

TECHNISCHE OMSCHRIJVING
11 Parkappartementen St Vincentius
Sancta Maria
te Noordwijk



VORM Bouw B.V.
21 maart 2019.

VDV-458995_Technische_omschrijving_Blok 4 Parkappartementen
Status: DEFINITIEF



LANDGOED

SANCTA MARIA

Inhoud

1. De koop- en aannemingsovereenkomst	3	36. Hemelwaterafvoeren	12
2. Betaling	4	37. Balustraden	12
3. Eigendomsoverdracht	4	38. Gevelkozijnen, ramen en deuren woningen	12
4. Garantie- en waarborgregeling	4	39. Binnenkozijnen en –deuren	13
5. SWK	5	Hang- en sluitwerk	13
6. Koperskeuze procedure	5	40. Beglazing	13
7. Sluitingsdata	6	41. Stukadoorswerk	13
8. Overige bepalingen	6	42. Tegelwerk	13
9. Bouwtijd	6	43. Aftimmerwerk	14
10. Uw huidige woning	6	44. Schilderwerk	14
11. Verzekering	6	45. Installatievoorzieningen	14
12. Oplevering en sleuteloverdracht	6	46. Binnenriolering	16
13. Bouwplaatsbezoek	7	47. Centrale verwarming en warmwatervoorziening	16
14. Opschortingsrecht (5% regeling)	7	48. Keuken	17
15. Tevredenheid enquête VORM	7	49. Sanitair	17
16. Algemeen	8	50. Opleveren en schoonmaken	18
17. Projectdocumentatie	8	51. Kleur- en materiaalstaat	19
18. Bouwbesluit en normen	8		
19. Politiekeurmerk Veilig Wonen	9		
20. Energielabel	9		
21. Milieu	9		
22. Wijk in ontwikkeling	9		
23. Maatvoering	10		
24. Hoogteligging	10		
25. Grondwerk	10		
26. Buitenriolering	10		
27. Bergingen	10		
28. Parkeren	10		
29. Erfafscheidingen	11		
30. Fundering	11		
31. Vloeren	11		
32. Constructieve en woningscheidende wanden	11		
33. Metselwerk	11		
34. Afwerking buitenruimten	12		
35. Daken	12		

I. KOPERSINFORMATIE

Een appartement kopen is voor velen geen dagelijkse bezigheid. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is en omdat het om grote bedragen gaat, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van een nieuwbouwappartement.

VORM Bouw B.V. adviseert u om de

Kopersinformatie en Technische Omschrijving met aandacht te lezen zodat u compleet op de hoogte bent van uw appartement. Hieronder geeft VORM Bouw B.V. aan wat u precies wel en niet koopt wanneer u een overeenkomst sluit. Daarnaast geven we uitleg over het verloop van de betalingen.

Projectorganisatie

Project Sancta Maria is een ontwikkeling van VORM Ontwikkeling B.V. en BPD Ontwikkeling B.V.

Als vennoten handelen zij onder de commanditaire vennootschap Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria C.V. (OCSM)

VORM Bouw B.V. sluit, als bouwondernemer van het project, met u de aannemingsovereenkomst af.

Met de Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria C.V. sluit u de koopovereenkomst voor de grond af.

1. De koop- en aannemingsovereenkomst

Het appartement wordt verkocht en gekocht door het tekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst. In de koopovereenkomst zijn de grondkosten opgenomen. In de aannemingsovereenkomst de realisatie van uw appartement. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aaneemsom. De OCSM en VORM Bouw B.V. verplichten zich door medeondertekening tot het overdragen van de grond. VORM Bouw B.V. zorgt ervoor dat uw appartement ook daadwerkelijk gebouwd wordt.

U ontvangt een kopie van deze getekende overeenkomsten van de makelaar. De Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) ontvangt ook een kopie. De notaris heeft het origineel van de overeenkomsten. De notaris kan, aan de hand van de ondertekende koopovereenkomst, de akte van levering voor de eigendomsoverdracht opmaken.

De totale koopprijs van een nieuwbouwappartement is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.).

Dit wil zeggen dat de kosten voor overdracht van het appartement in de prijs zijn opgenomen.

Onderstaand de in de koopprijs begrepen kosten zoals beschreven en uitgesplitst in het koop- en aannemingsdeel.

De koopsom bevat:

- Grondkosten;
- kosten van de architect en overige adviseurs;
- gemeentelijke leges;
- notariskosten voor de aankoop van de woning.

De aaneemsom bevat:

- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijgingen;
- aanlegkosten voor aansluitingen van water, elektra, riolering, gas, centrale antenne-installatie en telefoon;
- omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW tarief tijdens de bouw worden aan de koper doorberekend);
- kosten van het SWK-waarborgcertificaat.

Overige kosten:

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering. Het betreft hier de kosten welke niet in de koop- en aaneemsom zijn inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie van uw hypothecaire geldlening;
- notariskosten inzake hypotheekakte;
- renteverlies tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen.

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen.

- Kosten eventueel meerwerk;
- abonnee-, entreegelden en aansluitkosten voor telefoon;
- abonnee-, entreegelden en aansluitkosten voor radio/ televisie (CAI).



LANDGOED

SANCTA MARIA

2. Betaling

De betaling van de in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst omschreven koopprijs, aangeduid als 'koop en aanneemsom', geschiedt in termijnen. U ontvangt na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vier typen facturen:

- De grondfactuur: dit is een factuur voor de grondkosten zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze factuur dient de koper voor de eigendomsoverdracht bij de notaris (notarieel transport) te betalen;
- de termijnfacturen: in de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen overeenkomstig de stand van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvangt de koper van VORM Bouw BV een termijnfactuur. Deze factuur dient de koper binnen twee weken na dagtekening aan VORM Bouw BV te betalen;
- de rentefactuur (indien van toepassing);
- meer- en minderwerkfactuur.

3. Eigendomsoverdracht

De overdracht vindt plaats via de notaris met de zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw appartement vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers. Hierdoor komt de grond, met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst staat de uiterste datum van het notarieel transport van uw appartement. Dat is de datum waarop de koper uiterlijk eigenaar van

het appartement wordt. Vóór die datum stuurt de notaris de koper een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen) is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- De rente over de vervallen, maar tot de leveringsdatum, nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- Grondrente vanaf valutadatum;

En eventueel:

- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat een geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en wat in depot blijft, zal doorgaans gelijk zijn aan de nog verschuldigde bouwtermijnen en eventueel geschatte meerkosten, vanaf de transportdatum. Indien dit niet het geval is, dient u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen te voldoen. De eigen middelen kunnen dan gebruikt worden om de eerste termijn(en) te voldoen.

4. Garantie- en waarborgregeling

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Dit betekent voor de koper:

In het geval dat de bouwondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartement zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg. Zie hiervoor ook de voorwaarden in de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Daarnaast wordt door de bouwondernemer, vanaf drie maanden na de oplevering, een bouwkundige kwaliteit van het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de bouwondernemer verplicht deze te herstellen.



