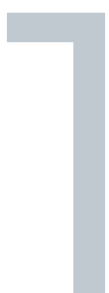


TECHNISCHE OMSCHRIJVING



WEDERSTAETE



DE AANKOOP

APPARTEMENTSRECHTEN

VERENIGING VAN EIGENAARS

KOOPSOM V.O.N. (VRIJ OP NAAM)

EIGENDOMSOVERDRACHT

BETALING

HYPOTHEEK TIJDENS DE BOUW

SWK

VOORSCHRIFTEN

OPLEVERING / SLEUTELOVERDRACHT

VERZEKERING

MOGELIJKHEDEN MEER- EN MINDERWERK

OPLEVERINGSPLANNING

BEZOEK AAN DE BOUWPLAATS

GROTE KLEINE LETTERS

MAATVOERING EN MATERIAALKEUZE

CONSTRUCTIE / WERKZAAMHEDEN DIRECT NA OPLEVERING

GARANTIE OP TECHNISCHE GEBREKEN NA OPLEVERING

ONDERHOUD

PARKEERVOORZIENING

BOUWBESLUIT

ENERGIE PRESTATIE NORM

ENERGIELABEL

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



Inleiding

Het project Wederstaete te Wierden bestaat uit 33 koopappartementen gelegen op de hoek van de Nijverdalsestraat en De Marke. Wederstaete bestaat uit Wederstaete 1 (11 koopappartementen) en Wederstaete 2 (22 koopappartementen).

De aankoop

Wanneer je jouw droomappartement heeft gekozen en besluit tot aankoop over te gaan, wordt dit vastgelegd in een koop-/aanneemovereenkomst. In deze overeenkomst verplicht Goossen Te Pas zich het appartement te bouwen en te leveren. Je verplicht je tot onder andere de koopsom en de aanneemsom te betalen volgens de standaard termijnregeling van SWK. Nadat deze overeenkomst door koper en Goossen Te Pas is getekend, wordt deze naar Notaris Hölscher te Rijssen verzonden.

Appartementsrechten

Appartementencomplexen moeten wettelijk, door middel van een akte van (onder)splitsing, door de notaris worden verdeeld in een aantal zogenaamde 'appartementsrechten'. Daar maakt ook dit appartement deel van uit. Notaris Hölscher te Rijssen verzorgt hierbij de splitsingsakte en splitsingstekeningen, waarin het reglement van splitsing is opgenomen. In dit reglement is onder meer aangegeven voor welk gedeelte de eigenaar gerechtigd is in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk aandeel de eigenaar moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. Als eigenaar van een appartementsrecht verkrijg je het exclusieve gebruiksrecht van een privégedeelte van het complex (jouw appartement) en het mede gebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw die voor gemeenschappelijk gebruik (entree, trappenhuis, lift, gezamenlijke installaties etc.) zijn bestemd.

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht kan plaatsvinden nadat de splitsing in appartementsrechten en de oprichting van de Vereniging van Eigenaars heeft plaatsgevonden en in de openbare registers is geschreven. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door het zogenaamde complexnummer van het gebouw. Dit complexnummer wordt door het Kadaster vastgesteld. De splitsingsakte is voor jou van belang, hierin staat namelijk het volgende omschreven:

- ◆ Welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- ◆ Hoe de jaarlijkse begroting (exploitatieberekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de servicekosten moeten worden betaald;
- ◆ Hoe het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- ◆ Hoe het gebouw verzekerd moet worden;
- ◆ Hoe de Vereniging van Eigenaars is samengesteld en zal functioneren;

- ◆ De stemverhoudingen en de wijze van stemmen door de eigenaren van een appartementsrecht in de Vereniging van Eigenaars;
- ◆ Met welke erfdienstbaarheden, lasten en beperkingen het complex belast is.

Vereniging van Eigenaars

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de verschillende eigenaren, wordt voor het woongebouw via notaris Hölscher een 'Vereniging van Eigenaars' opgericht. Iedere eigenaar wordt automatisch van rechtswege lid van de Vereniging. De vereniging komt eenmaal per jaar bijeen, of zoveel vaker als gewenst of noodzakelijk is. Op deze vergaderingen worden belangrijke besluiten genomen, zoals de vaststelling van een huishoudelijk reglement, het bepalen van de hoogte van de servicekosten en beslissingen inzake het treffen van de nodige voorzieningen en maatregelen om het complex in goede staat van onderhoud te houden.

Het bestuur van de Vereniging, waarvan eveneens één of meer administrateurs deel uit kunnen maken, wordt gekozen door de leden. Het bestuur behartigt de dagelijkse gang van zaken, zoals onder meer het (doen) van onderhoud, reparaties en schoonmaak. Zij geeft hierbij uitvoering aan de bepalingen van de statuten en van de door de Vereniging genomen besluiten, waaronder de verrekening van de servicekosten. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartementsrecht, maar noodzakelijk is dit niet. Het beheer kan ook worden overdragen aan een beheersmaatschappij, een administratie- of een makelaarskantoor met specifieke ervaring en deskundigheid op dit gebied.

