

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

PROJECTNAAM : Westerzicht
WONINGTYPE : Appartementen
BOUWNUMMERS : 01 t/m 12



nieuwbouw
GOLFBAAN
— purmerend —

Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding.....	3
1.1. Bouwbesluit	3
1.2. Energie Prestatie Norm	4
1.3. Voorrang Woningborg bepalingen	4
1.4. Algemene informatie / Voorbehoud	4
1.5. Clausule externe levering	5
2. Technische Omschrijving.....	6
2.1. Algemeen.....	6
2.2. Peil	6
2.3. Grondwerk.....	6
2.4. Buitenriolering.....	6
2.5. Bestrating en erfafscheiding.....	6
2.6. Terreininrichting	6
2.7. Fundering.....	7
2.8. Begane grondvloer	7
2.9. Verdiepingsvloeren.....	7
2.10. Woningsscheidende wanden	7
2.11. Gevels	7
2.12. (Lichte) Scheidingswanden	8
2.13. Daken (uitwendige scheidingsconstructie).....	8
2.14. Goten en Hemelwaterafvoeren.....	8
2.15. Metalen draagconstructies.....	9
2.16. Gevelkozijnen	9
2.17. Buitendeuren.....	9
2.18. Hang- en sluitwerk.....	10
2.19. Binnenkozijnen en -deuren	10
2.20. Beglazing.....	10
2.21. Trappen en hekken.....	10
2.22. Metaalwerken	11
2.23. Tegelwerk	11
2.24. Vloer-, wand- en plafondafwerking.....	11
2.25. Binnenbetimmering en -inrichting	12
2.26. Keukeninrichting.....	12
2.27. Schilderwerk	12
2.28. Binnenriolering	12
2.29. Waterinstallatie	13
2.30. Sanitair.....	13
2.31. Gasinstallatie	14
2.32. Verwarmingsinstallatie	14
2.33. Ventilatievoorziening.....	15
2.34. Elektrische installatie.....	16
2.35. Zonnepanelen	17
2.36. Veiligheidsinstallatie.....	17
2.37. Onderhoudsinstallatie	17
2.38. Liftinstallatie	17
3. Materiaal- en Kleurenschema	18
3.1. Materiaal- en kleurenschema exterieur	18
3.2. Materiaal- en kleurenschema interieur.....	19
4. Ruimte Afwerkstaat	20
4.1. Ruimte afwerkstaat algemene ruimten.....	20
4.2. Ruimte afwerkstaat appartementen	21

5.	Wijzigingen en meer- en minderwerk.....	22
5.1.	Algemeen.....	22
6.	Oplevering / Sleuteloverhandiging	22
6.1.	Algemeen.....	22
6.2.	Oplevering via Vereniging Eigen Huis	23
6.3.	Onderhoudstermijn	23
7.	Kopersinformatie	23
7.1.	Algemeen.....	23
7.2.	Koop- en Aannemingsovereenkomst	23
7.3.	Vrij Op Naam (VON).....	24
7.4.	Wanneer moet u gaan betalen	24
7.5.	Eigendomsoverdracht.....	24
7.6.	De 5%-regeling.....	25
7.7.	Budget en financiering.....	25
7.8.	Een huis met Woningborgcertificaat	26
7.9.	Politiekeurmerk Veilig Wonen®	26
7.10.	Service en garantie	27
7.11.	Appartementsrechten / Vereniging van eigenaars	27
7.12.	Verzekering.....	27
7.13.	Veiligheid tijdens de bouw	28
7.14.	Veiligheid na oplevering	28
8.	Tot slot	28
9.	Algemene Projectgegevens.....	29

1. Inleiding

De Technische Omschrijving is voor u opgesteld om informatie te verschaffen over uw appartement en het gebouw waar het appartement deel van uitmaakt. Het betreft de technische informatie van toegepaste materialen en constructieonderdelen. De Technische Omschrijving behoort samen met de verkooptekening tot uw contractstukken met T&G Bouwcombinatie, zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Voor de Technische Omschrijving van uw appartement wordt eerst algemene maar belangrijke informatie gegeven.

1.1. Bouwbesluit

In het Bouwbesluit, dat steeds periodiek wordt aangepast, worden woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. In het bouwbesluit wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten, naar het gebruik van de betreffende ruimte. Deze technische omschrijving en uw garantieregeling zijn in grote lijnen aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit.

De (omgevings-) vergunningaanvraag voor deze appartementen is in januari 2019 ingediend. De appartementen zijn dan ook ontworpen en ontwikkeld volgens de op dat moment geldende voorschriften en regelgeving.

De grootte van verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) wordt mede bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. In een aantal gevallen is het mogelijk dat de daglichttoetreding van een gedeelte van een verblijfsruimte niet voldoet aan de geldende eisen. Dit deel van de ruimte mag dan officieel niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt ("krijtstreepmethode"). Eén en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de ruimte. Indien dit van toepassing is, wordt dit gedeelte in de regel als onbenoemde ruimte aangegeven op de tekening.

Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw appartement wordt gebouwd.

1.2. Energie Prestatie Norm

In grote lijnen komt de EPN er op neer, dat er bij het aanvragen van de omgevingsvergunning een berekening moet worden overlegd van het jaarlijks energieverbruik per m² gebruiksoppervlakte voor verwarming, ventilatie, bereiding van (warm)tapwater, verlichting enz. te delen door een genormeerd energiegebruik. De uitkomst van deze berekening is de Energieprestatie-coëfficiënt (EPC). Dit getal moet gelijk zijn aan, of lager zijn dan de grenswaarde (energieprestatie-eis of EPC) in het Bouwbesluit.

Het aantal en de soorten energiebesparende maatregelen bepalen tezamen met het architectonische ontwerp de EPC. Bij de berekening wordt uitgegaan van een standaard gebruiksgedrag voor bijvoorbeeld binnentemperatuur, gebruikstijden en verlichtingsniveaus. Voor energieverbruik van allerlei losse apparatuur zoals computers en koelkasten enz. wordt een genormeerde waarde per m² aangehouden.

Voor de berekening van de EPC zijn onder meer de volgende gebouwgegevens benodigd:

- aantal m² gebruiksoppervlak
- aantal m² buitenoppervlak, isolatiewaarden en luchtdichtheid
- indeling gebouw in verwarmde en onverwarmde zones
- oppervlak, oriëntatie en materialen van ramen, deuren en dichte constructies
- beschaduwung van ramen door belemmering binnen het perceel
- type ventilatiesysteem
- rendement voor ruimteverwarming en tapwaterverwarming (HR, of Warmtekracht)

1.3. Voorrang Woningborg bepalingen

Tezamen met hetgeen in deze technische omschrijving en het Bouwbesluit is bepaald, gelden tevens de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Voor meer informatie hieromtrent verwijzen wij u naar het hoofdstuk 'Een huis met het Woningborgcertificaat' verderop in deze technische omschrijving.

1.4. Algemene informatie / Voorbehoud

De levering van de kavel maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze levering en werkzaamheden aan of ten behoeve van de kavel vallen derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer. Voor afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) en perceelvorm kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste zorg is vervaardigd.

De situatie geldt alleen voor de ligging van het perceel. De inrichting van het openbaar gebied (paden, groenstroken, openbare verlichting, parkeerplaatsen e.d.) is gebaseerd op de meest recente bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan vallen buiten de invloedssfeer en de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar / opdrachtgever en / of bouwondernemer.

Deze technische omschrijving is met grote zorg samengesteld. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit eisen van overheid en nutsbedrijven.

Het is de verkrijger niet toegestaan om vóór de oplevering werkzaamheden in of om de appartementen uit te voeren of te doen laten uitvoeren door derden.

Indien de bouwondernemer de voor de bouw benodigde materialen niet tijdig geleverd krijgt, bijvoorbeeld door stakingen of andere oorzaken, waardoor de voortgang van het werk in gevaar komt, heeft hij het recht, indien die mogelijkheid bestaat, hiervoor vervangende materialen toe te passen.

Tijdens de bouw is het mogelijk dat op bouwonderdelen incidenteel wordt afgeweken van de in deze stukken opgenomen omschrijving. Deze wijzigingen hebben minimaal de gelijke kwaliteit als het omschreven en doen geen afbreuk aan de waarde van de appartement.

De eventueel opgenomen perspectieven, omslagtekeningen en/of foto's geven een art-impressie weer. Aan deze tekeningen of foto's kunnen geen rechten ontleend worden. De reële kleuren van onder andere de gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Getoonde monsters van onder andere gevelstenen en dakpannen zijn een selectie uit grote geproduceerde hoeveelheden. De uiteindelijk toegepaste gevelstenen en dakpannen enz. kunnen hier enigszins van afwijken. Getoond metselwerkverband is een standaard metselverband. Het daadwerkelijk toegepaste metselverband kan hiervan afwijken.

De op verkooptekening aangegeven schakelaars, lichtaansluitpunten, loze leidingen, overige aansluitpunten, verwarmingselementen, ventilatieventielen, vloerluik enz. zijn indicatief. De juiste plaats en afmeting kunnen bij verdere uitwerking enigszins afwijken. Kleine maatverschillen, veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaal keuze, kunnen mogelijk zijn.