LANDGOED

SANCTA MARIA

Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In sommige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie. Voor bepaalde specifieke onderdelen, genoemd in de garantieregeling, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het schilderwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van de garantie.

Wanneer de bouwondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep doen op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK:

1. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis na te komen waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen.

SWK zorgt dan, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor kosteloos herstel van het gebrek. Er geldt wel een maximumdekking per woning. Zie hiervoor ook de voorwaarden in de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Tevens geldt dat ingeval van geschillen SWK kan bemiddelen. De Garantie- en waarborgregeling kent een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een appartement met toepassing van een Garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

5. SWK

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

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming. In het bijzonder bij het financiële risico van de koper bij een eventueel faillissement van de ondernemer.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt met een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor. Een extern ingenieursbureau toetst periodiek de kwaliteit van de organisatie en controleert steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen. SWK monitort zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

6. Koperskeuze procedure

De koper zal in het bezit worden gesteld van een zogenaamde 'optielijst', met mogelijke alternatieven dan wel opties met bijbehorende verrekenprijzen. De gelegenheid wordt geboden om een persoonlijke keuze te maken. Daarnaast zal VORM Bouw B.V. ervoor moeten waken dat uw appartement bij oplevering voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Gevelaanpassingen, in welke vorm dan ook, zijn niet mogelijk. Indien in het kader van minderwerk, op uw verzoek, zaken niet worden aangebracht (bijvoorbeeld keuken, sanitair of tegelwerk), dan kan de woning bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de geldende eisen. In dat geval is de gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling van het SWK van toepassing. De koper wordt hierover vooraf geïnformeerd.

Voor het project Sancta Maria wordt eveneens mogelijkheid geboden voor indelingsvarianten, u wordt in de gelegenheid gesteld de gewenste indelingsvariant met de kopersadviseur van VORM Bouw B.V. te bespreken, die dit verder toetst op technische inpasbaarheid en de eisen uit regelgeving.



LANDGOED

SANCTA MARIA

7. Sluitingsdata

Het opgeven van de alternatieven dan wel opties uit de optielijst is mogelijk tot een vooraf bepaalde sluitingsdatum. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening gehouden wordt met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, worden deze data voor diverse onderdelen bepaald.

Opgaven van wijzigingen worden na het verstrijken van een sluitingsdatum niet meer in behandeling genomen.

8. Overige bepalingen

Voor rechten en plichten welke betrekking hebben op de grond onder de appartementen, bijvoorbeeld instandhouding/onderhoud erfscheidingen etc., wordt verwezen naar de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst c.q. akte van levering.

9. Bouwtijd

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer uw appartement voor bewoning gereed zal zijn uitgaande van de start van de bouw. Onvoorziene omstandigheden als brand, storm, waterschade en/of onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV dagen vallen niet onder werkbare dagen.

10. Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten.

Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitieve afspraken maakt. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden, wij noemden reeds enkele, kunnen

een verschuiving veroorzaken. Zeker als de bouw op het moment van aankoop nog niet is aangevangen. Strikt juridisch genomen is de koop- en aannemingsovereenkomst een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Over het algemeen is de juridisch vastgelegde opleveringstermijn ruim genomen.

11. Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering is de woning door de bouwondernemer verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient de koper hierin te voorzien (voor uw inboedel dient u zelf na oplevering een verzekering af te sluiten).

12. Oplevering en sleuteloverdracht

Het appartement maakt deel uit van een appartementengebouw met meerdere appartemententypen. Hierbij kan het voorkomen dat de voortgang van de bouw van het door u gekochte appartement niet continu zal verlopen door intervallen in de planning.

Oplevering van de berging en de parkeerplaatsen vindt gelijktijdig plaats met de oplevering van het appartement.

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging om, samen met de uitvoerder, uw appartement te inspecteren. Bij deze inspectie worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Nadien zullen eventueel geconstateerde onvolkomenheden door de bouwondernemer worden verholpen. Inmiddels heeft u dan een eindafrekening ontvangen. Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw appartement. Dit noemen wij de feitelijke oplevering van uw appartement.

Bij de oplevering zullen de garantiebewijzen c.q. gebruiksinstructies worden overhandigd van de technische installatie, evenals een verfbestek/onderhoudsadvies en een kleur- en materiaalstaat met kleurnummers etc.. Van de technische installatie zullen definitieve revisietekeningen worden verstrekt

welke, ten opzichte van de huidige verkoopbrochure, de definitieve plaats aangeven in de standaard situatie zonder koperswijzigingen van elektra, water, gas, sanitair, CV-ketel en MV-unit.

Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of “werken” van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het appartement is gebouwd van “levende” materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan; deuren kunnen gaan klemmen omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan nooit voorkomen worden. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gedaan zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

13. Bouwplaatsbezoek

Wij verzoeken u er rekening mee te houden dat de wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats streng zijn. Conform de Arboret- en regelgeving is de bouwondernemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegden vallen buiten de verzekering van VORM Bouw B.V. Het is derhalve verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden van derden in opdracht van de koper zijn, tijdens de bouw, niet toegestaan.

Kijkdagen

Om u de mogelijkheid te bieden uw toekomstige appartement te bezichtigen, ruimtes in te meten en/of foto's te maken zullen er kijkdagen georganiseerd worden. Informatie hierover wordt u middels nieuwsbrieven verstrekt.

14. Opschortingsrecht (5% regeling)

Deze 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 (incl. het saldo van eventueel meer – en minderwerk) te hebben overgemaakt. Voor de laatste 5% van de aanneemsom geeft de bouwondernemer aan de notaris een bankgarantie.

Dat geeft u de garantie dat de bouwondernemer de geconstateerde gebreken zal verhelpen. Deze dienen in het algemeen binnen 15 werkbare dagen te zijn opgelost. Pas daarna wordt de bankgarantie opgeheven.

15. Tevredenheid enquête VORM.

VORM gaat aan u, als verkrijger van het appartement en nadat uw aankoop definitief is, diverse gegevens vragen.

De gegevens van de verkrijger kunnen worden gebruikt voor (een) enquête(s) onder verkrijgers van nieuwe woningen. De enquête maakt deel uit van de gegevensverzameling van VORM met als doel de waardering van de koper van een woning te kunnen meten en een uitspraak te kunnen doen over de dienstverlening en opleverkwaliteit van de ondernemer. Deze meetresultaten kunnen gebruikt worden op internet en hebben tot doel de geleverde kwaliteit (bij nieuwbouwkoopwoningen) te meten en daarmee te verbeteren.

De gegevens van de verkrijger worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Wet Bescherming Persoonsgegevens behandeld. Indien de verkrijger bezwaar heeft tegen de opname van gegevens als bedoeld, dan kan de verkrijger dat kenbaar maken.

