

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE & TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Project: 22P0072 / Twents Gastenhoeves
Versie: 1
Datum: 03-07-2024



SAMEN GEBOUWD SINDS 1932

Niehof Aannemersbedrijf Disseroltweg 52, 7635 NG Lattrop T 0541 554922 info@niehofbv.nl
BTW NL 8269 21838 B01 **KVK** 06049807 **IBAN** NL53ABNA 0551 2118 06 **BIC** ABNANL2A **niehofbv.nl**

Op alle aanbiedingen en opdrachten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing,
gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbank te Almelo op 6 juli 1992 onder nummer 71/370/1992



Inhoud

1. ALGEMENE PROJECTINFORMATIE.....	4
1.1 De aankoop.....	4
1.2 BouwGarant: extra zekerheid.....	4
1.3 Vereniging van Eigenaren.....	5
1.4 Politiekeurmerk Veilig Wonen	6
1.5 Uitvoeringsduur.....	6
1.6 Vloerafwerkingen / geluidsisolatie.....	6
1.7 Nutsvoorzieningen	7
1.8 Duurzaamheid en BENG.....	7
1.9 Bouwbesluit en normen.....	8
1.10 Maatvoering	9
1.11 Tekeningen	9
1.12 Artist impression.....	9
1.13 Inrichting omgeving	9
1.14 Bouwnummers	10
1.15 Schoonmaak	10
1.16 Oplevering.....	10
1.17 Onderhoudsperiode	10
1.18 Veiligheid tijdens de uitvoering.....	11
1.19 Stroefheid van vloeren	11
1.20 Huisafval	11
1.21 Kijkersdagen	11
1.22 Materiaalschaarste.....	12
1.23 Diversen.....	12
2.1 Koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst	13
2.2 De Koopsom	13
2.3 Verzekering.....	14
2.4 Prijswijzigingen.....	14
2.5 Opschortingsdatum.....	14
2.6 Het Notariële Transport / eigendomsoverdracht	15
2.7 Het appartementsrecht.....	15
2.8 De akte van splitsing	15
2.9 Betalingsvoorwaarden.....	16
2.10 5% Opleveringsregeling	16

2.11 Koperskeuze procedure / Meer- en minderwerk	17
2.12 Sluitingsdata.....	17
2.13 Werkzaamheden derden	17
3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	18
3.1 Inleiding.....	18
3.2 Peilhoogtes	18
3.3 Grondwerk.....	18
3.4 Buitenriolering / H.W.A.....	18
3.5 Terreininrichting	19
3.6 Buitenbergingen	20
3.7 Fundering	20
3.8 Betonnen casco vloerconstructies	21
3.9 Prefab betonconstructies (vanaf fabriek).....	21
3.10 Balkonconstructies	21
3.11 Metselwerken (bestaand).....	22
3.12 Metselwerken (nieuw)	22
3.13 Houten dakconstructies.....	23
3.14 Houten gootconstructies	23
3.15 Houten gevelconstructies.....	23
3.16 Houten plafondconstructies.....	24
3.17 Stalen gevelconstructies	24
3.18 Metaalconstructiewerk	24
3.19 Buitenkozijnen, ramen en deuren	24
3.20 Hang- en sluitwerk	25
3.21 Binnendeurkozijnen en binnendeuren.....	25
3.22 Trappen en balustrades	26
3.23 Dakbedekkingen	26
3.24 Wandafwerking	27
3.25 Vloerafwerking	28
3.26 Plafondafwerking.....	28
3.27 Metalen balustrade- en balkonhekwerken.....	29
3.28 Postbussen, videofoon en aanduiding bordjes.....	29
3.29 Schilderwerk.....	29
3.30 Binnentimmerwerk	30
3.31 Tegelwerk.....	30
3.32 Sanitair	31

3.33 Keuken	31
3.34 Installaties algemeen	32
3.35 Installatievoorzieningen.....	32
3.36 Gasinstallatie.....	32
3.37 Waterinstallatie.....	32
3.38 Brandbestrijding	33
3.39 Binnenriolering	33
3.40 Verwarmingsinstallatie	33
3.41 Ventilatievoorzieningen	35
3.42 Elektrotechnische installaties	36
3.43 Zonne-energie.....	37
3.44 Laadpalen	37
3.45 Mediavoorzieningen	37
3.46 Liftinstallatie	38
3.47 Opleveren en schoonmaken	38

BETROKKEN PARTIJEN

Verkoop en informatie

KockvanBenthen Makelaars
 Bisschopstraat 18 Oldenzaal
 0541 – 522 022
patty@kvbm.nl
www.kvbm.nl

Verkoop en informatie

Morskieft De Twentsche Makelaar
 Grotestraat 22 Ootmarsum
 0541 - 350 931
info@morskieftmakelaar.nl
www.morskieftmakelaar.nl

Ontwikkeling:

Niehof Aannemersbedrijf BV
 Disseroltweg 52
 7635 NG Lattrop

Realisatie:

Niehof Aannemersbedrijf BV
 Disseroltweg 52
 7635 NG Lattrop

Omschrijving van het project

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving maken onderdeel uit van de koop- en aannemings-overeenkomst van het plan 19 koopappartementen en 1 Penthouse 'Twents Gastenhoe's' aan de Molenstaat 22 te Ootmarsum.

1. ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

1.1 De aankoop

Een woning kopen is voor velen geen dagelijkse bezigheid. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen hebt genomen. Het zal u inmiddels duidelijk zijn, bij het kopen van een woning komt er nogal wat kijken. De stortvloed aan informatie kan het geheel voor u wellicht onoverzichtelijk maken. Dat willen we graag helpen voorkomen. Daarom staat de kopersbegeleider van Aannemersbedrijf Niehof BV. u gedurende het gehele bouwproces terzijde en informeert zij u over alle relevante zaken. We leveren duidelijke en geordende informatie. Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving is daar een voorbeeld van. Het doel van deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien en met welke procedure u te maken krijgt bij de aankoop. Daarnaast heeft het document een contractuele waarde. Samen met de verkoopcontracttekeningen maakt de Algemene Informatie en Technische Omschrijving onderdeel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van deze overeenkomsten wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud ervan.

1.2 BouwGarant: extra zekerheid

Aannemersbedrijf Niehof B.V. is aangesloten bij BouwGarant. De woningen in de Stadsmars worden aangeboden met toepassing van de 'BouwGarant NieuwbouwGarantie Appartementen' van BouwGarant uit Zoetermeer. De woningen in de Boschhoek en Köttershof worden aangeboden met toepassing van de 'BouwGarant Transformatiegarantie' van BouwGarant uit Zoetermeer.

Deze BouwGarant garantieregeling beschermt kopers die in het bezit zijn van het Waarborgcertificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Voordat een ondernemer zich kan inschrijven bij BouwGarant, toetst BouwGarant de ondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid.

Als u een woning met BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw ondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt BouwGarant voor een financiële schadeloosstelling conform de afbouwwaarborg.
- De ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. BouwGarant waarborgt de garantieverplichting van de ondernemer, anders gezegd als de ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt BouwGarant hier zorg voor middels de herstelwaarborg.
- de ondernemer die bij BouwGarant staat ingeschreven, is verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijhorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de ondernemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de ondernemer evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan BouwGarant hierin bemiddelen.

Nadat uw besluit tot aankoop van de woning is genomen, ontvangt u van de makelaar bij de aannemingsovereenkomst de door BouwGarant opgestelde 'Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023'. Deze regeling maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen. In deze regeling zijn onder meer de door de ondernemer verstrekte garanties opgenomen.

Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag de woning onder de Nieuwbouwgarantieregeling worden verkocht en ontvangt de koper, voordat het transport bij de notaris plaatsvindt, het waarborgcertificaat.

Het kan zijn dat u als koper met de ondernemer overeenkomt dat deze bepaalde materialen en/of constructies en/of werkzaamheden niet toepast en/of verricht. Door dit 'minderwerk' kan strijdigheid ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit en de op basis daarvan afgegeven vergunning en/of BouwGarant-garantienormen. Partijen kunnen bij overeenstemming over minderwerk dit minderwerk vastleggen in de daarbij behorende nadere overeenkomst. In deze overeenkomst worden de aansprakelijkheden tussen partijen verdeeld.

Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de 'Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023' een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten of waarvoor een afwijkende termijn geldt. Zo vallen de door de ondernemer aan te brengen erfafscheidingen, tuininrichtingen en bestratingen buiten de 'Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023'.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving staat omschreven, gelden onverkort de door BouwGarant gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor u als verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de BouwGarant 'Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023'.

1.3 Vereniging van Eigenaren

De koper(s) van een appartement worden automatisch lid van de zogenaamde 'Vereniging Van Eigenaren' en mede-eigenaar van het project met ondergrond voor een in de splitsingsakte bepaald breukdeel. De belangrijkste rechten en plichten die hierdoor ontstaan, worden opgenomen in een splitsingsakte, waarin het splitsingsreglement en in het huishoudelijk reglement zijn opgenomen. Deze stukken worden bij de notariële levering aan iedere eigenaar overhandigd. Elk appartement krijgt een eigen appartementsnummer, met de bijbehorende berging en parkeerplaats. Op de z.g. splitsingstekening is dit exact uitgewerkt. De notaris heeft in overleg met de ontwikkelaar een huishoudelijk reglement opgesteld. Hierin worden zaken geregeld zoals bijvoorbeeld de kleur van eventueel individueel te plaatsen zonwering, gebruik en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes, eisen met betrekking tot de geluidsoverdracht/isolatie van vloeren e.d.

De gemeenschappelijke bouwdelen en algemene ruimten van het complex zijn gemeenschappelijk eigendom van de appartementseigenaren. De vereniging is belast met het beheer en het onderhoud van het gehele complex. Alle kosten die hiermee samenhangen worden uit gemeenschappelijke gelden voldaan. Deze kosten zijn onder andere kosten van opstalverzekering, administratie, onderhoud aan gemeenschappelijke installaties, onderhoudscontracten, schoonmaken gemeenschappelijke ruimten, glasbewassing, gemeenschappelijk elektra en waterverbruik, tuinonderhoud, klein onderhoud en reserveringen voor groot onderhoud. Hiertoe wordt door de leden maandelijks een bedrag, de zogenaamde servicekosten op de rekening van de V.v.E. gestort. De bijdrage is per appartement verschillend en is afhankelijk van de grootte van het appartementsrecht. Over een inschatting van de hoogte van de servicekosten kan de makelaar u nader informeren op basis van referenties van andere gebouwen. Het bestuur van de vereniging wordt samengesteld uit de leden.

In opdracht van Niehof Aannemersbedrijf BV zal door VVE Compleet uit Enschede voor de oplevering van het appartementengebouw een VVE. worden opgericht. De uitvoerende taak van de V.v.E. berust bij een

administrateur, die daartoe door de vereniging wordt benoemd. De eerste administrateur wordt voor een periode van 1 jaar na oplevering aangesteld, waarna de vereniging zelfstandig zal gaan functioneren met een daarvoor benoemd bestuur van appartement eigenaars. Tot de taakstelling van de administrateur behoort onder meer het management van onderhoud aan installaties, het afsluiten van verzekeringen, het opstellen van een jaarlijkse begroting van de servicekosten en het beheren van de servicegelden. De V.v.E. is verplicht om minimaal eenmaal per jaar te vergaderen.

1.4 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Er wordt gestreefd om in het plan zoveel mogelijk te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Zo worden er hoogwaardig hang- en sluitwerk en rookmelders toegepast. Er worden door de aannemer geen certificaten aangevraagd en/of verstrekt.

1.5 Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Feest- en vakantiedagen, weekenden en ATV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Door u opgevoerde aanvullende werkzaamheden in de sfeer van meerwerk, kunnen een verlenging van de bouwtijd met zich meebrengen. Voor een volledige definitie van werkbare dagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw aannemingsovereenkomst. De bouwvolgorde waarin het appartementencomplex wordt gebouwd en opgeleverd wordt bepaald door Aannemersbedrijf Niehof BV. Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clausule op te nemen, waarin de datum van leegkomen ruim wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan voorzichtig te zijn. Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. In een later stadium zullen die prognoses steeds gedetailleerder en ook beter worden. Wacht u de brief af waarin de datum van de officiële oplevering wordt medegedeeld, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Echter tal van omstandigheden (zoals vorst, regen, stakingen, etc.) kunnen een verschuiving veroorzaken.