Daar waarbij wandafwerking behangklaar is aangegeven wil dit zeggen dat de grote oneffenheden in de (beton-, kalkzandsteen- en / of gips-) wanden zijn gedicht met gipsmortel. Afhankelijk van uw behangkeuze (of ander afwerkingsmateriaal) kunnen er bepaalde nadere voorbereidende maatregelen nodig zijn. Dit zal na oplevering door derden en niet door T&G Bouwcombinatie uitgevoerd worden.

Alle eventueel getekende meubilering zoals bedden, tafels, stoelen, kasten, keukeninrichtingen, kooktoestellen, koelkasten, wasmachines en dergelijke behoren niet tot de levering.

1.5. Clausule externe levering

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, stadsverwarming, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

Voor alle woningen in dit project is een overeenkomst gesloten met Stadsverwarming Purmerend (SVP) om alle woningen aan te sluiten op het warmtenet van SVP. Verkrijgers van de woningen gaan een leveringsovereenkomst aan met SVP voor de levering en afname van warmte, welke in gaat op het moment dat de woning wordt opgeleverd.

De verkrijger zorgt zelf voor de aanvraag van water, elektra, stadsverwarming en desgewenst voor aanvragen van telefoon en kabel-t.v.-abonnement.

Indien de verkrijger een aansluiting van KPN wenst zal deze op verzoek van de verkrijger door KPN na oplevering worden aangelegd.

De levering van water, elektra en stadsverwarming geschiedt door derden en valt buiten onze garantie en buiten de garantienormen van Woningborg.

2. Technische Omschrijving

2.1. Algemeen

De isolatie van de appartementen is conform de eisen vanuit de gemeente, de geëiste energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van minimaal 0,4.

Hiertoe worden voor de voorkomende constructies van de appartementen de volgende isolatiewaarden aangehouden:

- Keldervloer t.p.v. appartementen, $R_c=4,5 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Gevels, $R_c=4,5 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Schuin dak, $R_c=7,0 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Vlak dak, $R_c=6,0 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Kozijn met glas $U=1,4 \text{ (W/m}^2 \cdot \text{K)}$, $ZTA=0,60$.
- Kozijn met deur $U=1,4 \text{ (W/m}^2 \cdot \text{K)}$.
- Infiltratie $Q_v10=0,40$

2.2. Peil

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte dekvloer van de entree. De hoogte van dit peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Conform de eisen vanuit het bouwbesluit bedraagt de maximale opstaphoogte 20mm ter plaatse van één appartemententree. Deze 20mm geldt voor de definitieve situatie en is dus inclusief de vloerafwerking. Voor de vloerafwerking is van een maximale hoogte van ca. 15mm uitgegaan in de detaillering.

2.3. Grondwerk

Het onbebouwde en niet door de aannemer te bestraten perceel wordt afgewerkt met grond welke vrij is gekomen na eerdere ontgravingen binnen het plan.

2.4. Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd als kunststof buis. Er wordt een flexibele koppeling gemonteerd nabij de aansluiting op de binnenriolering. Het rioolsysteem wordt belucht en het is voorzien van een ontstopingsmogelijkheid.

Er wordt een gescheiden rioolsysteem toegepast, één systeem voor vuilwater (huishoudwater) van wc, douche en dergelijke, en één systeem voor het schone water (hemelwater) dat in de vorm van neerslag op het dak en het perceel belandt. Lozingspunten van vuilwater worden aangesloten op het gemeenteriool.

2.5. Bestrating en erfafscheiding

Bestrating en terreinafscheiding zal door derden worden aangebracht conform de situatietekening.

2.6. Terreininrichting

Bestrating en groenvoorzieningen zullen worden aangebracht conform situatietekening. Terrein is eigendom van de VVE en niet openbaar. Het definitieve ontwerp zal worden afgestemd met de gemeente Purmerend. Hier kunnen nog wijzigingen uit voortkomen.

Het terrein zal worden voorzien van voldoende verlichting conform veiligheidseisen.

Bestratingen, terreininrichtingen, hekwerken, groenvoorzieningen, etc. die niet uitdrukkelijk zijn omschreven in deze technische omschrijving, zijn niet inbegrepen in de aanneemsom.

2.7. Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd op een half verdiepte kelderconstructie waaronder funderingspalen worden aangebracht. Een en ander volgens advies van constructeur en goedkeuring van gemeente.

2.8. Begane grondvloer

De begane grondvloer / kelderdek van de appartementen bestaat uit een betonnen schilvloer conform opgave constructeur met een zandcementdekvloer van ca. 70mm dik. De langsnaden van de vloerelementen van de niet geïsoleerde gedeeltes zullen middels vellingkanten van onderaf zichtbaar blijven.

2.9. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren bestaan uit een betonnen schilvloer conform opgave constructeur en een zandcementdekvloer als afwerklaag van ca. 70mm dik. De zandcementdekvloeren op de verdiepingsvloeren worden echter "zwevend" aangebracht om geluidsoverlast te reduceren. De langsnaden van de vloerelementen zullen middels vellingkanten van onderaf zichtbaar blijven.

De vloeren van de verkeersruimten, de appartement-ontsluiting op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping en trappenhuisen bestaan uit een betonnen schilvloer conform opgave constructeur en een zandcementdekvloer als afwerklaag van ca. 70mm dik. De langsnaden van de vloerelementen zullen middels vellingkanten van onderaf zichtbaar blijven. Waar nodig aan de onderzijde en bovenzijde conform de ruimte afwerkstaat algemene ruimten.

De buitenterrassen op de begane grond bestaan uit een betonnen schilvloer conform opgave constructeur voorzien van dakbedekking en afgewerkt met tegels. De buitenterrassen op de 1^e en 2^e verdieping bestaan uit prefab betonnen elementen. Per terras bestaan deze uit twee elementen. In het vloerveld is een aansluitnaad aanwezig die zichtbaar blijft en wordt afgewerkt met een kitnaad. De bovenzijde is voorzien van antislipprofiel, de onderzijde is vlak / gerold afgewerkt.

2.10. Woningscheidende wanden

De appartement scheidende wanden (tussen beide appartementen) en wanden tussen appartementen en verkeersruimten worden uitgevoerd als massieve wanden van kalkzandsteen in diktes conform opgave van de constructeur. Waar nodig worden wanden voorzien van een dilatatievoeg. Deze dilatatievoegen worden afgewerkt met een zogenaamd gaasband; het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

2.11. Gevels

De buitenwanden en hellingbaanwanden van de kelder zijn van naturel beton zonder verdere afwerkingen. De buitenwanden worden uitgevoerd in prefab wanden. Stuiknaden en aansluitingen tussen onderlinge elementen alsmede centerpengaten zullen worden afwerkt maar wel zichtbaar blijven.

De wanden van de liftschacht zijn van kalkzandsteen in dikte conform opgave constructeur.

De aangegeven binnenspouwbladen zijn van kalkzandsteen in dikte conform opgave van de constructeur en worden aan de spouwzijde voorzien van isolatie met een waarde conform de EPC berekeningen.

Waar nodig worden kalkzandsteenwanden voorzien van een dilatatievoeg. Deze dilatatievoegen worden afgewerkt met een zogenaamd gaasband; het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

De buitenzijde van de gevel is een gemetseld buitenspouwblad van schoonmetselwerk in nader te bepalen metselverband, waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Kleur van de gevelstenen volgens de kleur- en materiaalstaat. De stenen worden iets verdiept gevoegd in kleur volgens kleurenschema. De onderzijde van de buitengevels bestaat uit een betonnen plint welke is gemaakt van 100 mm naturel gestorte beton.

In het buitengevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en / of afwatering. In het metselwerk worden de nodige dilatatievoegen opgenomen welke zichtbaar blijven en niet worden afgewerkt.

In de gemetselde buitenspouwbladen worden de op tekening aangegeven betonnen kozijnkaders opgenomen. De kaders zullen, op de verankeringen na, los gehouden van het binnenspouwbladen en derhalve geen impact hebben op de isolatiewaarde van de gevel.

Ter verfraaiing van de gevel zijn op diverse posities prefab betonnen onderdelen opgenomen. Zo wordt de gehele balkonconstructie van prefab beton, inclusief alle sier elementen. Al het prefab beton wordt als driezijdig 'schoonwerk' geproduceerd. Dit wil zeggen dat de achterzijde, de zijde die niet in het zicht komt vanaf de straat, vrijwel vlak afgewerkt wordt. Deze achterzijde heeft dus een afwijkende afwerking dan de overige glad afgewerkte zijden. Alle het prefab beton is uitgevoerd in naturel gestorte beton.

De weergave op de verkooptekeningen is indicatief. Ten gevolge van de technische uitwerking van het project kunnen afmetingen, detailleringen en delingen van elementen nog wijzigen.

2.12. (Lichte) Scheidingswanden

De binnenwanden van de kelder en bergingen zijn gedeeltelijk van vellingblokken en gedeeltelijk voorzien van cementgebonden stucwerk. De wanden tussen de bergingen en parkeerplaatsen worden, om voldoende te ventilatie te creëren in de stallingsgarage niet doorgezet tot aan het plafond.