II. PROJECTINFORMATIE

16. Algemeen

Op het landgoed Sancta Maria worden, verspreid in de parkzone, in totaal vier luxe appartementengebouwen gerealiseerd.

Elk appartementengebouw bestaat uit 11 appartementen waarvan twee penthouses.

De appartementengebouwen krijgen allen een naam die verwijst naar de historie van het landgoed: St. Jeroen, St. Jozef, St. Eugene en St. Vincentius.

De nieuwbouw van de appartementengebouwen maken onderdeel uit van de totale ontwikkeling van het park waartoe ook behoren de herenhuizen in de bestaande historische paviljoens en de uitgifte van de vrije kavels voor vrijstaande villa's.

17. Projectdocumentatie

Alle maten en materialen op tekening en in deze Technische Omschrijving zijn gebaseerd op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van dit project. Alle projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheids-eisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de bouwondernemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of dat door stakingen tijdige levering onmogelijk is. De bouwondernemer behoudt zich met de OCSM het recht voor wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

Indien zich veranderingen van welke aard dan ook voordoen, zal de bouwondernemer u hiertoe middels een erratum op de verkoopstukken op de hoogte stellen.

Houdt u er rekening mee dat de op de tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als

gevolg van de materiaalkeuzen en de dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op "niet afgewerkte" wanden. Van de tekeningen kan niet worden gemeten. De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, terreinindeling en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. De situatietekening betreffen nagenoeg in alle gevallen een momentopname. Wij adviseren u de verdere stukken van de OCSM in te zien. Hierin staat vastgelegd wat voor uw appartement, maar ook voor de verdere omgeving, kan en juist niet kan. Eventuele toekomstige plannen van de gemeente in de naastliggende omgeving worden hierin eveneens vastgelegd.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan:

- De tenaamstelling van de ruimte die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- perspectief- en/of sfeertekeningen;
- foto's en Artist Impressions;
- brochure, strooifolders, flyers, advertenties;
- maquettes;
- interieurschetsen;
- indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- omgeving(impressie)gegevens, met de daarbij behorende tekeningen;
- gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keukens, privacyschermen etc. in gevels, doorsneden en plattegronden;
- ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines, meubels etc. Deze dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte en zijn niet in de koopsom begrepen.
- De op tekening aangegeven installaties en locaties daarvan, deze zijn uitsluitend indicatief.

18. Bouwbesluit en normen

Bij het samenstellen van deze Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen volgens het huidige Bouwbesluit te weten het huidig vigerende Bouwbesluit.

Om de beschrijvingen en tekeningen voor belangstellenden en voor een leek begrijpelijk te houden is de terminologie van het Bouwbesluit op een aantal punten aangepast.

In afwijking op het Bouwbesluit worden onder andere voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

- Woonkamer, keuken en slaapkamer in plaats van verblijfsruimte;
- Entree, gang en hal in plaats van verkeersruimte;
- Badkamer in plaats van badruimte;
- Toilet in plaats van toiletruimte;
- Berging en (berg)kast in plaats van onbenoemde ruimte;
- Meterkast in plaats van meterruimte.

Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van slaapkamer 1 type B 1^e verdieping, is gebruik gemaakt van de zogenoemde “krijtstreepmethode”. De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van het appartement getoetst wordt aan het Bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De appartementen voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit. De “krijtstreep” staat op de tekening aangegeven.

19. Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het appartementengebouw voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Het terrein zal ‘sociaal veilig’ worden ingericht. Dit betekent voldoende verlichting en overzichtelijke inrichting van het buitenterrein.

Er worden door VORM Bouw B.V. geen Politiekeurmerk Veilig Wonen certificaten aangevraagd.

20. Energielabel

Vanaf 1 januari 2008 moeten woningen worden voorzien van een energieprestatiecertificaat. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het certificaat loopt van A tot en met G.

Het certificaat geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, minst zuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke woningen.



De appartementen krijgen het groene A- label, dus u koopt een energiezuinig appartement. Het energieprestatiecertificaat is woning gebonden en maximaal tien jaar geldig.

21. Milieu

Bij het ontwerp van de woningen, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, wordt rekening gehouden met het milieu.

Uitgangspunt is dat afval tijdens de uitvoering zoveel mogelijk wordt beperkt. Bouwafval wordt, zoveel mogelijk, gescheiden ingezameld en afgevoerd ten behoeve van recycling. De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- Isolerende voorzieningen van begane grondvloer, gevels en daken;
- Waterbesparende spoelvoorziening toilet(ten) (spoelonderbreking);
- Zoveel mogelijk toepassen van recyclebare en geprefabriceerde materialen.

22. Wijk in ontwikkeling

Ten tijde van de oplevering zullen mogelijk gedeelten van het openbaar gebied nog niet gereed of in uitvoering zijn.

Het verdient uw aandacht hier rekening mee te houden.

III. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

23. Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingschachten zijn indicatief en worden conform de tekeningen van de installateurs uitgevoerd.

24. Hoogteligging

Het Peil (P=0) is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Het Peil ten opzichte van N.A.P. wordt door de gemeentelijke dienst nader vastgesteld. Vanuit het Peil worden de hoogtematen gemeten.

25. Grondwerk

Het terrein wordt waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen, bestratingen etc.

26. Buitenriolering

De vuilwaterriolering en de hemelwaterafvoeren van het appartement worden uitgevoerd als een gescheiden stelsel. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het openbare rioleringsstelsel. Het hemelwater van de daken en de terrassen wordt eveneens aangesloten op het openbare rioleringsstelsel.

27. Bergingen

Alle appartementen hebben een individuele berging op parkeerniveau. Het met uw appartement corresponderende bouwnummer van de berging is op de koperscontracttekeningen aangegeven.

De wanden van de bergingen en de bergingsgangwanden, voor zover geen buitengevelwand, worden uitgevoerd in schoonwerk kalkzandsteen- vellingblokken. De berging wordt voorzien van een houten kozijn met stompe deur, boven de deur wordt een ventilatieopening gehouden.

De berging wordt voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een dubbele wandcontactdoos.

De elektra installatie van de berging wordt aangesloten op de woninginstallatie.

Het leidingwerk in de berging wordt als opbouwleiding uitgevoerd.

Ten behoeve van de ventilatie van bergingsgang en bergingen worden aan de buitengevel van de bergingsgang ventilatieroosters opgenomen.

28. Parkeren

Alle appartementen hebben twee eigen parkeerplaatsen in de onder het gebouw gelegen stallingsgarage. De stallingsgarage inclusief de diverse technische ruimten en containerruimte is eigendom van de Vereniging van Eigenaars. De plaats van de bij het appartement behorende parkeerplaatsen is op de koperscontracttekeningen aangegeven.

De vloer van de stallingsgarage wordt uitgevoerd in beton. De volledige vloer op parkeerniveau wordt voorzien van coating.