Belangrijke taken van het bestuur zijn:

- ◆ Het opstellen van de begroting voor het komende boekjaar;
- ◆ Het opstellen van een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP);
- ◆ Vergaderingen leiden;
- ◆ Notuleren van het exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar.

Aan de hand van de begroting en de in de akte van splitsing opgenomen verdeelsleutel, wordt het bedrag vastgesteld waartoe elke appartementsrechteigenaar verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten (naar rato splitsingsdeel).

Koopsom v.o.n. (vrij op naam)

De koop-/aanneemsom van het door jou gekochte appartement staat vermeld in de ondertekende koop-/aanneemovereenkomst. Deze som betreft een vaste prijs. Eventuele prijsstijgingen, in bijvoorbeeld loon- en materiaalkosten, worden derhalve niet aan jou doorberekend. In de koopsom v.o.n. zijn voorts begrepen onder meer de kosten aan de

werkzaamheden van de architect, de constructeur, de planontwikkelaar, de makelaar, de notaris en de aansluitkosten op het water en elektra.

Kosten welke vooral afhankelijk zijn van jouw persoonlijke omstandigheden, zoals afsluitprovisie hypotheek, notariskosten hypotheekakte en (voor zover van toepassing) rente over reeds vervallen termijnen, zijn niet inbegrepen in de v.o.n.-prijs. Eventuele wijzigingen in het btw-tarief (thans 21%) worden wel met jou verrekend.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats door een zogenaamde transportakte bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris jou een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van jouw geldgever en welk bedrag jij tijdig aan de notaris dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, dient gelijk te zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, zul je het eventuele ontbrekende bedrag moeten aanvullen c.q. een aanvullende zekerheidsstelling moeten geven. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend:

- ◆ Akte van eigendomsoverdracht
- ◆ Hypotheekakte m.b.t. de lening die je t.b.v. de financiering van jouw appartement hebt afgesloten.

Betaling

De koop-/aanneemovereenkomst wordt aan jou gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de koop-/aanneemovereenkomst vermeld. De koop-/aanneemovereenkomst geeft aan dat je tot de datum van notariële levering uitstel van betaling hebt. Op de datum van notariële levering voldoe je de grondkosten, de vervallen termijnen en de verschuldigde uitstelrente. Na notariële levering ontvang je telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's voldoe je uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening. Eventueel door jou opgedragen meerwerken dienen te worden voldaan conform de termijnregeling voor meerwerk van SWK, waarbij voor de opties 25% in rekening wordt gebracht bij opdracht en 75% bij het gereedkomen van het meerwerk.

Hypotheek tijdens de bouw

Je ontvangt de nota's van de vervallen termijnen digitaal per e-mail. De kopie zend je, voorzien van jouw handtekening, zo spoedig mogelijk naar jouw geldgever die voor betaling zorgdraagt.

SWK

Voor het project is een bouwgarantie verzekering aangevraagd bij SWK. Hiermee verbindt de ondernemer zich tegenover de koper om de verplichtingen voortvloeiende uit de regelgevingen van SWK na te zullen komen. Voor nadere informatie verwijzen wij naar de brochure van SWK.

Voorschriften

Van toepassing is het Bouwbesluit 2012 met de bijbehorende NEN-normen zoals deze door Bouwtoezicht van de gemeente Wierden worden gehanteerd, de geldende voorschriften van de diverse Nutsbedrijven en de Algemene Voorwaarden behorend bij de koop-/aanneemovereenkomst.

Oplevering / sleuteloverdracht

Nadat Goossen Te Pas zijn werkzaamheden heeft afgerond, is jouw woning gereed voor oplevering en vindt de sleuteloverdracht plaats. Hiervoor is het goed om te weten dat:

- Je twee weken voor de definitieve oplevering van de Goossen Te Pas een uitnodiging ontvangt met daarop de opleveringsdatum en het -tijdstip. Op dat tijdstip neem je, samen met de Goossen Te Pas, jouw woning door om te constateren of er wel of geen gebreken/ tekortkomingen aan de bouwkundige staat zijn waar te nemen. Eventuele tekortkomingen worden door de Goossen Te Pas binnen de daarvoor geldende termijn verholpen;
- Alvorens de sleuteloverdracht dienen door jou aan alle financiële verplichtingen jegens de Goossen Te Pas te zijn voldaan;
- Nadat de tekortkomingen zijn verholpen, wordt de Goossen Te Pas geacht aan zijn leveringsverplichtingen te hebben voldaan.

Verzekering

Alle appartementen zijn tijdens de bouw verzekerd via de Goossen Te Pas. Deze verzekering eindigt op het moment dat het appartement aan de koper per oplevering wordt overdragen, danwel aan de koper ter beschikking wordt gesteld. Het is dus zaak dat je als koper tijdig de noodzakelijke verzekeringen aangaat.