1.6 Vloerafwerkingen / geluidsisolatie

Ter plaatse van de verdiepingen worden geluidsgeïsoleerde zwevende dekvloeren toegepast om contactgeluid te minimaliseren. Hierdoor kunt u ook parket toepassen. Stenen vloeren zijn met uitzondering van de badkamer en toiletten niet geoorloofd vanwege mogelijke geluidshinder. De vloerafwerking dient wel aan de geldende normen te voldoen, deze worden door de aannemer verstrekt en zijn tevens opgenomen in de splitsingsakte / huishoudelijk reglement. Bij voorkeur verdient het de aanbeveling om zowel de aannemer als de leverancier van de vloerafwerking om deskundig advies te vragen, een juiste uitvoering van de vloerafwerking komt erg nauwkeurig en moet zorgvuldig gebeuren.

1.7 Nutsvoorzieningen

Bij de gebouwen Boschhook, Köttershof en Stadsmars wordt iedere woning apart aangesloten op de nutsvoorziening, zoals water, elektra en data en wordt voorzien van een aansluiting op het riool. De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen, met standaard capaciteit, zijn in de koopsom opgenomen. De aansluitkosten voor water en elektra zijn bij de koopsom inbegrepen. De verkrijger zal vanaf het moment van de oplevering een contract met een energieleverancier moeten afsluiten. Tijdens de oplevering wordt de meterstand hiertoe opgenomen en zal de aannemer zich afmelden. Voor het afsluiten van een elektra abonnement heeft u naast uw nieuwe adres gegevens ook een EAN-code nodig. Uw EAN-code vindt u terug op www.eancodeboek.nl.

Bij de Stadsmars is daarnaast een algemene meterkast aanwezig op de beganegrond..

De aansluitkosten voor een glasvezel-aansluiting en CAI-aansluiting in de meterkast van het appartement, zijn bij de koopsom inbegrepen. De abonnee- en ingebruikstellingskosten van deze data- en communicatiediensten zijn niet bij de koopsom inbegrepen en dienen door de koper zelf georganiseerd te worden. Tijdig aanmelden is raadzaam. De kopersbegeleider van Aannemersbedrijf Niehof BV. kan u hierover nader informeren.

1.8 Duurzaamheid en BENG

Vanaf 1 januari 2021 moeten de vergunningaanvragen voor alle nieuwbouw voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe bouwregels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan de opwek van hernieuwbare energie van gebouwen. Dit betekent dat bij nieuwe woningen en gebouwen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie. De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van drie individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

Deze eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Richtlijn Energieprestatie Gebouwen (EPBD). De BENG eisen vervangen hiermee de oude energieprestatie coëfficiënt (EPC) en worden berekend met een nieuwe, vastgestelde bepalingsmethodiek: de NTA 8800 die ook wordt gebruikt bij het bepalen van het nieuwe Energielabel. Voor het project hebben we de keuze gemaakt om wat extra te doen in het kader van de duurzaamheid. Voor de BENG berekening gaan we dan ook een stap verder dan de eisen gesteld in het Bouwbesluit. Door het standaard toepassen van o.a. zonnepanelen, hoogwaardige isolatie, HR++ beglazing en bodemwarmte voldoen we ruimschoots aan de gestelde eisen. Hierdoor ontstaat er een bijna energie neutrale woning waarmee jij een steentje bijdraagt aan een beter klimaat en daarnaast profiteer je ook nog eens van lagere energielasten en extra financieringsmogelijkheden! Deze nieuwbouwappartementen zijn volledig gasloos. Dat betekent dat er geen gasaansluitingen zijn en dat je elektrisch kookt. Gasloos wonen is beter voor het milieu en bespaart fossiele brandstoffen. Je bent niet afhankelijk van schommelende gasprijzen en belastingen op gas. Hiervoor maakt de CV-ketel plaats voor een milieuvriendelijk alternatief: de warmtepomp. In combinatie met de hierboven genoemde energie maatregelen profiteer je van een zeer comfortabel binnenklimaat en lage woon- en energielasten. Als gevolg van de warmere zomers blijkt dat er ook bij nieuwe woningen steeds vaker sprake is van ongewenste oververhitting. Om die reden wordt vanaf 2021 het risico op oververhitting gedurende de zomer bij nieuwbouw woningen beperkt door een grenswaarde te stellen aan de indicator TOjuli. TOjuli is een nieuwe indicator die gelijktijdig met de BENG-eisen wordt ingevoerd. Deze grootheid geeft een indicatie van het risico op temperatuuroverschrijding en wordt bepaald aan de hand van de

berekende koelbehoefte over de maand juli in de BENG-berekening volgens NTA 8800. Dit moet voorkomen dat nieuwe gebouwen te gemakkelijk oververhit raken in de zomer en er gegrepen moet worden naar verkoelingsmethodes die veel (fossiele) energie verbruiken. Door het toepassen van een warmtepomp-installatie met bodemwarmte waarmee ook gekoeld worden, voldoen alle appartementen ruimschoots aan de gestelde eis.

Door het toepassen van alle bovenstaande technieken zullen de woningen het energielabel A+++ ontvangen! Bij de oplevering van de woning wordt het definitieve energielabel aan de koper overhandigd.

1.9 Bouwbesluit en normen

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het Bouwbesluit 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.bouwbesluitonline.nl. Met de invoering van het Bouwbesluit zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de benaming van de diverse vertrekken. Zo wordt niet meer gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal maar over bijvoorbeeld verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en verkeersruimten. Deze technische omschrijving is aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. Ook uw garantieregeling is hierop aangepast. Op de bijgevoegde tekeningen zijn de 'oude' ruimte omschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze als volgt te lezen:

<u>Ruimte omschrijving</u>	<u>Bouwbesluit begrip</u>
Hal / Entree	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Meterkast	Technische ruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Bergruimte
Berging in bergingencomplex	Bergruimte

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken. Voor verblijfsruimten (of verblijfsgebieden) is er een bepaalde hoeveelheid effectieve daglichttoetreding nodig of anders gezegd een bepaalde hoeveelheid raamoppervlak, afhankelijk van de oppervlakte van deze ruimte. Door overstekken in de gevel of andere belemmeringen kan het zijn, dat de theoretisch benodigde hoeveelheid daglicht niet toereikend is voor het gehele vertrek. In een dergelijke situatie wordt de zogenaamde 'krijtstreep' methode toegepast. Daarbij wordt een theoretische grens bepaald in de verblijfsruimten (of verblijfsgebieden). Op deze wijze wordt wel voldaan aan het Bouwbesluit. Aan de naamgeving van ruimten anders dan die van het Bouwbesluit vallen geen rechten te ontleen.

1.10 Maatvoering

De op verkoopcontracttekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, etc. In verband met de nauwkeurige uitwerking van details, constructies, maatvoering van materialen e.d., kunnen er afwijkingen ontstaan in de maatvoering ten opzichte van de nu vermelde gegevens. De definitieve afmetingen van o.a. leidingschachten worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen. De op tekeningen aangegeven installatieonderdelen, zoals lichtpunten, wandcontactdozen, ventilatieventielen, verdelers, ventilatie-box, warmtepomp, omvormer, etc. kunnen voor wat betreft plaats en afmeting afwijken van de daadwerkelijke uitvoering en opstelplaats. Exacte posities worden tijdens de verdere engineering door de installateur bepaald. Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

1.11 Tekeningen

Bij deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving behoren tevens de verkoopcontracttekeningen, ze vormen samen één geheel en maken onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Indien de Algemene Informatie en Technische Omschrijving en de tekeningen niet met elkaar overeenstemmen, geldt de Algemene Informatie en Technische Omschrijving. Het eventueel op de tekeningen aangegeven meubilair, inrichting, apparaten, beplantingen, bestrating enz. behoren niet tot de levering van de aannemer, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven. De op tekeningen aangegeven technische installaties zoals verdelers vloerverwarming, ventilatie-unit, zonnepanelen, (aantal n.t.b.) warmtepomp, PV-omvormer, etc. kunnen voor wat betreft plaats en afmeting in de praktijk enigszins afwijken, de exacte positie wordt door de installateur bepaald tijdens de verdere engineering van het plan.

1.12 Artist impression

De in de verkoopdocumentatie en projectwebsite opgenomen perspectieftekeningen geven een 'artist impression' weer. Deze zijn met grote zorg samengesteld maar verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze impressies kunnen dan ook geen rechten ontleend worden. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium door de architect definitief ingevuld.

1.13 Inrichting omgeving

Ten aanzien van de toekomstige omgeving rondom het appartementencomplex is een goede indruk te krijgen middels de bij de verkoopcontracttekeningen ingesloten terreininrichtingstekening. Deze tekening dient echter gezien te worden als een indicatie van de inrichting van de omgeving. Op het moment van druk van de brochure en verkoopstukken, welke met de meest recente informatie is samengesteld, is het ontwerp nog niet volledig uitgewerkt. Er kunnen zich dus nog wijzigingen voordoen omtrent de inrichting van de omgeving. De inrichting van het openbaar gebied buiten de eigendomsgrenzen van het appartementencomplex valt onder verantwoording van de Gemeente Dinkelland en dus buiten de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en aannemer. Meer informatie m.b.t. de inrichting van de openbare ruimte is te verkrijgen bij de gemeente.

1.14 Bouwnummers

De nummers bij de appartementen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken, tekeningen en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

1.15 Schoonmaak

Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. De algemene ruimten worden 'bezemschoon' en de eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

1.16 Oplevering

Uiterlijk twee weken voor de geplande oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de opleveringsdatum en het tijdstip. Circa één week voor de oplevering krijgt de koper de gelegenheid zijn woning te inspecteren. Bij de inspectie worden de geconstateerde gebreken genoteerd die dan zoveel mogelijk bij de oplevering zullen zijn hersteld. De voorafgaande inspectie heeft tot doel bij de oplevering zo min mogelijk gebreken aan te treffen, de koper mag hiervoor zelf een deskundige partij meenemen. Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde restwerkzaamheden schriftelijk vastgelegd en indien alle betalingen, inclusief de betaling van de gekozen opties, zijn ontvangen worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt u ook de volle verantwoording over uw woning. Er is een periode van drie maanden beschikbaar om eventueel geconstateerde opleverpunten te herstellen, hetgeen echter zo spoedig mogelijk na oplevering zal geschieden. Van een tweede oplevering is geen sprake. Beschadigingen welke na oplevering worden geconstateerd worden niet meer in behandeling genomen. Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschilderwerk en aanbrengen van beplanting later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. De oplevering van uw woning zal hierdoor niet beïnvloed worden. De algemene ruimten van het gebouw zullen op overeenkomstige wijze worden opgeleverd aan de Vereniging van Eigenaren.

1.17 Onderhoudsperiode

Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst staan. Voor BouwGarant-woningen geldt een onderhoudsperiode van zes maanden na oplevering. Meld de gebreken direct schriftelijk na ontdekking. Aannemersbedrijf Niehof B.V. moet die gebreken verhelpen. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het werken van materialen. Bij beschadigingen kan er discussie ontstaan, aangezien die gemakkelijk door uzelf veroorzaakt kunnen zijn (bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of het klussen). Bij het betrekken van uw nieuwe woning moet u er daarnaast rekening mee houden dat een woning deels gebouwd is van levende materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals dit in bouwtermen heet. Zo kunnen in de hoeken van wanden en plafonds bijvoorbeeld haarscheurtjes ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door uit uw huis wegtrekkend vocht en zijn helaas niet te voorkomen. Na de zes maanden na oplevering is Aannemersbedrijf Niehof B.V. alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.

1.18 Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ('ARBO-wet') is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om u als koper toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te kunnen bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto's te kunnen nemen zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de toekomstige bewoners, op eigen risico, toegankelijk. Schriftelijk zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte worden gesteld.

1.19 Stroefheid van vloeren

Tijdens de uitvoering zullen wij eisen stellen aan de stroefheid van vloeren/vloerafwerkingen om ongelukken op te gladde vloeren te voorkomen. Het gedrag m.b.t. stroefheid van vloermateriaal is van meerdere factoren afhankelijk, bijvoorbeeld of de vloer blootsvoets of met schoeisel belopen wordt en of deze nat, vochtig of droog is. Ook de eigenschappen van het vloermateriaal zelf zijn van invloed. T.p.v. de buitensituaties (galerij) zal o.a. prefab beton worden toegepast met een oppervlaktestructuur. In de binnen situatie zal de hoofdtrap in het trappenhuis worden uitgevoerd als prefab betonnen trap met een oppervlaktestructuur. De tegelvloeren t.p.v. de trappenhuisen zullen eveneens met een bepaalde structuur / stroefheid worden uitgevoerd. Het toepassen van de genoemde oppervlaktestructuren heeft als voordeel dat de oppervlaktes een bepaalde stroefheid behalen, een mogelijk nadeel hiervan is dat de vloeren iets sneller zouden kunnen vervuilen. De voordelen gaan ons inziens hierbij boven de nadelen. De stroefheid van de tegelvloer in de badkamers en toilet van de woning is een eigen keuze van de bewoner en kan in een persoonlijk gesprek met de leverancier worden bepaald.