Ten behoeve van de ventilatie van de stallingsgarage wordt de buitengevel, als op tekening aangegeven, deels van gecoate roosters voorzien.

Bij de in- en de uitrit van de stallingsgarage wordt een speedgate geplaatst om oneigenlijk gebruik van de parkeerplaatsen door derden te voorkomen. Deze speedgate is bedienbaar met een handzender. De speedgate wordt eveneens voorzien van een loopdeur voor fietsers en wandelaars.

Bij de in- en uitrit alsmede aan de bovenzijde van de hellingbaan wordt een verkeersregeling geplaatst.

Er wordt 1 handzender per parkeerplaats bij de oplevering van het appartement aan de koper overhandigd.

Bij de in- en uitrit, aan onderzijde hellingbaan, komt een lijngoot die het water afvoert.

Eveneens worden in de stallingsgarage vloerputten opgenomen

Containerruimte

In de stallingsgarage komt een aparte ruimte voor het huisvuil. De wanden worden uitgevoerd in schoonwerk kalkzandsteen- vellingblokken. De ruimte wordt voorzien van een houten kozijn met stompe deuren.

De rolcontainers zullen op straatniveau moeten worden aangeboden aan de Gemeentelijk Dienst. De logistiek afhandeling van het huisvuil zal met en door de VVE worden bepaald.

Technische ruimte en werkkast

In de onderbouw wordt een technische ruimte opgenomen ten behoeve van de watermeters, de invoerkasten van nutsbedrijven en de collectieve voorzieningenkast e.d.

Eveneens wordt voorzien in een werkkast met een uitstortgootsteen en tapkraan.

29. Erfafscheidingen

De privé-terrassen op de begane grond worden, waar op tekening aangegeven, voorzien van een privacy scherm. De privacy schermen worden overeenkomstig de balustraden uitgevoerd als een glazen hekwerk met een hoogte van ca. 1.00 m. boven het beloopbaar oppervlak.

30. Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd, zonder fundatiepalen, op een grondverbetering of op fundatiepalen. Een en ander wordt aan de hand van sonderingen door de constructeur bepaald.

31. Vloeren

De keldervloer, de vloer van de stallingsgarage en de bergingen is een massieve in het werk gestorte betonvloer.

De begane grondvloer en de verdiepingvloeren worden uitgevoerd in een zogenoemde plaatvloer, voorzien van een in het werk gestorte druklaag. De vloeren worden voorzien van een middels isolatie verend opgelegde afwerkvloer, dit met uitzondering van de vloer ter plaatse van de douchehoek waar de isolatie niet wordt uitgevoerd in verband met het realiseren van afschot

32. Constructieve en woningscheidende wanden

De dragende wanden van de woningen worden uitgevoerd in beton.

De woningscheidende wanden worden, met uitzondering van de woningscheiding tussen de typen B en C, uitgevoerd in beton

De woningscheidende wanden tussen de typen B en C alsmede de wanden tussen de lifthal en de typen B, C en E worden uitgevoerd als zogenoemde metalstudwanden. Dit zijn wanden bestaande uit metalen profielen, geïsoleerd en bekleed dubbele gipsplaten. Waar vereist worden de wanden eveneens inbraakwerend uitgevoerd.

Scheidingswanden

De niet-dragende scheidingswanden worden, als op tekening aangegeven, uitgevoerd als lichte separatiwand, dik 100 mm.

Leidingschachtwanden worden, als op tekening aangegeven, uitgevoerd in kalkzandsteen.

Gevels

De buitengevels van de woningen worden, daar waar op tekening aangegeven, uitgevoerd met een in kleur afgewerkt gevelisolatiesysteem.

De buitengevel van de liftopbouw op het dak wordt voorzien van fabrieksmatig afgewerkt plaatmateriaal .

De randen van balkons en doorlopende banden zijn afgewerkt met Ekosiet polyester betonnen gevelelementen.

33. Metselwerk

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in natuurgevelsteen met variatie in lagenmaat en voegtype overeenkomstig nadere keuze architect.

De architect zal voor de appartementengebouwen per gebouw een andere kleursortering doorvoeren. De (niet dragende) binnenspouwbladen worden uitgevoerd als een zogenoemde houtskeletbouw-wand, de wand wordt aan de binnenzijde voorzien van gipsplaten, in het element wordt de benodigde isolatie opgenomen.

Alle buitengevels van de woningen worden voorzien van isolatie, met de vereiste isolatiewaarden. De luchtspouw wordt geventileerd. In de gevels worden, in verband met het werken (krimpen en uitzetten) van de materialen, dilataties aangebracht.



LANDGOED

SANCTA MARIA

34. Afwerking buitenruimten

De dakterrassen van de appartementen bestaan uit zogenoemde plaatvloeren, voorzien van een in het werk gestorte druklaag.

De terrassen worden afgewerkt met luxe terrastegels. De onderzijde van de bovenliggende terrassen worden afgewerkt met fabrieksmatig afgewerkt plaatmateriaal.

35. Daken

Het platte dak van de appartementen wordt uitgevoerd in een zogenoemde plaatvloer, voorzien van een in het werk gestorte druklaag. Op deze vloer wordt isolatie met een bitumineuze dakbedekking aangebracht.

Op het dak worden belichtingen en afvoeren voor de installaties alsmede PV-panelen aangebracht. De PV- panelen leveren stroom. Deze stroom wordt primair gebruikt voor de algemene voorzieningen zoals de algemene verlichting etc.

Gezien het totaal aan geplaatste PV-panelen zullen eveneens de individuele appartementen gebruik kunnen maken van deze stroomvoorziening. Voor de appartemententypen A, B en C betreft dit per appartement 7 PV- panelen, appartemententype D 10 PV- panelen en appartementen type E 9 PV-panelen.

In de technische ruimte / berging van het appartement wordt hiertoe een zogenoemde omvormer geplaatst, het verbruik van elektra reduceert vanwege deze PV- panelen aanzienlijk.

De uitkragende luifels van het gebouw bestaan uit stalen liggers met ingelegde houten balklagen afgewerkt met Ekosiet polyester betonnen platen. Bij type E worden in de daksparring lamellen geplaatst.

36. Hemelwaterafvoeren

Het hemelwater wordt middels hemelwaterafvoeren afgevoerd.

De hemelwaterafvoeren van de terrassen worden zo veel mogelijk uit het zicht gemonteerd. De hemelwater dient bereikbaar te zijn, hiertoe worden voor de hemelwaterafvoeren in lijn met de gevel in kleur gecoate aluminium afdekplaten gemonteerd.

37. Balustraden

De terrasafscheidings, de videafdeling in de algemene ruimten en de bordesafdeling bij de buitenruimten van het trappenhuis worden uitgevoerd als balusterloze glazen schermen. Waar op geveltekening aangegeven worden, vanwege de veiligheid, bij verdiepingshoge draaiende delen aan buitengevels glazen schermen toegepast.