In de kelder worden de nodige betonnen kolommen aangebracht. De kolommen zijn drie zijdig schoon afgewerkt en een zijde gerold.

De niet dragende scheidingswanden zijn uitgevoerd in gipsblokken dik 100mm. Er wordt gebruik gemaakt van de uitvoering "normaal" en "hydro" (ter plaatse van de natte ruimten).

De binnendeurkozijnen worden zonder bovenlicht uitgevoerd. De wanden zullen doorlopen boven de binnendeurkozijnen middels gibolatieën en gipsblokken in dezelfde uitvoering en afwerking. In de kelder worden geïsoleerde voorzetwanden aangebracht tegen de woongedeeltes van bouwnummer 1 en bouwnummer 2. De voorzetwand zal worden afgewerkt met onbehandeld schimmelwerend plaatmateriaal.

2.13. Daken (uitwendige scheidingsconstructie)

Het schuine dak van de appartementen bestaat uit een dakbeschot van geprefabriceerde geïsoleerde dak elementen, daar waar nodig ondersteund door dragende knieschotten. Aan de binnenzijde zijn de dak elementen afgewerkt met gestuukte/gespoten gipsplaten. Aan de buitenzijde panlatten en dakpannen conform 'Materiaal- en kleurenschema', met vorstpannen op de nokken en hoeken en de benodigde hulpstukken (ondervorsten, vogelschroten enz.).

Achter de timpanen wordt een hellende dakconstructie toegepast. Deze zal bekleed worden met een zinken dakbekleding en zal van de binnenzijde (het appartement) niet zichtbaar zijn.

Het platte dak is evenals de verdiepingsvloeren gemaakt van een betonnen schilvloer conform opgave constructeur. Ook hier zijn aan de binnenzijde de langsnaden in de vorm van een V-naad zichtbaar. Aan de buitenzijde wordt isolatie met dakbedekking aangebracht. De isolatiewaarde en dikte van de isolatie zal aan de hand van de EPC berekeningen bepaald worden.

De dakranden rondom en dakkapellen worden uitgevoerd in kunststof

2.14. Goten en Hemelwaterafvoeren

Langs de dakvoet van het gebouw wordt rondom een kunststof goot aangebracht. In de goten worden 'stadsuitlopen' aangebracht welke door de gootbodembuiten de gevel aansluiten op de hemelwaterafvoeren.

Alle hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd als zinken buizen zoals op de geveltekening aangegeven.

Achter de timpanen t.p.v. de voor- en achtergevel zijn zowel verholten- als kilgoten aangebracht welke afwateren in de kunststof goten die beëindigd worden tegen de timpanen.

Ter plaatse van de grote betonnen ligger in het midden van beide zijgevels wordt de kunststof goot beëindigd en zal de goot achter deze liggers geplaatst worden die afwatert in de goten ernaast.

2.15. Metalen draagconstructies

In de kelder wordt de benodigde staalconstructie aangebracht conform opgave van de constructeur. Ten behoeve van het opvangen van de prefab betonnen balkons is op de begane grond en eerste verdieping is een metalen draagconstructie opgenomen welke afhankelijk van het type appartement onder het plafond door kan lopen tot in de zitkamer of keuken of volledig buiten het zicht is aangebracht.

Op de tweede verdieping wordt een metalen draagconstructie aangebracht onder het punt waar het betonnen dak en houten kap samenkomen. De staalconstructies in de appartementen worden afgetimmerd met (daar waar nodig een brandwerend) plaatmateriaal.

2.16. Gevelkozijnen

De kozijnen en ramen worden vervaardigd van hardhout. De onderdorpels ter plaatse van de buitendeuren zijn van kunststeen of glasvezel versterkt kunststof. De vlakverdeling in het glas als op tekening aangegeven wordt uitgevoerd middels opdekroeden welke op het glas worden aangebracht. In de aanslagspooningen van de gevelkozijnen van de appartementen komen tochtweringsprofielen.

De detaillering is conform KVT, gefabriceerd onder KOMO-keur en volgens de garantienorm van de 'Stichting Garantiefonds Timmerwerk'.

Alle houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde in dezelfde kleur en dekkend geschilderd.

Waar nodig worden de kozijnen, ramen en deuren brandwerend uitgevoerd.

Kozijnaansluitingen

Boven de kozijnen worden aan de buitenzijde, daar waar nodig, stalen lateien of geveldragers aangebracht met de benodigde waterdichte aansluitingen in de kleur zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

Rondom alle gevelkozijnen met uitzondering van de kozijnen op het balkon worden prefab betonnen kaders aangebracht in (donker)grijze kleur. Aan de binnenzijde worden deze kozijnen afgewerkt met een kunststenen vensterbank en geschilderde dagkantbetimmering. Kleur en materiaal volgens de bijgevoegde kleur- en materiaalstaat.

De springen in de kelder worden voorzien van aluminium roosters. De roosters worden opgenomen in de springen in de betonnen plint

2.17. Buitendeuren

De entredeuren van de appartementen worden uitgevoerd als deur van triplex met vulling. De deur wordt voorzien van spion. De balkondeuren worden uitgevoerd als deur van hardhout met glasopeningen.

De entredeuren van het gebouw zijn volle hardhouten deuren voorzien van glazen vlakvulling.

De kelder wordt afgesloten middels een speedgate (vouwhek) en een loopdeur. De speedgate wordt voorzien van een stoplichtconstructie middels groen en rood licht en is op afstand, middels een handzender, bedienbaar. Onderaan de hellingbaan wordt de loopdeur gepositioneerd. Deze is apart van het hek te openen.

2.18. Hang- en sluitwerk

De buitendeuren van de appartementen tpv de balkons zijn voorzien van een schuifdeur beslag. De entreedeur van de appartementen is voorzien van schilden met een kruk aan de binnenzijde en greep aan de buitenzijde. In de appartementen worden gelijksluitende cilinders aangebracht.

De draairamen worden voorzien van draaikiepbeslag met een meerpuntssluiting, raamschaar en een kruk met cilinderslotje.

De gevelkozijnen op de begane grond worden uitgevoerd conform de eisen conform het 'PKVW', het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

De toegang van het woongebouw vindt plaats door middel van zelfsluitende deuren, welke van buitenaf slechts met een sleutel te openen zijn. Eén van deze deuren is ook vanuit de privé-gedeelten te openen.

De deur tussen portaal en trappenhuis ter plaatse van de hoofdentree is automatisch te ontgrendelen vanuit ieder appartement en met sleutel door de bewoners.

Appartementen krijgen verschillende sleutels bij oplevering:

- 4 sleutels waarmee algemene toegangsdeuren, appartementen, berging en loopdeur van de speedgate mee te openen zijn.
- 2 sleutels waarmee de postkasten te openen zijn.

Daarnaast zal elk appartement één handzender voor het openen van de speedgate ontvangen.

2.19. Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten zijn van hout. Deze kozijnen worden uitgevoerd met stompe deuren en glasvlakken waar aangegeven op tekeningen. Aan beide zijden van dezelfde kleur voorzien als beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn evenals de gevelkozijnen van hout. Deze kozijnen worden uitgevoerd met stompe deuren en zonder bovenlicht, aan beide zijden van dezelfde kleur voorzien als beschreven in de kleur- en materiaalstaat. In de kozijnen worden vlakke binnendeuren aangebracht in dezelfde kleur geschilderd als het kozijn.

Onder de deur van de badkamer en douche wordt een zo laag mogelijke kunststenen dorpel toegepast. Deze zal geplaatst worden tussen de stijlen van het kozijn om niveauverschil tussen vloerafwerking en eventueel water vanuit de natte ruimte op te vangen.

2.20. Beglazing

In de algemene ruimtes wordt enkele transparante beglazing geplaatst. Waar nodig in brandwerende uitvoering.

Blank isolerend dubbel glas met ongelijke glasdikten wordt aangebracht in de buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren van het appartement. E.e.a. conform de EPC-berekening.

Daar waar nodig wordt veiligheids-, brandwerend-, doorvalveilig- en / of letselschade beperkend- glas toegepast. Op de beglazing worden opdekroedes geplaatst voor het aanbrengen van de vakverdeling. Het glas achter de opdekroedes bestaat uit één glaspaneel.

Op de tweede verdieping worden ook de lichtkoepels en lichtstraat voorzien van blank isolerend dubbel doorvalveilig glas met ongelijke glasdikten.

2.21. Trappen en hekken

Voor de toegang naar de begane grond vanuit de kelder wordt in twee appartementen een open trap geplaatst met treden, bomen en spil van vurenhout. De trapboom worden bevestigd door middel van pluggen met rubber vulringen aan de wand. Langs de muurzijde van de trap(pen) komen houten leuning op lichtmetalen

leuningdragers. De trapgaten worden waar nodig afgetimmerd met plaatmateriaal. Langs de open zijden van het trapgat en op de binnenste trapboom worden grenen balustraden met spijltjes aangebracht.

De algemene ruimten worden bereikbaar gemaakt door betonnen trappen en waar nodig bordessen. Deze betonnen trappen worden voorzien van een aluminium spijlenhekken die worden gemonteerd op de trapboom en rondom het trapgat. Daar waar trappen zijn omsloten door muren worden deze voorzien van aluminium leuningen.

