



Technische omschrijving

37 appartementen in 9 types

FASE 1 - HET WARENHUIS

BE
BRINK HENGELO K

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
Inleiding.....	2
Planuitleg.....	2
Algemene uitgangspunten	3
SWK Garantie- en Waarborgregeling	3
De koop- en aannemingsovereenkomst.....	3
Eigendomsoverdracht.....	4
Wijzigingen	5
Bouwproces	5
Vereniging van Eigenaars.....	8
Technische omschrijving.....	9
Begrippenlijst	9
Bouwkundige uitgangspunten	11
Kleur-, materiaal- en afwerkstaat	23

Inleiding

Voor de meeste mensen is het bouwen en kopen van een nieuw appartement niet iets dat dagelijks voorkomt. Daarom vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en de uitgangspunten die gelden bij een nieuwbouwappartement in “Het Warenhuis – onderdeel van gebiedsontwikkeling BeBrink” zodat u weet waar u aan toe bent. Wij adviseren u dan ook dit document met aandacht te lezen.

Om te beginnen geven we een korte uitleg over het plan en maken we u wegwijs in de algemene uitgangspunten van de koop en bouw van een nieuwbouwappartement. Vervolgens komen de bouwkundige uitgangspunten door middel van de “technische omschrijving” aan bod, met daarbij de kleur- en materiaalstaat en de afwerkstaat. De bijbehorende verkooptekeningen zijn als bijlage toegevoegd.

Het is mogelijk het basisappartement aan te passen, om zo uw appartement naar eigen inzicht verder te optimaliseren en aan uw wensen aan te passen. Wat de procedures, mogelijkheden en kosten hiervan staat omschreven in het “Optieboek” en licht onze kopersadviseur graag aan u toe in een persoonlijk gesprek.

Planuitleg

Binnen de gebiedsontwikkeling “Be Brink” verschijnen de komende jaren 4 nieuwe opvallende deelprojecten met unieke gebouwen in het centrum van Hengelo. Op het moment van schrijven van dit document is het eerste gebouw, “Het Warenhuis”, nagenoeg



gereed voor de start verkoop en is er gestart met de ontwikkeling (ontwerp- en planuitwerking) van de overige gebouwen. Binnen de gebiedsontwikkeling “Be Brink” worden de komende jaren circa 170 woningen gerealiseerd bestaande uit verschillende type woningen voor diverse doelgroepen.

In deze documentatie geven wij een beeld van het gebouw, “Het Warenhuis”. Het betreft de transformatie van het voormalige V&D gebouw, waarbij we het huidige gebouw gaan ontmantelen tot aan de 1^e verdiepingvloer. Vanaf daar bouwen wij de appartementen weer op.

- “Het Warenhuis” bevat 37 koopappartementen, 36 (sociale- en vrije sector) huurappartementen voor Welbions en commerciële ruimtes op de begane grond. Het koopappartementengebouw bestaat uit:
 - 8 hoekappartementen met uitzicht op de markt
 - 3 tussenappartementen met uitzicht op de markt
 - 1 penthouse met dakterras
 - 1 appartement op de begane grond
 - 24 appartementen
 - Algemene ruimten, waaronder de entreehal, het trappenhuis met lift, individuele bergingen, en technische ruimten (op begane grond).
- “Parkeren”
 - 39 parkeerplaatsen in de stallingsgarage op de begane grond;
 - Mogelijkheid tot 2^e parkeerplaats in de Q-park garage (met abonnement) in de kelder onder het gebouw.

Algemene uitgangspunten

SWK Garantie- en Waarborgregeling

SWK SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om op tijd in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een appartement het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieurbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Ook houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

Garantie- en waarborgregeling

Op de koopappartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor u?

De belangrijkste uitgangspunten staan hieronder weergegeven. Voor uitgebreide informatie over de garantie- en waarborgregeling verwijzen wij u naar www.swk.nl. De website is in alle gevallen bindend.

- Bij financiële problemen van de gecombineerde aannemer van het project, Dura Vermeer- en Nijhuis Bouw B.V., wordt het appartement(encomplex) zonder meerkosten afgebouwd. SWK regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij.
- De ontwikkelcombinatie Dura Vermeer / Nijhuis Bouw B.V. levert een bouwkundige garantie tot 3 maanden na oplevering van uw appartement, voor het herstellen van bouwkundige gebreken of tekortkomingen; Dit zijn gebreken of tekortkomingen die direct na oplevering zichtbaar zijn of worden. (Krassen en beschadigingen na oplevering van het appartement, zijn uitgesloten van garantie)
- Daarnaast zit er ook garantie op de diverse onderdelen in het appartement, dit kan variëren van 6 maanden, 6 jaar tot soms wel 10 jaar na oplevering van het appartement. Indien een terechte reclamatie gedaan binnen de garantietermijn dan is de ontwikkelcombinatie Dura Vermeer / Nijhuis Bouw B.V. verplicht deze reclamatie te herstellen.
- Indien Dura Vermeer / Nijhuis Bouw B.V. zijn verplichtingen niet nakomt, kunt u een beroep doen op het gebrekenwaarborg bij SWK. Er geldt een maximum dekking per appartement.
- In geval van geschillen tussen aannemer en koper, kan SWK bemiddelen.
- Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een model contract van het SWK. Dit zorgt er voor dat afspraken evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het uitbetalen van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het appartement(encomplex) en de levering van het daarbij behorende appartementsrecht in indexnummer 2. Nadat de overeenkomst door de koper en verkoper is ondertekend wordt het originele exemplaar naar de notaris gezonden, die dan de eigendomsoverdracht kan voorbereiden. De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast: loon- en materiaalkosten-stijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Dit geldt niet voor eventuele btw-stijgingen.

Aanvraag hypotheek

Vaak is voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst. De maandelijkse lasten kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk e.d.) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd. Laat u zich op deze punten door de makelaar en/of hypotheekverstrekker grondig informeren. Wij adviseren u rekening te houden met de geldigheidsduur van een eventuele hypotheekaanbieding.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Dit is een schriftelijk en juridisch bewijsstuk voor de overdracht van het eigendom van uw appartement met bijbehorende appartementsrecht in Indexnummer 2 en toegewezen parkeerplaats. Voor de uiterste datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (inclusief bijkomende kosten¹) is aangegeven.

Op deze afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheek-/geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de, vanaf de datum van levering nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, moet het eventueel nog ontbrekende bedrag aangevuld worden uit eigen middelen. Na het vervallen van de opschortende voorwaarden (deze staan vermeld in de aanvullende bepalingen van de koop-/aannemingsovereenkomst) ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor het laten plaatsvinden van de eigendomsoverdracht.

Wanneer een erfdienstbaarheid noodzakelijk is, zal de notaris dit in de concept akte van levering (ontvangt u bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst) opnemen, na de eigendomsoverdracht zal de erfdienstbaarheid in het kadaster worden opgenomen. De notaris kan u hierover verder informeren.

Tijdens de eigendomsoverdracht worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering en de eventuele hypotheekakte.

Betalen

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij u een factuur sturen. De facturatie gaat volgens de termijnregeling van het SWK zoals deze in de koop- en aannemingsovereenkomst is opgenomen. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat er een termijn vervallen is, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- Wanneer u betaalt met eigen geld: u betaalt de factuur.
- Wanneer betaling gaat door middel van hypotheek/geldverstrekker en de akte van levering en de hypotheekakte nog niet zijn gepasseerd: u betaalt nog niet en heeft automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. De originele factuur wordt naar de notaris gestuurd, u ontvangt ter informatie een kopie.
- Wanneer betaling gaat door middel van hypotheek/geldverstrekker en de akte van levering en hypotheekakte zijn reeds gepasseerd: u ontvangt de nota in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker, die dan voor betaling (binnen 14 dagen) zorgdraagt. Vanaf de eigendomsoverdracht betaalt u hypotheekrente. Deze is 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.

¹ De bijkomende kosten kunnen zijn: de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de datum van levering; de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte; de afsluitkosten voor de hypotheek-/geldverstrekker; eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Verzekeringen

Tijdens de bouw (tot de oplevering) is het appartement(encomplex) door ons verzekerd. Hierna zal dit door de VvE (Vereniging van Eigenaars) ondervangen moeten worden met een collectieve opstalverzekering.

Wijzigingen

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. Daarom is de ontwikkelcombinatie Dura Vermeer / Nijhuis Bouw B.V., gerechtigd om architectonische- of technische wijzigingen in het plan aan te brengen die voor de uitvoering noodzakelijk zijn, mits deze geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen worden niet verrekend.

Indien het appartement gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving/verkooptekeningen en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning.

De brochure(s), website(s) en/of artist impressions van dit project maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de contractstukken bij de te sluiten koop-/ aannemingsovereenkomst. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions. Dit houdt onder meer doch niet uitsluitend in dat alle in deze brochure(s), website(s) en/of artist impressions voorkomende beschrijvingen, tekeningen, maten, kleuren en dergelijke in werkelijkheid kunnen afwijken en de verkoper en ondernemer niet binden.

Bouwproces

Kijkersdagen

Binnen de huidige Arbowetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook voor toekomstige bewoners, niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw appartement te bezichtigen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze momenten is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk voor toekomstige bewoners. De koperadviseur nodigt u uit voor deze kijkmiddagen.

Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden vóór de oplevering zijn niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering is geheel voor risico van de koper en mag, indien van toepassing, alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of de Vereniging van Eigenaars (VvE). Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie.

Nutsaansluiting

Uw appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, glasvezel-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn bij de koopsom inbegrepen. Een gasaansluiting is niet aanwezig en ook niet aan te vragen. Enkele weken voor oplevering worden water en elektra aangesloten om te kunnen (proef)stoken. De kosten tot en met de oplevering komen voor rekening van de aannemer. De levering van stroom is tijdelijk, na de oplevering moet u zelf zorgdragen voor abonnement(-en) met leverancier(s). Zorg ervoor dat u dit op tijd doet. Zo voorkomt u dat de aansluiting na ongeveer zes weken wordt afgesloten.

Voor het afsluiten van een elektra abonnement heeft u naast uw nieuwe adresgegevens ook een EAN-code nodig. Uw EAN-code vindt u terug op www.eancodeboek.nl.

Collectieve duurzame warmte en koude

In Het Warenhuis wordt een centrale energievoorziening gerealiseerd voor het koelen, verwarmen en warm tapwater. Deze installatie haalt op duurzame wijze energie uit de lucht met behulp van een cascade-opstelling aan warmtepompen. *Een cascade-opstelling bestaat uit meerdere warmtepompen die met elkaar gekoppeld zijn, waardoor het geschikt is voor grote gebouwen waar één enkele warmtepomp het benodigde vermogen niet zou kunnen leveren.* Een warmtepomp wordt ook wel een omgekeerde koelkast (de koelkast onttrekt warmte uit de lucht en zet dit om in koude) genoemd en is naar de huidige stand van de techniek een duurzame wijze om appartementen mee te verkoelen en te verwarmen. De opwekking van de warmte gebeurt collectief en het beheer hiervan gebeurt door de later op te richten VvE. Vanuit de centrale techniekruimte, die zich op de begane grond van het gebouw bevindt, wordt de warmte en koude naar uw appartement gebracht. Ieder appartement wordt aangesloten op de collectieve opwekking en wordt voorzien van een laagtemperatuur afleverset met booster, benodigd voor de verwarming, koeling en het opwekken van warmtapwater.