Langs de muurzijde van de trappen worden staal verzinkte en in kleur afgewerkte leuning toegepast. Langs de vrije zijden van bordessen worden staal verzinkte en in kleur afgewerkte hekwerken toegepast.

38. Gevelkozijnen, ramen en deuren woningen

De buitenkozijnen, ramen en deuren in de gevels van de woningen worden uitgevoerd in aluminium. De draairichting van de ramen en deuren is op de geveltekening aangegeven. De hefschuifdeuren van de terrassen worden eveneens uitgevoerd in aluminium, de schuifrichting is op tekening aangegeven.

Boven de aluminium kozijnen worden overeenkomstig berekening de benodigde ventilatieroosters toegepast, bediening middels eveneens meegeleverde stangen

Woningentree

De voordeuren worden uitgevoerd als een dichte houten deur. Naast de deur komt een zijlicht voorzien van glas.

De deur inclusief het zijlicht wordt geplaatst in een houten kozijn.

Entree trappenhuis

De buitenkozijnen van de entree alsmede bovenliggende gevels worden uitgevoerd en een aluminium vliesgevelsysteem.

De hoofdentree wordt voorzien van een elektrisch bedienbare deur.

De binnenkozijnen en deuren van het trappenhuis worden uitgevoerd in hout, de deuren worden voorzien van glas.

Nabij de entree zijn de postkasten en het bellenpaneel en videofoon voor de appartementen opgenomen.

Videofoon / intercominstallatie

Geïntegreerd met de postkasten en het bellentableau wordt eveneens voorzien in een videofoon/ intercominstallatie. Middels de kleurenmonitor, die is geïntegreerd in de deuropener-installatie, is het met de bij de entree geplaatste camera mogelijk visueel en mondeling contact te hebben met een daar aanwezige bezoeker en deze desgewenst binnen te laten.

Toegang naar het landgoed Sancta Maria.

Het landgoed is in de avond en nacht afgesloten door middel van de toegangspoort. De toegangspoort is te openen met een telefoonnummer dat aan de kopers verstrekt wordt. Middels Inbellen op dit telefoonnummer wordt de toegangspoort geopend.

39. Binnenkozijnen en –deuren

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte grenenhouten kozijnen. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte deuren, fabricaat Svedex type CN55 in stompe uitvoering met een zogenoemd spiegelstuk. De binnendeuren zijn ca. 230 cm. hoog, en met het spiegelstuk plafondhoog. Bij appartemententype D van woonkamer naar de gangen worden de spiegelstukken uitgevoerd tot aan de betonbalk.

Tevens is er de mogelijkheid om een geheel eigen keuze te maken van de binnendeuren. U wordt hierover nader geïnformeerd via de kopers informatiebrief en de standaard meer- en minderwerklijst.

De kozijnen van toilet en badkamer worden voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnenkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Hang- en sluitwerk

Alle gevelkozijnen met deuren en ramen van de woning worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk met SKG**keurmerk, dat voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw®. De cilinders van alle buitendeuren van de woning zijn gelijksluitend. Per woning worden er zes sleutels geleverd.

De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

40. Beglazing

De glasopeningen van de kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel van het appartement worden voorzien van HR +++ triple isolatieglas of zogenoemde colorbell-panels.

De glasopeningen van het aluminium vliesgevelsysteem bij entree en bovenliggende gevels worden voorzien van dubbel glas. Waar vereist worden beglazingen uitgevoerd met brandwerende en/ of doorvalveilige eigenschappen.

41. Stukadoorswerk

Alle wanden van de woningen worden behangklaar opgeleverd, behoudens de betegelde oppervlakken. De betonnen plafonds worden voorzien van wit structuur spuitwerk. De plaatnaden van het betonnen plafond, de zogenaamde v-naden, blijven zichtbaar.

42. Tegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van wand- en vloertegelwerk. De vloer van de badkamer wordt ter plaatse van de doucheopstelling onder afschot getegeld naar de easydrain douche-goet. De wanden van het toilet en de badkamer worden tot het plafond voorzien van tegelwerk. De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht.

Het tegelwerk wordt uitgevoerd in fabricaat MOSA. Voor de verdere visualisatie van het tegelwerk verwijzen wij u naar de separaat verstrekte bijlage.

U kunt uw keuze voor tegelwerk maken uit een aantal standaard mogelijkheden. Tevens is er de mogelijkheid om een geheel eigen keuze te maken bij de tegelshowroom. De tegelshowroom zal u hiervoor een offerte aanbieden. U wordt hierover



LANDGOED

SANCTA MARIA

nader geïnformeerd via de kopersinformatiebrief en de standaard meer- en minderwerklijst.

43. Aftimmerwerk

De meterkasten worden voorzien van de nodige meterschotten. Aftimmeringen en aftimmerlatten worden aangebracht daar waar een deugdelijke afwerking deze noodzakelijk maakt. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

44. Schilderwerk

Het buiten- en binnen schilderwerk van alle houtwerken, betimmeringen, houten kozijnen en deuren worden voor zover niet anders omschreven, dekkend geschilderd.

45. Installatievoorzieningen

Nutsvoorzieningen

Ieder appartement wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen, zoals water, elektra en gas en wordt voorzien van een aansluiting op het telefoon en CAI-netwerk. De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen zijn bij de V.O.N.-prijs inbegrepen.

Voor de aansluiting en levering van de nutsvoorzieningen dient de verkrijger/bewoner zelf de aanvraag bij het nutsbedrijf en de kabelexploitant te doen. Hieraan zijn eenmalige aansluitkosten, huur- en abonnementskosten verbonden die niet in de V.O.N.-prijs zijn begrepen

In de meterkast komt een aansluitpunt voor telefoon en CAI aangesloten op het netwerk.

Vanaf dit aansluitpunt zal door de door u te selecteren provider een modem geplaatst worden in de meterkast.

De huur- en abonnementskosten voor aansluitingen van uw provider vanaf het aansluitpunt zijn niet inbegrepen in de V.O.N.-prijs.

Zie eveneens het verdere in deze technische omschrijving wat betreft de binnenhuisinstallatie en de voorzieningen voor CAI en KPN

Installaties algemeen

De aantallen, globale situering en functies van installatieonderdelen zijn op de tekening van de appartementen indicatief aangegeven. Locaties, afmetingen en hoogten kunnen, indien wenselijk of

noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen, plaatselijk afwijken.

In de inpandige berging/ technische ruimte van de appartementen waar de technische apparatuur wordt opgesteld, komen koppelingen en waterleidingen boven de vloer in het zicht (meestal achter wasmachine en droger); eveneens komen er vanuit de schacht en vloer opbouw kanalen naar de ventilatie unit.

Liftinstallatie

Het appartementsgebouw wordt voorzien van een elektrische lift van voldoende capaciteit (geschikt voor brancardvervoer).