1.20 Huisafval

Het huisafval dient door de bewoners gescheiden te worden aangeboden conform de richtlijnen van de gemeente. Hiertoe worden op het parkeerterrein aan de Molenstraat een tweetal ondergrondse containers t.b.v. restafval en PMD afval geplaatst. Voor het GFT-afval zal een beperkt aantal gezamenlijke containers geplaatst worden in de algemene berging. Het aanbieden en legen van deze containers is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de bewoners.

1.21 Kijkersdagen

Om u als koper de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te kunnen bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto's te kunnen nemen zullen er gezamenlijke kijkmomenten worden georganiseerd. Tijdens deze momenten krijgt u tevens de mogelijkheid om kennis te maken met uw aanstaande medebewoners. Alleen tijdens deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de toekomstige bewoners, op eigen risico, toegankelijk. Schriftelijk zullen de kopers van de data van deze kijkmomenten op de hoogte worden gesteld. Het uitvoeren van werkzaamheden door derden is voor de sleuteloverdracht niet toegestaan.

1.22 Materiaalschaarste

De bouwwereld wordt nog steeds geraakt door materiaalschaarste en prijsstijgingen. Dit is een gevolg van de verstoring van de wereldeconomie door o.a. achtereenvolgens de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne, met bijhorende energiecrisis. Diverse bouwmaterialen kennen momenteel extreem lange levertijden en zijn moeilijk verkrijgbaar. De aannemer zal natuurlijk zijn uiterste best doen om stagnatie door leveringsproblemen te voorkomen en heeft daarbij de mogelijkheid om gelijkwaardige alternatieven toe te passen, zodat de voortgang gewaarborgd blijft. Het eventueel toepassen van alternatieve materialen zal middels erratalijsten en bijhorende nieuwsbrieven met de kopers worden gecommuniceerd.

1.23 Diversen

Als de verkrijger schade heeft veroorzaakt door boren, zagen, hakken en frezen in vloeren, cementdekvloeren, wanden, houten draagconstructies enz. is herstel hiervan niet voor rekening van de aannemer.

2. AANKOOPPROCEDURE

2.1 Koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van de woning, sluit u met Niehof Aannemersbedrijf BV een koop-aannemingsovereenkomst voor de grond, waarbij ook ontwikkelingskosten in rekening worden gebracht, en kosten voor de bouw van het appartement. Met het tekenen van de koop- aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom van de grond met ontwikkelingskosten en van de aanneemsom, terwijl Niehof Aannemersbedrijf BV zich als verkoper verplicht tot de levering van het appartementsrecht (de grond) en zich verplicht tot de bouw van de woning. Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst door naar Niehof Aannemersbedrijf, die de koopovereenkomst tekent. De aannemingsovereenkomst zal door Niehof Aannemersbedrijf worden ondertekend. U ontvangt de overeenkomsten daarna getekend retour. De makelaar ontvangt van ons een kopie. Eveneens wordt er een kopie naar BouwGarant verzonden ter verkrijging van het garantie-certificaat. Let op! Het Bouw-Garant-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht! De notaris ontvangt een origineel, die dan de notariële akte (ook akte van transport genoemd) kan voorbereiden.

2.2 De Koopsom

De koopsom van het appartement is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, bij de koopsom zijn inbegrepen. De totale koopsom is opgebouwd uit twee componenten.

Grondkosten

Dit zijn de kosten die u betaalt bij het notariële transport voortvloeiend uit de getekende koopovereenkomst met Aannemersbedrijf Niehof BV. Bij de grondkosten zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- sloopkosten van de voormalige bebouwing;
- kosten voor het bouw- en woonrijp maken;
- architectenhonorarium;
- constructeur- en adviseurshonorarium;
- sonderingen;
- ontwikkelingskosten;
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht;
- oprichtingskosten V.v.E.;
- makelaarscourtage en overige verkoopkosten;
- verzorgen van de omgevingsvergunning;
- gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning;
- B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kosten t.b.v. kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor elektra, water, glasvezel en cai;
- de aansluitkosten voor de riolering;
- kosten voor het aanvragen van het energielabel;
- kosten voor de erfafscheidingen;
- tuinaanleg conform omschrijving;
- aanleg parkeerterrein en overige bestrating conform omschrijving.

Bouwkosten

Dit zijn de kosten voor de daadwerkelijke bouw van uw woning en worden in termijnen betaald conform de gesloten aannemingsovereenkomst met Aannemersbedrijf Niehof B.V. Bij de bouwkosten zijn inbegrepen:

- bouw- en installatiekosten van de basisuitvoering van het betreffende appartement;
- bouw- en installatiekosten van de gezamenlijke ruimten, bergingen, galerijen, etc;
- levering en montage van de projectkeuken en project sanitair;
- kosten van het garantiecertificaat BouwGarant;
- verzekering tijdens de bouw;
- B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- de kosten voor gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering.
- Kosten die niet in de gesplitste koop- en aanneemsom zijn opgenomen:
- de eventuele rente over de grondkosten vanaf het moment waarop de grond rentedragend is (zie voor deze datum de prijslijst);
- de rente over de eventueel vervallen maar niet betaalde bouwtermijnen tot de transportdatum;
- individuele administratie- en abonneekosten bij het aanvragen van levering van energie, data- en communicatiediensten;
- aanvullende koperskeuzes;
- een eventuele wijziging van overheidswege in het BTW-tarief.

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw woning zijn niet in de gesplitste koop- en aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen bestaan uit:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- afsluitprovisie voor een hypothecaire lening;

2.3 Verzekering

Tijdens de bouw is de woning volledig verzekerd tegen brand- en stormschade door middel van een 'Construction - All - Risk' (CAR) verzekering. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren dient voor het gebouw vanaf de dag van oplevering een verzekering voor opstal- en aansprakelijkheid voor het gehele gebouw waartoe het appartementsrecht behoort af te sluiten. Daarnaast worden vaak andere verzekeringen afgesloten, bijvoorbeeld voor glasschade. Voor de verzekering van uw inboedel dient u zelf een polis af te sluiten. U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van deze verzekering.

2.4 Prijswijzigingen

De met u in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend. Eventuele wettelijke wijzigingen in het B.T.W.-tarief worden doorberekend.

2.5 Opschortingsdatum

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal zogenaamde 'opschortende voorwaarden' opgenomen die zijn gekoppeld aan een datum. Dat is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Een voorbeeld van een opschortende voorwaarde is het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Een omschrijving van de exacte opschortende voorwaarden, leest u in

de koop- en de aannemingsovereenkomst. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet

vervuld dan stellen we een nieuwe opschortingsdatum voor. Nadrukkelijk wijzen wij u er op om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, geen andere verplichtingen aan te gaan.

2.6 Het Notariële Transport / eigendomsoverdracht

Wanneer de financiering is geregeld en aan de voorwaarden van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst is voldaan, zal de projectnotaris u uitnodigen voor het notariële transport. Hierbij worden de akte van levering en de eventuele hypotheekakte getekend. Vooraf ontvangt u kopieën van de stukken en de afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. De notaris kan niet eerder transporteren dan wanneer het verschuldigde bedrag op de juiste rekening zijn geboekt. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de, vanaf transportdatum, nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden met eigen middelen.

2.7 Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het hele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (het appartement, privé berging en privé parkeerplaats) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan de lift, het trappenhuis, de hoofdentreehal, algemene hal, galerij, gezamenlijke berging, gezamenlijke installaties en de gezamenlijke terreininrichting en tuinen. Appartementsrechten ontstaan door de splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Aan het gebouw zelf is niet te zien of dit in appartementen is gesplitst. Om een gebouw in appartementen te splitsen, moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met een bijhorende splitsingstekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers overgeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

2.8 De akte van splitsing

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

- Een beschrijving van het gebouw als geheel.
- Een beschrijving van ieder "afzonderlijk gedeelte": de appartementen.
- Een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel).
- De splitsingstekening.
- Het modelreglement.
- Vooral het modelreglement is voor u van groot belang. Hierin staat namelijk omschreven:
- Welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren komen.

- Hoe de jaarlijkse begroting (exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald.
- Hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privégedeelten van het gebouw zijn geregeld.
- Hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan.
- Hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren.
- Hoe een huishoudelijk reglement er uit dient te zien.

2.9 Betalingsvoorwaarden

Facturen vóór notarieel transport Voor de vervallen termijnen van de aanneemsom en de koopsom van de grond wordt automatisch uitstel van betaling verleend tot aan de datum van het notarieel transport. Betaling van deze termijnen is wel eerder mogelijk, maar niet vereist. U dient de termijnen uiterlijk te voldoen bij het notarieel transport, verhoogd met de dan verschuldigde rente, welke wordt berekend tegen percentages zoals in uw koop- en aannemingsovereenkomst worden vermeld. Deze zogeheten 'transportrente' kan bestaan uit twee gedeelten, namelijk rente over grond en rente over vervallen termijnen van de aanneemsom.

Te verrekenen bij notarieel transport

- Op het moment van notarieel transport dienen door u te worden voldaan:
- de koopsom van de grond;
- het totale bedrag aan (eventueel) vervallen termijnen van de aanneemsom;
- eventuele rente over grondkosten verhoogt met omzetbelasting na het sluiten van de koopovereenkomst;
- eventuele rente verhoogd met omzetbelasting na het sluiten van de aannemingsovereenkomst over vervallen termijnen;

Ook dient u, als u een hypotheek heeft afgesloten, rekening te houden met het feit dat door de notaris waar de akte van hypotheek wordt gepasseerd, aparte kosten aan u in rekening worden gebracht. Deze kosten hangen af van de afspraken die u daarover maakt met de door u ingeschakelde notaris.

Facturen ná notarieel transport

Nadat het notarieel transport heeft plaatsgevonden krijgt u, naar rato van de voortgang van de bouw van uw appartement van Aannemersbedrijf Niehof B.V. de termijnen van de aanneemsom gefactureerd. Op de termijnfacturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de laatste dag waarop uw betalingen op de bankrekening van Aannemersbedrijf Niehof B.V. moeten zijn bijgeschreven. Het is verstandig er rekening mee te houden, dat er een aantal werkdagen zullen verlopen tussen het moment, waarop u uw betalingsopdracht uitschrijft en het moment waarop het bedrag op de bankrekening van Aannemersbedrijf Niehof B.V. wordt bijgeschreven. Stuur de facturen dus z.s.m. door naar uw hypotheekverstrekker indien de bouw vanuit het bouwdepot gefinancierd wordt.

2.10 5% Opleveringsregeling

Bij de oplevering van uw woning heeft u het recht om 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten in plaats van aan de ondernemer te betalen. Dit is geen regeling vanuit de garantieregeling maar een wettelijke

regeling omschreven in het Burgerlijk Wetboek. In plaats van dat een bedrag in depot wordt vastgezet bij de notaris kan de ondernemer een vervangende bankgarantie stellen. In het geval van een vervangende bankgarantie moet u de volledige aanneemsom (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) aan de

ondernemer betalen en mag u zelf dus geen 5% meer storten bij de notaris. Aannemersbedrijf Niehof B.V. stelt een vervangende bankgarantie. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel door de ondernemer van bij oplevering geconstateerde gebreken en gebreken welke schriftelijk door de koper in de eerste drie maanden na oplevering bij de ondernemer zijn gemeld. Aan het einde van de genoemde drie maanden valt de bankgarantie vrij aan de ondernemer, tenzij u schriftelijk aan de notaris doorgeeft dat u de bankgarantie wilt opschorten. Het vasthouden van de vervangende bankgarantie mag alleen voor die klachten die op het proces-verbaal van oplevering genoteerd staan of binnen de eerste drie maanden na oplevering schriftelijk gemeld zijn bij de ondernemer.