De vides worden rondom voorzien van een aluminium spijlenhekken. De vloerranden van de vides worden waar nodig afgetimmerd met plaatmateriaal.

2.22. Metaalwerken

Naast de entree van de appartementen wordt een huisnummerbordje aangebracht welke overeenkomt met het huisnummer op het bellentableau nabij de entree van het gebouw.

In de algemene ruimtes worden verwijsborden aangebracht. Op de bergingen in de kelder en de postkasten wordt een huisnummerbordje aangebracht.

2.23. Tegelwerk

Ter plaatse van de badkamer en het toilet worden vloertegels volgens ruimte afwerkstaat geplaatst. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels vanwege het benodigde afschot ongeveer 1 tegeldikte verdiept aangebracht. Al het vloertegelwerk wordt uitgevoerd met een kleur voeg. In de douchehoek wordt een draingoot met rvs rooster aangebracht. Het wandtegelsysteem volgens ruimte afwerkstaat wordt in liggend blokpatroon en met voeg uitgevoerd. De wanden van het toilet worden tot ca. 1,50m hoog betegeld. De wanden van de badkamer worden tot plafond betegeld.

De voegen van vloer- en wandtegels zijn niet strokend. Voor vloer- en wandtegels gelden vooraf bepaalde kleuren.

2.24. Vloer-, wand- en plafondafwerking

De vloer van de stallingsgarage wordt t.p.v. de stallingsruimte, trappenhuis en bergingen monoliet afgewerkt (glad gespaand beton) zonder verder afwerking.

Het plafond van de stallingsgarage zal t.p.v. het parkeer- en bergingsgedeelte geïsoleerd worden. Deze isolatie zal afgewerkt worden met een cementgebonden plaatmateriaal in kleur naturel. Dit plafond bestaat uit platen van ca 600 x 1200 mm welke worden gemonteerd met zogenaamd schotelpluggen zie in het plafond zichtbaar zijn. De langsnaad van de vloerelementen van de niet geïsoleerde gedeeltes zullen middels vellingkanten zichtbaar blijven. Onder de plafonds worden de nodige leidingen aangebracht voor riool en nutsbedrijven die in het zicht blijven.

De plafonds van de begane grond en de verdiepingen worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden tussen vloerplaten blijven hierbij in het zicht. In de meterkasten wordt geen spuitwerk aangebracht.

De dakplaten van het schuine dak op de tweede verdieping worden afgewerkt met gipsplaten op een regelwerk. De gipsplaten zullen ook voorzien worden van structuurspuitwerk net als de plafonds. Op een aantal plaatsen zijn constructieve stalen spanten geplaatst die nodig zijn voor de constructie. Deze spanten komen onder de gipsplaatbekleding en zullen worden afgewerkt met dezelfde gespoten gipsplaten. De spantcontouren zijn dus zichtbaar in de ruimtes

De wanden boven tegelwerk in het toilet worden voorzien van structuurspuitwerk.

De niet betegelde of gespoten gipswanden worden behangklaar opgeleverd, dit betekent dat de wanden zijn afgewerkt, geschikt om te behangen. Indien u de wanden wilt afwerken met sauswerk, dan dient er nog een extra egalisatie aangebracht te worden na oplevering. De kalkzandsteen wanden zullen behangklaar gestuukt worden.

In de algemene ruimten worden vinyl of pvc vloeren aangebracht met een bijpassende plintafwerking. Kleur volgens ruimte afwerkstaat .

2.25. Binnenbetimmering en -inrichting

In de appartementen worden géén vloerplinten aangebracht.

Daar waar nodig en/of op de op verkooptekeningen aangeven plaatsen worden tegen de wanden en/of plafonds leidingkokers aangebracht ten behoeve van de afwerking van een standleiding of ventilatiekanalen. De leidingkokers, welke bestaan uit gipsblokken of houten stijl- en regelwerk bekleed met beplating, worden op dezelfde wijze afgewerkt als de overige wanden.

Voorts worden kleine timmerwerken, welke tot een complete oplevering behoren, uitgevoerd en geschilderd.

2.26. Keukeninrichting

In de appartementen is standaard géén keuken opgenomen. Wel is er een basis keuken-installatie meegenomen. De op de verkooptekening aangegeven gestippelde opstelplaats van de keuken is een indicatie van de keukenopstelling en met name bedoeld voor de standaard installatie-voorzieningen.

Voor afzuiging middels een wasemkap dient u een recirculatiekap te gebruiken. Er is geen afblaaskanaal voor een wasemkap beschikbaar.

2.27. Schilderwerk

De gevel- en binnenkozijnen worden geschilderd in een dekkend verfsysteem in kleur volgens materiaal- en kleurenschema. Alle houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde met een zelfde kleur behandeld.

De bomen, spillen en hekken van de houten trappen worden dekkend afgeschilderd. De treden van de trappen zijn voorzien van grondverf.

Al het overige houtwerk en plaatmateriaal binnen en buiten wordt behandeld met een dekkende verf, met uitzondering van de reeds afgelakte / geschilderde onderdelen.

In de meterkasten en technische kasten wordt geen schilderwerk uitgevoerd. De in het zicht blijvende leidingen (CV, mechanische ventilatie, waterleiding, riool, e.d.) worden niet geschilderd.

2.28. Binnenriolering

De binnenriolering wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de diverse sanitaire toestellen of benodigde afgedopte aansluitpunten. Een en ander zoals op verkooptekeningen aangegeven en bij 'Sanitair' omschreven. De binnenriolering en afvoeren worden uitgevoerd in kunststof buizen. Het rioolsysteem wordt belucht uitkomend in de gecombineerde dakdoorvoeren of aparte riool ontluchtingsdoorvoeren.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

In de cvz-kast onder de trap in het trappenhuis op de begane grond wordt een riool aangebracht voor het aansluiten van een uitstortgootsteen.

Aan de onderzijde van de afrit, naar de stallingsruimte, wordt een hemelwater opvanggoot en een pompput met vuilwaterpomp aangebracht welke wordt aangesloten op de riolering.

Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering en de doorspuitmogelijkheden van het drainagesysteem wordt, indien van toepassing, bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten een revisietekening verstrekt.

2.29. Waterinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de drinkwaterinstallatie gelden de berekenings-grondslagen conform de uitgaven van de NEN1006 die op dit werk van toepassing zijn. De koud- en warmwaterinstallatie worden legionellabestendig ontworpen conform "Integraal ontwerpen van legionella veilige appartementen"

De waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast en wordt eventueel via de warmwatervoorziening (zie "Verwarmingsinstallatie") aangesloten op de benodigde tappunten of eventueel afgedopte aansluitpunten. De waterleiding is afsluitbaar.

In de kast onder de trap in het trappenhuis op de begane grond wordt een koud-watertappunt aangelegd en aangesloten op het dichtstbijzijnde appartement met een tussenmeter. Het verbruik van dit tappunt wordt middels de tussenmeter verrekend met de VvE.

Er wordt een hydrofoorinstallatie toegepast om in voldoende waterdruk te voorzien.

2.30. Sanitair

Toilet:

- Een wandcloset van Villeroy & Boch Architectura diepspoel kleur wit, WISA XS inbouw reservoir.
- Bedieningsplaat Wisa Argos kleur wit
- Witte closetzitting met deksel Villeroy & Boch Architectura.
- Fonteintje Villeroy & Boch Architectura , kleur wit.
- Sifon messing met chromen muurbuis.
- Fonteinkraan Grohe Concetto.
- Bevestiging met plugbouten en stopkraantjes

Badkamer:

- Een wandcloset Villeroy & Boch Architectura diepspoel kleur wit, WISA XS inbouw reservoir.
- Bedieningsplaat Wisa Argos kleur wit
- Witte closetzitting met deksel Villeroy & Boch Architectura.
- 2 x Wastafel Villeroy & Boch Architectura 60 cm
- Spiegel met verchromde klemmen rechthoekig 600 x 600 mm (Los geleverd en alleen opgehangen op verzoek van koper)
- Sifon messing met chromen muurbuis.
- Wastafelmengkraan (eenhendel) Grohe Eurosmart met ketting.
- Bevestiging met plugbouten en stopkraantjes
- Kunststof Bad O-NOVO wit 180 x 80 mm
- Viga Multiplex badafvoer met waste
- Badkraan eenhendel Grohe Eurosmart
- Badset Grohe Tempesta
- Douchegoot 700 mm Easydrain met RVS rooster in de douchehoek.
- Thermostatische douchemengkraan Grohe 1000 incl. S-koppeling.
- Doucheset Grohe Tempesta met glijstang.

Doucheruimte:

- Wastafel Villeroy & Boch Architectura 60 cm
- Spiegel met verchromde klemmen rechthoekig 600 x 600 mm (Los geleverd en alleen opgehangen op verzoek van koper)
- Sifon messing met chromen muurbuis.
- Wastafelmengkraan (eenhendel) Grohe Eurosmart met ketting.
- Bevestiging met plugbouten en stopkraantjes
-
- Douchegoot 700 mm Easydrain met RVS rooster in de douchehoek.
- Thermostatische douchemengkraan Grohe 1000 incl. S-koppeling.
- Doucheset Grohe Tempesta met glijstang.