Oplevering

U wordt circa drie weken voor de oplevering schriftelijk geïnformeerd over de definitieve opleverdatum, het tijdstip en de procedure die hierbij gehanteerd wordt. Tijdens de officiële oplevering wordt samen met u een proces-verbaal van oplevering opgemaakt. Hierin wordt juridisch vastgelegd welke tekortkomingen er op dat moment worden waargenomen. Daarnaast worden ook de meterstanden vastgelegd. De woning wordt bezemschoon opgeleverd en het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal wordt afgevoerd. De beglazing, het tegelwerk en het sanitair worden stofschoon gereinigd. De rest van het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd.

Voor de oplevering ontvangt u een woonwijzer. Dit is een handleiding met o.a. de appartement gegevens met bijbehorende informatie en tips die betrekking hebben op de ingebruikname en onderhoud van uw appartement.

Tot drie maanden na de oplevering kunt u eventuele onvolkomenheden die tijdens de oplevering niet aan het licht zijn gekomen melden. Ons streven is om deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te herstellen. Verdere uitleg hierover volgt bij de procedure oplevering, die u vlak voor de oplevering toegestuurd krijgt.

Sleuteloverhandiging

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, de akte van levering en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat het appartement aan u is opgeleverd. Vanaf dit moment heeft u als koper de volle verantwoordelijkheid over het appartement en dient u zelf zorg te dragen voor de energielevering en het verzekeren van het appartement (inclusief inboedel).

Bankgarantie

De bankgarantie geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw appartement snel verholpen te krijgen. Voor de sleuteloverhandiging dienen alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te zijn voldaan. De laatste 5% van de aanneemsom wordt in de vorm van een bankgarantie van de ontwikkelcombinatie Dura Vermeer / Nijhuis Bouw B.V. bij de notaris zeker gesteld. De bankgarantie valt drie maanden na de oplevering vrij nadat de opleveringsgebreken/geconstateerde onvolkomenheden eveneens binnen deze termijn zijn verholpen. Zijn deze niet (voldoende) verholpen heeft u het recht (een deel van) de bankgarantie vast te houden. Bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de 5%-regeling van toepassing verklaard.

Nazorg

Bepaalde tekortkomingen kunnen pas door het gebruik van het appartement aan het licht treden. Nadat het appartement aan u is opgeleverd, gaat een onderhoudstermijn van drie maanden in werking. De SWK-garantie van uw woning gaat drie maanden na de oplevering in.

Consumentendossier

Inhoud consumentendossier

Het consumentendossier wordt uiterlijk 10 werkdagen na oplevering beschikbaar gesteld aan de eindgebruiker. Het consumentendossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

- a. Tekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties
 - Basis verkooptekeningen (situatietekening, plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten)
 - Constructietekeningen van de constructeur
 - Opdrachtbevestiging kopers meer- en minderwerk van betreffende bouwnummer
 - Opdrachten betreffende aanpassingen in keuken, tegels, sanitair en/of binnendeuren
 - Kopers optietekeningen (individuele tekening per bouwnummer (as-built). Deze dienen als revisie voor de E-installatie)
 - Revisietekeningen W-installatie (as-built tekeningen van betreffende bouwnummer inzake riool, verwarming, ventilatie en water)
 - Eindcontrole W-installatie
 - Eindcontrole E-installatie
 - Energielabel

Beschrijving van de toegepaste materialen en installaties

 - Technische omschrijving met daarin ook de installaties benoemd.
 - Kleur- en materiaalstaat

Gebruiksfunctie van het bouwwerk

 - Gebruiksfunctie verkooptekeningen (basis woning: Plattegronden)
- b. Gegevens en bescheiden die nodig zijn voor het gebruik en onderhoud van het bouwwerk
 - Woonwijzer met daarin opgenomen: Contactgegevens van de afdeling Service & Onderhoud, geldende garanties en onderhoudsadviezen voor de toegepaste onderdelen.
 - Bedieningshandleidingen van toegepaste installaties (thermostaten, ventilatie, rookmelders)
 - Overzicht van bij de realisatie betrokken partijen

Algemene ruimten bij appartementsrechten worden opgeleverd aan de VvE. Voor de algemene ruimten wordt eveneens een consumentendossier samengesteld, welke (tevens) uiterlijk 10 werkdagen na oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW, beschikbaar wordt gesteld aan de VvE. Dit dossier bestaat uit de volgende documenten:

- Bouwkundige revisietekeningen algemene ruimten;
- Kleur- en materiaalstaat algemene ruimten;
- W-installaties - revisietekeningen en keuringrapporten;
- E-Installaties – tekeningen, revisie en rapporten;
- Brandmeldinstallatie – tekeningen, keuring en handleiding;
- Toegangscontrole installatie (indien aanwezig) – tekeningen, keuring en handleiding;
- Hydrofoor – tekeningen, omschrijving en onderhoudsadvies;
- Lift – tekeningen, keuringen, onderhoudsadvies en handleidingen;
- Onderhoudscontracten (voor zover aanwezig);
- Schilderwerk – onderhoudsadvies.

Vereniging van Eigenaars – “(hfd) De Brink” en “appartementenindex 2”

Door de koop van een appartement in “Het Warenhuis” wordt u automatisch lid van twee (2) Vereniging van Eigenaars (VvE). Dit is noodzakelijk om de exploitatie, het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen. Ten minste eenmaal per jaar komen de leden/eigenaren in een vergadering bijeen en (her)benoemen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester of er wordt een erkende partij aangewezen om deze taak op zich te nemen. Daarnaast wordt er overlegd over de exploitatiekosten van afgelopen jaar en de begroting van de komende jaren. Bij de oprichtingsvergadering van de VvE, die gehouden wordt voordat de oplevering van de appartementen plaatsvindt, moeten verschillende onderwerpen worden besproken. Dit zijn onder andere: het afsluiten van een collectieve opstalverzekering (voor de verzekering van uw inboedel dient u zelf een polis af te sluiten), het benoemen van het bestuur en het verdelen van de rollen (voorzitter, secretaris en penningmeester) en verantwoordelijkheden, het benoemen van een kascommissie, het openen van een bankrekening en het vaststellen van de hoogte van de maandelijkse bijdrage. De notaris verzorgt na het passeren van de splitsingsakte de inschrijving van de VvE bij de Kamer van Koophandel.

Voor dit project is er sprake van een hoofd- en ondersplitsing. In de VvE van de hoofdsplitsing bevinden zich 126 appartementsrechten:

- Appartementsindex 1: Parkeergarage;
- Appartementsindex 2: Het Warenhuis, met in de onder splitsing 73 appartementen (37 koop- en 36 huur), 3 commerciële ruimten en 39 parkeerplaatsen;
- Appartementsindex 3: Commerciële ruimten;
- Appartementsindex 4: VvE woningen Brink 130 tot en met 168 (even nummers)
- Appartementsindex 5: VvE Spoorstraat 1 tot en met 59 (oneven nummers)

Voor appartementsindex 2 wordt een separate splitsingsakte opgesteld ten behoeve van de ondersplitsing waar vervolgens de volgende verdeling voor wordt aangehouden: 80 indexen waarvan 37 koopappartementen, 36 huurappartementen, 3 commerciële ruimten en 39 parkeerplaatsen.

Technische omschrijving

Deze technische omschrijving geeft, samen met de verkooptekeningen, de uitgangspunten weer die u kunt verwachten wanneer het appartement zonder opties wordt uitgevoerd. Afhankelijk van uw bouwnummer, kunnen onderdelen wel- of niet voor uw appartement van toepassing zijn.

Om de technische omschrijving voor iedereen begrijpelijk te maken worden de steeds terugkerende begrippen in onderstaande begrippenlijst toegelicht.

Begrippenlijst

BBL

Het BBL is een verzameling van bouwtechnische voorschriften (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu) waar alle nieuw te bouwen bouwwerken in Nederland minimaal aan moeten voldoen. Al deze voorschriften zijn te vinden op de site www.bblonline.nl. De appartementen van “Het Warenhuis” voldoen aan de eisen van het BBL, deze is sinds 1 april 2012 van kracht.

De vertrekken in uw appartement hebben in het BBL een andere naam dan u misschien gewend bent. In officiële stukken en tekeningen worden de volgende benamingen gebruikt:

Het vertrek:

Hal/entree
Meterkast
Woonkamer, keuken
Slaapkamer
Toilet
Badkamer
Berging/kamer

Volgens BBL

verkeersruimte
technische ruimte/meterruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte
toilettruimte
badruimte
onbenoemde ruimte

Tekeningen

De nummers bij de appartementen zoals deze op tekeningen staan aangegeven zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De adressen met huisnummers worden kort voor de oplevering van de appartementen bekend gemaakt.

De inrichting van de omgeving (perceelgroottes, openbare wegen, groenvoorziening, parkeerplekken, openbare verlichting, speelvoorzieningen etc.) wordt weergegeven in de situatietekening en is gebaseerd op de, voor de ontwikkelcombinatie Dura Vermeer / Nijhuis Bouw op moment van schrijven, laatst bekende gegevens.

Maatvoering en toleranties

Bij de realisatie van het appartement kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van bouwtechnische en uitvoeringsmatige omstandigheden. Voor alle maatvoeringen, zowel in het horizontale als verticale vlak, gelden de gebruikelijke bouwtoleranties conform de daarvoor geldende normen, zoals onder meer de NEN 2889 “Toleranties bij maatvoering in de woning- en utiliteitsbouw”.

De opgegeven maten in deze technische omschrijving en op de verkooptekeningen zijn circa-maten in millimeters. Wees u ervan bewust dat door bepaalde printerinstellingen de afmetingen op uitgeprinte tekeningen niet altijd overeenkomen met de schaal waarop getekend is. Wat betreft de maatvoering tussen de wanden geldt dat er geen rekening is gehouden met enige wandafwerking.

Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Afwijkingen in maatvoering, oppervlaktes, wanddiktes, plafondhoogtes en andere bouwkundige elementen die binnen de geldende tolerantienormen vallen, geven geen aanleiding tot verrekening of reclamatie.

Ook kunnen geringe kleur- en structuurverschillen in materialen, zoals natuursteen, keramiek, hout of beton, optreden. Deze worden beschouwd als toelaatbare afwijkingen binnen de normale bandbreedte van bouwproducten en -materialen.

Impressies

Aan de impressietekeningen en de hierop afgebeelde openbare inrichting kunnen geen rechten worden ontleend, deze tekeningen geven enkel een impressie van het appartement(encomplex) en de omgeving weer. Ditzelfde geldt voor de meubels en huishoudelijke apparaten die zijn getekend in de plattegronden, deze geven enkel een mogelijke plaats weer voor uw eigen inboedel. Deze worden uiteraard niet geleverd.

Energieprestatie

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid sinds begin 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG ingevoerd. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen en is een uitdrukking van de energieprestatie van een gebouw. De energieprestatie wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen. De BENG-eisen voor gebouwen dienen allemaal te voldoen aan een grenswaarde.