2.11 Koperskeuze procedure / Meer- en minderwerk

Voor het koperskeuzetraject is de koperbegeleider van Aannemersbedrijf Niehof B.V. uw aanspreekpunt die met u het gehele meer- en minderwerk zal behandelen. Na ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst volgt op uitnodiging een individueel gesprek met de koperbegeleider. De koper zal in het bezit worden gesteld van een zogenaamde 'koperskeuzelijst', met mogelijke alternatieven dan wel opties met bijhorende verrekenprijzen. De kopersopties zijn mogelijkheden bovenop de standaard hoogwaardig afgewerkte woning. Zo ontstaat uw droomwoning op maat! Naast opties uit de keuzelijst, bieden wij u de mogelijkheid om wijzigingen te bespreken die u inmiddels zelf heeft bedacht, waarin de keuzelijst niet voorziet. Indien uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen. Het verdient aanbeveling uw eventuele afwijkende woonwensen in een zo vroeg mogelijk stadium kenbaar te maken. Wijzigingen met betrekking tot de constructie, het gevelbeeld, balkons, positie meterkast, leidingschachten, positie badkamer, positie toilet, etc, behoren niet tot de mogelijkheden en worden derhalve niet in behandeling genomen. Ook is het laten vervallen van sanitair en tegelwerk i.v.m. garanties m.b.t. de waterdichtheid niet mogelijk. Indien u in het kader van minderwerk, op specifiek verzoek, met de aannemer overeenkomt dat deze bepaalde materialen en/of werkzaamheden niet toepast en/of verricht. Kan door dit 'minderwerk' strijdigheid ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit en de op basis daarvan afgegeven vergunning en/of BouwGarant-garantienormen. Als door minderwerk niet meer aan de eisen van de BouwGarant Garantie- en waarborgregeling kan worden voldaan, vervalt de garantie voor het betreffende bouwdeel. In dat geval komt de BouwGarant Garantie- en waarborgregeling (deels) te vervallen en zal er sprake zijn van een gelimiteerde regeling. Het totaalbedrag van het meer- en minderwerk moet betaald worden conform de volgende regeling:

(Bij opdracht dient 25% van het totaal bedrag van het meerwerk te worden betaald. Voor de oplevering dient de overige 75% betaald te zijn.)

2.12 Sluitingsdata

Het opgeven van alternatieven dan wel opties uit de koperskeuzelijst is mogelijk tot een vooraf door de aannemer te bepalen / bepaalde sluitingsdatum. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening wordt gehouden met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, worden deze data voor diverse onderdelen bepaald. Indien na het verstrijken van de sluitingsdata nog wijzigingen gewenst zijn, zal individueel worden bekeken of deze nog uitvoerbaar zijn en in behandeling kunnen worden genomen.

2.13 Werkzaamheden derden

Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.

3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

3.1 Inleiding

Deze omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties die bij het project toegepast worden. De appartementen krijgen een optimaal afwerkingsniveau.

3.2 Peilhoogtes

Als vloerpeil wordt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de hoofdentreehal van het trappenhuis op de begane grond aangehouden. Alle hoogtematen worden t.o.v. dit vloerpeil weergegeven en hierbij gelden de volgende hoogteverschillen:

- Vloerpeil van Köttershof is circa 41.54+ NAP.
- Vloerpeil van Bosch Hook is circa 41.36+ NAP.
- Vloerpeil van Stadsmars is circa 38.55+ NAP
- Vloerpeil van bergingen Köttershof is circa 41.36+ NAP
- Vloerpeil van bergingen Bosch Hook is circa 38.55+ NAP
- Bestrating rondom het appartementengebouw is variabel qua hoogte en op afschot aangebracht.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden om problemen met de door u aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. We gaan ervan uit dat door de verkrijger vloerbedekking of een andere vloerafwerking wordt aangebracht met een minimale dikte van 15 mm zodat de hoogte van de bovenkant van deze dorpels tot de bovenkant van de afgewerkte vloer maximaal 20 mm zal bedragen, conform de eisen van het Bouwbesluit. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 15 mm kunt u overwegen een extra grote inloopmat achter de entreedeur te leggen van minimaal 950mm diep.

3.3 Grondwerk

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen binnen de erfgrans. De kruipruimte onder de begane grondvloer wordt voorzien van een bodemafluiting van zand.

3.4 Buitenriolering / H.W.A.

Rioleringstelsel

De riolering wordt in een gescheiden stelsel voor vuil- en schoonwater uitgevoerd. Het hoofdleidingsysteem voor vuilwater wordt door middel van controleputten op het gemeenteriool aangesloten. Het schoonwater (regenwater) wordt grotendeels binnen de perceelgrenzen in de bodem geïnfiltreerd. Hiertoe zal op het terrein een wadi worden aangelegd.

Leidingen

De rioleringsleidingen worden uitgevoerd in kunststof buizen. De systemen worden voorzien van de benodigde hulp- en ontpoppingsstukken en worden waterdicht en stankvrij opgeleverd.

Appartementen

De riolering van het appartement wordt op de verzamel-/standleiding in de leidingschacht aangesloten. Op deze verzamel-/standleiding worden de afvoerleidingen van de sanitaire toestellen, de aansluiting van de spoelbak in

de keuken, de aansluiting van de wasmachine en warmtepompinstallatie aangesloten. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Balkons / galerijen / plat dak

De hemelwaterafvoer van de balkons, de galerijen en de daken worden grotendeels aan de buitenzijde van het gebouw in het zicht tegen het gevelmetselwerk van de buitengevels aangebracht. Deze afvoer worden uitgevoerd in zink. In de balkonplaten en galerijplaten worden, voor het afvoeren van hemelwater, doorvoerpoten aangebracht. De hemelwaterafvoer zijn indicatief op de verkoopcontracttekeningen weergegeven, exacte posities en aantallen zullen door de installateur nader worden bepaald.

Buitenriolering

De riolering van het buitenterrein binnen de erfgrenzen zal worden voorzien van voldoende straatkolken die de afvoer van het regenwater op de bestrating verzorgen. Deze straatkolken worden voorzien van een stalen rooster en aangesloten op het hoofdleidingensysteem.

Aansluitkosten

De aansluitkosten van de riolering op het gemeenteriool zijn bij de koopsom inbegrepen.

3.5 Terreininrichting

Bestrating

Overeenkomstig de terreininrichtingstekening wordt het buitenterrein binnen de erfgrenzen van het project voorzien van diverse bestratingen. De rijbanen en parkeervakken worden in verschillende kleurstellingen uitgevoerd met straatbakstenen en betonstraatstenen conform opgave gemeente Dinkelland. De rijbanen en openbare parkeerplaatsen zullen na gereed komen van het project eigendom blijven van de V.V.E. Overige bestratingen op het terrein blijven ook in eigendom van de V.V.E. De exacte verdeling van het eigendom is zichtbaar op de terreininrichtingstekening. De op tekening aangegeven loopwegen t.p.v. de bergingen, galerij en het entreegebied van het complex worden uitgevoerd in straatbakstenen.

De privé terrassen bij de woningen op de begane grond zullen worden voorzien van antraciet betontegels 300x300 mm. De kleuren van de bestrating is door de architect bepaald. Onder alle bestrating wordt een zandpakket van voldoende dikte aangebracht. De privé-parkeervakken t.b.v. de appartementen zullen in het straatwerk worden voorzien van de nummering van de appartementen. Deze parkeervakken worden verder niet voorzien van afzetbeugels, afzetpaaltjes, naambordjes etc. Optioneel is het mogelijk om een 'eigen' laadpaal aan te laten brengen. Zie hiervoor ook artikel 3.44.

Erfafscheiding

Op de terreininrichtingstekening staat aangegeven waar welk type erfafscheiding aangebracht zal worden. Deels zal gebruik gemaakt worden van bestaande erfafscheidingen, gedeeltelijk zal er een nieuwe erfafscheiding geplaatst worden van circa 2 meter hoog.

Beplanting

De op tekening aangegeven groeninrichting is indicatief en zal door de tuinarchitect nog nader worden uitgewerkt. Voor alle genoemde beplanting geldt dat deze na de oplevering door de V.V.E. onderhouden en in stand gehouden dient te worden. De aanleg van de beplantingen zal geschieden in het plantseizoen en kan derhalve na oplevering van de woning plaatsvinden.

Buitenverlichting

Ten behoeve van de buitenverlichting binnen de erfgrenzen van het buitenterrein wordt een voldoende aantal lichtmasten voorzien van energiezuinige ledverlichting geplaatst. Deze algemene verlichting wordt aangesloten

op het openbare net van de gemeente. Tevens zullen aan de buitenbergingen een aantal verlichtingsarmaturen worden aangebracht, deze worden aangesloten op de elektra meter van de V.v.E

V.v.E.

De tuininrichting, bestratingen, hekwerken etc. rondom het woongebouw worden ondergebracht in een gezamenlijke Vereniging van Eigenaren (V.v.E). Het beheer van de complete terreininrichting zal de verantwoordelijkheid zijn voor de VvE. Op de 'eigendomstekening terrein' staat aangegeven welke gedeeltes van het omliggende terrein eigendom van de V.v.E. worden.

De hierboven onder punt 3.5 beschreven terreininrichting valt niet onder de regeling van BouwGarant.

3.6 Buitenbergingen

Bergingen gebouw 1 & 2

Fundering van de buitenbergingen wordt aangelegd conform opgave constructeur. Er wordt een glad afgewerkte betonvloer aangebracht, deze vloer is niet van isolatie voorzien.

De wanden worden opgebouwd met een vuren houten (naaldhouten) regelwerk, aan de buitenzijde afgewerkt met duurzame houten geveldelen. De tussenwand bij de bergingen die gekoppeld zijn met de berging van de burens bestaat uit een vuren houten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig houten beplating wordt aangebracht

Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout en aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een 1 laag dekkende verfsysteem. Het hang- en sluitwerk zal onder andere bestaan uit een insteekcilinderslot met veiligheidsbeslag en cilinder (inbraakwerendheidsklasse 2). De beglazing van de bergingsdeur wordt uitgevoerd in enkel glas.

Het ongeïsoleerde dak van de berging bestaat uit een vuren houten (naaldhouten) balklaag, voorzien van een naaldhouten dakbeschot. De bovenzijde van het platte dak wordt afgewerkt met een bitumineuze of kunststof dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een plastisol daktrim in een standaard kleur.

De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd en wordt niet verwarmd. De binnenzijde van de berging blijft onafgewerkt (wandconstructie en dakconstructie blijven in het zicht).

In de bergingen wordt een energiezuilgeplaatst waarin een verlichtingsarmatuur, schakelaar en dubbele wandcontactdoos is opgenomen, aangesloten op de elektra van uw woning. De elektra wordt als zogenaamd opbouwsysteem uitgevoerd, wat betekent dat de elektra in het zicht is

3.7 Fundering

De Stadsmars

De fundering van de Stadsmars wordt bepaald door de constructeur. Het uitgangspunt is dat onder de woningen op de begane grond zich een kruipruimte bevindt die per woning toegankelijk wordt gemaakt door middel van een geïsoleerd kruipluik voorzien van stalen matrand. Kruipruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

Köttershof & Bosch Hook

De funderingen zijn bestaande funderingsconstructies en deze zullen worden gehandhaafd.

3.8 Betonnen casco vloerconstructies

De Stadsmars

De constructieve vloerconstructies van de verdiepingen worden uitgevoerd als z.g. breedplaatvloeren waarop in het werk een constructieve gewapende betonnen druklaag wordt aangebracht. De zogenaamde V-naden van de betonelementen blijven zichtbaar in het plafond en kunnen onregelmatig ten opzichte van elkaar zijn.

Köttershof & Bosch Hook

De vloerconstructies zijn bestaande vloerconstructies en deze zullen worden gehandhaafd.

3.9 Prefab betonconstructies (vanaf fabriek)

De Stadsmars

Begane grondvloer

De begane grondvloeren van de appartementen en algemene ruimtes worden uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen systeemvloer, met een RC-waarde conform de BENG berekening. Bij de Stadsmars zullen in de begane grondvloeren worden, ten behoeve van de bereikbaarheid van leidingen in de kruipruimte, kruipluiken aangebracht.

Galerijen

De galerijen die worden opgelegd en / of verankerd aan de beton- en staalconstructies worden uitgevoerd in prefab beton en zijn thermisch onderbroken van de betonvloeren van de appartementen. De betonplaten worden voorzien van antislip, een opstaande rand en afwateringsgoot.

Trappen/bordessen

De trappen en tussenbordessen in de galerijen worden uitgevoerd in prefabbeton. De trappen worden uitgevoerd met trapbomen en de treden worden voorzien van antislipprofielering.