Mogelijkheden meer- en/of minderwerk

Als koper zul je door de Goossen Te Pas in de gelegenheid worden gesteld om jouw appartement eventueel nog meer op jouw persoonlijke wensen af te stemmen. De mogelijkheden hiertoe zijn echter begrensd. Van de Goossen Te Pas ontvang je nadere

informatie, onder meer op het gebied van sanitair, tegelwerk en keukens. Een kleine waarschuwing is hier op zijn plaats: hoewel het de intentie is van de Goossen Te Pas om zoveel mogelijk met jouw wensen rekening te houden, is helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Enerzijds omdat jouw appartement deel uitmaakt van een (seriematig) bouwproces, anderzijds omdat de Goossen Te Pas als eindverantwoordelijke voor het bouwkundig product altijd rekening moet houden met de technische mogelijkheden, de uitvoerbaarheid, wettelijke eisen, geldende normen en regelingen. Zo zijn bijvoorbeeld wijzigingen in/aan de bouwkundige hoofdconstructies niet mogelijk. De mogelijkheden zullen voorts afhankelijk zijn van de voortgang van het werk. Het is de koper en derden niet toegestaan werkzaamheden te verrichten tijdens de bouw.

Opleveringsplanning

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven welke wordt gerekend vanaf start bouw en in werkbare dagen. Hierbij dienen de nodige reserves in acht te worden genomen, omdat enerzijds de bouw ambachtelijk werk met zich mee brengt en anderzijds afhankelijk is van weersomstandigheden. In een later stadium zullen de prognoses steeds nauwkeuriger worden bepaald. Om bovenstaande redenen kunnen aan afgegeven prognoses geen rechten worden ontleend.

Bezoek aan de bouwplaats

Uit veiligheidsoverwegingen is het bezoeken van de bouwplaats door kopers niet toegestaan. Om toch de gelegenheid te bieden de vorderingen van het werk te bekijken, wordt door de Goossen Te Pas een regeling opgesteld waarbij bezoek onder begeleiding op vastgestelde tijdstippen mogelijk zal zijn. Je ontvangt hierover te zijner tijd nader bericht.

Grote kleine letters

De verkoopbrochure is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Deze verkoopbrochure dient echter slechts om een indruk te geven van de uiteindelijke appartementen. Derhalve kunnen aan de gehele inhoud van de verkoopbrochure geen rechten worden ontleend.

De contractstukken welke jij hebt ontvangen en waarvan deze technische omschrijving deel uitmaakt, zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van mogelijke alsnog door te voeren wijzigingen van architectonische of bouwtechnische en/of constructieve aard, alsmede

eventuele afwijkingen die voort kunnen vloeien uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven.

De Goossen Te Pas is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, ter voldoening aan de overheidseisen en voorschriften waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de appartementen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten en zullen in een erratum of een nieuwsbrief worden vastgelegd.

De bij de contractstukken opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de directe omgeving liggen buiten de invloedssfeer van de Goossen Te Pas. Derhalve kunnen aan het gepresenteerde in deze contractstukken geen rechten worden ontleend inzake de (directe) omgeving.

Maatvoering en materiaalkeuze

Alle afmetingen zijn circa maten en in millimeters gemaatvoerd, tenzij anders is aangegeven. Indien, op deze tekening, deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ook tijdens het bouwen kunnen geringe maatafwijkingen tot stand komen. De plattegronden van de appartementen zijn zo goed mogelijk op schaal 1:50 opgenomen. Mede doordat bij drukwerk het optreden van enige vervorming niet geheel is uit te sluiten, kunnen de op tekening aangegeven maataanduidingen afwijken van jouw eigen meetwerk in het appartement. Ook bij de bouwuitvoering kunnen (relatief) geringe maatafwijkingen ontstaan. De maataanduidingen kunnen dan ook worden gezien als 'circa-maten'. De oppervlakte(s) zijn per type appartement (afgerond) vermeld op de prijslijst. Alhoewel de metingen met een zo groot mogelijke zorg zijn verricht, gelden de vermelde oppervlakten als indicatief.

Constructie / werkzaamheden direct na oplevering

Een nieuwbouwappartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij aan in deze periode goed te ventileren en het opstookprotocol aan te houden (lage temperatuur verwarming). Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door onder meer uittredend bouwvocht, beperkt. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Mede door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen, zullen de krimpscheurtjes met name bij de aansluitnaden ontstaan. Deze kunnen tijdens het eigen onderhoud van het appartement worden dichtgezet met bijvoorbeeld acrylaat kit. Dit geldt alleen binnen het appartement.

Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes, die doorgegeven worden aan de tegel- of grindvloer. Speciale voorzieningen (bijv. dilataties) in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist.

Ook bij steenachtige wandafwerkingen dienen speciale voorzieningen (zoals het insnijden en krimpgaas) te worden toegepast. Eventuele aftimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de brochure van SWK.

Onderhoud

Algemeen

Teneinde jouw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat je hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat vanwege de huidige ARBO voorschriften extra kosten bij jou in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Beglazing

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kan jouw garantierecht in gevaar komen.

Voor het onderhoud dien je overschilderbare beglazingskit toe te passen. Nadere informatie hierover vind je bij oplevering van de appartementen in de praktische handleiding.

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetzing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen, is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Gespecialiseerde bedrijven kunnen, in jouw opdracht, beglazing voorzien van een speciale coating.

