



# Technische omschrijving

21 stadswoningen De Open Veste Purmerend

## Technische omschrijving

24 maart 2020

Bébouw Midreth B.V.  
Groot Mijdrechtstraat 11  
3641 RV Mijdrecht  
T. 0297 – 760 100  
E. [info@bebouw.nl](mailto:info@bebouw.nl)  
I. [www.bebouw.nl](http://www.bebouw.nl)



## INLEIDING

Beste kopers,

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige woning. In deze technische omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen.

Deze omschrijving informeert u over de termen en procedures waar u tijdens de bouw mee in aanraking komt. Verder maken wij u attent op uw rechten en plichten.

Deze omschrijving bestaat uit 2 delen:

Deel 1 is de kwaliteitsomschrijving, deze geeft u een gedetailleerd inzicht in de uitvoering van de woningen. Daarnaast heeft u ook verkooptekeningen ontvangen, waarop het woongebouw is weergegeven. Deze tekeningen geven een schematische weergave van alle verdiepingen, de gevels en de indeling van de algemene ruimten. De kwaliteitsomschrijving en verkooptekeningen vormen samen het uitgangspunt voor de woning die u koopt.

Deel 2 is uw wegwijzer in juridische zaken met onder meer de toelichting over de werking van de Vereniging van Eigenaars, het verkrijgen van appartementsrechten en wetenswaardigheden over het bouwproject zoals garanties, verzekeringen en ander bouw specifieke zaken.

Naast het maken van keuzes over indeling, en de mogelijkheden voor koperswensen, krijgt u ook te maken met onderwerpen van juridische aard, zoals de koop- en de aannemingsovereenkomsten en de splitsingsakte. Daarnaast vragen de financiële aspecten veel aandacht. Samen met de makelaar en streeft Bébouw Midreth ernaar om u hierin zo goed mogelijk te begeleiden en te adviseren.

## DEEL 1: KWALITEITSOMSCHRIJVING

### Grondwerk

#### Peil

Als peil geldt de bovenkant van de betonvloer die ook als plafond van de half verdiepte parkeergarage dienstdoet. Vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het definitieve peil is bepaald door de gemeente.

#### Grondwerk

Voor de aanleg van de parkeerkelder en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

### Bestrating en terrein inrichting

Op het publiek toegankelijke binnenterrein worden bestratingen, boom- en plantenbakken middels standaard betonranden aangebracht zoals indicatief aangegeven op de situatietekening. De woning staat met de tuinmuur/achter gevel op de erfgrans en sluit aan op het openbaar gebied.

Het inrichten van de openbare ruimten, toegangsbrug, groenvoorzieningen en beplantingen (rondom het complex) wordt door de gemeente uitgevoerd. De op de artist impressies en andere stukken getoonde inrichting rondom het complex van "De Open Veste" is indicatief en daaraan kunnen geen rechten worden ontleend.

### Parkeren

In de parkeerkelder is parkeermogelijkheid voor de bewoners van De Open Veste. Elk stadswoning in blok F, G, H en I krijgt 1 parkeerplaats toegewezen. De parkeergarage heeft een vrije inrijhoogte van 2.10m. Via een hellingbaan heeft u toegang tot de parkeerkelder welke is ontsloten door middel van een zelfsluitend toegangshek. De parkeergarage heeft ook een gezamenlijke fietsenberging welke vanaf de daktuin bereikbaar is via de lift (fietsen mogen niet in de lift worden vervoerd). Fietsers krijgen een separate ingang naar het kelderniveau via het binnengebied of naast het toegangshek van de parkeerkelder.

### Fundering

Het gebouw heeft een fundering van betonnen palen, poeren en een in het werk gestorte betonnen keldervloer.

### Vloeren en bouwmuren

#### Vloeren

De betonvloer van de parkeergarage is breedplaat en de verdiepingsvloeren en het dak van de woningen zijn betonnen kanaalplaatvloeren. Deze ruwe verdiepingsvloeren zijn glad afgewerkt met een kalkgebonden gietvloer en voorzien van vloerverwarming, opgenomen in de afwerkvloer, met uitzondering van de berging/technische ruimte. Het legpatroon en de verdeling van groepen in de vloerverwarming zal conform de standaard indeling worden uitgevoerd.

#### Wanden

De woning scheidende constructieve bouwmuren van de woningen zijn massieve prefab betonwanden. De niet constructieve scheidende binnenwanden zijn van gips. Voor de afwerking van de wanden en plafonds: zie hoofdstuk Plafond- wand- en vloerafwerking.

### Buitengevels

De gevels van de woningen worden uitgevoerd als prefab betonwanden met een opbouw van buiten naar binnen:

- metselwerk steen met grijze doorstrijkmortel (terugliggende voegen)
- luchtsponw
- isolatie
- prefab betonwand

De gevelopeningen worden aan de bovenzijde voorzien van een ondersteuningsconstructie van staal en aan de onderzijde van beton.