Balkons

T.p.v. het balkon wordt het uitkragende gedeelte van het balkon uitgevoerd als prefab betonplaat.

3.10 Balkonconstructies

De Stadsmars

De balkons worden uitgevoerd als prefab betonplaten. Op deze betonplaten wordt in het werk een bitumen dakbedekking aangebracht. Als eindafwerking worden er duurzame, onderhoudsarme composiet vlinderplanken met horizontale groeven geplaatst. De vlinderplanken worden, met een geringe tussenruimte, op daartoe geschikt regelwerk aangebracht. Het regenwater zal middels de aanwezige h.w.a. worden afgevoerd. De onderzijde van de balkons is beton 'in het zicht' en wordt niet nader afgewerkt. Langs de randen van de balkons wordt een metalen hekwerk gemonteerd dat bestaat uit balusters met een boven- en onder regel die fabrieksmatig voorzien zijn van een kleurcoating.

Köttershof en Bosch Hook

De balkons en loggia's van deze gebouwen zijn bestaande betonnen balkons, waarop bitumen dakbedekking wordt aangebracht. Als eindafwerking worden er duurzame, onderhoudsarme composiet vlinderplanken met horizontale groeven geplaatst. De vlinderplanken worden, met een geringe tussenruimte, op daartoe geschikt regelwerk aangebracht. Het regenwater zal middels de aanwezige h.w.a. worden afgevoerd. De onderzijde van de balkons en loggia's wordt afgewerkt met een onderhoudsarme Rockpanel beplating, welke uitgevoerd wordt in

kleur en zichtbaar wordt gemonteerd. Het privacy scherm tussen de balkons onderling wordt gemaakt van composiet schuttingplanken welke in een stalen frame worden geplaatst. Hoogte van dit scherm zal ca. 1.800+ vloer zijn. Langs de randen van de balkons wordt een metalen hekwerk gemonteerd dat bestaat uit balusters met een boven- en onder regel die fabrieksmatig voorzien zijn van een kleurcoating. Overeenkomstig de geveltekeningen worden deze hekwerken voorzien van verticale stalen kokerspijlen, fabrieksmatig voorzien van een kleurcoating.

3.11 Metselwerken (bestaand)

Bij Köttershof en Bosch Hook blijven de bestaande buitengevels gehandhaafd. Dit bestaande metselwerk zal aangeheeld en incidenteel hersteld, c.q. gerepareerd worden. Hiervoor worden metselwerkstenen gebruikt die vrijwel overeenkomen met de bestaande stenen. Het voegwerk van deze gevels zal eveneens plaatselijk hersteld en vernieuwd worden. Bij Köttershof zullen de bestaande gevels en nieuwe gevels gekeimd worden in een grijze kleur, overeenkomstig de materiaal- & kleurenstaat.

3.12 Metselwerken (nieuw)

Buitengevel metselwerk

Het nieuwe buitengevelmetselwerk wordt uitgevoerd in een waalformaat vormbaksteen. Deze steen zal vrijwel overeenkomen met de bestaande stenen in de te handhaven gevels. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van iets terug liggend doorstrijk voegwerk, in de kleur antraciet en wordt uitgevoerd in een door de aannemer nader te bepalen verband. Boven de gevelkozijnen wordt het metselwerk uitgevoerd als verticaal metselwerk een z.g. rollaag en daar waar nodig ondersteund d.m.v. een stalen latei. Onder de borstweringskozijnen worden metselwerk raamdorpels toegepast. De definitieve steen- en voegkeuze is door de architect bepaald. In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht t.b.v. de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Voor een goede waterdichting van de gevels worden waar nodig kunststof- en/of lood slabben en folies verwerkt. Onder de borstweringskozijnen worden betonnen raamdorpels aangebracht.

Metselwerk dilataties

Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden, volgens opgave fabrikant / constructeur dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. Isolatie

De spouwmuren t.p.v. het gevelmetselwerk worden voorzien van isolatiemateriaal met een waarde welke conform de BENG berekening wordt vereist.

Binnenspouwbladen / Binnenmetselwerk

Bij alle drie de gebouwen worden de binnenspouwbladen uitgevoerd als zogenaamde traditionele geïsoleerde spouwmuur met een binnenspouwblad van kalkzandsteen lijmelementen. In de kalkzandsteen wanden worden t.p.v. kozijnopeningen de noodzakelijke betonlateien aangebracht. De buitengevels van de appartementen hebben als totaalpakket een isolatiewaarde welke conform het Bouwbesluit vereist wordt.

Scheidingswanden (appartement)

De dragende scheidingswanden tussen de appartementen onderling zullen worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. De aannemer garandeert jegens de verkrijger geen hogere geluidsisolatie tussen de woningen onderling dan krachtens het bepaalde in het bouwbesluit geëist kan worden. Dragende scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. De niet-dragende scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand welke voldoen aan de thans geldende geluidsisolatievoorschriften. De binnenwanden worden op de ruwe betonvloer geplaatst en flexibel gemonteerd tegen

aansluitende woning scheidende wanden, gevels en plafonds, conform de bouwfysische en geëigende productdetaileringen.

3.13 Houten dakconstructies

Daar waar appartementen een hellend dakvlak hebben, worden deze uitgevoerd middels geïsoleerde houten dakelementen. Deze dakelementen worden ondersteund middels houten gordingen en spanten. De dakelementen worden aan de binnenzijde afgewerkt met een beplating van gipsplaat. Op de hellende daken worden panlatten met keramische dakpannen aangebracht. De dakopstanden worden aan de binnenzijde / dakzijde voorzien van onderhoudsarme Rockpanel beplating. Aan de onderzijde van de hellende daken wordt een gootconstructie gemaakt. De hemelwaterafvoeren van het appartementencomplex worden uitgevoerd in ronde zinken leidingen. In het dakvlak kunnen doorvoeringen t.b.v. de ventilatie worden aangebracht.

Dakkapellen

In het dakvlak van Köttershof worden t.b.v. diverse dakkapellen opgenomen. De boei en overstek wordt uitgevoerd in Unipanel. De zijkant van de dakkapel wordt aan de buitenzijde uitgevoerd in vlak houten plaatmateriaal en afgewerkt met plastisol dakkappen. De dakkapel wordt aan de buitenzijde in het werk dekkend geschilderd. In het appartement wordt de binnenzijde van de zijkant van de dakkapel en het plafond uitgevoerd met gipsbeplating welke behangklaar wordt afgewerkt. De dakkapel wordt aan de buitenzijde in het werk dekkend geschilderd.

In het dakvlak van Bosch Hook worden t.b.v. de appartementen op de 2^e verdieping twee stuks dakkapellen opgenomen. De boei en overstek wordt uitgevoerd in Unipanel. De zijkant van de dakkapel wordt aan de buitenzijde uitgevoerd in vlak houten plaatmateriaal en afgewerkt met plastisol dakkappen. In het appartementen wordt de binnenzijde van de zijkant van de dakkapel en het plafond uitgevoerd met gipsbeplating welke behangklaar wordt afgewerkt. De dakkapel wordt aan de buitenzijde in het werk dekkend geschilderd.

3.14 Houten gootconstructies

De goot constructie wordt uitgevoerd als een houten getimmerde goot met een boei van Unipanel. De gootbodem wordt uitgevoerd in multiplex plaatmateriaal. De gootbodem wordt voorzien van een EPDM-folie, de gootrand wordt afgewerkt met een zinken afdekkap met kraal.

3.15 Houten gevelconstructies

De houten gevelconstructie t.p.v. de buitengevels zoals aangegeven op de geveltekeningen zal worden opgebouwd middels het benodigde houten stijl- en regelwerk en aan de buitenzijde afgewerkt met duurzame houten geveldelen. Deze worden fabrieksmatig afgewerkt in een naturel / houtlook-achtige uitstraling. De bevestiging zal zichtbaar plaatsvinden met rvs bolkopspijkers. De zijwanden t.p.v. het overdekte gedeelte van de balkons bij Bosch Hook worden afgewerkt met een onderhoudsarme Rockpanel beplating welke fabrieksmatig voorzien is van een water gedragen coating. De Rockpanel beplating wordt met een zichtbaar bevestigingssysteem aangebracht op onderliggend regelwerk.

3.16 Houten plafondconstructies

De plafond bekleding aan de onderzijde van de balkons worden afgewerkt met een onderhoudsarme Rockpanel beplating welke fabrieksmatig voorzien is van een water gedragen coating. Rockpanel beplating wordt met een zichtbaar bevestigingssysteem aangebracht op onderliggend regelwerk. De plafond bekleding t.p.v. de loggia's wordt uitgevoerd met een onderhoudsarme Rockpanel beplating welke fabrieksmatig voorzien is van een water gedragen coating. Rockpanel beplating wordt met een zichtbaar bevestigingssysteem aangebracht op onderliggend regelwerk.

3.17 Stalen gevelconstructies

De op tekening weergegeven gevelconstructies van Bosch Hook en Stadsmars worden uitgevoerd middels horizontaal aangebrachte zinken felsbaanbekleding. De felsbaanbekleding is fabrieksmatig voorzien van een door de architect bepaalde kleur. Aan de onderzijde zal een zinken waterslag worden geplaatst. De felsbaanbekleding wordt aangebracht op een geïsoleerde achterconstructie opgebouwd uit houten stijlen en regelwerk. De buitenbekleding van de dakkapel t.p.v. Stadsmars wordt uitgevoerd middels verticaal aangebrachte zinken felsbaanbekleding. De felsbaanbekleding is fabrieksmatig voorzien van een door de architect bepaalde kleur. Aan de onderzijde zal een zinken waterslag worden geplaatst. De felsbaanbekleding wordt aangebracht op een geïsoleerde achterconstructie opgebouwd uit houten stijlen en regelwerk.

3.18 Metaalconstructiewerk

In het appartementengebouw wordt op de volgende plaatsen een metaalconstructie aangebracht: Ter ondersteuning van de hellende daken zullen de benodigde stalen spantconstructies worden aangebracht waarop houten gordingen worden aangebracht. In de buitengevels boven de buitenkozijnen die opgenomen zijn in het metselwerk worden stalen lateien aangebracht. Deze lateien worden thermisch verzinkt uitgevoerd. Ter ondersteuning van de galerij en de balkons bij de Stadsmars zal de noodzakelijke staalconstructie worden aangebracht. Deze staalconstructie blijft grotendeels zichtbaar en wordt thermisch verzinkt en afgewerkt in een door de architect te bepalen kleur. Op diverse overige posities zullen, daar waar constructief noodzakelijk, stalen liggers en kolommen worden toegepast.

3.19 Buitenkozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout en worden aan zowel de buitenzijde als de binnenzijde dekkend geschilderd. De kozijnen worden voorzien van de nodige deuren en ramen, welke eveneens worden uitgevoerd in hardhout.

T.p.v. het terras, balkon of loggia wordt een schuifpui aangebracht, uitgevoerd in hardhout. De entree / voordeuren van alle appartementen worden voorzien van een hardhouten deur voorzien van een glasopening. De buitenkozijnen, ramen en deuren worden aan de buiten- en binnenzijde uitgevoerd in een gelijke kleur conform tekening en kleur- en materialenstaat.

De buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde spouwlaten, beglazingsprofielen en aftimmeringen.

De ramen worden uitgevoerd als z.g. draai-kiep ramen. Op diverse posities worden deze ramen i.v.m. geldende normering alleen in de 'kiep' uitvoering uitgevoerd. Tevens worden een aantal ramen als uitzetraam uitgevoerd. Exacte posities van ramen en bijhorende draairichting zoals weergegeven op verkoopcontracttekeningen.

De glasopeningen in de buitenkozijnen, ramen en –deuren van de woning worden voorzien van transparant, hoog rendement, isolerende beglazing volgens huidige eisen. Veiligheidsbeglazing zal worden toegepast conform NEN 3569. Dit glas kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing. De op tekening aangegeven paneelvulling in het buitenkozijn wordt voorzien van ondoorzichtig gekleurd glas

Gezamenlijke berging

De toegangsdeuren van de gezamenlijke berging en techniekruimte worden uitgevoerd als hardhouten kozijnen met massieve houten deuren. Deuren worden voorzien van 3-punts sluiting en bijhorend hang- en sluitwerk.

Vensterbanken

Op de borstweringen aan de binnenzijde van de appartementen worden kunststeen vensterbanken in een witte kleur aangebracht. De vensterbanken steken circa 30mm voor de muur uit.

Dorpels

Onder alle peilkozijnen worden onderhoudsarme kunststof onderdorpels aangebracht.