Parkeervoorziening

Op het binnenterrein is plaats voor 49 parkeerplaatsen. Hiervan zijn er 38 toegekend aan de appartementen en 11 voor bezoekersparkeren.

Bouwbesluit

Algemeen

Met de invoering van het Bouwbesluit zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de benaming van diverse vertrekken. Zo wordt niet meer gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over verblijfs-, onbenoemde- en verkeersruimten. Deze technische omschrijving is ook aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. Ook jouw garantieregeling is hierop aangepast. Voor meer informatie over het Bouwbesluit kun je je wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente Wierden.

Benamingen

Woonkamer	=	verblijfsruimte
Keuken	=	verblijfsruimte
Hal/ entree	=	verkeersruimte
Toilet	=	toiletruimte
Meterkast	=	technische ruimte
Slaapkamer	=	verblijfsruimte
Badkamer	=	badruimte
Berging	=	bergruimte

Energie Prestatie Norm

De isolatie en installatie van het appartement is dusdanig dat het appartementencomplex bijna energieneutraal (BENG) is.

Energielabel

Bij de sleuteloverdracht ontvang je een USB-stick met daarop alle relevante informatie over jouw appartement, inclusief het bijbehorende energielabel.

Technische omschrijving

1. Peil

Het Peil – P – is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de entreerimte van het appartementencomplex. Vanuit dit Peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste Peilmaat is bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Wierden.

2. Grondwerk

Voor de funderingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen verricht. Het terrein zal zoveel mogelijk worden aangevuld met uit de ontgravingen verkregen grond.

3. Rioleringswerken en afvalinzameling

De riolering wordt als gescheiden stelsel uitgevoerd in PVC of PE leidingen. De afvoerleidingen voor vuilwater worden aangesloten op het gemeenteriool. Het hemelwater wordt geloosd op de infiltratiekratten gelegen onder de bestrating op het binnenterrein en is voorzien van een overstort naar het gemeenteriool.

In de appartementen worden afvoerleidingen gelegd naar de desbetreffende sanitaire toestellen, wasmachine- en drogeraansluiting, warmtepomp, WTW en het keukenblok. De standleidingen worden bovendaks ontlucht.

4. Erfgrens, bestrating en beplantingen

Het binnenterrein wordt voorzien van diverse gemeenschappelijke groene buitenruimten conform situatietekening. Deze groenstroken zullen worden ingezaaid met graszaad of wildbloemenmengsel. De bestrating wordt uitgevoerd in klinkerformaat betonstraatstenen, in de kleuren zoals is aangegeven op de situatietekening. Het voetpad ter plaatse van de bergingen en het trappenhuis van Wederstaete 1 wordt uitgevoerd in betontegels 300x300mm, kleur grijs. De terrassen op de begane grond worden uitgevoerd in betontegels, afmeting 500x500mm, kleur grijs. De parkeervakken worden deels uitgevoerd in grasbetontegels zoals is aangegeven op de situatietekening. Alle verhardingen worden opgesloten door middel van opsluitbanden. Bestrating buiten de erfgrans/gevellijn is niet van toepassing. Het terrein wordt verlicht door lantaarns.

5. Funderingen

Het appartementencomplex wordt gefundeerd door middel van een betonnen begane grondvloer op een zandpakket, volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. Het gebouw beschikt niet over een kruipruimte.

6. Vloeren

De begane grondvloer van het appartementencomplex bestaat uit een betonnen vloer en wordt aan de bovenzijde geïsoleerd ($R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$). De verdiepingsvloeren bestaan uit betonnen systeemvloeren.

De plafonds zijn voorzien van V-naden. De diktes van de vloeren worden door de constructeur bepaald.

7. Metselwerk/ binnenwanden

Gevelmetselwerk

De gevels van de appartementen worden uitgevoerd in een handvorm baksteen in wildverband verwerkt en voorzien van voegwerk. Plaatselijk wordt het metselwerk om de laag terugliggend ten opzichte van het gevelvlak uitgevoerd.

Het gevelmetselwerk wordt met een geïsoleerde spouw ($R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$) gescheiden van het binnenblad. De isolatie is bevestigd tegen het binnenspouwblad.

In het buitengevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. De binnen spouwmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen, de dikte van deze wanden volgens opgave constructeur.

De monsterstenen geven een indicatie van het uiteindelijke resultaat. Gemeld dient te worden dat het eindresultaat kan afwijken van wat is weergegeven doordat er kleurverschillen kunnen optreden in de verschillende productiestadia van de bakstenen. Aan de monsterstenen kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

De waterslagen zijn van aluminium.

Bouwmuren / dragende wanden

De appartement scheidende wanden en dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, de dikte van deze wanden worden bepaald aan de hand van de berekening van de constructeur en volgens de geldende geluidsvoorschriften.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in gips of cellenbeton met een dikte van 100mm e.e.a. conform verkooptekening. De schachtwanden worden deels uitgevoerd in kalkzandsteen volgens de geldende geluidsvoorschriften.