Technische ruimte:

- Wasmachine tapkraan met beluchter en keerklep voor de wasmachine.
- Een afvoer met sifon voor een wasmachine ca. 700mm + vloer.
- Een condens afvoer met sifon tbv de stadsverwarming in de meterkast.

Keukenopstelling:

- Een afvoer op vloer niveau afgedopt.
- Warm- en koudwaterleidingen op standaard plaats boven de vloer afgedopt.

Balkon

- Op de balkons wordt een buitenkraan aangebracht met een opbouwgevelplaat. Deze kraan moet in de winter worden afgesloten en afgetapt om bevriezing te voorkomen. Afsluiter en aftapmogelijkheid zijn geplaatst in de meterkast.

CVZ-kast begane grond:

- Een uitstortgootsteen wordt geplaatst in de cvz-kast onder de trap in het trappenhuis op de begane grond.

2.31. Gasinstallatie

Er wordt géén gasinstallatie aangelegd in het woongebouw. Er zal gebruik gemaakt worden van de stadsverwarmingsvoorzieningen van SVP. (Stadsverwarming Purmerend)

2.32. Verwarmingsinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de NEN5066 / ISSO-publicatie 51.

Het gehele woongebouw zal worden aangesloten op het warmtedistributienet. Stadsverwarming Purmerend zorgt er voor dat er warm water wordt aangevoerd en via de pompruimte in de kelder verdeeld wordt naar de appartementen. In de (warme)meterkast wordt door het nutsbedrijf een warmte-unit met warmtewisselaar geplaatst en aangesloten op de distributieleidingen. In de warmte-unit, welke eigendom van het nutsbedrijf blijft, is een warmtehoeveelheidsmeter opgenomen die uw gebruik zal registreren. Vanuit de unit met warmtewisselaar zal het warme water getransporteerd worden naar de verdeler en over de vloerverwarmingsleidingen verdeeld worden. De verdeelunit en een wandcontactdoos voor de vloerverwarming wordt in de technische ruimte geplaatst.

De centrale verwarming wordt uitgevoerd als lage temperatuur vloerverwarming. Deze wordt te plaatse van de badkamer bijgestaan door een elektrische handdoekradiator. De centrale temperatuurregeling vindt plaats door

middel van een thermostaat in de woonkamer op ca. 1.500mm + vloer. De thermostaat in de woonkamer is de hoofd-regeling van de cv installatie en de thermostaten in overige ruimten zijn een terug-regeling (na-regeling) De handdoekradiator is apart te regelen.

Indien conform berekeningen nodig blijkt zal er bij glasvlakken een radiator of convector voor extra warmteafgifte worden bijgeplaatst.

Doordat vloerverwarming een langere opwarmtijd heeft dan bijvoorbeeld een radiatoren verwarming dient men anders om te gaan met nachtverlaging. Vloerverwarming biedt meer comfort maar heeft ook een langere opwarmtijd nodig. In de praktijk is dit geen probleem, omdat hoofdvloerverwarming gelijkmatig, dus zonder nachtverlaging gebruikt dient te worden. De juiste wijze van gebruik zal in de 'Woonwijzer' worden beschreven. Door een verschil in opwarmtijd gelden ook andere garantievoorwaarden m.b.t. de reactiesnelheid van het verwarmingssysteem.

In verband met legionella preventie worden koele vloerstroken aangebracht. In deze stroken word voldoende ruimte tussen de drinkwaterleidingen en vloerverwarmingsleidingen gehouden om opwarming van het koude water te voorkomen. Nabij grote glasoppervlakten worden de vloerverwarmingsleidingen dichter op elkaar geplaatst om warmteverlies in de winter te voorkomen.

De berekeningen en instellingen van de vloerverwarming zijn gebaseerd op de woning zoals deze wordt opgeleverd, dus zonder vloerafwerking / vloerafwerking tot een Rc waarde van max. 0,09 (m².K)/W. De keuze van isolerende vloerbedekking heeft invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming, en kan leiden tot verlaging van het vermogen (met mogelijk klachten tot gevolg). Gedurende de bouw zult u hierover nader geïnformeerd worden.

Ondanks de goed geïsoleerde buitenbeglazing is koudestraling bij (grote)ramen niet geheel uitgesloten.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- Verblijfsruimten zoals woonkamer, keuken en slaapkamers 20 °C
- Verkeersruimten zoals entree en hal 15 °C
- Badruimte zoals de badkamer 22 °C
- Onbenoemde ruimten 15 °C

2.33. Ventilatievoorziening

De appartementen wordt voorzien van een balans ventilatiesysteem. Balansventilatie houdt in dat er (bij gesloten ramen en deuren) evenveel verse buitenlucht wordt toegevoerd in bijvoorbeeld de woonkamer en slaapkamers als er binnenlucht wordt afgevoerd uit bijvoorbeeld de keuken, het toilet en de badkamer. De verse lucht verplaatst zich tussen de verschillende vertrekken via de ruimte onder binnendeuren.

Warmteterugwinning betekent dat de warmte uit de af te voeren binnenlucht middels een tegenstroom warmtewisselaar wordt overgedragen aan de aan te voeren buitenlucht.

Het ventilatiesysteem wordt middels een sensor gestuurd. (hoofdbediening) In de badkamer en doucheruimte is het systeem tevens via draadloos RF bediening tijdelijk bij te regelen.

De ventilatie-unit, de hoofdbediening en de afvoerventielen zullen ongeveer geplaatst worden op de op verkooptekening aangegeven plaats. Echter kan de positie van de afvoerventielen in de realiteit om technische redenen afwijken van de verkooptekening.

De overige ruimten worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- Voor toe- en afvoer van ventilatielucht wordt onder de binnendeuren een opening gehouden van ca. 28mm+ 10mm t.b.v. vloerafwerking.
- De meterkast in de entree wordt geventileerd aan de onder- en bovenzijde.

De berging in de appartementen is bestemd voor de opstelplaats van een wasmachine en droger en voor het aanbrengen van de Warmteterugwin installatie. De wasmachine en droger staan aan een zijde van de kast en de installatie aan de ander zijde in de kast. Deze Warmteterugwin installatie heeft een grote box en aansluitslangen die verbinding maken met de ingestorte kanalen. Een en ander is uit het zicht bij gesloten deuren. Bij het openen van de deuren is de installatie echter geheel zichtbaar.

De opstelplaats van wasmachine en droger gaat uit van plaatsing op elkaar. Voor droger dient u een condensdroger te gebruiken. Er is geen afblaaskanaal voor afvoerlucht beschikbaar.

De overige constructieonderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- In de gevels worden de nodige ventilatievoorzieningen opgenomen ten behoeve van de luchtsponw door middel van open (stoot)voegen.
- Het dak wordt onder de pannen geventileerd middels een ventilerende ondervorst en ventilatielat aan de dakvoet.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. De juiste wijze van ventileren zal in de 'Woonwijzer' worden beschreven.

De stallingsgarage en bergingen worden natuurlijk geventileerd middels de in de gevels opgenomen aluminium roosters en open speedgate in de entree van de stallingsgarage.

2.34. Elektrische installatie

De elektrische installatie voldoet aan het bouwbesluit en de garantienormen conform de uitgaven van de NEN 1010 welke op dit werk van toepassing zijn en wordt aangebracht als op verkooptekening aangegeven.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanaf de elektrameter (levering en montage nutsbedrijf) in de meterkast en verdeelt over het benodigde aantal groepen naar de diverse inbouwdozen met aansluitpunten. Deels geïnstalleerd volgens het centraaldozensysteem, deels worden de inbouwdozen onderling aangesloten.

De schakelaars worden uitgevoerd in kunststof, als wandinbouwmodel, plaatsing op ca. 1.050mm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld.

De wandcontactdozen worden uitgevoerd in kunststof, als wandinbouwmodel met randaarde, plaatsing in verblijfsruimten op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer, ter plaatse van de keuken opstelplaats op ca. 1.200mm boven de afgewerkte vloer en in overige ruimten op ca. 1.050mm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld.

Het appartement is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker in het bellentableau van de postkasten nabij de entreedeur van het appartementengebouw en een beldrukker naast de entreedeur van het appartement. De privé-gedeelten zijn voorzien van een videofoon installatie in de woningentree met 1 camerapaneel ter plaatse van de hoofdentree van het gebouw.

Aangezien het appartement niet over een gasaansluiting beschikt is deze voorzien van een aansluitpunt voor elektrisch koken (2 fasen, 2x230volt op aparte groep, max. 7,2kW).

In het appartement zijn op diverse plaatsen loze (niet bedrade) leidingen aangebracht. Deze leidingen komen vanuit de meterkast en eindigen in een inbouwdoos op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer. Eventuele loze leidingen ter plaatse van de keuken opstelplaats op ca. 100mm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld.

De gemeenschappelijke elektra voorzieningen (armaturen, lift, verlichting entree, trappenhuizen stalling, enz.) worden bemeterd door een gemeenschappelijke elektra meter in de centrale meterkast. De installatie van de bergingen is aangesloten op het bijbehorende appartement.

Installatie in stalling en bergingen worden uitgevoerd in opbouw.