Screens

Standaard worden er geen screens geleverd en er worden geen voorzieningen voor screens meegenomen.

3.20 Hang- en sluitwerk

Kwaliteit

De kwaliteit van het hang- en sluitwerk wordt voor het gehele appartementengebouw, conform het bouwbesluit en Politiekeurmerk Veilig Wonen, in weerstandsklasse 2 uitgevoerd.

Algemeen

Alle ramen en deuren worden afgehangen met de nodige tocht- en afdichtingsprofielen.

Toegangsdeuren

De toegangsdeur van de algemene berging is voorzien van een profielcilinderslot. Sleutels van deze ruimtes worden aan de V.V.E. verstrekt. De deuren van de centrale hal en individuele berging worden gelijksluitend op de entree deur van het appartement uitgevoerd.

Appartementen

De voordeuren van de appartementen en de toegangsdeuren tot de individuele berging op het terrein worden uitgevoerd met een dag-en nachtslot voorzien van een profielcilinder. Deze cilindersloten van het appartement worden als gelijksluitend uitgevoerd en zijn hierdoor met één sleutel te bedienen.

Huisnummers

Naast elke entree deur van het appartement zal een huisnummer worden aangebracht in een nader uit te werken uitvoering. Nadrukkelijk wijzen wij erop dat de nummers die nu op tekeningen vermeld zijn, bouwnummers betreffen en geen toekomstig huisnummer zijn. Het echte huisnummer wordt voor oplevering door ons aan u medegedeeld.

3.21 Binnendeurenkozijnen en binnendeuren

Binnenkozijnen appartementen

De binnenkozijnen van de woning worden uitgevoerd als plaatstalen montagekozijnen zonder bovenlicht en voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte laklaag, kleur wit gelijkend aan RAL 9010. Er wordt geen bovenlicht toegepast. Het kozijn wordt voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte laklaag, kleur wit gelijkend aan RAL 9010

Binnenkozijnen algemene meterkasten en techniekruimte

De binnenkozijnen van de algemene meterkasten en techniekruimte in de centrale hal worden uitgevoerd in hardhout zonder bovenlicht. Deze kozijnen worden in het werk dekkend geschilderd.

Binnendeuren appartementen

De binnendeuren van de woningen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met honingraat vulling, kleur wit gelijkend aan RAL 9010. Alle binnendeuren zijn 2315 mm hoog en 930 mm breed, m.u.v. de meterkastdeur. Alle binnendeuren in de woning worden uitgevoerd zonder glasopening. Het binnenkozijn van de badkamer worden voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnenkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd. Hierdoor komen de deuren circa 35 mm vrij van de afgewerkte vloer te hangen. Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na het aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 20 mm noodzakelijk. De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot. De binnendeuren worden voorzien van aluminium krukken en schilden.

Binnendeuren algemene meterkasten en techniekruimte

De binnendeuren van de algemene meterkast in de centrale hal worden uitgevoerd als stompe dichte plaatdeuren met een hardkunststof afwerking. Deze deuren worden voorzien van een kastslot met profielcilinder, de bijhorende sleutels worden aan de V.v.E. verstrekt.

3.22 Trappen en balustrades

Trappenhuis De Stadsmars

De trappen en de bijhorende tussenbordessen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton. De trappen worden voorzien van trapbomen en de treden krijgen een antislipprofieling. De onderzijde van de prefab betonnen trappen en de tussenbordessen worden voorzien van structuurspuitwerk.

Balustrade Bosch Hook

De trappen en dragende constructie worden uitgevoerd in staalconstructie. Overeenkomstig de geveltekeningen wordt deze voorzien van verticale stalen kokerspijlen en fabrieksmatig voorzien van een kleurcoating. De vloeren van het bordes worden uitgevoerd als Ficor vloerdelen. De trappen worden voorzien van trapbomen en de treden krijgen een antislipprofieling. De onderzijde van de bordessen worden niet afgewerkt.

Muurleuning, hekwerken trappenhuis

Langs de trappen wordt aan de muurzijde een stalen muurleuning aangebracht. T.p.v. de vide zijde wordt een stalen spijlen hekwerk met leuning aangebracht. Alle hekwerken en leuningen worden fabrieksmatig in kleur afgewerkt en voldoen aan de geldende voorschriften.

3.23 Dakbedekkingen

Plat dak

Op het platte dak van de dakkapellen wordt een bitumineuze dakbedekking op isolatieplaten aangebracht.

Afwerking

De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met plastisol afdekkappen. In de overgang van de dakranden met andere materialen zoals steen en dergelijk wordt lood aangebracht. De platte daken worden conform de geldende voorschriften voorzien van noodoverlaten.

Hellende daken

Het hellende dak van Köttershof wordt voorzien van keramische dakpannen inclusief bijhorende hulpstukken etc. Kleur van de pannen zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

Het hellende dak van Bosch Hook en Stadsmars wordt voorzien van een zinken dakafwerking in de kleur antraciet. Een zinken felsdak is een dakbedekking van zinkplaten die aan elkaar worden verbonden via felsing, een techniek waarbij de platen langs hun randen worden omgebogen en in elkaar gevouwen. Dit zorgt voor een waterdichte, duurzame verbinding.

Zonnepanelen en doorvoeren

Op het dakvlak worden zonnepanelen aangebracht. In de dakvlakken worden de benodigde dakdoorvoeren ten behoeve van de MV- installatie, rioolontluchting en hemelwaterafvoeren opgenomen.

3.24 Wandafwerking

Appartementen

Alle binnenwanden in de appartementen worden, met uitzondering van de betegelde wanden en de wanden van de meterkast, behangklaar opgeleverd. De borstweringen in de appartement op de 2e verdieping zullen eveneens behangklaar worden opgeleverd. De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: Oppervlakte beoordelingscriteria 2, voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat er van uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden. De behangklare wanden zijn, na voorbehandeling door de verkrijger, geschikt voor verdere afwerking met bijvoorbeeld behang, sauswerk e.d. De mate van de voorbehandeling is afhankelijk van hoe kritisch u zelf bent.

Naden en krimp scheuren treden onvermijdelijk op ten gevolge van drogingskrimp, klimaatschommelingen in de woningen ten gevolge van normale (toelaatbare) vormveranderingen. Vormverandering is bijvoorbeeld het enigszins doorbuigen/bewegen (de toelaatbare doorbuiging) van de vloer door het eigen gewicht maar ook door de bouwkundige belasting (wanden) en de belasting door woongebruik. De hierop geplaatste scheidingswand 'buigt/zakt' mee. Afhankelijk van de vloeroverspanning, de plaats en de lengte van de wand kunnen zich naden/scheuren aftekenen bij de aansluiting met andere wanden en het plafond. Deze scheurvorming is esthetisch van aard en helaas niet altijd te voorkomen.

De wanden van het toilet worden vanaf bovenkant tegelwerk (circa 1.400 mm + vloer) tot onderkant plafond voorzien van wit structuur spuitwerk.

Hoofdentree en trappenhuis

De binnenwanden t.p.v. de hoofdentree en het trappenhuis bij de Stadsmars worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmwerk. De wanden worden gestukadoord en voorzien van glasvlies behang welke in een witte kleur wordt gesausd.

Plinten appartementen

In de appartementen worden geen plinten aangebracht.

Plinten algemene ruimten

T.p.v. de hoofdentree en trappenhuisen worden t.p.v. de wanden die voorzien worden van scanbehang tegelplinten van ca. 80mm hoog aangebracht.

3.25 Vloerafwerking

Afwerkvloer appartementen

In het appartement wordt een gewapende cementdekvloer aangebracht, die van de wanden wordt los gehouden. Deze dekvloer is aan de onderzijde voorzien van isolatiemateriaal, ter beperking van contactgeluid. Dit maakt het mogelijk dat u ook parket toe kunt passen. Stenen vloeren zijn met uitzondering van de badkamer en toiletten niet geoorloofd vanwege mogelijke geluidshinder.

Let op! De vloerafwerking dient aan de geldende normen te voldoen, deze worden door de aannemer verstrekt en zijn opgenomen in de splitsingsakte / huishoudelijk reglement. Bij voorkeur verdient het de aanbeveling om zowel de aannemer als de leverancier van de vloerafwerking om deskundig advies te vragen, een juiste uitvoering van de vloerafwerking komt erg nauwkeurig en moet zorgvuldig gebeuren.

De cementdekvloeren zijn standaard geschikt voor losliggende vloerbedekking. Indien andere vloerbedekking (b.v. grindvloer, epoxyvloer, etc.) wordt toegepast zijn eventueel aanvullende voorzieningen benodigd om de kans op kripscheuren te verkleinen noodzakelijke, deze zijn voor rekening van de verkrijger.

De cementdekvloeren worden standaard voorzien van vloerverwarming. Overleg met uw leverancier welke afwerking hiervoor geschikt is en of er aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn. In de dekvloeren lopen diverse water -en elektraleidingen en leidingen t.b.v. de vloerverwarming. Het is daarom raadzaam om niet in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren, etc.

Afwerkvloeren centrale hal / trappenhuizen

In de centrale hal en t.p.v. de trappenhuizen op de 1e en 2e verdieping wordt een gewapende cementdekvloer aangebracht. Als afwerking wordt hierop een tegelvloer aangebracht met afmeting 600x600 mm. De vloeren zullen met de benodigde stroefheid worden uitgevoerd. Als plint wordt er een plintegel aangebracht van ca. 80 mm hoog.

Afwerkvloer algemene berging en techniekruimte

Deze vloeren worden afgewerkt met een gewapende cementdekvloer welke wordt voorzien van een slijtvertragende toplaag.

Schoonloopmat

Achter de hoofdtoegangsdeur van de entree zal op de begane grond een schoonloopmat worden aangebracht. Deze wordt in het tegelwerk opgenomen, begrensd met een rvs-profiel.

3.26 Plafondafwerking

Appartementen

De betonplafonds en (schuine) gipsplaatplafonds worden voorzien van wit structuur spuitwerk. De plaatnaden van de betonplafonds (de zogenaamde V-naden) blijven hierbij zichtbaar. Het plafond van de meterkast blijft onafgewerkt.

Algemene berging en techniekruimte

In deze ruimte is de balklaag en dakbeschot zichtbaar aanwezig. Er worden geen plafonds aangebracht.

Centrale hal en trappenhuis

De onderkant van de verdiepingvloeren in de centrale hal en het trappenhuis wordt voorzien van wit akoestisch structuurspuitwerk. De onderkant van de betontrappen en bordessen wordt voorzien van wit structuurspuitwerk.

3.27 Metalen balustrade- en balkonhekwerken

Metalen hekwerken

Langs de randen van de balkons, loggia's, galerijen en t.p.v. diverse peilkozijnen wordt een metalen hekwerk gemonteerd dat bestaat uit balusters met een boven- en onder regel die fabrieksmatig voorzien zijn van een kleurcoating. Overeenkomstig de geveltekeningen wordt deze voorzien van verticale stalen kokerspijlen en fabrieksmatig voorzien van een kleurcoating. De hekwerken worden op de balkon- en galerijranden en kozijnenstijlen bevestigd. T.p.v. de galerij van de Stadsmars waar een gemetselde borstwering aanwezig is, komen de hekwerken op de gemetselde borstwering te staan, welke wordt afgedekt met een stalen afdekkap.

3.28 Postbussen, videofoon en aanduiding bordjes

Postbussen/videofoon

Intercomsysteem (videofoon), fabricaat BTicino o.g., aangesloten op een geïntegreerd in een belplateau nabij de entree van het trappenhuis. Met deze installatie kan de toegangsdeur van het trappenhuis worden vrijgegeven. Deze spreek-/videofoon-installatie wordt aangesloten op de videofooninstallatie met kleurenscherm die in de woonkamer van het daarbij horende appartement is aangebracht. De videofooninstallatie is tevens voorzien van een elektrische deurontgrendeling op de betreffende deur van de hooftree op de begane grond. De naamplaatjes worden blanco aangeleverd bij de oplevering van de algemene ruimten aan de V.v.E. De kopers ontvangen van hun eigen individuele brievenbus twee bijhorende sleutels, de brievenbussen zijn van binnenuit te legen.

Bosch Hook

Centraal paneel nabij lift/trappenhuis, binnenunit intercom in appartementen 5 en 6.

Stadsmars:

Centraal paneel nabij lift/trappenhuis, binnenunit intercom in appartementen 11, 12, 13, 14 en penthouse.