8. *Metalen draagconstructies*

Voor het opvangen van de constructie boven de parkeerplaatsen die gelegen zijn onder het appartementencomplex worden stalen liggers en kolommen toegepast. Voor het opvangen van het buitenmetselwerk boven de gevelopeningen worden stalen lateien of geveldragers toegepast. Bij springen in dragende binnenwanden kunnen stalen of betonnen lateien onder de vloeren toegepast worden. Voor al het bovenstaande geldt dat het aantal, de positie en de afmetingen bepaald worden volgens opgave van de constructeur.

9. *Daken en dakbedekking*

De dakconstructie wordt uitgevoerd als betonnen systeemvloeren voorzien van isolatie ($R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$) en een bitumineuze dakbedekking op voldoende afschot.

10. *Kozijnen, ramen en deuren*

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen inclusief de deuren en ramen zoals is aangegeven op de geveltekeningen worden uitgevoerd in kunststof. De beglazing bestaat uit HR ++ glas.

Binnendeurkozijnen en deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als metalen binnendeurkozijnen zonder bovenlicht en worden voorzien van vlakke fabrieksmatig gelakte opdek deuren.

De meterkast in de hal wordt voorzien van een deur met daarin een tweetal ventilatieroosters.

Kozijnen in de gemeenschappelijke ruimten

In de gemeenschappelijke ruimten van het appartementencomplex worden alle binnenkozijnen uitgevoerd in houten kozijnen en worden voorzien van vlakke stompe deuren.

Ter plaatse van de hoofdentree van het appartementencomplex wordt een postkast en videofooninstallatie voorzien.

Zonwering

Aan de zuid- oost- en westgevel van het appartementengebouw is het optioneel mogelijk om elektrisch bedienbare screens aan te brengen.

11. *Hang- en sluitwerk*

De beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is. Het hang- en sluitwerk op deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die bereikbaar zijn voor inbraak worden uitgevoerd in weerstandsklasse II. De toegangsdeuren worden uitgevoerd met een 3-puntssluiting. Het hang- en sluitwerk op de binnendeuren worden uitgevoerd in aluminium kleur. De deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden

voorzien van een vrij- en bezetslot. De overige deuren, voor zover niet anders aangegeven, van loopsloten. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. De dichte voordeuren worden voorzien van een deurspion op standaard hoogte.

12. Trappen en hekwerken

De balkons worden voorzien van een hekwerk bestaande uit stalen of aluminium balusters en aluminium profielen met daartussen veiligheidsbeglazing welke wordt voorzien van een streepprint zoals aangegeven op de geveltekeningen.

In het trappenhuis worden prefab betonnen trappen geplaatst voorzien van een antislip profiel. De hekwerken bestaan uit gepoedercoate stalen lamellen met leuning. De trappen worden voorzien van een gepoedercoate stalen leuning.

De vluchtrap wordt uitgevoerd als een thermisch verzinkte stalen trap. Het hekwerk wordt uitgevoerd in een stalen gepoedercoat spijlenhekwerk.

13. Stukadoors- en behangwerk

De betonplafonds zijn standaard voorzien van spuitwerk waarbij de V-naden 'in het zicht' blijven. De steenachtige wanden worden behangklaar (conform richtlijn NOA vlakheidsklasse 3) opgeleverd. Alvorens je gaat behangen of andere vormen van wandafwerkingen gaat aanbrengen is het echter raadzaam goed advies in te winnen over de voorbehandeling van de wanden.

14. Tegelwerk appartement

Het tegelwerk in de badkamer en toilet van de appartementen worden standaard uitgevoerd in een basis-uitvoering zoals is aangegeven op de documentatie van BMN. In de showroom is het mogelijk om zelf tegelwerk uit te zoeken en aan te passen. Van deze wijzigingen zal je vervolgens een offerte ontvangen.

In de basis-uitvoering zitten de volgende onderdelen voor het tegelwerk opgenomen:

- Wandtegels 30x60cm Procasia Essentials (badkamer tot plafond en toilethoogte tot c.a. 1200+ vloer)
- Vloertegels 60x60cm Procasia Essentials;
- Ter plaatse van de douchehoek tegels 15x15;
- Kitwerk;
- Hardsteen of kunststeen dorpel onder de binnendeur (zowel toilet als badkamer)

14.1 Tegelwerk gemeenschappelijke ruimten

Het gemeenschappelijke trappenhuis van het appartementencomplex wordt een nader te bepalen vloerafwerking aangebracht. Achter de hoofdentree wordt een droogloopmat voorzien.

15. Dekvloeren

De vloeren in de algemene ruimtes worden voorzien van een dekvloer.

Dekvloeren appartementen

Standaard worden de appartementen voorzien van een zwevende dekvloer waarin vloerverwarming is opgenomen. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht. In de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.

De zwevende dekvloer bestaat uit een akoestische ontkoppeling met voor de verdiepingen een dikte van 2 cm en voor de begane grond een dikte van 13 cm, met daarop een ca. 70 mm dikke dekvloer. De zwevende dekvloer wordt rondom vrijgehouden van al het opgaande werk, zoals wanden en doorvoerleidingen, met een kantstrook.