2.35. Zonnepanelen

Op het platte dak worden zonnepanelen geplaatst, aangesloten op de gemeenschappelijke elektra voorzieningen. De positie en een indicatie van het aantal aan te brengen panelen is op de verkooptekeningen aangegeven.

De serie geschakelde zonnepanelen zorgen voor de opwekking van gelijkstroom (DC) door "Photo Voltaïsche" omzetting van zonlicht. Deze gelijkstroom wordt via hiervoor geschikte kabels naar de opgestelde omvormer geleid, waar deze wordt omgezet in bruikbare wisselstroom (AC) van het juiste voltage. De op deze manier opgewekte elektriciteit wordt vervolgens afgegeven aan de centrale voorzieningen elektrische installatie.

Het PV-systeem en de energieprestatie hiervan wordt middels een Beperkte Garantie- en Waarborgregeling uitgesloten van de garantienormen van Woningborg. De garantiebepalingen van de leverancier/ installateur zijn overigens wel van toepassing.

2.36. Veiligheidsinstallatie

In de appartementen worden op de op verkooptekening aangeven plaatsen rookmelders geïnstalleerd. Deze rookmelders, welke zijn voorzien van een goedkeuringsvignet van het Keurmerk Instituut - Consumentenproducten, voldoen aan de eisen van de brandweer en zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie.

De algemene ruimte worden voorzien van armaturen, noodverlichting en uitbordjes conform huidige wet- en regelgeving.

De hellingbaan van de stallingsgarage is voorzien van hellingbaanverwarming t.p.v. de rijbanen.

2.37. Onderhoudsinstallatie

Voor het onderhoud en de bewassing van de kozijnen zijn, behoudens de naar binnen draaiende delen (ramen en / of deuren) in de gevels, geen nadere voorzieningen meegenomen.

2.38. Liftinstallatie

In aangebrachte liftschacht wordt een liftinstallatie gemonteerd met stopplaatsen zoals aangegeven op de tekeningen. De liftkooi en liftschacht zijn voorzien van een automatische schuifdeuren. De lift voldoet geheel aan de nieuwste Europese richtlijnen en het Besluit liften. Mede daarom is de lift onder andere voorzien van een telefonische spreek-luisterverbinding welke, via een telefoonaansluiting in de algemene meterkast, direct communiceert met het servicecentrum van de lift leverancier.

Verder worden alle geëiste en bijbehorende voorzieningen aangebracht zoals verlichting en ventilatie in de liftschacht, een wandcontactdoos in de liftput, veiligheidsschakelaars, enz.

3. Materiaal- en Kleurenschema

3.1. Materiaal- en kleurenschema exterieur

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevel		
Gevelsteen	Baksteen waalformaat	Rood/Bruin nuance
Plint en afdekrand	Beton	Naturel beton grijs
Voegwerk (verdiept)	Mortel	Grijs
Kaders in rondom kozijnen	Beton	Naturel beton grijs
Pilaren en timpaan	Beton	Naturel beton grijs
Balkonplaten begane grond	Betontegels	Betongrijs
Balkonplaten 1^e en 2^e verdieping	Beton	Naturel beton grijs
Gevelateien	Metaal, gepoedercoat	Wit
Spekbanden in metselwerk	Beton	Naturel beton grijs
Hekwerken	Thermische verzinkt en gepoedercoat staal	Ral 7037 o.g.
Rooster stalling	Aluminium	Ral 7037 o.g.
Gevelkozijnen		
Kozijnen	Hardhout	Ral 9010
Ramen	Hardhout	Ral 9010
Entreedeur appartement	Triplex met vulling	Ral 9010
Overige buitendeuren	Hardhout	Ral 9010
Raam- en deurbeslag	Aluminium	Blank
Glas	Isolerend glas	Helder
Dak		
Dakbedekking hellend dak	Keramische dakpan met golf	Madura leigrijs
Dakbedekking plat dak	Bitumen	Zwart
Gecombineerde dakdoorvoeren	Gemoffeld aluminium	Zwart
Kroonlijst	Polyester	Wit
Dakgoten	Polyester	Wit
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Dakkapel	Polyester	Wit

3.2. Materiaal- en kleurenschema interieur

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Appartementen		
Aftimmeringen	Multiplex of mdf	Crème-wit
Binnenzijde buitenkozijnen	Hout	Crème-wit
Binnenkozijnen	Hout	Crème-wit
Binnendeuren	Stompe vlakke plaatdeuren	Crème-wit
Vensterbanken	Kunststeen	Wit
Trap woongedeelte Kelder. App 01 en 02	Vuren open trap	Crème-wit / grondverf
Algemene ruimte		
Aftimmeringen	Multiplex of mdf	Crème-wit
Trappen	Beton glad	Naturel
Binnenkozijnen	Hout	Crème-wit
Binnendeuren	Stompe vlakke plaatdeuren	Crème-wit
Plafonds stalling	Houtwolcement	Naturel

4. Ruimte Afwerkstaat

4.1. Ruimte afwerkstaat algemene ruimten

Positie	Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Plint
kelder	berging, fietsenberging parkeergedeel te	beton naturel, monoliet afgewerkt	beton naturel, kalkzandsteen schoonwerk en kalkzandsteen gestuukt.	heraklith kleur naturel op isolatie	strook heraklit kleur naturel op isolatie tegen plafond
	trappenhuis	Vinyl of PVC vloerbedekking kleur grijs	scanbehang met sauswerk, kleur n.t.b.	onderzijde trap en bordes gerold en structuurspuitwerk op breedplaat	Bijpassende plint incl. kitnaad
	trappen en bordessen	prefab beton (trap en bordes)	scanbehang met sauswerk, kleur	onderzijde trap en bordes gerold en structuurspuitwerk op breedplaat	kitnaad
	hellingbaan	in het werk gestort beton ruw opgeleverd	prefab beton naturel	onderzijde bordes gerold beton naturel	n.v.t.
begane grond	entreeportaal	Vinyl of PVC vloerbedekking kleur grijs en schoonloopmat	scanbehang met sauswerk kleur n.t.b.	n.v.t.	Bijpassende plint incl. kitnaad
	trappenhuis	Vinyl of PVC vloerbedekking kleur grijs	scanbehang met sauswerk, kleur n.t.b.	onderzijde trap en bordes gerold en structuurspuitwerk op breedplaat	Bijpassende plint incl. kitnaad
	trappen en bordessen	prefab beton (trap en bordes)	scanbehang met sauswerk, kleur	onderzijde trap en bordes gerold en structuurspuitwerk op breedplaat	kitnaad
	gang	Vinyl of PVC vloerbedekking kleur grijs	scanbehang met sauswerk kleur n.t.b.	akoestische spuitpleister op onderzijde breedplaat	Bijpassende plint incl. kitnaad
1^e en 2^e verdieping	trappenhuis	Vinyl of PVC vloerbedekking kleur grijs	scanbehang met sauswerk, kleur n.t.b.	onderzijde trap en bordes gerold en structuurspuitwerk op breedplaat	Bijpassende plint incl. kitnaad
	trappen en bordessen	prefab beton (trap en bordes)	scanbehang met sauswerk, kleur	onderzijde trap en bordes gerold en structuurspuitwerk op breedplaat	kitnaad
	gang	Vinyl of PVC vloerbedekking kleur grijs	scanbehang met sauswerk kleur n.t.b.	akoestische spuitpleister op onderzijde breedplaat	Bijpassende plint incl. kitnaad

4.2. Ruimte afwerkstaat appartementen

Positie	Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
kelder	woning	zandcementdekvloer op harde persing isolatie	beton en kalkzandsteen behangklaar	(fijn) structuurspuitwerk op breedplaat
begane grond	woning m.u.v. badk, douche, mk en wc	zwevende zandcementdekvloer onafgewerkt	kalkzandsteen en gibo behangklaar	(fijn) structuurspuitwerk op breedplaat
	badkamer en douche	tegels 60x60cm donkergrijs op zandcementdekv.	tegels 30x60cm wit glans, liggend tot plafond	(fijn) structuurspuitwerk op breedplaat
	toilet	tegels 60x60cm donkergrijs op zandcementdekv.	tegels 30x60cm wit glans, liggend tot 1,5m. Structuurspuitwerk van 1,5m - plafond	(fijn) structuurspuitwerk op breedplaat
eerste verdieping	woning m.u.v. badk, douche en wc	zwevende zandcementdekvloer	kalkzandsteen en gibo behangklaar	(fijn) structuurspuitwerk op breedplaat
	badkamer en douche	tegels 60x60cm donkergrijs	tegels 30x60cm wit glans, liggend tot plafond	(fijn) structuurspuitwerk op breedplaat
	toilet	tegels 60x60cm donkergrijs	tegels 30x60cm wit glans, liggend tot 1,5m. Structuurspuitwerk van 1,5m - plafond	(fijn) structuurspuitwerk op breedplaat
tweede verdieping	woning m.u.v. badk, douche en wc	zwevende zandcementdekvloer	kalkzandsteen en gibo behangklaar, gipsplafond structuurspuitverf	(fijn) structuurspuitwerk op breedplaat en schuine gipsplafond
	badkamer en douche	tegels 60x60cm donkergrijs	tegels 30x60cm wit glans, liggend tot plafond	(fijn) structuurspuitwerk op breedplaat
	toilet	tegels 60x60cm donkergrijs	tegels 30x60cm wit glans, liggend tot 1,5m. Structuurspuitwerk van 1,5m - plafond	(fijn) structuurspuitwerk op breedplaat

5. Wijzigingen en meer- en minderwerk

5.1. Algemeen

Alle eventuele wijzigingen in opdracht van de projectontwikkelaar / bouwondernemer en / of in opdracht van de verkrijger verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de aannemingsovereenkomst.