Bij de BENG-eisen wordt een gebouw beschouwd als geheel woongebouw, daarnaast moet ook per individueel verblijfsobject (bijvoorbeeld de individuele appartementen in een woongebouw) de energieprestatie berekend en geregistreerd worden. Dit is nodig zodat de energieprestatie bekend is voor potentiële kopers en gebruikers. Het is mogelijk dat er verschillende energielabelklassen zijn bij de individuele appartementen in een woongebouw.

Bij registratie van de energieprestatie op verblijfsobjectniveau voor een vergunningsaanvraag, wordt een energielabel afgegeven met status 'voorlopig'. Bij oplevering moet elk individueel verblijfsobject een geregistreerd energieprestatierapport (energielabel) hebben. Hiervoor wordt de energieprestatie ter plaatse opgenomen. Voor de geregistreerde energieprestatie wordt een energielabel afgegeven met de status 'definitief'.

U ontvangt bij oplevering van het appartement een energielabel. Het energielabel voor appartementen geeft met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een appartement is in vergelijking met soortgelijke appartementen. Dit kan per appartement verschillen en staat in de prijslijst opgenomen.

Omdat het hier formeel een transformatie betreft, hoeven wij middels een "van rechtswege verkregen niveau" niet te voldoen aan de nieuwste BENG-eisen. Wel proberen wij zoveel als mogelijk de geldende BENG-eisen te benaderen. Uit de berekeningen blijkt dat wij niet volledig kunnen voldoen aan de gestelde eisen van maximale opwarming van uw appartement op warme dagen. Daarnaast kunnen de keuzes die u maakt een nadelig effect hebben op deze BENG-eisen. Het toevoegen van een extra verblijfsruimte of een extra badkamer zijn hier voorbeelden van. We kunnen dit helaas niet op voorhand uitrekenen. Meestal zijn de gevolgen beperkt. Eventuele gevolgen en de kosten die hiermee samenhangen, kunnen we pas na de BBL-toetsing inzichtelijk maken en zullen we met u verrekenen.

Het project "Het Warenhuis" voldoet aan de regelgeving op het gebied van energieprestatie, maar niet voor alle appartementen op het gebied van (mogelijke) oververhitting omdat geen zonwering of zonwerend glas wordt toegepast. Wel kan via de installatie worden gekoeld. Om uw appartement voor te bereiden op het plaatsen van screens zijn er standaard voorzieningen in bij de ramen opgenomen.

Isolatie en luchtdichtheid

De mate waarin uitwendige constructies weerstand bieden tegen warmteverlies, wordt uitgedrukt in een Rc-waarde ($m^2 K/W$). Hoe hoger het getal, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverlies. De Rc-waarde zijn voor de verschillende constructiedelen verschillend.

Voor de luchtdichtheid van uw appartement volgen wij de geldende regelgeving. Er wordt een forfaitaire benadering gehanteerd, waardoor er ook geen individuele luchtdichtheidsmeting wordt uitgevoerd. Dit heeft géén invloed op het comfort of de kwaliteit van de woning, maar wel op de wijze waarop de energetische prestatie in de berekening wordt bepaald. De woning voldoet hiermee aan alle geldende regelgeving.

Peil

Alle hoogtes in de bouw worden gemeten vanaf Peil 0, dit is een horizontaal referentiepunt van het appartement. Peil 0 is de bovenkant van de cementdekvloer van de begane grondvloer van het gebouw bevindt. Wanneer er staat (aantal mm) - Peil houdt dit in dat dit punt zich (aantal mm) onder de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het gebouw bevindt.

Alle hoogtes worden op een tekening uitgedrukt in (aantal mm) + Peil, hieruit is af te leiden dat het desbetreffende onderdeel zich (aantal mm) boven de afgewerkte vloer van de begane grondvloer van het gebouw bevindt. Wanneer er staat (aantal mm) - Peil houdt dit in dat dit punt zich (aantal mm) onder de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het gebouw bevindt.

Prefab

Wanneer een element vooraf in de fabriek is gemaakt en op de bouwplaats alleen nog maar hoeft te worden geplaatst/bevestigd spreekt men van prefab.

Locatie nabij spoor (binnenstedelijk)

Het project Be Brink ligt in een zogenoemde binnenstedelijk ontwikkeling, dat betekent dat bestaande omliggende factoren van invloed kunnen zijn op het gebouw. Vanuit het projectteam en de gemeente als vergunningverlener zijn wij verplicht om te voldoen aan alle eisen zoals geluid, trilling etc. Hier hebben wij door onze adviseur zorgvuldig onderzoek naar laten doen en zij hebben onderstaande conclusie getrokken. Echter hebben wij geen invloed op eventuele uitbreiding- en de zwaarte daarvan van het aantal vervoersbewegingen over het spoor. Daarom nemen wij een voorbehoud op dat wij niet kunnen garanderen dat er in de toekomst enige hinder van trilling kan plaatsvinden.

Vanwege de ligging nabij het spoor kunnen in enkele appartementen incidentele overschrijdingen van de streefwaarden voor trillinghinder optreden, met name in de hoger gelegen bouwlagen. Indien het aantal goederentreinen in de toekomst toeneemt, bestaat de mogelijkheid dat ook in andere appartementen binnen de op te toppen verdiepingen sprake zal zijn van dergelijke incidentele overschrijdingen. Hoewel het verzwaren van de vloerconstructie in combinatie met het fors verzwaren van de liggers een dempende werking op trillingen kan hebben, is van deze maatregel afgezien. De verhouding tussen de benodigde investering en het beoogde effect op de trillingsreductie is als onvoldoende gunstig beoordeeld.

Algemene nutsruimtes

In het voormalig V&D gebouw bevindt zich een traforuimte waarop bebouwing uit de omgeving- en de parkeergarage (Q-park) is aangesloten. Deze ruimte blijft in eigendom van de netbeheerder en zal voor bewoners ook niet toegankelijk zijn. De entree van deze ruimte bevindt zich aan de Dorpsmatenstraat.

Brandbestrijdingsinstallaties

De appartementen worden voorzien van rookmelders en elke voordeur van een appartement heeft een vrijloopdeurdranger. De rookmelders staan op de plattegronden aangegeven. Ze zijn aangesloten op het lichtnet en staan met elkaar in verbinding. In het gebouw worden geen vluchtwegaanduidingen aangebracht. Met uitzondering van de stallingsgarage. Daar wordt vluchtwegverlichting volgens geldende wetgeving aangebracht.

Huishoudelijk afval

In de openbare ruimte nabij het gebouw bevinden zich ondergrondse containers voor het afval.

Bouwkundige uitgangspunten

RUWBOUW

Grondwerk/terrein inrichting

Voor de aanleg van het appartementencomplex, parkeervoorziening en de inrichting van het terrein hoeft geen grondwerk worden te verricht omdat er wordt gebouwd bovenop een bestaande parkeergarage. Er wordt dus geen grond/zand aan- of afgevoerd om het terrein op hoogte te brengen. Het complex wordt omsloten door openbare straten conform situatietekening. Het uitvoeren van de werkzaamheden in de kelder gebeurt op terrein van eigenaar Primevest en hun huurder Q-park, met hen maken wij afzonderlijke afspraken over de uit te voeren werkzaamheden in de kelder ten behoeve van het appartementengebouw.

Het eventueel uit te voeren grondwerk in de kelder is afhankelijk van de grondwaterstand en de bodemgegevens van het geotechnische bodemonderzoek (de kosten van dit onderzoek zijn bij de koopsom inbegrepen).

Fundering

Het appartementencomplex en de parkeervoorziening wordt gebouwd bovenop de bestaande parkeerkelder met een bestaande fundering. Deze fundering bestaat uit betonnen palen² met betonnen balken en straatstenen, voorzien van de nodige wapening/voorzieningen. Het plaatselijk verwaren (aantallen) van de funderingspalen in de kelder en de uitvoering hiervan ten behoeve van het gebouw “Het Warenhuis” wordt bepaald aan de hand van de opgave van de constructeur en volgens goedkeuring van de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Riolering/hemelwaterafvoeren

Vanaf de diverse aansluitpunten in de appartementen worden kunststof afvoerleidingen aangebracht, deze worden aangesloten op de vuilwater riolering. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn inbegrepen bij de koopsom. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC en aluminium en staan indicatief op de verkooptekeningen ingetekend. Het hemelwater van het dak wordt ook aangesloten op het gemeenteriool, de kosten hiervoor zijn ook inbegrepen in de koopsom. De hemelwaterafvoeren van de balkons aan de binnengevel lozen op de daktuin.

Het aansluiten van de appartementen op de gemeentelijke riolering alsmede het lozen van het regenwater van de balkons op de daktuin betekent ook dat het eventueel schoonmaken van de loggia's en balkons moet gebeuren met milieuvriendelijke middelen.

Hoofddraagconstructie appartementen

Zoals eerder omschreven wordt het gebouw bovenop de bestaande fundering van de parkeergarage gerealiseerd. Om gewicht te besparen en zo slim mogelijk om te gaan met de afdracht van de krachten richting deze fundatie wordt de hoofddraagconstructie in staal uitgevoerd. Dit betekent dat wij stalen kolommen met stalen liggers aanbrengen. Om te zorgen dat de constructie bestand is tegen alle krachten, zoals wind en zwaartekracht, en niet bezwijkt, waardoor het hele gebouw kan instorten, brengen wij op meerdere plekken een stalen windverband aan. Dit is een diagonaal geplaatste versteviging. Indien een dergelijk windverband zich in een appartement bevindt wordt deze weggewerkt in een binnenwand. Tevens blijft bij sommige appartementen de stalen constructie in het zicht, denk hierbij aan de stalen balken die tussen de vloeren liggen, de stalen balken die onder de vloer aangebracht worden en eventueel stalen kolommen die niet in de wand zijn weggewerkt. Zie hiervoor de verkooptekeningen.

Vloeren

De vloeren binnen het gebouw kunnen per gebruiksfunctie en verdieping op andere wijze zijn opgebouwd, afhankelijk van positie, benodigde isolatie, geluidwering etc. Zie hieronder per verdieping en gebruiksfunctie de omschrijving van de opbouw van de vloer.

Begane grond

- Bergingen worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van circa 50 mm. In de gangzones wordt een toeslag toegevoegd om de vloer extra slijtvast te maken.
- Het appartement op de begane grond wordt voorzien van een isolatielaag van circa 50 mm met daarop een cementdekvloer van circa 70 mm, eveneens in de kwaliteit zoals op de overige woonverdiepingen.
- In de parkeervoorziening wordt op de bestaande betonvloer een kunststof vloercoating met belijning, nummering en aanrijdbeveiliging aangebracht. In afstemming met de leverancier van de vloercoating wordt de bestaande betonvloer geschikt gemaakt om de coating te kunnen aanbrengen. Bij de inrit wordt een lage verkeersdrempel aangebracht om zoveel mogelijk te voorkomen dat bij extreme regenval water de parkeergarage instroomt.