De opbouw met zwevende dekvloer heeft tot gevolg dat een harde vloerbedekking rechtstreeks op de vloer dient te worden aangebracht.

Aandachtspunt: Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking, zoals bijvoorbeeld vloertegels, natuursteen, gietvloeren, grindvloeren, laminaat of PVC-vloeren op de afwerkvloer is mogelijk. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de vloerafwerking niet in rechtstreeks contact staat met de wanden en doorvoerleidingen. Het blijft de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners om de vloer kundig aan te (laten) brengen en de werking van de zwevende vloer intact te houden.

Je dient bij de keuze van een vloerbedekking ook rekening te houden met de vloerverwarming, zie onderdeel vloerverwarming. De vloerbedekking moet geschikt zijn voor vloerverwarming ($R_c \leq 0,1 \text{ m}^2\text{K/W}$).

16. Vensterbanken

Onder de raamkozijnen, die niet tot op de vloer doorlopen, worden waar mogelijk aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken toegepast met een dikte van 20 mm.

17. Ventilatievoorzieningen

De appartementen zijn voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem. Dat wil zeggen dat er net zoveel lucht wordt aangevoerd als afgezogen uit jouw appartement. De benodigde verse ventilatielucht wordt alvorens in de vertrekken te worden toegevoerd, opgewarmd door de in de ventilatieunit aanwezige warmtewisselaar, waarin overdracht van de warme afzuig lucht naar de koudere buitenlucht plaatsvindt. De ventilatieunit wordt geplaatst in de berging en aangesloten op de lucht toe- en afzuigkanalen van het appartement. Door middel van plafond roosters wordt lucht toegevoerd in de woonkamer en slaapkamers en afgezogen uit de keuken, slaapkamers, toilet, badkamer en berging. De schakelaars (bedraad/ onbedraad) voor het bedienen van het ventilatiesysteem worden geplaatst in de keuken/ woonkamer en de badkamer zoals is aangegeven op de verkooptekeningen.

18. Keukenopstelling

Voor de keuken is een stelpost opgenomen van € 7.500,- incl. BTW voor aankoop en montage. Tevens ontvang je een cadeaubon van € 1.000,- welke te besteden is indien je een keuken uitzoekt bij BMN. Het is mogelijk om in de showroom zelf een keuken naar wens uit te zoeken. Van de door jou gemaakte keuze ontvang je een offerte waarin bovengenoemde stelpost en cadeaubon zijn verrekend. De keuken zal na oplevering worden geplaatst.

Indien je ervoor kiest de stelpost terug te nemen, zal er een stelpost van respectievelijk €7.500,- verrekend worden. De aansluitingen worden dan op standaard posities afgedopt en vervallen garanties op de keukenopstelling. Na oplevering kun je de keuken laten plaatsen door derden. Het leidingwerk kan optioneel worden aangepast, hiervoor geldt een starttarief voor het verwerken van de wijzigingen.

De afzuigkap dient als recirculatiekap te worden uitgevoerd, het is niet toegestaan om het aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

19. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De vaste en draaiende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van blanke HR++ beglazing. Waar nodig uitgevoerd als veiligheids- en/ of geluidwerende beglazing volgens de geldende voorschriften.

Schilderwerk

Alle houten binnenkozijnen in de gemeenschappelijke ruimten worden fabrieksmatig voorzien van een behandeling met dekkende verf. Deze worden minimaal 1 maal dekkend afgelakt. Kleurstelling en wijze van behandeling hout ter keuze van de architect/ Goossen Te Pas. De binnendeuren zijn afgewerkt met HPL-beplating in een kleur ter keuze van de architect/ Goossen Te Pas.

20. Binnenriolering

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden in elk appartement aangebracht ten behoeve van:

- de wasmachine en droger;
- de lucht-water warmtepomp installatie;
- de ventilatie unit;
- de closetcombinatie toilet;
- de fontein in het toilet;
- het badmeubel;
- de douchehoek;
- het bad;
- de gootsteen van de keuken;
- de vaatwasser in de keuken;
- de closetcombinatie in de badkamer;
- algemene ruimte: uitstortgootsteen werkkast;

21. Waterinstallatie

Vanaf de watermeter worden koudwaterleidingen gelegd naar:

- de wasmachinekraan;
- de lucht-water warmtepomp installatie;
- de closetcombinatie(s);
- de fonteinkraan in het toilet;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de badkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- aansluitpunt mengkraan in de keuken;
- aansluitpunt vaatwasser in de keuken;
- algemene ruimte: aansluitpunt mengkraan werkkast

Vanaf het verwarmingstoestel worden warmwaterleidingen gelegd naar:

- de douchemengkraan in de badkamer;
- de badkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- aansluitpunt mengkraan in de keuken. In de appartementen type A en C wordt in een keukenkastje een close-in boiler voorzien omdat deze te ver weg zijn gesitueerd van de luchtwarmtepompinstallatie en zodoende de keukenmengkraan niet voldoende snel van warmwater kunnen voorzien.