Huisnummerbordjes

Ten behoeve van de aanduiding van huisnummers worden kunststof cijfers op afstandhouders aangebracht nabij de voordeur van het appartement. De individuele bergingen op het terrein zullen op de deuren worden voorzien van nummers overeenkomstig het nummer van het betreffende appartement.

3.29 Schilderwerk

Dekkend geschilderd

Hieronder staat een opsomming van de diverse onderdelen die in het werk dekkend worden geschilderd: De houten gevelkozijnen en puin inclusief bijhorende ramen en deuren aan zowel de binnenzijde als buitenzijde in een gelijke kleur;

- De zijwangen van de getimmerde dakkappen;
- De houten binnenkozijnen t.p.v. de algemene ruimtes
- Buiten kozijnen en deuren van de buitenbergingen;
- Houten gevelbekleding van de buitenbergingen wordt op kleur gebeitst;

Er worden géén schilderwerken uitgevoerd aan in het zichtblijvende leidingen van water, riolering, verwarming en ventilatie. Deze onderdelen blijven onafgewerkt.

Fabrieksmatig afgewerkt

De volgende onderdelen zijn fabrieksmatig voorzien van een afwerking en worden in de bouw niet verder behandeld:

- De diverse Rockpanel aftimmeringen;
- De Unipanel gootafwerkingen
- De binnenkozijnen en binnendeuren van de appartementen;
- De stalen balkon- en hekwerken;
- De houtengevelbekledingen
- De stalen / zinken felsbaanbeplating;
- Waterslagen, muurafdekkers, dakrandafdekkappen;

3.30 Binnentimmerwerk

In de woning worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking. Deze aftimmeringen zijn fabrieksmatig afgelakt en worden in het werk bevestigd. Er worden geen vloerplinten in de appartementen aangebracht. Daar waar conform de voorschriften noodzakelijk zullen diverse brandwerende betimmeringen worden aangebracht. Veelal zijn deze brandwerende betimmeringen onzichtbaar weggewerkt.

3.31 Tegelwerk

Appartementen

De vloeren en wanden van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van wand- en vloertegelwerk. De vloer van de badkamer wordt ter plaatste van de doucheopstelling onder afschot aangebracht en heeft een afmeting van ca. 900x900 mm. De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond. T.p.v. de toiletruimte wordt wandtegels aangebracht tot ca. 1.400 mm + vloer. Indien mogelijk wordt in de toiletruimte bij het wandclosets een plateau aangebracht op circa 1.200mm + vloer. De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht. De uitwendige hoeken worden voorzien van pvc-tegelstrippen. De vloer- en wandtegels worden ingewassen met grijze voegmortel. Voegen van vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht. T.p.v. de keuken worden geen wandtegels aangebracht.

De wandtegels worden aangebracht in de afmeting 300x600 mm en liggend verwerkt. Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 35,- p/m² incl. btw.

De vloertegels worden aangebracht in de afmeting 600x600 mm. Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 50,- p/m² incl. btw.

Centrale entree en trappenhuizen

De vloeren van de centrale entree worden voorzien van een tegelvloer met afmeting 600x600 mm. De vloeren zullen met de benodigde stroefheid worden uitgevoerd. Als plint wordt er een bijpassende plintegel aangebracht van ca. 80 mm hoog.

3.32 Sanitair

De toiletruimte en de badkamer wordt voorzien van sanitair. Het keramische sanitair is van het merk Villeroy & Boch. De kleur van het keramische sanitair is wit. Kranen zijn van het fabricaat Grohe. De uitrusting is als volgt:

Toiletruimte:

- Toiletcombinatie: vrijhangend, keramisch wandcloset, voorzien van wit kunststof softclosing closetzitting met deksel.
- Fonteincombinatie: keramisch fontein, voorzien van Grohe verchroomde koudwaterkraan. De waterafvoer geschiedt door een verchroomde sifon met een muurbuis.

Badkamer:

- Wastafelcombinatie: keramische wastafel, verchroomde Grohe wastafelmengkraan en vierkante spiegel. De waterafvoer geschiedt door een verchroomde sifon met een muurbuis.
- Douchecombinatie: verchroomde thermostatische Grohe douchemengkraan en Grohe glijstangset voorzien van een douchekop. Draingoot met r.v.s. rooster.
- Toiletcombinatie: vrijhangend, keramisch wandcloset, voorzien van wit kunststof softclosing closetzitting met deksel.
- Radiator: Elektrische Design radiator afmeting 500x1.220 mm kleur wit.

Bij de appartementen is voor de aankoop van het sanitair inclusief design radiator een verrekenpost opgenomen van € 4.000,- incl. btw.

Bij de penthouse van de stadsmars is voor de aankoop van het sanitair inclusief design radiator een verrekenpost opgenomen van € 12.500,- incl. btw.

3.33 Keuken

In de koopsom is een stelpost opgenomen voor een projectkeuken. Deze keuken kan in overleg met de aannemer worden besteld bij een nader te bepalen keukenleverancier.:

Voor de appartementen vertegenwoordigd de projectkeuken een bedrag van € 7.500,- incl. btw en montage en wordt verrekend met de door u gekozen alternatieve opstelling.

Voor het penthouse in de Stadsmars vertegenwoordigd de projectkeuken een bedrag van € 25.000,- incl. btw en montage en wordt verrekend met de door u gekozen alternatieve opstelling.

Indien u kiest voor de projectkeuken of een alternatieve keuken via onze leverancier, wordt deze voor oplevering geplaatst.

Indien geen gebruik wordt gemaakt van de projectkeuken en ook geen alternatieve keuken wordt uitgezocht bij een leverancier in overleg met de aannemer, ontvangt de koper een contante vergoeding van € 5.000,- incl. btw en montage. De installaties water, elektra en riolering) worden vervolgens aangebracht op een standaard plaats. Water en riolering wordt hierbij afgedopt opgeleverd. U kunt vervolgens na oplevering zelf voor de montage van de keuken zorgdragen.

In de afwerkstaat van het installatiewerk staat omschreven welke basisaansluitpunten t.b.v. de projectkeuken zijn opgenomen. Indien u via onze leverancier een alternatieve keuken uitzoekt kan uitbreiding hierop noodzakelijk zijn. Uw verkoopbegeleider zal u hierover nader informeren.

Indien u elders een keuken koopt is het ook mogelijk om de installaties af te stemmen op deze door u uitgezochte keukens. Hiertoe levert u een keuken tekening aan bij de verkoopbegeleider en deze zal in een offerte de voorgestelde wijzingen / aanvullingen t.o.v. de basis installatie aanbieden.

3.34 Installaties algemeen

De installaties worden uitgewerkt aan de hand van wettelijke normeringen. De leidingen ten behoeve van installaties worden in de woning zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren verwerkt.

3.35 Installatievoorzieningen

Op de verkoopcontracttekeningen zijn diverse aansluitpunten, zoals: wandcontactdozen, schakelaars, ventilatieventielen, etc. aangegeven. De positie van deze aansluitpunten is 'om en nabij'. Afhankelijke van de beschikbare ruimte op de wand of in het plafond kunnen de aansluitpunten nog verschuiven. Definitieve posities worden door de installateur tijdens de verdere engineering van het project vastgelegd.

3.36 Gasinstallatie

Er wordt geen gasaansluiting aangebracht in de woningen.

3.37 Waterinstallatie

Watermeters appartementen

Door het nutsbedrijf wordt in de individuele meterkast van elk appartement een watermeter aangebracht. Deze watermeters worden aangesloten op het drinkwaterdistributienet en op de individuele installatie van de woning. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en zijn vervaardigd van kunststof.

Koudwaterleidingen appartementen

Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken
- de aansluiting t.b.v. de vaatwasser in de keuken
- de spoelinrichting van het toilet in de toiletruimte
- de spoelinrichting van het toilet in de badkamer
- de koudwaterkraan van het fontein in de toiletruimte
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer
- de wasmachineaansluiting in de berging / techniekruimte
- de warmtepomp in de berging / techniekruimte

Vanaf de warmtepomp wordt een warmtapwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer

Aansluitkosten

In de koopsom zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie begrepen. Verbruikskosten vanaf de dag van oplevering zijn v.r.v. de bewoner.

3.38 Brandbestrijding

Brand-/rookmelders

Conform Besluit Bouwwerken Leefomgeving dienen woningen én de bijbehorende vluchtroutes voorzien worden van de nodige rookmelders conform de NEN 2555. Rookmelders uitvoeren met 230V voeding en batterij noodvoeding.

Vrijloopdrangers

De voordeuren appartementen 5 en 6 in gebouw 2 worden i.v.m. voorschriften van brandveiligheid voorzien van een vrijloopdranger aangesloten op een rookmelder, die ervoor zorgt dat bij brand de voordeur automatisch gesloten wordt.

Brandwerende doorvoeren

Op posities waar leidingen, kanalen, etc. brandwerende scheidingen doorkruizen (o.a. t.p.v. de meterkasten en schachten) zullen deze doorvoeringen brandwerend worden afgewerkt conform de volgens de vergunning vereiste brandwerendheidsklasse.

Bordjes nooduitgangen

In overleg met de brandweer worden, conform de geldende voorschriften, noodverlichting, verwijsbordjes en pictogrammen aangebracht. Het juiste aantal en de bijhorende plaats zal, in overleg met de brandweer, nog nader worden bepaald.

3.39 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en bestaat onder andere uit:

- afvoerleiding gootsteen en vaatwasser keuken
- afvoerleiding wandclosets
- afvoerleiding fontein
- afvoerleiding wastafel
- afvoerleiding douche
- afvoerleiding wasmachine
- afvoerleiding warmtepomp

De binnenriolering wordt aangesloten op het vuilwaterriool. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en ontstopingsmogelijkheden.

3.40 Verwarmingsinstallatie

Appartementen

Voor de verwarming van de woning en voor de bereiding van warm tapwater, wordt een collectief gesloten bodemenergiesysteem aangelegd. Hiertoe worden er zowel onder de gebouwen als in het terrein meerder diepte bronnen aangelegd welke naar een gezamenlijke verdeler worden gevoerd in de techniekruimte. Dit collectieve

bodemenergiesysteem is eigendom van de V.v.E.

Vanaf de centrale verdeler wordt er een distributiesysteem aangelegd naar de individuele warmtepomp welke in de berging / techniekruimte van elke appartement wordt geplaatst, het benodigde leidingwerk zal niet nader worden afgewerkt en blijft 'in het zicht'. Deze warmtepomp is individueel eigendom van de eigenaar van het betreffende appartement. De aansturing van de warmtepomp wordt geregeld middels een kamerthermostaat in de woonkamer.

T.b.v. het tapwater in de appartementen zal er bij de warmtepomp een warmtapwaterboiler van ca. 200 liter voor warmtapwater worden geplaatst.

T.b.v. het tapwater in het penthouse zal er bij de warmtepomp een warmtapwaterboiler van ca. 400 liter voor warmtapwater worden geplaatst.

De verblijfsruimten, badkamer en entree van het appartement worden voorzien van laag temperatuur vloerverwarming. De slaapkamer(s) en badkamer kunnen middels zone-regeling individueel worden aangestuurd. De badkamer wordt aanvullend voorzien van een elektrische design radiator. De verdeler van de vloerverwarming zal in de berging / techniekruimte worden geplaatst. Deze verdeler wordt niet voorzien van een omkasting.

Bijkomend voordeel van een warmtepomp is dat deze via het vloerverwarmingssysteem ook passief kan koelen. Bij hoge buitentemperaturen kan het collectieve systeem alle appartementen gelijktijdig een paar graden koelen t.o.v. de omgevingstemperatuur. Dit is overigens niet te vergelijken met een airco-installatie waarmee snel en krachtig gekoeld kan worden.

De verwarmingsinstallatie moet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren de navolgende ruimtetemperaturen behalen en handhaven overeenkomstig de ISSO publicatie 51 'Warmteverliesberekening voor woningen en gebouwen'.

Woonkamer:	22° C	Vloerverwarming
Keuken:	22° C	Vloerverwarming
Slaapkamer(s):	22° C	Vloerverwarming
Badkamer:	22° C	Vloerverwarming en elektrische design radiator
Toilet:	onverwarmd	Geen voorzieningen
Hal / overloop:	18° C	Vloerverwarming
Berging / techniekruimte:	verwarmd	Vloerverwarming
Zolderruimte:	onverwarmd	Geen voorzieningen

Er wordt geen vloerverwarming gelegd ter plaatse van de douchehoek en de basis opstelling van de keuken.