Eerste verdieping

- De appartementen op deze verdieping krijgen een vloeropbouw met een isolatielaag van circa 50 mm en een cementdekvloer van circa 70 mm dik. Deze is van basiskwaliteit Cw12 en voldoet aan vlakheidsklasse 4. De vloer heeft een verhoogd akoestisch comfort.

² Omdat de draagkrachtige laag van de grond diep zit en om druk- en trekkrachten op te kunnen nemen zijn er ten behoeve van de parkeerkelder en het bestaande gebouw betonnen palen in de grond geplaatst, voorzien van wapening (om de trekkracht op te nemen), hierop rust straks ook het appartementencomplex.

- De scheidingswanden worden rechtstreeks op de ruwe vloer geplaatst; de cementdekvloer inclusief kantstroken wordt binnen deze wanden aangebracht.

Tweede, derde en vierde verdieping

- De appartementen op deze verdiepingen krijgen een vloeropbouw bestaande uit:
 - Een uitvullaag van circa 20 mm, waarin installatietechnische leidingen zijn opgenomen.
 - Een geluidsisolerende onderlaag met een dikte van circa 20 mm.
 - Een cementdekvloer van circa 70 mm.
 - De leidingen voor de vloerverwarming zijn in de cementdekvloer opgenomen.

De vloeren voor de woonlagen worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer met twee verschillende types (A200 als dakvloer, en A260 voor de verdiepingvloeren tussen de appartementen), dit zijn zogenaamde kanaalplaatvloeren met aan de bovenzijde een zwevende cementdekvloer. Aan de onderzijde van de verdiepingvloeren blijft tussen de vloerelementen de V-naad zichtbaar.

Vloeren zijn opgebouwd uit twee delen: de constructieve vloer en de dekvloer. De dekvloer is de vloer die je aantreft in de woning, waarop vloerafwerking wordt aangebracht. Deze vloer wordt 'vloerbedekking gereed' afgewerkt. Dit houdt in dat deze vloer nog oneffenheden mag bevatten. In deze dekvloeren zijn leidingen opgenomen voor elektra, water en verwarming. Spijkeren, boren en frezen in deze vloeren is dan ook niet toegestaan.

Gevel

De gevels van het appartementencomplex worden opgebouwd uit geprefabriceerde gevel sluitende elementen. De binnenzijde van deze elementen bestaat uit gipsplaten. Aan de straatzijde is de buitenzijde afgewerkt met minerale steenstrips, terwijl aan de binnentuinzijde gevelplaten van vezelcement worden toegepast. Tussen de binnen- en buitenzijde bevindt zich een houten regelwerk met isolatie, folies en brandwerende voorzieningen. De exacte kleur en uitvoering van de gevels is terug te vinden op de geveltekeningen en in de kleur- en materiaalstaat.

De gevel van de begane grond blijft grotendeels gehandhaafd, deze is uitgevoerd als een betonnen of kalkzandsteen binnenspouwblad met isolatie er tegenaan en vervolgens een gemetselde buitengevel. De bestaande buitengevel wordt voorzien van een geschilderde laag volgens de kleur- en materialenstaat. Deze situatie geldt bijvoorbeeld voor het appartement op de begane grond. Daar waar oude openingen zitten of nieuwe openingen moeten worden gerealiseerd wordt ter plaatse het oude gat gedicht met nieuw metselwerk, als er een nieuwe opening wordt gemaakt zal er een stalen latei ten behoeve van het opvangen van het bovenliggende gevelmetselwerk worden geïnstalleerd.

Daar waar de uitstekende gevelpenanten doorlopen tot op de begane grond wordt het deel vanaf maaiveld tot de 1^e verdieping gemetseld daarboven zal het in de HSB-gevel worden opgenomen dus worden afgewerkt met steenstrips.

Op meerdere posities in de gevel en ter plaatse van bijvoorbeeld loggia's worden houten latten als gevelbekleding gebruikt. Zie hiervoor de tekeningen. Deze latten hebben onderhoud nodig, het onderhoud hiervan wordt opgenomen in de VVE.

Disclaimer

De definitieve uitwerking van de gevel op detailniveau voor productie in de fabriek moet nog gebeuren. Hier kunnen kleine verschuivingen en aanpassingen uit volgen waarbij zorg wordt gedragen dat dit blijft voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

In de HSB-wanden zijn geen wijzigingen aan te brengen tijdens het optietraject. Het toevoegen of verplaatsen van elektrapunten is dus niet mogelijk om de lucht- en waterdichtheid van de HSB gevel te waarborgen.

Steigerloos bouwen

Het Steigerloos bouwen principe is een bouwtechniek waarbij prefab gevelelementen worden gemonteerd zonder dat er traditionele steigers nodig zijn. Deze elementen, vaak HSB, worden kant-en-klaar vanuit de fabriek geleverd en direct vanuit een kraan gemonteerd. Ook de kozijnen zijn hier dan al in gemonteerd. Hierdoor is de bouwtijd korter en zijn we minder afhankelijk van het weer.

Echter betekent Steigerloos bouwen ook dat er aan de buitenzijde zichtbare naden in het gevelbeeld komen. De architect heeft hier op zorgvuldige wijze rekening mee proberen te houden maar we kunnen niet voorkomen dat aan de buitenzijde eventuele verticale- en horizontale naden zichtbaar zijn. Deze naden hebben 2 functies; **1** het betreft de stelruimte van de elementen voor de leverancier en **2** achter de steenstrips hebben we een geventileerd systeem nodig om de garantie op de gevel te kunnen geven.

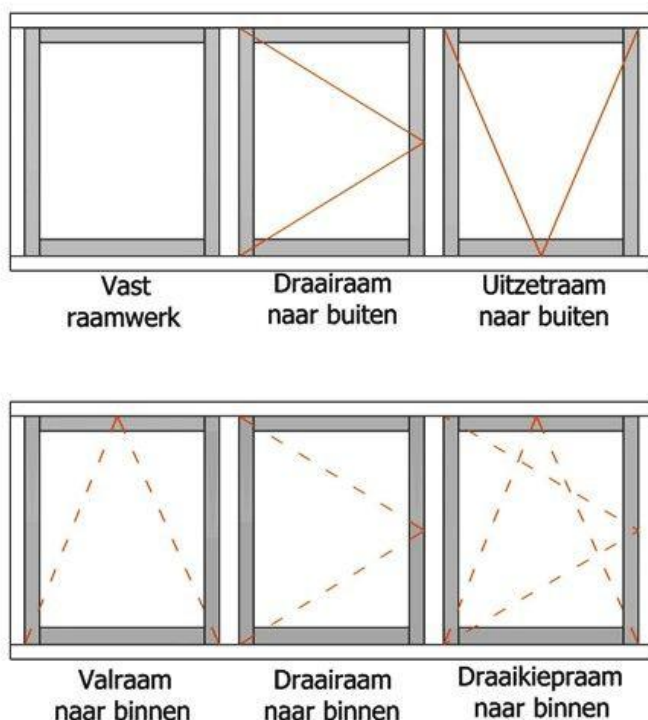
Gevelkozijnen

Alle gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, fabrieksmatig dekkend in kleur gespoten, volgens de kleur- en materiaalstaat (laatste hoofdstuk) en voorzien van isolerende HR+++ beglazing (glas dat bestaat uit 3 glasplaten met een laag stilstaande lucht of edelgas ertussen en waar nodig doorvalveilig of brandwerend glas). Op de geveltekeningen wordt het type raam aangegeven. Aan de binnenzijde van de raamkozijnen met een borstwering komt een marmercomposiet vensterbank van 20 mm dik en een overstek van minimaal 20 mm en maximaal 50 mm.

Hieronder staat aangegeven hoe de draairichting wordt weergegeven in de geveltekeningen. De houten voordeur van het appartement bevindt zich in een hardhouten kozijn. De voordeur is voorzien van een spion, vrijloopdeurdranger³ en voordeurgarnituur. Uitzondering op de standaard is de voordeur van het appartement op de begane grond, dit betreft een deur met glas zonder deurdranger en spion.

Alle bewegende delen van de buitenkozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen. Het hang- en sluitwerk van het appartement voldoet aan de eisen van het BBL en is van inbraakwerendheid klasse II.

De entrees van het woongebouw, bergingscluster en de parkeervoorziening zijn toegankelijk middels een druppelsleutel (tag). Bij de inrit van de stallingsgarage wordt een stalen toegangspoort gerealiseerd die kan worden bediend middels een handzender waarvan iedere parkeerplaats er één krijgt.



³ Een Vrijloopdeurdranger is een elektro-hydraulische deurdranger die wordt aangestuurd door een rookmelder om een deur bij brand automatisch te sluiten.

Zonwering

Er wordt geen zonwering aangebracht. Eventueel toepassen van screens is verantwoordelijkheid van de bewoners zelf en dient afgestemd te worden met de Vereniging van Eigenaars (VvE). De appartementen zijn wel voorbereid op het toepassen van screens.

Dak

Het platte dak bestaat uit een betonnen systeemvloer voorzien van isolatie en bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een gepoedercoat aluminium dakrandprofiel. Het platte hoogste dak is bereikbaar middels een dakluik vanuit de algemene ruimte ten behoeve van onderhoud en inspecties van het dak en de installaties die op het dak zijn geplaatst door bevoegd personeel. Op deze dakbedekking wordt géén grind aangebracht vanwege ballast/ gewicht beperking. Wel worden er tegels op het dak aangebracht om de benodigde looppaden ten behoeve van onderhoud aan het dak of installaties aangebracht.

De platte daken (lees: driehoekige dakvlakken) op de eerste verdieping zijn bereikbaar via de aangrenzende appartementen. Vanuit de VvE kan aan de bewoner worden verzocht om bevoegde personen toegang te verlenen tot deze dakvlakken.

Buitenruimte

Elk appartement wordt voorzien van een buitenruimte. Conform de verkooptekeningen krijgen de appartementen een terras (appartementen aan de daktuin), loggia of een balkon. Het penthouse krijgt een dakterras. De vloer van loggia's en (dak) terrassen bestaat uit een betonnen vloer met daarop isolatie en dakbedekking voorzien van een houten vlonder (conform verkooptekeningen). De houten vlonders zijn een natuurlijk product welke in bepaalde weersomstandigheden glad kunnen worden. De buitenruimtes, niet zijnde balkons, van de appartementen worden afgebakend middels een gepoedercoate metalen hekwerk of een glazen balustrade. De appartementen op de eerste verdieping grenzend aan de binnentuin worden allen voorzien van een plantenbakvoorziening ter plaatse van de "erfafscheiding" tussen de bouwnummers onderling. Daar waar het terras grenst aan de daktuin wordt een haag geplaatst. Het dakterras bij het penthouse wordt afgeschermd middels een gepoedercoat metalen hekwerk. Bij bouwnummer 1.01 en 1.02 wordt er ook een privacy scherm geplaatst, in de uitvoering van een hekwerk voorzien van stalen beplating.

Bij de loggia's wordt er een opstap van ca. 15-20 cm aan de binnenzijde gerealiseerd. Tevens is er een opstap tussen de appartementen op de 1^e verdieping (bouwnummers 1.05, 1.06, 1.07, 1.08 en 1.09) die grenzen aan de binnentuin naar de binnentuin toe. Bij deze appartementen wordt een houten trede aan de binnenzijde geplaatst als opstap richting de binnentuin. Zie hiervoor de verkooptekening.