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten. De waterleidingen zijn weggewerkt in wanden, vloeren en leidingkokers. Ten behoeve van de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten wordt in de werkkast op de begane grond een uitstortgootsteen geplaatst aangesloten op riolering, warm en koud water. Warmwater wordt verkregen middels een elektrische boiler van 10l. Deze wordt geplaatst boven de uitstortgootsteen.

22. Sanitair

Aansluitpunt t.b.v. wasmachine:

Verchromde wasmachinekraan (met beluchter/ keerklep).

Sanitair

Het sanitair in de badkamer en toilet van de appartementen worden standaard uitgevoerd in een basis-uitvoering. In de showroom is het mogelijk om zelf jouw sanitair uit te zoeken en aan te passen. Van deze wijzigingen zal je vervolgens een offerte ontvangen.

In de basis-uitvoering zitten de volgende onderdelen voor het sanitair opgenomen:

- Toilettopstelling(en) met bedieningsplaat en Geberit inbouwreservoir

- Fonteincombinatie met kraan en sifon met muurbuis
- Draingoot in de douchehoek van 700mm breed
- Thermostatische douchemengkraan met glijstang
- Douche wand (glas)
- Badmeubel voorzien van 2 wasbakken en 2 mengkranen en sifon met muurbuis
- Rechthoekige spiegel met 2 verlichtingsarmaturen
- Rechthoekig bad 180x80cm
- Elektrische handdoekradiator

De badkamer en het toilet in de appartementen kunnen niet casco worden opgeleverd, dit in verband met SWK garanties.

23. Gasinstallatie

Niet van toepassing.

24. Elektrische installatie

De elektrotechnische installatie voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverend bedrijf en aan de NEN1010. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de plattegrondtekeningen. De schakelaars worden aangebracht op een hoogte (hartmaat) van ca. 1050mm boven de vloer, de wandcontactdozen op ca. 300mm, tenzij deze in combinatie worden uitgevoerd met een lichtschaakelaar of op de plattegronden anders is aangegeven. De buisleidingen zijn weggewerkt in de wanden en de vloeren. Wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw, kleur standaard wit/crème. De op tekening aangegeven rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en tevens voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening.

Ten behoeve van de televisie aansluiting (glasvezel) wordt vanaf de meterkast tot in de woonkamer een met UTP bedrade buisleiding gelegd. Tevens wordt er vanaf de meterkast een loze leiding gelegd naar de woonkamer bestemd voor een telefoon of UTP-kabel. De slaapkamers zijn voorzien van een enkele loze leiding.

De aanvraag van de telefoonaansluiting dien je zelf te regelen. Het appartement is standaard voorzien van een glasvezelaansluiting.

De buitenbergingen worden voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een dubbele wandcontactdoos in een opbouw uitvoering welke is geschakeld aan de meterkast van het betreffende appartement. Hier kunnen elektrische fietsen e.d. opgeladen worden.

Jouw appartement wordt voorzien van een videofoon installatie met kleurenscherm voor de bediening van de gemeenschappelijke hoofdentree van het appartementencomplex.

Het is het optioneel mogelijk om per appartement een aantal zonnepanelen aan te brengen waarvan de opbrengst via de individuele meterkasten van de appartementen geregistreerd wordt. De verdeling van het aantal zonnepanelen op het dak per appartement is vooraf vastgelegd.

Gemeenschappelijke ruimten

De elektrische installaties van de hoofdentree, de lift, het trappenhuis de gemeenschappelijke gangen en overige gemeenschappelijke ruimten worden aangesloten op de gemeenschappelijke meter.

25. Verwarmingsinstallatie

Het verwarmen van het appartement en het opwekken van warm tapwater wordt nu geheel elektrisch gerealiseerd door middel van een lucht-water warmtepomp. De warmtepomp onttrekt energie uit de buitenlucht welke vervolgens wordt gebruikt voor het verwarmen van het appartement en het bereiden van het warm tapwater. Dit gebeurt door middel van een buiten-unit welke op het dak is geplaatst en is aangesloten op de binnen-unit. In deze binnen-unit zijn opgenomen een boiler voor het warmtapwater en de benodigde regelapparatuur en appendages voor het functioneren van het toestel. De binnen-unit wordt geplaatst in de berging van het appartement. De capaciteit van de installatie is berekend conform de geldende voorschriften. Bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, met gesloten ramen en deuren, met de juiste vloerafwerking en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorziening (nachtverlaging is hierbij niet van toepassing) worden de navolgende temperaturen gehaald:

- woonkamer / keuken: 22 °C
- badkamer: 22 °C
- slaapkamers: 22 °C
- toilet: 18 °C
- hal: 18 °C
- inpandige berging: 15 °C
- gemeenschappelijke ruimten: onverwarmd

Als afgiftesysteem worden de appartementen voorzien van lage temperatuur vloerverwarming met uitzondering van de douchehoek en onder het keukenblok. De hoofdbediening van de vloerverwarming wordt geregeld door middel van de ruimtethermostaat in de woonkamer / keuken. De slaapkamers zijn voorzien van een ruimtetemperatuur naregeling om naar behoefte de ruimtetemperatuur te kunnen bijregelen. In de badkamer wordt een extra elektrische radiator geplaatst voor het comfort en om te kunnen voldoen aan de temperatuur eisen. De warmtepompinstallatie heeft tevens de mogelijkheid om te kunnen koelen. Hierdoor heb je in de zomer met vloerkoeling een comfortabel klimaat. Het gaat om passieve vloerkoeling en is niet op temperatuur te regelen. Spijkeren/boren in de vloer wordt ten zeerste afgeraden.

