkraan

Omschrijving: Hansgrohe kraan



Sifon

Omschrijving: Viega Afvoerprogramma plugbekersifon



Wasfafelcombinatie

Wastafel

Omschrijving: Villeroy & Boch O.novo,
(kraan volgens afbeelding hieronder)



Wastafelmengkraan (opbouw)

Omschrijving: Hansgrohe kraan



Sifon

Omschrijving: Viega Afvoerprogramma plugbetersifon



Spiegel

Omschrijving: Standaard wandspiegel rond



Douchecombinatie

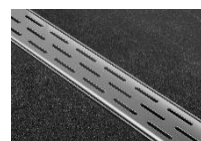
Douchemengkraan (opbouw)

Omschrijving: Hansgrohe Ecostat 1001 CL douchecombinatie incl. glijstangset



Doucheafvoer

Omschrijving: Easydrain met RVS rooster



De afbeeldingen zijn ter indicatie en geven een beeld van het toe te passen sanitair.

Afbeeldingen installatie

Warmteset (techniekruiimte)

Omschrijving:

Vaanster



Ventilatiebox (techniekruiimte)

Omschrijving:

Zehnder ComfoAir E



Standenschakelaar



Lucht toevoer ventiel



Lucht afvoer ventiel



Thermostaat

Omschrijving: Touch thermostaat in woonkamer

thermostaat in de slaapkamers



Comfortverwarming (badkamer)

Omschrijving: Elektrische handdoek radiator Masterwatt Vera



De afbeeldingen zijn ter indicatie en geven een beeld van de toe te passen installaties.

Project tegelpakket

Wandtegels badkamer en toilet

De wandtegels van Procasa hebben als basis een afmeting van 15x30cm en zijn voorzien van een glanzende gladde oppervlaktestructuur. Standaard kunt u kiezen uit 6 kleuren. De wandtegels worden in liggend verband en gecentreerd op de wanden geplaatst. De voegen zijn niet strokend met de vloertegels.

Wit

Wit mat

Lichtgrijs

Warmgrijs

Grijs

Antraciet



Vloertegels badkamer en toilet

De vloertegels van Procasa hebben een afmeting van 30x30cm en zijn voorzien van een matte oppervlaktestructuur. De vloertegels worden in recht verband en gecentreerd op de vloer geplaatst. In de douchehoek zal het tegelwerk op afschot getegeld worden, dit is nodig om een goed afschot in de douchehoek te kunnen realiseren. Hierbij wordt in de basis uitgegaan van een tegels van 15x15 cm. De voegen zijn niet strokend met de wandtegels. Standaard kunt u kiezen uit 6 kleuren.

Sand

Almond

Grey

Basalt

Coffee

Coal



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

De afbeeldingen zijn ter indicatie en geven een beeld van de toe te passen tegels.

6. BOUWONDERNEMING VAN BEKKUM BV

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

Missie

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

"Wij zijn breed actief in wonen, bedrijfshuisvesting en de zorg. Onze aanpak is projectmatig en dienstverlenend. Onze inbreng strekt echter verder dan bouwproductie alleen. Wij zien kansen om initiatief te nemen, klanten te inspireren en samen te brengen. Dankzij ons 100-jarig bestaan beschikken wij over ruime ervaring en breed georiënteerde kennis. Er moet een duidelijke taak voor ons zijn, die verder gaat dan alleen de bouwproductie. Dit uit zich in bouwteams, CPO-opdrachten, bouwinitiatieven en ontwikkelingen. Wij richten ons niet op particuliere opdrachten."

Visie

De visie van Van Bekkum reikt verder dan het gebouw zelf. Een goed bouwwerk heeft een lange levensduur: Van Bekkum bouwt dan ook solide werken. Ondanks dat marges daarmee mogelijk onder druk komen te staan, bouwen wij altijd voor die lange levensduur. Al tijdens de bouw houden wij rekening met de toekomstige renovatie of het einde van een bouwwerk. Daarom staan wij voor duurzaamheid en circulair bouwen.

Wij zijn geen aannemer, maar een gepassioneerd bouwer. Onze manier van werken is helder, transparant en betrokken. Woningen en gebouwen waar ooit de 'Van Bekkum-vlag' heeft gewapperd, worden nog steeds verkocht met het Van Bekkum kwaliteitslabel. En dat willen wij zo houden. Wij geven nooit zomaar op, en gaan door om samen met de klant te komen tot de beste oplossing en het mooiste duurzame resultaat. Daar gaan we voor.

Bezoek voor meer informatie onze website: www.vanbekkum.nl

7. TENSLOTTE

De verstrekte informatie is met de grootste zorg in nauwe samenwerking met architect en adviseurs samengesteld. Toch moet er een voorbehoud worden gemaakt voor:

- Wijzigingen die een gevolg zijn van nieuwe eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- Wijzigingen in materialen en afwerking, die geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woningen en geen financiële consequenties hebben;
- Wijzigingen worden kenbaar gemaakt d.m.v. een erratum.
- Kleine afwijkingen in de tekeningen en de artist impressions ten opzichte van de werkelijke uitvoering. De op tekening aangegeven maten zijn indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend;
- Eventueel op tekening ingetekend meubilair en/of apparatuur, voor zover niet in de technische omschrijving genoemd, behoren niet tot de levering;
- De plattegronden in de sfeerbrochure zijn indicatief, de op de tekeningen weergegeven maten zijn 'circa' maten. De indeling geeft een indicatie van de mogelijkheden. De woningen worden standaard opgeleverd volgens de bijgevoegde verkooptekeningen.

Indien dit technisch noodzakelijk mocht blijken, behoudt de directie zich het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd, is de ondernemer altijd gerechtigd deze te vervangen door een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

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

Voor al uw vragen en nader overleg staat de makelaar en Bouwonderneming van Bekkum graag voor u klaar!

Ontwikkeling
BPD Ontwikkeling BV West BV



Realisatie
Bouwonderneming van Bekkum