De installaties van het lagere woongebouw (huurwoningen) staan naast het dakterras van het penthouse. Om de installaties wordt een geluidsscherm van ca. 2 meter hoog geplaatst. Het dakterras van het penthouse kijkt daarmee uit op deze schermen alsmede op het platte dak van de huurwoningen.

AFBOUW

Binnenwanden

De binnenwanden en voorzetwanden in de appartementen worden uitgevoerd in verdiepingshoge metal-stud⁴ wanden. De woning scheidende wanden worden ook uitgevoerd in metal-stud. De twee wanddelen komen verder uit elkaar dan gangbaar om stalen kolommen en liggers te verwerken in de wand. De niet dragende binnenwanden in algemene ruimten op de begane grond worden uitgevoerd in metal-studwanden. In de afwerkstaat kunt u terugvinden hoe de wanden worden afgewerkt.

De wanden die in de verkooptekeningen zijn aangeduid met een rode arcering bevatten bouwtechnische elementen of voorzieningen die essentieel zijn voor de constructie of installaties van het gebouw. In deze wanden mag niet worden geboord, gefreesd of op enige andere wijze worden ingegrepen.

Ophangen van objecten aan deze wanden

Het is uitsluitend toegestaan om aan deze wanden objecten te bevestigen met een verlijmd ophangstelsel (bijvoorbeeld lijmhaakjes of montagesystemen op basis van speciale muurkitten). Dit om schade aan de wandconstructie en achterliggende installaties te voorkomen.

⁴ Metalstudwanden (ms-wanden) zijn systeemwanden met een lichtgewicht geraamte, één of beide zijdes wordt voorzien van wandplaten (vaak gips) en de binnenzijde wordt (vaak) voorzien van isolatie.

Optionele voorziening: voorzetwand of achterhout

Indien u wenst om zwaardere objecten op te hangen (zoals kasten, televisies of andere wanddragende elementen), is het mogelijk om optioneel te kiezen voor:

- Een voorzetwand (indien technisch en bouwkundig mogelijk), of
- Een achterhoutvoorziening op de gewenste positie.

Deze opties dienen tijdig te worden besproken en vastgelegd binnen het koperskeuzetraject, aangezien dit tijdens of na de bouwfase niet zonder ingrijpende aanpassingen mogelijk is.

De afmeting tussen de wanden op de plattegronden zijn gemeten vanaf de binnenwand zelf, er is geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan dus geen rechten worden ontleend. Het is aan te raden om de exacte maten op te (laten) meten tijdens een kijkmoment. Hiervoor krijg je ter zijne tijd een uitnodiging van je kopersadviseur.

Binnendeurkozijnen – en deuren

Alle binnendeurkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd in plaatstalen montagekozijnen zonder bovenlicht⁵ fabrieksmatig in kleur gespoten conform kleur- en materialenstaat en worden voorzien van afgelakte opdekdeuren met celvulling. De binnendeurkozijnen worden niet voorzien van dorpels, met uitzondering van de badkamer(s) en de toiletruimte(n), deze krijgen een kunststenen dorpel. De binnendeuren worden voorzien van een loopslot met uitzondering van de badkamer, de toiletruimte en de meterkast.

De badkamer en het toilet hebben een vrij- en bezetsluiting en de meterkast een kastslot. De binnendeurkozijnen worden niet voorzien van een bovenlicht. De deur van de meterkast wordt voorzien roosters ten behoeve van ventilatie.

Daar waar techniekruimtes grenzen aan / uitkomen in de woonkamer wordt een verzwaarde deur met valdorpel toegepast vanwege geluidsbelasting. Boven de deur wordt in de wand een geluidwerend rooster geplaatst ten behoeve van ventilatie technische ruimte.

Hang- en sluitwerk

Alle draaiende delen in de kozijnen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. De binnendeuren van het toilet en de badkamer hebben een vrij- en bezetslot en de overige binnendeuren hebben een deurkruk en zijn niet op slot te doen. Iedere voordeur en meterkastdeur hebben een gelijksluitende cilinder. Het garnituur behorende bij de binnendeuren wordt uitgevoerd met schild.

De algemene toegangsdeuren naar het gebouw worden uitgevoerd met een toegangscontrolesysteem.

Afbouwtimmerwerk

De achterwand in de meterkast wordt voorzien van een houten plaat, zodat hier installatievoorzieningen aan kunnen worden bevestigd. Waar nodig worden leidingen afgetimmerd met multiplex of een geschikte gipsvezelplaat (in natte ruimtes). Het appartement wordt zonder plinten opgeleverd.

Daar waar kolommen in het zicht blijven of midden in de ruimte staan worden deze afgewerkt met een brandwerende betimmering. In dit materiaal mag niet worden geschroefd. Ook zijn er stalen balken die in de vloer of volledige onder de vloer liggen, ook deze worden met een brandwerend materiaal afgetimmerd.

Daar waar een ventilatieleiding in een verblijfsruimte in het zicht is gemonteerd en geen verlaagd plafond aanwezig is wordt een koofaftimmering om deze leiding aangebracht.

⁵ Zonder bovenlicht houdt in dat de binnenwand doorloopt boven het kozijn. Er zit dus geen raam of paneel boven de binnendeur.

Plafond- wand- en vloerafwerking

Plafond

In alle dakappartementen wordt in de verblijfsruimtes een verlaagd, verend opgehangen gipsplaatplafond toegepast. Deze constructie is speciaal ontworpen om flankerende geluidsoverdracht tussen appartementen te minimaliseren. Dit plafond mag u dan ook niet verwijderen.

In het appartement op de begane grond wordt een plafond aangebracht dat is opgebouwd uit metal-stud met een enkele laag gipsplaten. Het plafond is niet geïsoleerd en wij brengen de elektra bedrading aan tussen het metalen frame. Op de plek waar de centraaldoos komt, wordt een stuk hout achter het plafond geplaatst om voor extra versteviging te zorgen bij het ophangen van de door u gekozen verlichting.

Wand

Alle binnenwanden in het appartement van beton, gasbeton en metal-stud worden behangklaar opgeleverd. Dat wil zeggen dat naden zijn gevuld. Oneffenheden en bewerkingsgroeven kleiner of gelijk aan 1,5 mm zijn toegestaan. Ook zijn luchtbelletjes en andere onregelmatigheden tot 4 mm toegestaan.

De wanden boven het tegelwerk (ca. 150cm) in het toilet en de betonplafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk. De wanden en het plafond in de meterkast worden onafgewerkt opgeleverd.

Vloer

De vloerverwarming moet zijn warmte goed kunnen afgeven. Dit betekent dat niet alle typen vloerafwerkingen zomaar aangebracht kunnen worden. De na oplevering aan te brengen vloerafwerking mag een maximale isolatiewaarde hebben van $R_c 0,05 \text{ m}^2 \text{ K/W}$, om een goede werking van het systeem te kunnen garanderen. Laat u hierover goed informeren door uw leverancier.

Houd bij de keuze voor de vloerafwerking rekening met contactgeluid richting onderburen. De vloerafwerking moet zijn voorzien van voldoende geluidisolatie om contactgeluid te voorkomen. In het reglement van de VVE zal hierover ook het een en ander worden opgenomen.

Door droging en werking van de constructievloer en de in de bouw aangebrachte afwerkvloer ontstaan krimp-scheurtjes. Deze krimp-scheurtjes kunnen worden doorgegeven aan de door uzelf of door uw vloerenleverancier aangebrachte vloerafwerking (tegelvloer, grindvloer, natuursteenvloer, enzovoort). Speciale voorzieningen in deze afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij verzoeken u uw vloerenleverancier hierop te attenderen.

Hieronder staat wat voor maatregelen zelf genomen dienen te worden;

- Niet in de vloer boren of spijkeren in verband met de aanwezigheid van vloerverwarmingsleidingen;
- De vloerafwerking vrijhouden van wanden, kozijnen en leidingen i.v.m. akoestische isolatie naar burens.
- Steenachtige vloeren (tegels, natuursteen en dergelijke) dienen met geëigende katten, lijmen of iets dergelijks op de dekvloer te worden aangebracht;
- Bij parket/laminaatvloeren is verlijming op de dekvloer toegestaan. Losliggend parket/laminaat gelegd op een folie of damp-scherp is toegestaan mits de dikte van de folie niet meer bedraagt dan 3mm, Let op dat de folie en de vloerafwerking geschikt is voor vloerverwarming/vloerkoeling;
- Dat de plinten die aan de muur bevestigd worden in akoestisch opzicht vrij moet blijven van de vloerafwerking. Plinten iets vrijhouden van de vloerafwerking en de naad eventueel katten. Plinten mogen geen star contact veroorzaken tussen afwerkvloer, wanden, kozijnen, leidingen en dergelijke;
- Een losliggende vloerafwerking wordt tot slot sterk afgeraden. Dit geeft bij een zwevende dekvloer qua geluid juist meer overlast (klankkast);
- Let op bij de plaatsing van keukens en dergelijke dat deze geen starre koppeling veroorzaakt tussen de zwevende dekvloer en de wanden.

In de afwerkstaat staat verder omschreven hoe per ruimte de vloeren, wanden en plafonds worden afgewerkt.

Keuken

De appartementen worden na de bouwkundige oplevering voorzien van een keuken conform de verkoopdocumentatie van "THUIS - de Showroom". Naast de standaard keukeninrichting is er een uitgebreide keuzemogelijkheid bij "THUIS - de Showroom". Meer informatie hierover vindt u in uw digitale woondossier (mijnhuis.duravermeer.nl). Info over casco en retourbedrag opnemen zijn te vinden in de documentatie van "THUIS - de Showroom". Het retourbedrag bedraagt 70% van de keukenstelpost. De stelpost van de keuken is voor ieder appartement staat hieronder weergegeven, hiervan krijgt de koper(s) de onderstaande vermelde bedragen retour indien zij niet kiezen voor een keuken van "THUIS - de Showroom". De stelposten per appartement zullen verschillen, de definitieve stelpost wordt benoemd bij het gesprek met "THUIS - de Showroom".

De volgende stelposten zijn opgenomen t.b.v. de keuken (deze stelposten zijn inclusief BTW):

- Voor appartementen types 1, 2, 6, 7, 8 en 9 is een stelpost van € 6050,- opgenomen
- Voor appartementen types 3, 4 en 5 is een stelpost van € 9.559,- opgenomen.

De retourbedragen indien u niet kiest voor een keuken via THUIS - de showroom bedragen (inclusief BTW):

- Voor appartementen types 1, 2, 6, 7, 8 en 9 is dit € 4.235,-
- Voor appartementen types 3, 4 en 5 is een stelpost van € 6.691,-.

De afzuiging van het kooktoestel kan alleen met een recirculatiekap. Daarnaast mag het spoelen alleen worden geplaatst aan de zijde die grenst aan de techniekruimte, het verplaatsen van het spoelen kan alleen in overleg met de aannemer. Als u een kookeiland wenst dient u er rekening mee te houden dat op het eiland alleen kan worden gekookt, spoelen in het eiland is in geen geval mogelijk. Na het tekenen van de koop- en aanneemovereenkomst wordt u door THUIS - de showroom uitgenodigd voor een afspraak.