Door de bouwondernemer wordt u een standaardlijst meer- en minderwerk ter beschikking gesteld. Op deze lijst kunt u standaard meer- en minderwerkzaamheden aangeven die u wilt laten uitvoeren dan wel laten vervallen.

De uitvoering van alternatieven en keuze van opties dient in een vroeg stadium kenbaar gemaakt te worden en is slechts mogelijk voor zover naar oordeel van de bouwondernemer de stand van het werk dit toelaat en / of de voortgang van de bouw hierdoor niet stagneert. Tijdens het verkoopgesprek zult u uitgebreid ingelicht worden over de verschillende opties.

Wijzigingen buiten de standaardlijst om zijn bespreekbaar. In een persoonlijk gesprek met onze kopersbegeleider kunt u uw wensen kenbaar maken, waarna deze zal beoordelen of de wijzigingen mogelijk zijn; ze mogen onder andere niet in strijd zijn met de normen en eisen van het Bouwbesluit, Gemeentelijke voorwaarden en Woningborg en moeten technisch (en financieel) haalbaar zijn.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige bouwondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze bouwondernemer geregeld te worden.

Van alle overeengekomen meer- en minderwerken ontvangt u van de bouwondernemer een opdrachtbevestiging. Deze opdrachtbevestiging is een totaaloverzicht en zal tijdens de bouw als opdrachtbrief dienen. Het is dus zowel voor de bouwondernemer als voor u zaak om goed na te gaan of alle overeengekomen meer- en minderwerken eenduidig op de opdrachtbevestiging zijn vermeld.

Van het totale saldo meer- en minderwerk moet 25% bij opdracht betaald worden. U ontvangt hiervan een factuur. Het overige deel betaald u bij het gereed komen van het meer- en minderwerk, in de regel is dit bij de opleveringstermijn.

Het is **niet** mogelijk sanitair of andere onderdelen tijdens de bouw door een andere firma dan de leverancier / installateur van de bouwondernemer te laten leveren c.q. monteren.

In verband met garanties kunnen wij geen medewerking verlenen aan het laten vervallen van tegelwerk, sanitair en dekvloeren.

Voor enkele meer- en minderwerken geldt dat die onderdelen en eventueel hiermee samenhangende gevolgen niet meer gegarandeerd worden door Woningborg. Dit houdt in dat er een Woningborg waarborgcertificaat wordt verstrekt met daarop vermelding van een bijzondere bepaling. In deze bijzondere bepaling of clause wordt het bewuste meer- of minderwerk onderdeel en eventuele gevolgen uitgesloten van de van toepassing zijnde garantie- en waarborgregeling.

6. Oplevering / Sleuteloverhandiging

6.1. Algemeen

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, ofwel de datum waarop uw appartement voor bewoning gereed zal zijn. Ieder appartement wordt uiterlijk opgeleverd binnen het aantal werkbare werkdagen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat het bouwen nog veel ambachtelijk werk met zich mee brengt. Door vele factoren kunnen vertragingen (en soms ook vervroegingen) optreden. Als het vriest kan er niet gemetseld worden, als het regent niet geschilderd, etc.

Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve sanitair, tegels en glasruiten, deze worden schoon opgeleverd. Het bij de appartementen behorend terrein wordt ontdaan van uit de bouw ontstaan bouwvuil en puinresten.

Minimaal twee weken voor oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Minimaal vijf werkbare dagen voor de oplevering krijgt u een uitnodiging om een opname te doen (een zgn. vooroplevering) voor het opstellen van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen. Na deze opname wordt er naar gestreefd de gebreken en tekortkomingen van de opnamelijst voor de oplevering te herstellen.

Wanneer het appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met de bouwondernemer uw appartement te inspecteren voor oplevering (sleuteloverdracht).

Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vast gelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering ontvangt u de sleutels van uw appartement, indien de akte van transport van het appartementsrecht en de eventuele hypotheekakte heeft plaats gevonden en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan: de gehele koop- en aanneemsom, waaronder begrepen het saldo van meer- en minderwerk, is betaald.

Het is dus zaak voor tijdige betaling van de termijnen zorg te dragen.

6.2. Oplevering via Vereniging Eigen Huis

Indien u lid bent van de Vereniging Eigen Huis kan de opname van uw appartement, die tot de oplevering moet leiden, door hen worden begeleid.

6.3. Onderhoudstermijn

Binnen drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, heeft u de gelegenheid om te berichten of er nieuwe onvolkomenheden, behoudens de gevolgen van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, na de oplevering zijn ontstaan. Bij kleine onvolkomenheden moet u met een belangrijk ding rekening houden: een appartement wordt gebouwd met 'levende' materialen. Materialen die nog kunnen gaan 'werken' zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent dat er in hoeken bij stucwerk/ spuitwerk haarscheurtjes ontstaan. Dat is niets ernstig: ze worden veroorzaakt door het uit uw appartement wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout eerst moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze zaken kunnen nooit worden voorkomen.

7. Kopersinformatie

7.1. Algemeen

De appartementen worden gebouwd en verkocht met het garantiecertificaat van Woningborg waarbij de bouwondernemer is aangesloten. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt voor ondernemingen die zijn ingeschreven. Nadat uw besluit tot aankoop van een appartement is genomen, ontvangt u van de makelaar het door de stichting uitgegeven boekje "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016". Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, enzovoort.

Het garantiecertificaat wordt aangevraagd door de bouwondernemer.

7.2. Koop- en Aannemingsovereenkomst

De overeenkomst :

- een koopovereenkomst met BPD voor de levering van het appartementsrecht, inclusief overige kosten en
- een aannemingsovereenkomst met T&G Bouwcombinatie BV voor de bouw van het appartement.

Nadat de overeenkomsten door de verkrijger, verkoper en bouwondernemer zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele overeenkomst wordt naar de notaris gestuurd, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

Nadat de overeenkomst is ondertekend heeft u één kalenderweek bedenktijd. In deze week kunt u, zonder opgaaf van reden, de overeenkomst ongedaan maken.

7.3. Vrij Op Naam (VON)

De in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast. Eventuele prijsstijgingen tijdens de bouw, anders dan BTW, worden niet doorberekend.

De koopsom is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Niet in de koopsom zijn begrepen:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de appartement.
- De rente over termijnen die op het tijdstip van ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst reeds zijn vervallen.
- De aansluitkosten van telefoon en televisie aansluiting.
- Eventueel meer- en minderwerk.
- Eventuele wijzigingen in het BTW-percentage.

7.4. Wanneer moet u gaan betalen

Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot wij u een factuur sturen, waarop wij de (reeds) vervallen termijnen in rekening brengen:

- Indien u over 'eigen geld' beschikt, en de transportakte is gepasseerd, betaalt u de factuur.
- Wanneer u niet over 'eigen geld' beschikt en ook de hypotheekakte is nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

De koopsom van de kavel wordt betaald bij de eigendomsoverdracht.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen conform artikel 4.1 van de aannemingsovereenkomst is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk – voorzien van uw handtekening – naar uw geldgever, die voor betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

De ondernemer heeft de mogelijkheid om bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst een zekerheid van maximaal 10% van de koop- en aanneemsom als zekerheid te verlangen. Deze zekerheid kan door u gesteld worden in de vorm van een waarborgsom, een bankgarantie of een verpanding van het bouwdepot.

7.5. Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van transport' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Vóór die datum krijgt u van de notaris een afrekening toegestuurd, waarop het totale – op die datum verschuldigde – bedrag is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- De (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum.
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.
- De afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventuele ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

In het algemeen worden op de transportdatum twee akten ondertekend:

- De akte van eigendomsoverdracht.
- De hypotheekakte.

7.6. De 5%-regeling

De zogenaamde 5%-regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw appartement snel verholpen te krijgen. Hoe gaat dat in zijn werk?

U dient bij de oplevering van uw appartement alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te hebben overgemaakt / voldaan. De bouwondernemer heeft ten gunste van de Verkrijger (via Woningborg) een 'collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht' onder berusting gesteld van notariskantoor **Erkamp Boots Willemsen te Alkmaar**. Het bedrag waarop Verkrijger in voorkomende gevallen recht zou hebben, bedraagt maximaal 5% van de in deze akte genoemde aanneemsom. De bankgarantie blijft onder beheer van de notaris tot de eventuele geconstateerde gebreken zijn verholpen. Deze dienen in het algemeen binnen vijftien werkbare dagen te zijn opgelost. Pas dan valt de bankgarantie vrij. Gelijktijdig met het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de 5%-regeling van toepassing verklaard.