De dagkanten worden op parkeerniveau afgewerkt met geborsteld RVS. De dagkanten op de verdere woonlagen worden afgewerkt met de houten bekleding overeenkomstig de wandbekleding van de liftkern. Identiek aan de bekleding van de liftkern wordt eveneens de achterwand van de appartementen 1^e woonlaag voorzien van houten bekleding.

De liftdeuren worden afgewerkt met geborsteld RVS.

Zowel op parkeerniveau, entreeniveau als op niveau begane grond en de verdiepingen heeft de lift stopplaatsen.

Gevelonderhoud

Bij het ontwerp van het appartementengebouw is er rekening mee gehouden dat het merendeel van glasopeningen in de gevels van de individuele appartementen in eigen beheer gereinigd kunnen worden. Er zijn geen voorzieningen getroffen voor hangladders of anderszins, eveneens wordt niet voorzien in een gevelonderhoudsinstallatie en/of andere technische voorzieningen. De reiniging van de beglazing van de geveldelen van de algemene ruimten, trappenhuis alsmede overige geveldelen welke gereinigd en/of onderhouden moeten worden zal door de Vereniging van Eigenaren collectief geregeld moeten worden.

Ventilatievoorziening

De appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem.

De keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats wasmachine worden mechanisch afgezogen door een gelijkstroomventilator welke in de technische ruimte wordt geplaatst. De inlaatopeningen van de ventilatiekanalen worden



LANDGOED

SANCTA MARIA

voorzien van ventilatieroosters. De ventilatie-units worden aangesloten op de ventilatiekanalen die op de dakkap worden aangesloten. In de woonkamer/keuken vind de ventilatieregeling plaats op basis van een CO2 regeling. Voor de bediening van de mechanische ventilatie worden zowel in de woonkamer/keuken als in de badkamer(s) timerschakelaars geplaatst.

In de mv- unit wordt een voorziening opgenomen waarbij het ventilatiesysteem ook reageert op de vochtigheidsgraad in de badkamer. In de keuken worden drie afzuigpunten opgenomen.

De keuken wordt voorzien van een zogenoemde recirculatiekap, voor verdere omschrijving zie de gegevens van keukenleverancier KeukenVision..

De plaatsen van de ventilatieroosters zijn indicatief op tekening aangegeven.

Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften (NEN 1010) uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, voorzien van voldoende (minimaal 8) groepen, verdeelt over diverse aansluitpunten.

In de woningen worden in hoofdlijnen de volgende aansluitingen aangebracht conform tekening:

- Wandcontactdozen verblijfsruimten: 300 mm.
- Wandcontactdozen overig: 300 mm.
- Schakelaars: 1050 mm.
- Combi Schakelaars met wandcontactdoos: 1050 mm.
- Thermostaat in de woonkamer en regeling slaapkamer(s): 1500 mm.
- Bedieningspunt mechanische ventilatie woonkamer/ keuken, gecombineerd met CO2 sensor : 1500 mm.
- Bedieningspunt mechanische ventilatie badkamer : 1500 mm. (boven de schakelaar)
- Wandlichtpunt boven spiegel in badkamer: 2250 mm.
- Telefoon- en Cai-aansluitingen: 300 mm.
- Loze leidingen: 300 mm.

- Wandlichtpunten: 2250 mm.
- Wandcontactdoos wasmachine/wasdroger: 1050 mm.
- Aansluitpunten keukeninstallatie alsmede wandcontactdozen boven aanrecht en bediening mechanische ventilatie : conform separate tekening KeukenVision.

Bovenstaande hoogten betreffen circa maten en worden gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer van de betreffende ruimte. Plaatselijk kunnen de aangegeven hoogten afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen zoals bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie of mechanische ventilatie-unit. De aantallen, plaats en soort zijn op de tekening van de betreffende appartementen indicatief aangegeven.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de woning worden uitgevoerd als kunststof inbouwmodel in de kleur helder wit.

De (dubbele)wandcontactdozen in verblijfsruimten worden horizontaal geplaatst.

In de meterkast wordt eveneens een extra dubbele wandcontactdoos geplaatst.

Leidingen worden voornamelijk in de wanden en vloeren weggewerkt.

In de bergingen is de elektra installatie in opbouw uitgevoerd.

Naast de woningentree wordt een beldrucker geplaatst.

Op de buitenterrassen worden als op tekening aangegeven plafond- respectievelijk wandarmaturen geplaatst.

PV-panelen

Het totaal van de PV-panelen op het dak zal aan de hand van berekeningen worden bepaald. De opgewekte duurzame energie wordt in eerste instantie gebruikt voor de algemene voorzieningen. Daarnaast zullen eveneens de individuele appartementen aangesloten worden op de PV-panelen. Zie eveneens de verdere omschrijving als vermeldt bij hoofdstuk Daken.

Onderhoud en vervanging van de PV-panelen zal via de Vereniging van Eigenaren worden geregeld.

Gasinstallatie

Het appartement wordt voorzien van een gasinstallatie



LANDGOED

SANCTA MARIA

De hoofdaansluiting wordt gemaakt tot in de meterkast van het appartement.
Er komt een gasaansluiting naar de cv- ketel alsmede een afgedopt aansluitpunt naar de keuken.

Wasmachine / wasdroger

Standaard bevindt zich in de woning een wandcontactdoos op een aparte elektra groep, een wasmachinekraan en een vuilwaterafvoerpunt ten behoeve van de wasmachine.

Naast de wasmachine bevindt zich een wandcontactdoos op een aparte elektragroep voor een wasdroger

Telefoon / CAI

De woning wordt voorzien van een aansluiting op het telefoonnetwerk en het centraal antennesysteem. Beide worden ingevoerd in de meterkast. Vanuit de meterkast wordt er voor beiden een bedraad aansluitpunt aangebracht in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. In overige slaapkamers worden van, als op tekening aangegeven, loze leidingen voorzien.

Rookmelders

Alle woningen worden voorzien van de wettelijk benodigde rookmelder(s) welke is/zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

Waterinstallatie

Het appartement wordt aangesloten op het drinkwaterleidingnet.

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

- Spoelopstelling in de keuken (voorzien van stopkraan, wanneer niet wordt gekozen voor een keuken) ;
- spoelinrichting van het closet in het toilet;
- spoelinrichting van het closet in de badkamer (indien aanwezig);
- fontein in het toilet;
- wastafel(s) in de badkamer(s);
- de douche in de badkamer;
- het bad in de badkamer (waar op tekening aangegeven);
- de wasmachineaansluiting;
- de vulkraan voor de cv- ketel.

Warmtapwaterleidingen worden vanaf de cv- ketel aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- Spoelopstelling in de keuken (voorzien van stopkraan, wanneer niet wordt gekozen voor een keuken);
- wastafel(s) in de badkamer(s);
- de douche in de badkamer;
- het bad in de badkamer (waar op tekening aangegeven).

46. Binnenriolering

Alle binnenrioleringen worden uitgevoerd in kunststof. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchtings- en beluchttingsvoorzieningen.