U kunt er ook voor kiezen om de keuken bij een andere showroom uit te zoeken en door ons alle installaties op de gewenste plek aan te laten brengen. Let op, de keukentekeningen moet aan onze eisen voldoen en vervolgens worden, indien mogelijk, alle aansluitpunten tegen een meerprijs op de gewenste plek aangebracht. Voor de verwerking van tekeningen van een andere showroom dan de door ons aangewezen showroom brengen wij € 500,- inclusief BTW in rekening.

De keukenstelpost zal met u worden verrekend via het meer- en minderwerk. De financiële afhandeling van de door u gekozen keuken zal rechtstreeks via de keukenshowsroom plaatsvinden.

Sanitair en tegelwerk

Sanitair

De appartementen zijn standaard uitgevoerd met sanitair. Het sanitair wordt nader omschreven in de brochure van "THUIS - de Showroom". Naast het standaard sanitair is er een uitgebreide keuzemogelijkheid ten aanzien van sanitair bij "THUIS - de Showroom". Meer informatie hierover vindt u in uw digitale woondossier (mijnhuis.duravermeer.nl).

Tegelwerk

De appartementen worden standaard voorzien van tegelwerk in het toilet en de badkamer. Dit tegelwerk wordt nader omschreven in de brochure van "THUIS - de Showroom". De wandtegels worden in het toilet aangebracht tot ca. 1,5 m boven de vloer en in de badkamer tot het plafond. De vloertegels worden aangebracht in het toilet en in de badkamer. De wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht. De wand- en vloertegels vallen in de vlakheidsklasse groep 2, van de uitvoeringsrichtlijn voor het aanbrengen van wand- en vloertegelwerk in reguliere toepassingen. In de badkamer worden de vloertegels ter plaatse van de douchehoek onder afschot naar de afvoer aangelegd, waarbij het hoogteverschil in het tegelwerk aan de zijkant wordt opgevangen met een dorpel. Alle inwendige hoeken en aansluitingen op kozijnen worden afgekit, conform de standaard van "THUIS - de Showroom". Alle uitwendige hoeken worden voorzien van hoekprofielen, conform de standaard van "THUIS - de Showroom".

Naast de standaard tegels is er een uitgebreide keuzemogelijkheid ten aanzien van tegels bij "THUIS - de Showroom". Meer informatie hierover vindt u in uw digitale woondossier (mijnhuis.duravermeer.nl).

Het is niet mogelijk om de het sanitair en/of het tegelwerk te laten vervallen en na oplevering in eigen beheer aan te brengen.

Waterinstallatie

Koud- en warmwaterleiding worden uitgevoerd in kunststof leidingen. U krijgt op de volgende locaties een koud water tappunt in uw appartement:

- Keuken (spoelbak en vaatwasser)
- Toilet, ten behoeve van de spoelinrichting en fonteinkraan
- Badkamer, ten behoeve van de douche, het tweede toilet (indien aanwezig in de badkamer) en de wastafel
- Opstelplaats van de wasmachine (sifonaansluiting en wasmachinekraan, verchroomd met terugslagklep).

Aansluitpunten warmwaterleidingen:

- Keuken, ten behoeve van de spoelbak
- Badkamer, ten behoeve van de douche en de wastafel.

Als een water- en rioolaansluiting niet rechtstreeks in een leidingschacht van de technische ruimte uit komt wordt deze hier naartoe geleid met opbouwleidingen over de wand. Leidingen in het zicht zijn kwetsbaar dus hier moet u als koper rekening mee houden op het moment dat u het appartement inricht. Deze situatie treft u alleen aan in de technische ruimte. In de badkamer wordt het leidingwerk ook over de wand aangebracht maar is dit weggewerkt achter de voorzetwand.

Verwarmingsinstallatie

Vanuit de centrale techniekruimte wordt de warmte en koude naar uw woning gebracht. In uw woning is een afleverset geplaatst. Een afleverset is het apparaat in de technische ruimte dat zorgt voor de levering van warm of koud water vanuit de centrale ruimte op de begane grond. Het apparaat haalt warmte of koude uit het water van het leidingnet en wisselt deze warmte of koude uit aan het binnenwater van de woning voor verwarming of koeling en voor warm tapwater, en meet het verbruik. Om warm tapwater op de juiste temperatuur te brengen is op de afleverset een boostersysteem geïnstalleerd. Het aangevoerde water is namelijk niet warm genoeg voor warm tapwater. De booster is een hybride combinatie van een doorstroomtoestel en een voorraadtoestel. Het voorraadtoestel is voorzien van een elektrisch verwarmingselement, hierdoor is er altijd snel warm water beschikbaar. Deze afleverset is dus het eindpunt van het collectieve warmtepompinstallatie systeem, de warmte en koude wordt hier overgedragen aan uw ruimteverwarming door middel van leidingen in de dekvloer. Via één thermostaat per verblijfsruimte (woonkamer, slaapkamers en de onbenoemde ruimte van type 4) kunt u de temperatuur in uw woning instellen. Aanpassingen in de temperatuur gaan geleidelijk en zijn merkbaar na enkele uren. Het wordt dan ook aanbevolen een vaste temperatuur te kiezen welke als comfortabel wordt ervaren. In de zomer kunt u de vloerverwarming installatie gebruiken om uw woning te verkoelen, let op: er stroomt koud water door de leidingen wat voor een comfortabele verkoeling zorgt maar dit is niet te vergelijken met een airco. Ook kan het koelen zorgen voor verhoogde energiekosten omdat de warmtepomp langer aanstaat. Het koelen kunt u via uw thermostaat instellen. De horizontale leidingen van de installatie worden voor zover mogelijk in de dekvloer weggewerkt. Ieder appartement krijgt daarnaast een eigen wateraansluiting in de meterkast, deze leiding is individueel en niet vanuit de centrale technische ruimte.

De woonkamer, keuken, entree, slaapkamers en de badkamer worden voorzien van vloerverwarming/vloerkoeling. De verwarmingsinstallatie bestaat uit leidingen die worden aangesloten op de verdeler. De verdeler bevindt zich in de berging. Vanuit de verdeler wordt de vloerverwarming/vloerkoeling uitgevoerd met slangen die in de afwerkvloer zijn opgenomen. In de woningen wordt naast de vloerverwarming/vloerkoeling ook een elektrische radiator geplaatst in de badkamer(s).

Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt om toe te passen in combinatie met vloerverwarming/vloerkoeling. Laat u vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming/vloerkoeling. De warmteweerstand van de vloerafwerking mag maximaal $R=0,09\text{m}^2\text{ K/W}$ bedragen. Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan.

Zoals eerder in dit document aangegeven, wordt de cementdekvloer zwevend aangebracht. Dit houdt in dat er een verende laag onder de dekvloer is aangebracht ten behoeve van geluidsisolatie. Door het aanbrengen van deze dekvloer hoeft er geen verende laag (geluidsisolerende ondervloer) onder de definitieve vloerafwerking te worden aangebracht. U dient u uw vloerafwerking rechtstreeks op de cementdekvloer aan te brengen. Houdt er rekening mee dat eventueel aan te brengen plinten los dienen te blijven van de vloerafwerking. Wanneer de plinten in aanraking komen met de vloer, kan dit geluidsklachten tot gevolg hebben.

Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties

De appartementen worden mechanische geventileerd. De ventilatie-unit wordt in de technische ruimte van het appartement geplaatst en zorgt ervoor dat de keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats van de wasmachine continu

mechanisch worden afgezogen. De ventilatie-unit wordt op een aparte groep aangesloten. In de keuken worden twee afzuigpunten gerealiseerd, beide punten worden gebruikt als ruimte-afzuiging. Hier kan de afzuigkap niet op worden aangesloten. Middels een CO2 sensor in de woonkamer en hoofdslaapkamer, wordt de luchtkwaliteit gemeten. Aan de hand daarvan wordt de mechanische ventilatie aangestuurd. De afzuigventielen zijn van kunststof in de kleur wit. Afgezogen lucht wordt via een kanaal in een bouwkundige schacht naar het dak geleid en daar uitgeblazen.

Aantal afzuigpunten wordt na het optietraject opnieuw berekend en kunnen veranderen. Posities zijn indicatief en kunnen in het optietraject niet worden aangepast.

Elektra

In het gebouw bevindt zich een bestaande traforuimte, vanuit deze ruimte worden de flatkasten in het gebouw gevoed. Vanuit deze kast wordt elektriciteit in het gebouw verdeeld naar de verschillende woningen en algemene ruimtes. De verdeling vindt plaats via kabelgoten en buizen die in de parkeergarage en in het bergingenclusters onder het plafond hangen. Verdere verdeling gaat via de boven elkaar gelegen meterkasten.

In de meterkast komt een groepen verdeelkast met plaats voor voldoende groepen. Vanuit hier worden leidingen gelegd naar de diverse centraaldozen en aansluitpunten. Op de verkooptekeningen is aangegeven waar de aansluitpunten zich bevinden.

Leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren en de wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in witte kunststof inbouwcontactdozen en schakelaars. Met uitzondering van de elektra in de meterkast en de individuele berging op de begane grond. Deze worden uitgevoerd als opbouwleidingen, -aansluitpunten en -schakelaars. De hoogtes die worden gehanteerd zijn (mits anders aangegeven op tekening):

Schakelaars (inclusief combinaties)	: ca.	1050 mm + vl.
- Wandcontactdozen	: ca.	300 mm + vl.
- Loze leiding	: ca.	300 mm + vl.
- Aansluitpunt UTP (data)	: ca.	300 mm + vl.
- Wandcontactdozen in keuken, boven aanrecht	: ca.	1200 mm + vl.
- Wandcontactdoos wasmachine (aparte groep)	: ca.	1250 mm + vl.
- Wandcontactdoos (optionele) droger (aparte groep)	: ca.	1250 mm + vl.
- Aansluitpunt thermostaat	: ca.	1500 mm + vl.
- Aansluitpunt CO ² melders	: ca.	1500 mm + vl.
- Aansluitpunt lichtpunt badkamer	: ca.	1800 mm + vl.
- Wandcontactdoos E-radiator badkamer	: ca.	150 mm + vl.
- Aansluitpunt videofoon	: ca.	1600 mm + vl.
- Aansluitpunt lichtpunt loggia	: in plafond.	
- Aansluitpunt lichtpunt dakterras (Penthouses)	: ca.	2200 mm + vl.
- Aansluitpunt lichtpunt balkon	: ca.	2500 MM + vl.

Keukenapparatuur (indien van toepassing):

- Perilex t.b.v. kookplaat met geïntegreerde afzuiging (2-fasen)	: ca.	300 mm + vl.
- Wandcontactdoos vaatwasser (aparte groep)	: ca.	600 mm + vl.
- Wandcontactdoos Combimagnetron (aparte groep)	: ca.	300 mm + vl.
- Wandcontactdoos koelkast	: ca.	300 mm + vl.
- Wandcontactdoos recirculatiekap keuken	: ca.	2300 mm + vl.
- Loze leiding opstelplaats keuken	: ca.	500 mm + vl.