Opmerking: de vloeren worden ter plaatse van de kunststof distributieleidingen verwarmd. De verkrijger dient bij de keuze van de vloerbedekking en/of parketvloer hiermee rekening te houden.

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de meest optimale warmteafgifte garandeert, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, linoleum en tapijt) onder voorwaarden uitstekend mogelijk. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier. Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld.

Om de temperatuur van 22° C in de badkamer te kunnen garanderen wordt aanvullend op de vloerverwarming een elektrische designradiator aangebracht. Deze is voorzien van een aan/uit knop.

De ISDE subsidie op de energiemaatregelen is reeds verwerkt in de VON-prijs van de woning.

Algemene ruimten en buitenbergingen

De hoofdentrees, trappenhuisen, gemeenschappelijke techniekruimtes en buitenbergingen zijn onverwarmd.

3.41 Ventilatievoorzieningen

Ventilatie appartementen

De woning wordt geventileerd door het toevoeren van verse lucht via ventilatieroosters in het glas en het afvoeren van vochtige en vervuilde lucht via een CO₂ gestuurd mechanisch ventilatiesysteem waarvan de afzuigunit geplaatst wordt op zolder. De ventilatieroosters zijn zelfregelend. Dat wil zeggen dat de roosters reageren op de winddruk en de ventilatiebehoefte.

De bediening van het ventilatiesysteem geschiedt automatisch en is CO₂ gestuurd. De vraag naar ventilatie wordt op basis van CO₂ metingen in de woonkamer bepaald en geeft een signaal aan de ventilator om meer of minder lucht af te zuigen. Door middel van de hoofdbediening in de woonkamer en een afstandsbediening (te plaatsen in de badkamer) kan er ook handmatig worden bediend. De vervuilde lucht wordt via afvoerventielen in de toiletruimte, badkamer, keuken en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine afgezogen. Afzuigventielen van wit kunststof worden geplaatst in het plafond of in de wand. De plaats is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen en wordt definitief bepaald aan de hand van berekeningen van de installateur.

Vers ingebrachte lucht stroomt van de ruimtes waar het binnenkomt (bijvoorbeeld woonkamer en slaapkamers) onder de binnendeuren naar de ruimtes waar lucht wordt afgezogen (bijvoorbeeld toiletruimte en badkamer).

Leidingwerk ten behoeve van het ventilatiesysteem en aansluiting op de dakafvoer wordt op de zolder 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt. De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoevoer van de toiletruimte en badruimten vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.

De spuiventilatie van de woning geschiedt door middel van draaiende delen in de buitenkozijnen.

Ventilatie penthouse

De woningen worden voorzien van een individueel WTW-ventilatie systeem. De aan- en afvoer van de lucht in de woning vindt mechanisch plaats. Uw woning heeft geen ventilatieroosters in de kozijnen, wel kunnen diverse ramen open.

De ventilatie-installatie unit met warmteterugwinning (WTW) wordt geplaatst in de berging / techniekruimte. De aanvoer van verse buitenlucht en de afvoer van ventilatielucht vindt plaats via gecombineerde leidingen afgewerkt in een schoorsteen op dak-niveau.

Bij de warmteterugwinning worden de luchtstromen niet met elkaar vermengd, de vervuilde lucht gaat rechtstreeks naar buiten en de warmte blijft binnen doordat de 'warme' afvoerlucht de schone 'koude' buitenlucht verwarmt. De aan- en afvoer van de ventilatielucht in de woning gebeurt door inblaas- en afvoerroosters in verschillende ruimtes via het warmte terugwinsysteem. Er zijn afzuigpunten opgenomen voor de afzuiging van de keuken, de badkamer, het toilet en berging / techniekruimte. De toevoer van lucht geschiedt via toevoerpunten in de slaapkamer(s), keuken en woonkamer (alle verblijfsruimten).

De bediening van de balansventilatie wordt in de woonkamer en de hoofdslaapkamer geregeld middels een CO₂ ruimtesensor. In de badkamer middels een RF 3-standen schakelaar. De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in plaatstalen of kunststof buizen, waar mogelijk opgenomen in de betonvloer. De op tekening aangegeven aantallen, afmeting en posities voor de afzuig- en inblaasopeningen zijn indicatief en kunnen nog wijzigen als gevolg van de door de installateur te maken berekeningen. Leidingwerk t.p.v. de ventilatie unit en de aansluiting op de dakdoorvoer wordt 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt

De ventilatiepunten ter plaatse van de keuken dienen als algemene ruimte-afzuiging voor de woonkamer/keuken. Hier kan geen afzuigkap met motor op aangesloten worden. Deze bevinden zich dan ook niet recht boven de opstelplaats van het kooktoestel. Het toepassen van de afzuigkap met motor zal de mechanische ventilatie installatie ontregelen en is niet mogelijk.

Ventilatie algemene entree en trappenhuizen

In de houten gevelkozijnen van deze ruimtes worden de noodzakelijke ventilatieroosters opgenomen. Op deze wijze worden deze ruimtes op natuurlijke wijze geventileerd.

3.42 Elektrotechnische installaties

Appartementen

Door het nutsbedrijf wordt een hoofdelektra aansluiting gerealiseerd in de centrale meterkast t.p.v. de hoofdentree op de begane grond. Vanuit deze z.g. flatkast wordt een elektrische installatie aangelegd via de kruipruimtes en stijgschachten naar de individuele meterkast van de appartementen. In de meterkast van het appartement wordt door het nutsbedrijf een elektrameter geplaatst.

De elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften (NEN 1010) uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten. Wandcontactdozen bevinden zich in de verblijfsruimten in de regel op circa 300 mm vanaf de vloer; tenzij gecombineerd met een schakelaar dan bevindt deze zich op circa 1.050 mm boven vloerpeil.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd als volledige inbouw, in wit (gelijkend aan RAL 9010) kunststof. De plaats van de diverse aansluitpunten, lichtschakelaars en wandcontactdozen is schematisch aangegeven op de verkoopcontracttekeningen. Leidingen worden in de basis in de wand weggewerkt. In de berging / techniekruimte zal de installatie gedeeltelijk als opbouw worden uitgevoerd. Op de voorgevel van de woning zal t.p.v. de entree een buitenlichtpunt met led-armatuur worden aangebracht.

Balkon / Terras / Loggia

T.p.v. Köttershof, Bosch Hook en de Stadsmars worden op het balkon, terras of loggia een plafondlichtpunt (exclusief armatuur) aangebracht welke van binnenuit geschakeld wordt. Indien dit niet mogelijk is, dan wordt er een wandlichtpunt gemonteerd. Verder wordt er een spatwaterdichte inbouw wandcontactdoos geplaatst.

Aansluiting wasmachine en wasdroger

In de berging / techniekruimte van het appartement wordt een wandcontactdoos voor een wasmachine en wasdroger aangebracht. Er wordt in het appartement geen afvoerkanaal voor de aansluiting van een zogenaamde luchtdroger aangebracht. Er kunnen hierdoor uitsluitend zogenaamde condensdrogers worden geplaatst en worden toegepast. Voor de aansluiting van de wasmachine wordt een tapkraan aangebracht met waterkeerklep, beluchter en slangwartel en kunststofsifon met afvoerbuis.

Aansluitpunten keukeninrichting

Op de plaats waar de keukeninrichting is voorzien zijn de benodigde aansluitpunten aangebracht.

Belinstallatie

De appartementen worden nabij de entree voorzien van een opbouw beldrukker die met een andere beltoon aangesloten wordt op de videofooninstallatie.

Centraaldozen plafond

De centraaldozen in het plafond voor lichtaansluitpunten worden voorzien van een dekplaat met lamphaak.

Algemene ruimten De Stadsmars (galerij, trappenhuizen)

In de centrale meterkast t.p.v. de hoofdentree van de Stadsmars wordt door het energiebedrijf een elektra meter geplaatst voor algemeen gebruik, de verbruikskosten zijn voor rekening van de V.v.E. T.p.v. de hoofdentree, trappenhuizen en galerij worden conform de geldende voorschriften, op nog nader in overleg met de installateur te bepalen plaatsen, wandlichtpunten met led-armaturen toegepast. Deze lichtpunten zullen worden aangestuurd middels schemerschakelaars op een tijd klok. Verder zal er noodverlichting en vluchtroute aanduiding worden aangebracht op voorschrift van de brandweer.

T.p.v. de hoofdentree en trappenhuizen zullen een aantal wandcontactdozen worden aangebracht voor algemeen gebruik. De lichtpunten en wandcontactdozen zullen worden aangesloten op de centrale meterkast van de V.v.E.

Algemene ruimtes berging

In de algemene ruimtes van de berging zal een lichtpunt met led-armatuur op bewegingsmelder en twee dubbele wandcontactdozen worden aangebracht.

Terreinverlichting

Op het parkeerterrein zullen op diverse posities lichtmasten worden geplaatst, deze worden aangesloten op de de algemene meterkast van de V.v.E in De Stadsmars. T.p.v. het bergingencomplex zullen aan de gevels een aantal led-verlichtingsarmaturen worden geplaatst voorzien van licht-donker sensor. Deze armaturen worden aangesloten op de centrale meterkast van de V.v.E.

Aansluitkosten

In de koopsom zijn de aanleg- en aansluitkosten van de elektrotechnische installatie begrepen. De aanvraag voor levering van elektra moet door de koper zelf bij het betreffende energiebedrijf worden verzorgd en deze kosten zijn niet in de koopsom opgenomen. De V.v.E zal een contract moeten afsluiten voor de levering van elektra t.b.v. de algemene meterkasten.

3.43 Zonne-energie

Op het dakvlak van het appartementencomplex worden zonnepanelen aangebracht die samen met de bijhorende omvormer zonne-energie omzetten in elektriciteit. Elk appartement krijgt een n.t.b. aantal zonnepanelen van 450Wp. Deze komen op het dakvlak van de betreffende gebouwen. De met de zonnepanelen opgewekte elektriciteit wordt terug geleverd aan de electrameter in het betreffende appartement deze elektriciteit zal een bijdrage leveren aan de benodigde elektriciteitslevering.

3.44 Laadpalen

Er worden standaard op het terrein géén laadpalen t.b.v. het opladen van elektrische auto's aangebracht. Wel is het mogelijk om als meerwerk een individuele laadpaal bij de privé-parkeerplaats welke bij het appartement hoort te laten plaatsen. Deze laadpaal wordt aangesloten op de meterkast van het betreffende appartement. Deze optie dient vroegtijdig aan de kopersbegeleider van Niehof te worden doorgegeven.

3.45 Mediavoorzieningen

Appartementen

In de meterkast worden de appartementen voorzien van een glasvezel-aansluiting. Vanaf de meterkast wordt naar de op tekening aangegeven plaats in de woonkamer een bedraad aansluitpunt voor media in een inbouwdoos aangebracht. De hoofdslaapkamer wordt voorzien van een loze leiding te gebruiken voor media. De

aanvraag voor levering van datadiensten dient door de koper zelf te worden verzorgd en is niet bij de koopsom inbegrepen. Let er op dat er soms lange wachttijden zijn bij de aanbieders, tijdig aanmelden is raadzaam.

3.46 Liftinstallatie

In het trappenhuis van De Stadsmars wordt een liftinstallatie met een hefvermogen van circa 1.000 kg /13 persoons aangebracht. Deze lift is geschikt voor brancardvervoer en stopt op elke verdieping. In de liftcabine zal een spiegel en leuning worden aangebracht, tevens komt er een bedieningstableau en een overzicht met de huisnummers en verwijzing naar de verdiepingen. De kleur en afwerking van de lift wordt door de architect nader vastgesteld.

Nabij de buitentrap van Bosch Hook een liftinstallatie met een hefvermogen van circa 500 kg aangebracht. Deze lift is niet geschikt voor brancardvervoer en stopt op elke verdieping. In de liftcabine zal een spiegel en leuning worden aangebracht, tevens komt er een bedieningstableau en een overzicht met de huisnummers en verwijzing naar de verdiepingen. De kleur en afwerking van de lift wordt door de architect nader vastgesteld.

Köttershof is niet voorzien van een liftinstallatie

Aansluiting

De liftinstallatie wordt aangesloten op de centrale meterkast van de V.v.E.

3.47 Opleveren en schoonmaken

Het appartement, algemene ruimten en de bergingencomplexen worden 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en beglazingen worden nat gereinigd en schoon opgeleverd. Het parkeerterrein wordt geveegd en de tuinen geharkt.