47. Centrale verwarming en warmwatervoorziening

Het appartement wordt verwarmd door een individueel gasgestookte centrale HR combiketel. De verblijfsruimten en andere ruimten worden voorzien van een laagtemperatuur vloerverwarmingssysteem.

De positie van de verdeler staat op de koperscontracttekening . De verdeler wordt "in het zicht" geplaatst in de technische ruimte cq de inpandige berging.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van thermostaten in de woonkamer en de slaapkamers.

In de woonkamer wordt de regeling voorzien van een display met digitale temperatuur aanduiding. Voor de slaapkamers wordt de regeling voorzien van een analoge regeling.

In de badkamer(s) wordt in aanvulling op de vloerverwarming een elektrische handdoekradiator geplaatst.

De hierna genoemde temperaturen moeten per vertrek bereikt kunnen worden bij gelijktijdig functioneren van de (vloer)verwarming in alle vertrekken (waar verwarming aanwezig is), bij gesloten ramen en deuren en bij het ontbreken van extreme weersomstandigheden (volgens de hiervoor geldende normen).

Te behalen temperaturen:

- Woonkamer : 20 °C
- Keuken : 20 °C



LANDGOED

SANCTA MARIA

- Verkeersruimten : 18 °C
- Toiletruimte : 15 °C
- Badkamer(s) : 22 °C
- Slaapkamers : 20 °C
- Onbenoemde ruimte : 15 °C

De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van deze temperaturen bij volledig in gebruik zijn van de (vloer)verwarming in alle vertrekken.

Door de toegepaste vloerverwarming en de toepassing van middels isolatie verend opgelegde dekvloeren zijn meerdere vloerafwerkingen mogelijk. Bij de keuze voor vloerafwerking moet, in verband met de vloerverwarming, rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. De meeste soorten vloerafwerking, zoals tapijt, linoleum, parket en laminaat, kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid voor vloerverwarming. Meestal wordt dit aangegeven met het volgende icoon:



Onderstaande vloerafwerkingen zijn niet geschikt in combinatie met vloerverwarming:

- Parket van zacht hout zoals beuken, vuren en berken;
- Parket van lange planken;
- Vloerbedekking die “zwevend” moet worden gelegd (los op een tussenlaag van schuim);
- Vloerbedekking met een foamrug;
- Vloerbedekking met toepassing van een ondertapijt.

Leveranciers van vloerbedekking vermelden steeds vaker wat de warmteweerstand is. Als de warmteweerstand (Rc) minder is dan 0,09 (m².K)/W is de vloerbedekking zonder meer geschikt. Als een parketvloer op een onderlaag moet worden gelegd, moet de warmteweerstand van de parketvloer opgeteld bij de warmteweerstand van de onderlaag minder zijn dan 0,09 (m².K)/W.

Indien de koper “harde” vloerafwerking aanbrengt dient ook rekening te worden gehouden met de geldende geluidseisen om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen. Deze aan te brengen vloerafwerking door de kopers dient als een

“zwevende” vloer dus geheel vrij van de bestaande vloer/wand te worden uitgevoerd, afgestemd op de reeds aanwezige vloeropbouw van de woning. Een uiterst zorgvuldige uitvoering is hierbij een vereiste. De geluidsisolatie-index wordt bepaald volgens de norm NEN 5077.

48. Keuken

Het appartement wordt standaard voorzien van een keuken. Deze keuken is inbegrepen in de V.O.N.- prijs van het appartement. Installaties worden aangebracht op een standaard plaats conform de keukeninstallatietekening van KeukenVision. Welke in de verdere kopersinformatie is opgenomen voor alle appartementen.

Via de keukenshowroom bestaat de mogelijkheid om de standaardkeuken naar uw wens en naar uw maatstaven aan te passen.

Zowel de standaardkeuken als een aangepaste keuken volgens uw wens wordt geplaatst na de oplevering.

Het eventueel aanpassen of verplaatsen van installatieonderdelen vindt plaats voor de oplevering.

Voor verder informatie verwijzen wij u naar de kopersinformatiebrief en de standaard meer- en minderwerklijst.

Uiteraard kunt u ook zelf na de oplevering een keuken laten plaatsen door een door u zelf te selecteren keukenleverancier.

De in de plattegrond getekende keukenopstelling is indicatief.

De installatie aansluit- en afzuigpunten worden op een standaard plaats aangebracht (zie hiervoor de nultekeningen van keukenshowroom KeukenVision in de koperscontractmap).

49. Sanitair

Het toilet en de badkamer worden standaard voorzien van sanitair. De uitvoering is als volgt:

Toiletruimte

Keramisch wandcloset in de kleur wit, voorzien van een wit kunststof toiletzitting met deksel.

Keramische fonteincombinatie in de kleur wit, voorzien van een verchromde koudwaterkraan,

waterafvoer door middel van een chromen bekersiston en een wandbuis.

Badkamer

Douchecombinatie bestaande uit een easydrain douchegoot, verchromde douchemengkraan en glijstangset.

Keramische wastafelcombinatie in de kleur wit, voorzien van een verchromde mengkraan met vaste uitloop.

Boven de wastafel(s) wordt een spiegel aangebracht, waterafvoer door middel van een chromen bekersiston en een wandbuis.

Badcombinatie bestaande uit een kunststof ligbad, Badwaste, verchromde bad/douchemengkraan met vaste uitloop met stangset

Het sanitair wordt uitgevoerd in fabricaat Villeroy en Boch, kranen in fabricaat Grohe. Voor de verdere visualisatie van het sanitair verwijzen wij u naar de separaat verstrekte bijlage

Om zoveel mogelijk aan de individuele wensen van de koper te kunnen voldoen, bieden wij u de mogelijkheid om bij de geselecteerde sanitairshowroom de keuze van het sanitair naar eigen inzicht te wijzigen. De sanitairshowroom zal u hiervoor een offerte aanbieden. U wordt hierover nader geïnformeerd via de kopersinformatiebrief en de standaard meer- en minderwerklijst.

50. Opleveren en schoonmaken

De gehele woning en de berging wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de beglazingen worden vrij van stickers en merktekens, helder en schoon opgeleverd.