In het appartement worden de volgende (loze) leidingen aangebracht (vanaf de meterkast):

In de woonkamer:

- 1 bedrade, afgemonteerde UTP aansluiting ten behoeve van de televisie
- 1 loze (onbedrade) leiding

Voor het afsluiten van een abonnement dient u zelf een contract af te sluiten met een provider.

In de hoofdslaapkamer:

- 1 bedrade, afgemonteerde UTP aansluiting ten behoeve van de televisie.

Ten plaatse van de entree deur van het appartement:

- Beldrukker met trafo ter plaatse van de meterkast

In de individuele berging op de BG

- 1 enkele wandcontactdoos, wandlichtpunt en schakelaar ten behoeve van het wandlichtpunt. Alle aansluitpunten worden opbouw.

Op de verkooptekening zijn rookmelders weergegeven. Deze rookmelders worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk en voorzien van een back-up batterij. Ze worden onderling gekoppeld en allemaal aangesloten op dezelfde groep in de meterkast. In de woonkamer wordt een videofooninstallatie geplaatst, deze staat in verbinding met de videofoon installatie ter plaatse van de hoofdingang van het appartementencomplex.

Disclaimer

De posities van de wandcontactdozen, schakelaars, lichtpunten, aansluitpunten en dergelijke staan op de verkooptekeningen. De plaatsaanduiding is indicatief en kan enigszins afwijken van de tekening. Dit in verband met de geluidvoorschriften tussen ruimtes onderling uit het BBL. Om geluidslekken te voorkomen mogen wandcontactdozen in dunne wanden niet met de achterkanten recht tegenover elkaar zijn aangebracht.

Media en communicatie

Per appartement wordt in de woonkamer een loze leiding vanuit de meterkast aangebracht. Deze leidingen zijn bedoel voor een aansluitpunt voor de telefoon, centrale antenne-inrichting of data en zijn onbedraad. De loze leidingen worden uitgevoerd met een controledraad en worden voorzien van een blinde afdekplaat (loos). Deze draad kan niet gebruikt worden voor het trekken van kabels. Aanleg-, aansluit- en abonnementskosten zijn niet in de koopsom opgenomen.

PV panelen

De appartementen met bouwnummers 1.01, 1.02, 1.03, 1.05, 1.06, 1.09, 2.01, 2.02, 2.03, 2.05, 2.06, 2.07, 2.08, 3.01, 3.02, 3.03, 3.05, 3.06, 3.07, 3.08, 4.01, 4.02, 4.06 en 4.07 worden in de basis voorzien van enkele PV-panelen. De aantallen zijn afgestemd op de BENG berekening. De definitieve positie en aantallen nog nader te bepalen aan de hand van de technische uitgangspunten en de door u gekozen opties die invloed kunnen hebben op de aantallen.

Parkeervoorziening

Op de begane grond van het gebouw wordt de parkeervoorziening gerealiseerd waarin 39 parkeerplaatsen worden opgenomen. De stallingsgarage is bereikbaar met de auto via de in/uitrit aan de Dorpsmatenstraat. De stallingsgarage is voorzien van een metalen toegangshek/deur met ventilatieopeningen die te bedienen is met een afstandsbediening. Bij het toegangshek wordt een stoplicht geplaatst, alsmede ook in de stallingsgarage. De parkeervoorziening is te bereiken via twee verschillende entrees. Deze loopdeuren zijn voorzien van één elektrische deurautomaat die uitsluitend toegankelijk zijn voor bewoners. In de parkeervoorziening wordt op de bestaande betonvloer een kunststof vloercoating met belijning, nummering en aanrijdbeveiliging aangebracht. Het plafond en de kolommen in de stallingsgarage worden niet afgewerkt. De stallingsgarage zal worden voorzien van de benodigde algemene verlichting. De stallingsgarage wordt geventileerd met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. In de stallingsgarage worden geen laadpunten voor elektrische auto's aangebracht, waardoor later vanaf de centrale meterkast op de begane grond een kabel naar het laadpunt kan worden gelegd. Of daadwerkelijk een laadpunt kan en mag worden aangebracht moet worden afgestemd met de VVE, brandweer en Enexis.

Omdat de stallingsgarage wordt gerealiseerd binnen de bestaande constructie (lees kolommen) zijn enkele parkeerplaatsen krap.

De maximale inrijdhoogte is ca. 2600 mm.

Alle appartementen, met uitzondering van bouwnummer 0.01 worden verkocht inclusief parkeervoorziening. Alle bouwnummers, behalve 0.01, hebben een eigen toegewezen parkeerplaats in de overdekte stallingsgarage op het maaiveld, behorende bij het appartementsrecht.

Berging

Op de begane grond van Het Warenhuis wordt een individuele berging gerealiseerd voor de elk bouwnummer, welke berging bij welk appartement hoort staat aangegeven op de situatietekening aangeduid met het bouwnummer. Deze berging is onder andere bedoelt voor het stallen van uw fiets.

In de algemene ruimte is nog een scootmobielruimte voor gezamenlijk gebruik. Het beheer hiervan wordt weggelegd bij de VvE. Indien u hier als bewoner gebruik van wilt maken kunt u hiervoor dus een aanvraag indienen bij de VvE.

Installaties in bergingen

In een aantal individuele bergingen zijn installatietechnische voorzieningen aanwezig die benodigd zijn voor de werking van het gebouw. Tegen de onderzijde van het betonnen plafond van deze bergingen lopen onder andere:

- Kabelgoten ten behoeve van nutsvoorzieningen, schutbuizen en voorzieningen voor laadpalen;
- Leidingen voor koeling;
- Afvoerleidingen (vervuilend water - VWA) en hemelwaterafvoer (HWA);
- Waterleidingen;
- Leidingen ten behoeve van de sprinklerinstallatie.

Deze installaties maken onderdeel uit van de collectieve gebouwinstallaties. De toegang tot en bereikbaarheid van deze voorzieningen moet te allen tijde gewaarborgd blijven. Bewoners wordt daarom verzocht om bij het gebruik en inrichten van de berging rekening te houden met deze aanwezige installaties. Het is niet toegestaan wijzigingen aan deze installaties aan te brengen of deze te belemmeren.

Binnentuin

Op de eerste verdieping van Het Warenhuis bevindt zich een gezamenlijke daktuin waar de bouwnummers 1.05, 1.06, 1.07, 1.08 en 1.09 (alsmede ook enkele huurwoningen) een privé gedeelte hebben afgeschermd middels een lage haag van de rest van de binnentuin. De binnentuin is verder toegankelijk voor alle bewoners van Het Warenhuis, dus ook de bewoners van de huurappartementen. De binnentuin geldt tevens als vluchtroute. De inrichting van de binnentuin is met zorg samengesteld door N+L landschapsonwerpers. Vanwege de beperkingen qua gewicht is hier in een later stadium niet zomaar een aanpassing in te doen. De binnentuin wordt voorzien van enkele zitplekken met bankjes en een picknicktafel. Ook worden er 4 metalen platenbakken geplaatst met daarin een meerstammige boom inclusief irrigatie. Ook wordt er een insectenhotel geplaatst welke tevens als eye-catcher geldt. Bij de binnentuin geldt dat hier een opstap met een hoogte van ca. 15-20 cm aan de tuin wordt gerealiseerd. Tevens wordt er op enkele posities een hellingbaan aangebracht om de daktuin voor iedereen bereikbaar te maken.

Voor de beplanting in de binnentuin wordt een beregeningssysteem- en verlichting aangebracht. In de oprichting van de VvE zal worden opgenomen dat eventuele wijzigingen van de binnentuin altijd moet worden afgestemd met een constructeur.

Hoofdentree

De hoofdentree bevindt zich op de hoek van de Dorpsmatenstraat en de Beekstraat. De entree is te ontgrendelen middels een druppelsleutel (tag) en de elektrische deurontgrendeling welke bedienbaar is via de videofooninstallatie in het appartement. Ieder appartement krijgt 2 tags, eventueel uit te breiden middels aanvraag bij de VvE. In het open voorportaal bevindt zich het bellenpaneel met videofoon installatie die de deur tussen het voorportaal en de hoofdentree bedient en de aansluiting van de droge blusleiding voor de brandweer. Ook bevinden zich hier de gepoedercoat aluminium postkasten welke zijn opgenomen in de houten wand en alleen van buitenaf bereikbaar zijn. In de hoofdentree bevindt zich ook de flatkast, meterkast voor algemene zaken en de verdeelkast voor de data-installatie. Op de begane grond is een werkkast met gootsteen voorzien. Achter de hoofdingang wordt een schoonloopmat aangebracht. Er wordt een elektrische lift aangebracht waarmee vanuit de centrale hal de verdiepingen en de parkeergarage van Q-park bereikbaar worden.

Trappenhuis en corridors

Het trappenhuis wordt voorzien van prefab betonnen trappen. De traptreden zijn voorzien van een antislip profiel. De trappen sluiten aan op vloer niveau via een overgangsvoeg naar de vloerafwerking. Op de begane grond in de centrale hal komen verwijsborden naar de appartementen en in het trappenhuis op de verdiepingen zelf worden verwijsborden naar de appartementen aangegeven. Bijna alle beton plafonds worden voorzien van een verlaagd plafond waarboven de nodige installaties lopen. Daar waar nodig worden ze voorzien van een akoestisch plafond. Het trappenhuis wordt voorzien van verlichting. De kozijnen van/naar het trappenhuis worden

uitgevoerd in hout. De wanden worden uitgevoerd in schoon beton of scanbehang en afgewerkt volgens kleur- en materiaalstaat. Het noodtrappenhuis wordt voorzien van een stalen wokkeltrap in kleur gepoedercoat.

Lift

In het trappenhuis bevindt zich de liftinstallatie voor de appartementen. De lift is middels een tag te bedienen waardoor u als bewoner alle verdiepingen en de parkeerkelder kunt bereiken. De lift loopt dus door naar de parkeergarage van Q-park waar uw bezoek de auto kan parkeren en vervolgens via de videofoonsinstallatie naar het betreffende adres kan bellen om toegang te krijgen tot de lift.

De lift zal ook bereikbaar worden voor de bewoners uit het toekomstige gebied achter Het Warenhuis, zij krijgen toegang tot de lobby middels een tag en kunnen vervolgens alleen de lift gebruiken om in de parkeergarage van Q-park terecht te komen. Zij kunnen niet met de lift naar boven of het trappenhuis bereiken.

Video/intercominstallaties/postkasten

De appartementen worden voorzien van een video-intercominstallatie. Vanuit het appartement kan men horen en zien wie er aanbelt vanuit het bij voorportaal bij de toegangsdeur van de hoofdentree. Hier kan men door middel van een druk op de knop de toegangsdeuren ontgrendelen. Ter plaatse van bouwnummer 0.01 op de begane grond, wordt naast de voordeur een postkast gemonteerd.

Disclaimer

De inhoud van deze verkoopdocumentatie is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Indien er verschil zit tussen tekening en tekst, gaat tekst altijd voor tekening. Eventuele wijzigingen die consequenties voor u als koper hebben, worden middels een nota van wijziging of erratum ter goedkeuring aan u voorgelegd.