Het spreekt voor zich dat in een dergelijke regeling de werking precies verwoord is, zoals:

- De beoordeling van uw appartement.
- De betaling.
- De bankgarantie bij de notaris.
- De oplevering.
- Herstel van gebreken en tekortkomingen.
- Geschillen.
- Het vrijvallen van de bankgarantie.

Een en ander is dan ook opgenomen in de 'Model opleveringsregeling' met bijbehorende geschillenregeling (het 'reglement bindend advies'), die u bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ter hand wordt gesteld.

7.7. Budget en financiering

De keuze van een hypotheek zal sterk afhankelijk zijn van uw financiële positie op dit moment en uw financiële draagkracht in de toekomst.

Hoe meer keus des te meer twijfel. De juiste hypotheek vinden is geen gemakkelijke opgave. Financieringsspecialisten kunnen u terzijde staan met een goed advies over wat in uw geval verstandig is.

Let er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (o.a. renteverlies tijdens de bouw) worden opgenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd. Laat u ook op dit punt grondig door de financieringsspecialist informeren.

7.8. Een huis met Woningborgcertificaat



Om deze te kunnen geven heeft de bouwondernemer zich aangesloten bij Woningborg. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer kan worden ingeschreven. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteiten van de uitvoerders, kredietwaardigheid, enz.. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het huis met Woningborg-certificaat worden verkocht en ontvangt de verkrijger na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat.

Als u een huis met Woningborg-certificaat koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het Woningborg certificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van het appartement.
Deze is zes jaar van kracht. Bij bepaalde technische gebreken zelfs 10 jaar. Op sommige onderdelen is dit korter (bijvoorbeeld 1 jaar op schilderwerk).
- De tekst van de koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg, vastgesteld door het Koninklijk Notarieel Broederschap, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen, de Consumentenbond, de Vereniging Eigen Huis en Woningborg. Dus u heeft altijd een veilig contract.
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg
- Bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u het door Woningborg uitgegeven boekje Woningborg-Garantie en waarborgregeling, waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie kunt vinden (onder andere ook over oplevering en gereedmelding).
- U blijft nooit met een half afgebouwde appartement zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw woning door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor de verkrijger en de bouwondernemer.

Op de installaties is geen aanvullende garantie van Woningborg van toepassing. De installaties vallen uiteraard wel onder de reguliere garantie.

Niet tot de levering behorende onderdelen, zoals de keuken en plinten, in de technische omschrijving uitgesloten onderdelen, eventueel in minderwerk vervallen onderdelen en leveringen van derden zoals water, gas en elektra vallen buiten onze garantie en de van toepassing zijnde garantie en waarborgregeling.

De Woningborg garantie beschermt kortom gedurende vele jaren tegen eventuele technische en financiële risico's, die aan de bouw en aankoop van de appartementen verbonden kunnen zijn.

7.9. Politiekeurmerk Veilig Wonen®



Met uw veiligheid in en om de appartementen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden. Hiertoe wordt er bij de planopzet en -inrichting (paden, verlichting), en woningopzet (kozijnen, hang- en sluitwerk, gevelindelingen enz.) zoveel mogelijk rekening gehouden met de opgestelde eisen en richtlijnen ter verhoging van de inbraakpreventie en sociale veiligheid. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) kan desgewenst door de verkrijger worden aangevraagd (wordt niet projectmatig aangevraagd). Het Politiekeurmerk Veilig Wonen kan echter pas worden toegekend op het moment dat alle appartementen zijn opgeleverd.

7.10. Service en garantie

Bij het kopen van een appartement komt nogal wat kijken. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders, enz., kunnen een en ander danig onoverzichtelijk maken waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u echter tijdens het gehele proces om het spoor niet bijster te raken. Daarom leveren wij u goede, duidelijk geordende informatie. Deze technische omschrijving is er een voorbeeld van.

Bij de oplevering van uw appartement ontvangt u de 'Woonwijzer', met informatie die nodig is om uw appartement in een goede staat te houden, zoals; het onderhoudsschema, een opsomming van materialen en kleuren die voor uw appartement zijn gebruikt, plaatsen waar zich onstoppingsstukken bevinden, kortom een naslagwerk met allerlei tips en suggesties.

In de garantieperiode draagt de bouwondernemer zorg voor het tijdig verhelpen van eventuele klachten.

7.11. Appartementsrechten / Vereniging van eigenaars

Het bouwblok wordt door middel van een Akte van Splitsing (en eventueel ondersplitsingen) door de notaris verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten.

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de gebruiksrechten en anderzijds de eigendomsrechten:

- Een appartementsrecht is een aandeel in het complex dat de bevoegdheid geeft tot het alleen gebruik van een bepaald gedeelte van dat complex, namelijk uw privé gedeelte (woning) met de bijbehorende berging.
- Het eigendom van het gehele complex komt toe aan alle verkrijgers gezamenlijk, daarnaast heeft iedere verkrijger het gebruiksrecht van die gedeelten van het complex, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bedoeld (bijvoorbeeld het trappenhuis, de hal, de lift enz.).

De akte van splitsing regelt onder meer de eigendomsverhoudingen en stemverhoudingen binnen het complex.

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaars opgericht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht wordt automatisch en van rechtswege lid van deze vereniging.

Het bestuur van de vereniging berust bij één of meer bestuurders en wordt door de eigenaars van de appartementsrechten benoemd. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartementsrecht maar dit is niet noodzakelijk. In het geval dat er meerdere bestuurders zijn, wordt er een voorzitter benoemd, een secretaris en een penningmeester.

In het reglement van de vereniging worden zaken geregeld als het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en privé gedeelten van het bouwblok. Alle kosten die hiermee samenhangen (verzekeringen, onderhoud, energiekosten van de gemeenschappelijke ruimten, reparaties, enz.) worden naar de leden omgeslagen in de servicekosten.

De wet eist dat de vereniging tenminste éénmaal per jaar een ledenvergadering belegt. Tijdens deze vergadering worden de financiële jaarstukken besproken en worden de servicekosten voor het komende jaar vastgesteld.

Om de vereniging een zorgeloze start te garanderen en de eigenaren zorgeloos te laten wonen, wordt het beheer in de eerste periode uitbesteed. Indien voortzetting van deze dienstverlening daarna door de bewoners op prijs wordt gesteld, kan het lopende contract gecontinueerd worden.

Een aantal zaken, zoals de verzekering van het complex na oplevering, moeten al snel door de vereniging geregeld worden. Om dit goed te kunnen doen en de daaraan verbonden financiële verplichtingen tijdig te kunnen voldoen, is er zeer tijdig een voorschot / eerste inleg nodig. De hoogte van dit voorschot is sterk afhankelijk van het aantal appartementsrechten en zal dus per complex verschillen.

7.12. Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle appartementen door de bouwondernemer verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering (sleuteloverdracht) van uw appartement.

Controleer voor de opleveringsdatum:

- Uw opstalverzekering.
- Uw inboedelverzekering.

7.13. Veiligheid tijdens de bouw

Binnen de huidige wetgeving (ARBO-wet) is de bouwondernemer tijdens de uitvoering (de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de bouwondernemer ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van zaakkundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van de bouwondernemer. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen e.d. zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Middels de informatiebulletins of nieuwsbrieven zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

7.14. Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen gaan wij ervan uit dat dit door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Indien dit door een professioneel erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd dienen er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner / eigenaar getroffen te worden (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser alsmede bevestiging en zekering van de ladder).

8. Tot slot

Een nieuwbouwappartement bevat in de eerste periode van bewoning nog veel vocht (bouwvocht). Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te verwarmen / stoken. Hiermee wordt ook het verschijnsel van meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Nabij de ventielen van de ventilatie kan door luchtcirculatie extra stofafzetting plaatsvinden wat zichtbaar wordt als gekleurde vlekken.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de appartementen worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na de oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht wordt opgesloten.

Wijzigingen in dekvloerafwerkingen (zoals het aanbrengen van vloerafwerkingen, parketvloeren enzovoort) kunnen niet zonder meer op de dekvloer(en) worden aangebracht. Daarbij zijn veelal extra voorzieningen ter voorkoming van contactgeluid (en ook scheurvorming) noodzakelijk en moeten deze voorzieningen volgens de geldende voorschriften (voor rekening verkrijger) worden aangebracht.

Let ook op bij het leggen / laten leggen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen.

Wij adviseren u verder niet in de dekvloeren te spijkeren of te boren in verband met de aanwezigheid van leidingen in de dekvloeren.

Daar waar bij wand afwerking behangklaar is aangegeven wil dit zeggen dat de grote oneffenheden in de (beton-, kalkzandsteen- en / of gips-) wanden zijn gedicht met gipsmortel. Afhankelijk van de behangkeuze (of ander afwerkingsmateriaal) kunnen er bepaalde nadere voorbereidende maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dient u dan zelf te nemen.

9. Algemene Projectgegevens

Planontwikkeling

BPD Ontwikkeling BV
Ijsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam



Bouwondernemer

T&G Bouwcombinatie BV
Mosselaan 124
1934 RD Egmond aan den Hoef



Architect

LSL architecten
Dorpstraat 16
5504 HH Veldhoven



Makelaar

Sopar Makelaars
Nieuwstraat 74-78
1441 CN Purmerend