51. Kleur- en materiaalstaat

Afwerkingen & Materialen		
Appartementengebouw		
Appartement	Omschrijving	Kleur
Vloerafwerking	Dekvloer anhydriet, middels isolatie verend opgelegd. In badkamer douchevloer op afschot , niet voorzien van isolatie.	
Plafondafwerking	Spuitwerk	Wit
Binnenkozijnen	Houten afgelakte kozijn	Wit
Binnendeuren	Stomp met boven de deur een spiegelstuk tot plafond. Meterkast / Technische Ruimte waar nodig met ventilatievoorziening	Wit
Voor de binnenkozijnen en binnendeuren is een individuele keuze van fabricaat Svedex mogelijk		Zie koperskeuze procedure.
Dorpels - kunststeen	Appartemententoeegang- , toilet- en badkamer,	Grijs
Basis wandafwerking	Behangklaar	
Wandtegelwerk	Toilet, badkamer Wandtegelwerk 30 x 45 cm	Hoogte tegelwerk tot plafond
Vloertegelwerk	Toilet, badkamer 45x45 / 60x60 cm	Divers
Voor al het tegelwerk is een keuze in de showroom mogelijk.		Zie tegelpakket
Toilet	Keramisch wandcloset + fontein	Wit
Badkamer	Wastafel	Wit
	Kraan en spiegel	
Douchecombinatie	Douchehoek op afschot betegeld, easydrain douchegoot, thermostatische douchemengkraan, glijstangcombinatie	
Badcombinatie	Waar aangegeven optekening, kunststof ligbad, badwaste , thermostatische mengkraan, wandhouder.	
Voor alle sanitair is een keuze in de showroom mogelijk.		Zie koperskeuze procedure.
Balkon / terras		
Balkon / terras	In het werk gestort beton Terrassen uitgevoerd met luxe betontegels fabricaat Zoontjes type Dreentegels. Plafonds bovenliggend terras afgewerkt met plaatmateriaal , fabrieksmatig in kleur.	Kleur ter keuze architect. Wit.
Hekwerken	Gelaagd gehard glas, balusterloos, onderzijde stalen profiel t.b.v. inklemmen glas, bovenzijde handleuning	Gepoedercoat, grijs



LANDGOED

S A N C T A M A R I A

Afwerkingen & Materialen		
Appartementgebouw		
Appartement	Omschrijving	Kleur
Privacyscherm	Bouwnummer 24 naar bouwnummer 25: Overeenkomstig uitvoering hekwerk terras	Overeenkomstig hekwerk terras
	Bouwnummer 23 naar bouwnummer 24: Overeenkomstig uitvoering hekwerk terras	Overeenkomstig hekwerk terras
Dakluifel Penthouses	Uitragende luifels onderzijde afgewerkt met plaatmateriaal , fabrieksmatig in kleur. Terras appartemententype E voorzien van sparing in dakvlak. In de sparing worden lamellen opgenomen.	Wit. Wit
Hoofdentree /centrale hal begane grond en verdiepingen		
Buitenafwerking	Bordes en bloktreden afgewerkt met natuursteen	Zwart
Vloerafwerking bij hoofdentree	Schoonloopmat t.p.v. de toegangsdeur	Antraciet.
Trap van hoofdentree naar begane grond.	Prefab beton, bovenzijde treden en stootborden voorzien van natuursteen.	Zwart
Plafondafwerking hoofdentree / centrale hal begane grond	Plafondpanelen met indirecte verlichting langs de wanden, inbouwspots in het plafond.	Wit
Wandafwerking hoofdentree / centrale hal begane grond	Wand bij de postkasten : De natuurgevelsteen van buiten wordt doorgezet binnen tot de liftkern. Liftkern wordt alzijdig bekleed met fabrieksmatig behandelde houten bekleding met houtmotief. Overige wanden tot aan de woningentrees begane grond eveneens bekleed met fabrieksmatig behandelde houten bekleding met houtmotief	Geel- Zand met Grijsaccent Licht houtmotief, esdoorn look.
Vloerafwerking begane grond en verdiepingen	Projecttapijt Desso	Grijs.
Wandafwerking centrale hallen verdiepingen	Hoge plinten met daarboven glasvlies met sauserwerk	Wit
Plafondafwerking centrale hal verdiepingen	Plafondpanelen met indirecte verlichting langs de wanden, inbouwspots in het plafond.	Wit
Uitrusting	Bij hoofdentree postkasten en bellentableau Bij hoofdentree videofooninstallatie met kleurenscherm.	Rvs geborsteld.
Trappenhuis		
Vloerafwerking trap	Prefab beton	Grijs/betonkleur
Leuning / balusters / traphek	Staal	Gepoedercoat. grijs
Vloerafwerking	Bordes op vloerniveau : Prefab beton met antislipprofielering. Buitenbordes: Prefab beton met antislipprofielering. Tussenbordes: Prefab beton met antislipprofielering. Dorpels onder kozijnen in kunststeen. Trap van hoofdentree gebouw naar 1 ^e woonlaag :	

Afweringen & Materialen		
Appartementengebouw		
Appartement	Omschrijving	Kleur
	Hardstenen treden en stootborden. Buitenbordes voor hoofdentree gebouw: Natuursteen tegels en treden.	
Plafondafwerking	Spuitwerk	Wit
Wandafwerking	Spuitwerk	Wit
Wand buitenbordes	Prefab beton. Afwerking gevelschildersysteem	Grijs

Afwering & Materialen		
Gevelafwerking		
	Omschrijving	Kleur
Gevels	Natuur- gevelsteen	Donkergrijs met roestkleurige accenten
Gevelbanden terrasniveau en dakrand	Polyester beton Ekosiet	Wit
<i>Gevelopeningen</i>		
Buitenkozijnen/ - deuren/ te openen draaidelen appartementen	Aluminium	Donkergrijs
Beglazingen appartementen	HR+++ glas, (triple glas)	Helder
Buitenkozijnenhoofdentree en bovenliggende centrale hallen	Aluminium Vliesgevelsysteem	Donkergrijs
Buitendeuren hoofdentree	Aluminium elektrisch bedienbaar	Donkergrijs
<i>Overige deuren</i>		
Woningtoegangsdeur	Houten dichte deur geplaatst in houten kozijn met zijlicht.	Kozijn wit Deur grijs
Kozijnen algemene ruimten (entreezone, trappenhuisen, corridorzone, toegang bergingscluster e.d.)	Houten kozijnen met houten deuren, diverse deuren voorzien van glas.	Grijs
Bergingtoegangskozijn en -deur	Houten kozijn met stompe dichte deur.	Grijs
Dakbedekkingen		
Platte daken	Bitumen, deels betontegels, zonnepanelen	
Parkeerlaag		
Vloerafwerking	Betonvloer, gehele parkeerniveau afgewerkt met coating.	Grijs



LANDGOED

SANCTA MARIA

	Belijning met aanduidingen voor rijden en lopen, parkeervakken, parkeernummers, richtingsaanduiding en rijbaanaanduiding.	
Vloerafwerking hellingbaan	Betonvloer voorzien van hellingbaanverwarming.	
Binnenwandafwerking beton	Schoon beton	
Binnenwanden kalkzandsteen	Vellingblokken - schoonwerk	
Buitenwand parkeerlaag	Gevelroosters waar op tekening aangegeven	Donkergrijs
Plafondafwerking	Bekistingsplaatvloer in het zicht.	
Toegangspoort	Speedgate inclusief loopdeur	Donkergrijs
Vloerafwerking technische ruimten / berg / werkkast	Afgewerkt met coating	