Kleur-, materiaal- en afwerkstaat

Kleur- en materiaalstaat

In en aan de appartementen worden de volgende materialen en kleuren toegepast:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel		
Metselwerk	Horizontale delen, begane grond (steen Muria) en verdiepingen (minerale strips gelijk aan Muria)	Witachtig
	Verticale delen, begane grond (steen Lurus) en verdiepingen (minerale strips gelijk aan Lurus)	Donker bruin / lever
Voegwerk	Voegwerk metselwerk en minerale strips	Mortelkleur Remix 275 grijs-geel
Bestaand metselwerk begane grond	Bestaande gevelstenen geschilderd	telegrijs als RAL 7047
Afwerking binnengevels	Plaatmateriaal Swisspearl Patina Rough NXT	wit / licht ivoor kleurcode P545 of P222
Gevelbekleding	Houten verticale delen Platowood Fraké	Platowood Natural Warm Coating
Luifel boven hoofdingangen	Aluminium	RAL 7047 telegrijs
Naamgeving op luifel bij ingangen	Corten staal (lettertype Gill Sans Bold – hoogte 500mm)	Naturel
Naamgeving op houten gevelbekleding	RVS	Naturel
Waterslagen en muurafdekkers	Aluminium	RAL 7037 stofgrijs
Ventilatiepanelen voor ramen	Metaal	RAL 7047 telegrijs
Behuizing en geleiders optionele zonwering	Metaal	RAL 7037 stofgrijs
Doek optionele zonwering	Glasvezeldoek	Ca. RAL 7037 - grijs
Hemelwaterafvoer buitengevel	Aluminium	RAL 7037 stofgrijs
Hemelwaterafvoer binnen gevel	Aluminium	RAL 7037 stofgrijs
Balustrades loggia's	Structureel glas	naturel
Gevel binnenzijde loggia's	Houten verticale delen Platowood Fraké	Platowood Natural Warm Coating
Vloervlonder loggia's	Bankirai vloerdelen	naturel
Plafond loggia's	Multiplex, geschilderd	RAL 7037 stofgrijs

Balkons straatzijde - bekleding	Staalplaat	RAL 7047 telegrijs
Balkons straatzijde - balusters en handleuning	Staal	RAL 7047 telegrijs
Balkons straatzijde - vloervlonders	FiCor Pyro vloerdelen, waterdicht ingewerkt	Verkeersgrijs
Balkons straatzijde - onderzijde / plafonds	Onderhoudsvrij plaatmateriaal geschilderd	RAL 7047 telegrijs
Balkons binnengevels - bekleding	Houten verticale delen Platowood Fraké Natural Color beits	Bruin als RAL 8008
Balkons binnengevels - balusters en handleuning	Staal	RAL 7047 telegrijs
Balkons binnengevels - vloervlonders	FiCor Pyro vloerdelen, waterdicht ingewerkt	verkeersgrijs ca. RAL 7043
Balkons straatzijde - onderzijde/plafonds	Geen plafond	RAL 7047 telegrijs
Buitenkozijnen	Buitenkozijnen - verdiepingen - Hout (Meranti) Buitenkozijnen - begane grond - Hout (Meranti) Draaiende delen in buitenkozijnen - verdiepingen Hout (Meranti) Draaiende delen in buitenkozijnen - begane grond Hout (Meranti)	RAL 7037 stofgrijs RAL 7047 telegrijs RAL 7037 stofgrijs RAL 8008 bruin
Openbare trap van maaiveld naar binnentuin	NTB, tredes met antislip profiel	NTB
Leuning in het midden van de trap naar binnentuin	Staal	RAL 7047 telegrijs
Hekwerk om terrassen 1e verdieping (driehoekvlakken)	Metaal - stripstaal hekwerk met balusters achter het hekwerk	RAL 7047 telegrijs
Privacy schermen buitengevel	Plantenbak met groeischerm	
Privacy schermen daktuin	Plantenbak met groeischerm	
Kozijn met poort parkeergarage	Staal	RAL 7016 antraciet
Dorpels	Holonite kunststeen	Antraciet/Zwart
Hang- en sluitwerk	Gelijk sluitende (druppel) sleutel	
Dak		
Dakranden	Gepoedercoat aluminium	RAL 7016 antraciet
Platte daken	Bitumineuze dakbedekking, sedum beplanting	
Spuwers / nood overstorten	Lood of loodvervanger	Naturel
Installaties op dak - algemeen	Metaal	Naturel
Installaties op dak - kanalen buiten	Metaal	RAL 7016 antraciet

Dakkappen buiten	Metaal	RAL 7016 antraciet
Geluidschermen om installaties	Metalen constructie met gaasafwerking en isolatie	RAL 7016 antraciet (zowel panelen als kolommen)
Bekleding op geluidsscherm	Houten verticale delen Platowood Fraké	Platowood Natural Warm Coating
Interieur in appartement		
Woningentreedeuken	Vlakke houten buitendeur, houten kozijn, spion (met uitzondering van bnr. 0.01)	Kozijn met kaders en deur: RAL 8019 Gray Brown
Binnendeurkozijnen	stalen montagekozijn zonder bovenlicht voorzien van doppen	Zuiver wit
Binnendeuren	Opdekdeuren	Zuiver wit
Onderdorpel natte ruimtes	Kunststeen	Donkergrijs
Wandcontactdozen/schakelaars	Kunststof	Zuiver wit
Interieur algemene ruimten		
Voorportaal entree (begane grond) Vloer Wand Plafond	Tegels Houten verticale delen Platowood Fraké Natural Color beits NTB	NTB Bruin als RAL 8008 NTB
Entreehal / hoofdentree (begane grond) Vloer Wand Plafond	Tegels (30x30 cm) - plinttegels 10 cm Schoonloopmat (entree deur) Gladde scan, sauswerk verlaagd plafond	Mosa Terra Maestricht 216v of gelijkwaardig Antraciet RAL 7047 telegrijs Wit
Postkasten	Geïntegreerd in houten gevelbekleding	
Achter entree - bergingen (begane grond) Vloer Wand Plafond	Cementdekvloer (met in de gangen een ingestrooide slijtlaag) Gladde scan, sauswerk Storax muurbescherming (van 0,1 tot ca. 1,4 m hoog) verlaagd plafond	Grijs Wit Wit Wit
Centrale hal (verdiepingen) Vloer	Naaldiviltapijt	in lijn met voordeuren: RAL 8019 Gray Brown

Wand Plafond	Gladde scan, sauswerk Spuitswerk Akoestisch plafond bij het trappenhuis op de bovenste verdieping Overige verdiepingen systeemplafond.	Wit Wit Wit Wit
Trappenhuis Trap Balusters en leuning trappen Wand Plafond	Prefab betontrap zonder trapbomen met antislipprofiel Staal en gepoedercoat Gladde scan, sauswerk of schoonbeton Akoestisch spuitswerk	Antraciet - grijs RAL 7037 stofgrijs Wit Wit
Vluchttrappenhuis Trap Balusters en leuning Wand Plafond	Splittrap (staal) Staal en gepoedercoat HSB-wand afgewerkt met Trespa en MS-wand t.p.v. woningzijde Nagalmplafond	RAL 7037 stofgrijs Wit Wit
Individuele berging Vloer Wand Plafond	Afgewerkte betonvloer (met in de gangen een ingestrooide slijtlaag) Naden dichtgezet Houtwolcement	Grijs naturel Onafgewerkt Wit
Parkeergarage Vloer Wand en kolommen Plafond	Vloer voorzien van elastische PU-coating Beton (onafgewerkt) Metal-stud met storax muurbescherming Metselwerk (bestaande elementen) Beton (onafgewerkt)	Grijs met parkeervak aanduiding Grijs naturel Wit Grijs naturel
Werkkast (begane grond) Vloer Wand Plafond	Tegels (30x30 cm) - plinttegels ca 10 cm Scan en sauswerk Circa 2 m2 tegelwerk (achter uitstortgootsteen) Spuitswerk	Mosa Terra Maestricht 216v of gelijkwaardig Wit Wit Wit
Technische ruimten (begane grond) Vloer Wand Plafond	Cementdekvloer (onafgewerkt) Beton / MS-wand (onafgewerkt) Beton (onafgewerkt)	Onafgewerkt Onafgewerkt Onafgewerkt
Lift Deuren en kaders gangzijde	RVS	Naturel

Vloer Wand Plafond	Rubber RVS (spiegel en leuning aan de achterwand) Geborsteld RVS	Grijs Naturel Naturel
Algemene deuren Meter-, werkkast en noodtrappen Indien in hoofdentree of voorportaal	Vlakke houten deur (soms met glasdeel, zie daarvoor de tekeningen), houten kozijn zonder bovenlicht	Kozijn: wit Deur: wit Kozijn: RAL 7047 telegrijs Deur: RAL 7047 telegrijs
Armaturen	LED	

Afwerkstaat in de appartementen en penthouses

De ruimtes worden als volgt afgewerkt:

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk (wit)	- Meterkast - Watermeter - Groepenverdeelkast - Dubbele wandcontactdoos - Beltrafo - Lichtaansluitpunten met wisselschakelaar - Wandcontactdoos (gecombineerd) - Rookmelder
Toilet	Vloertegels 20 x 20 cm	Wandtegels 20 x 25 cm (staand verwerkt) tot circa 1,2 meter, daarboven spuitwerk	Spuitwerk (wit)	- Lichtaansluitpunt met schakelaar - Afzuigpunt mechanische ventilatie
Woonkamer met open keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk (wit)	- Lichtaansluitpunten met schakelaars - Kamerthermostaat - Videofoon - Bedieningspaneel mechanische ventilatie en CO2 melder - Schakelaar lichtaansluitpunt terras/balkon - Dubbele wandcontactdozen - Loze leiding - Data-aansluitpunt ter plaatse van de woonkamer: - Dubbele wandcontactdozen (voor algemeen gebruik) - Wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
				- Wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser - Wandcontactdoos t.b.v. combioven - Wandcontactdoos t.b.v. koelkast - Loze leiding voor de keukenboiler - Perilexaansluiting voor elektrisch koken (2-fasen) - Afzuigpunten mechanische ventilatie
Berging/technische ruimte in de appartementen	Cementdekvloer	Behangklaar	Beton (onafgewerkt)	- Lichtaansluitpunt - Combinatie schakelaar/wandcontactdoos - Wandcontactdoos t.b.v. wasmachine - Ventilatie-unit - Afleverset warmtepomp - Opstelplaats wasmachine en (optionele) wasdroger - Verdeler vloerverwarming
Hoofdslaapkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	- Lichtaansluitpunt met schakelaar - Dubbele wandcontactdozen - Data-aansluitpunt - Thermosstaat en CO2 melder
Overige slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	- Lichtaansluitpunt met schakelaar - Dubbele wandcontactdozen - Thermosstaat
Badkamer	Vloertegels 20 x 20 cm	Wandtegels tot plafond 20 x 25 cm (staand verwerkt)	Spuitwerk	- Lichtaansluitpunt met schakelaar - Afzuigpunt mechanische ventilatie - Wandlichtaansluitpunt boven wastafel met schakelaar - Wandcontactdoos bij wastafel(s) - Wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator - Elektrische radiator