Om de verwarmingsinstallatie te kunnen testen vindt de aansluiting enkele weken voor de oplevering plaats. De verbruikskosten van het proefstoken zijn tot het moment van de

oplevering voor rekening van Goossen Te Pas B.V. Het opstookprotocol is bij oplevering nog niet doorlopen. Dit houdt in dat het appartement bij oplevering nog niet op temperatuur hoeft te zijn. Bij vloerverwarming kan het langer duren voor de woning volledig is opgewarmd.

26. Liften

In het gebouw wordt een liftinstallatie aangebracht afgestemd op rolstoel- en brancardvervoer. De lift heeft per verdieping een stopplaats. De liftcabine is voorzien van een kunststofwand- en plafondbekleding en vloerbedekking. De deuren en kozijnen aan de cabinezijde worden uitgevoerd in roestvaststaal. De lift worden uitgevoerd in zogenaamde liftmachinekamer loze uitvoering. Aan de binnenzijde wordt een spiegel en aan één zijde een leuning aangebracht.

27. Bergingen

Elk appartement beschikt over een eigen inpandige berging welke is toegewezen middels de verkooptekeningen.

28. Aanleg- en aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten alsmede de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektra, water, riolering en glasvezel naar de meterkast zijn in de koopsom begrepen. De kosten verbonden aan de aanleg en aansluiting voor telefonie (tel) zijn voor rekening van de koper. Voor de aansluitpunten van de verschillende installatieonderdelen per ruimte verwijzen wij je naar de verkooptekeningen. De onbedrade leidingen worden voorzien van een 'controledraad' en eindigen in de meterkastruimte.

29. Schoonmaak en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de beglazing worden schoon opgeleverd.

30. Afwerk- en kleurenstaat

Wederstaete I

Omschrijving	Vloer	Wand	Plafond
Gemeenschappelijke ruimten			
<i>Hal, begane grond</i>	vloertegels, afm. 600x600mm + droogloopmat t.p.v. hoofdentree	pleisterwerk v.z.v. scan en sauswerk	akoestisch syteemplafond, afm. 600x600mm
<i>Hal, verdiepingen</i>	nader te bepalen	pleisterwerk v.z.v. scan en sauswerk	akoestisch systeemplafond, afm. 600x600mm
<i>Trappenhuis</i>	vloer: nader te bepalen, bovenzijde trap: schoonwerk beton v.z.v. anti-slip, naturel	pleisterwerk v.z.v. scan en sauswerk	plafond: akoestisch systeemplafond, afm. 600x600mm, onderzijde trap: schoonwerk beton, naturel
<i>Werkkast</i>	glitten/ vlinderen	onafgewerkt	schoonwerk beton, naturel (onderzijde trap)
<i>Hydrofoorroimte</i>	glitten/ vlinderen	onafgewerkt	schoonwerk beton, naturel (onderzijde trap)
<i>Gang bergingen</i>	glitten/ vlinderen	schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken	houtwolcementplaat, naturel
<i>Technische kasten</i>	onafgewerkt	onafgewerkt/ underlayment	houtwolcementplaat, naturel
Appartementen			
<i>Hal</i>	onafgewerkt	pleisterwerk, behangklaar	spackspuitwerk, naden in het zicht
<i>Meterkast</i>	onafgewerkt	underlayment	onafgewerkt, naden in het zicht
<i>Berging (binnen appartement)</i>	onafgewerkt	pleisterwerk, behangklaar	spackspuitwerk, naden in het zicht
<i>Toilet</i>	vloertegels conform basisuitvoering BMN	wandtegels conform basisuitvoering BMN tot 1200+vl. overig behangklaar	spackspuitwerk, naden in het zicht
<i>Badkamer</i>	vloertegels conform basisuitvoering BMN	wandtegels conform basisuitvoering BMN tot plafond	spackspuitwerk, naden in het zicht
<i>Keuken / Woonkamer</i>	onafgewerkt	pleisterwerk, behangklaar	spackspuitwerk, naden in het zicht
<i>Slaapkamer 1</i>	onafgewerkt	pleisterwerk, behangklaar	spackspuitwerk, naden in het zicht
<i>Slaapkamer 2</i>	onafgewerkt	pleisterwerk, behangklaar	spackspuitwerk, naden in het zicht
<i>Berging (buiten appartement)</i>	glitten/ vlinderen	schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken	houtwolcementplaat, naturel



WEDERSTAETE

Ontwikkeling

Goossen Te Pas B.V.

Loostad Vastgoedontwikkeling B.V.

Ontwerp

VAB Architecten & Adviseurs B.V.

Realisatie

Goossen Te Pas B.V.