Het metselwerk van de buitengevel wordt uitgevoerd in een donkerbruin genuanceerde steen op een plint van grijs metselwerk. Een en ander conform geveltekeningen.

Het metselwerk van de binnengevel wordt uitgevoerd in een wit gecementeerde steen.

**Buitenruimten**

De woningen worden zowel voor- als achter uitgevoerd met een eigen buitenruimte. Aan de voorzijde grenst deze aan de openbare binnentuin. Aan de achterzijde een terras bestaande uit betontegels 60x60 cm en voorzien van een plantenbak tussen de woningen, onderling voorzien van een scherm ten behoeve van beplanting.

Aangezien de buitenruimten onderdeel zijn van het complex mogen er geen wijzigingen aan worden doorgevoerd. Tevens mag er niet in de ondergrond worden geboord. De waterdichte laag van de parkeergarage kan hierdoor worden beschadigd!

Privé delen worden aangegeven op de tekening van appartementsrechten.

**Gevelkozijnen**

De kozijnen, deuren en ramen in de buitengevels worden uitgevoerd in kunststof. De binnenzijden van deze kozijnen zijn uitgevoerd in kleur wit. De buitenzijden van deze kozijnen zijn grijs.

De beweegbare raamdelen inclusief draairichtingen staan aangegeven op de verkooptekeningen. De ramen in de woningen openen naar binnen, waardoor ze eenvoudig en veilig bewassen kunnen worden. Daar waar de voorschriften dit vereisen zijn de kozijnen en beglazing voorzien van doorvalbeveiliging. De buitenkozijnen worden voorzien van HR++ beglazing.

Alle buitendeuren en ramen zijn voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan het SKG\*\* keurmerk. De afkorting SKG staat voor Stichting Kwaliteit Gevel- bouw. Dit beslag voldoet dan aan de door het keurmerk opgestelde inbraakwerendheidseisen. Dit SKG-keurmerk is een vereiste volgens het bouwbesluit.

Onder de kozijnen zullen aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken worden toegepast.

**Dak**

De platte daken van de woningen bestaan uit betonnen kanaalplaatvloeren afgewerkt met afschotisolatie, dakbedekking en grind. Er worden op het dak doorvoeren aangebracht ten behoeve van de installaties die op het dak uitkomen. Ook worden er op het dak PV-panelen geplaatst.

**Binnenwanden**

De binnenwanden van de woningen worden samengesteld uit lichte scheidingswanden op gipsbasis van 7 cm tot 10 cm dik. Afhankelijk van de betreffende ruimte worden deze behangklaar, betegeld of onafgewerkt opgeleverd, zoals vermeld in de afwerkstaat. Er worden geen vloerplinten aangebracht of geleverd.

**Binnendeuren en kozijnen**

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met honingraatvulling in de kleur wit. Onder de deuren van de badkamer en het toilet worden kunststenen dorpels aangebracht in de kleur donkergrijs.

De opdekdeuren worden geplaatst in stalen verdiepingshoge binnen kozijnen met een open bovenlicht van (bij de bergingen wordt een dicht paneel geplaatst in plaats van glas). De binnendeuren van de woningen worden voorzien van paumelle scharnieren en lichtmetalen deurkrukken met schilden. De deuren naar de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van een "vrij- en bezet" garnituur.

In de woning bevinden zich twee meterkasten; een kast voor elektra/water/ Reggefiber/Ziggo en een kast met box voor stadsverwarming en verdeler vloerverwarming. Deze 'warme' meterkast wordt voorzien van ventilatieroosters. De meterkasten worden voorzien van een kastslot.

**Houten trap**

De vurenhouten dichte trap op de begane grond en de open trappen op de verdiepingen bij 3 laags plat en wordt conform verkooptekening met benodigde hekwerk en leuning geplaatst. Bij 4 laags plat is de trap van 1e naar de 2e verdieping ook dicht uitgevoerd.

De trappen zijn voorzien van twee "lepe" hoeken. Dit is een koker waar leidingen doorheen lopen. De trappen zijn wit afgewerkt.

### **Plafond-, wand- en vloerafwerking**

#### Plafondafwerking

Alle betonplafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk, behoudens het plafond van de meterkasten. De plaatnaden worden uitgevoerd in V-naden en blijven zichtbaar.

#### Wandafwerking

De wanden in de woningen worden behangklaar afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn voor normaal behang. De meeste wandafwerkingen kunnen hier, na licht correctiewerk, direct op worden aangebracht. Voor de fijnere behangsoorten en voor het schilderen van de wanden moeten deze door u zelf nog verder worden uitgevlakt en voorbehandeld. Wanddelen welke niet nader worden afgewerkt zijn de wanden van de meterkasten en de wanden in de berging/ technische ruimte achter de installaties en de wanden achter het leidingwerk van deze installaties.

Op de hieronder genoemde plaatsen worden wandtegels toegepast met een afmeting van 25x44 cm kleur wit, liggend verwerkt in matte of glanzende uitvoering. De wandtegels worden gelijmd. De uitwendige hoeken worden voorzien van een wit kunststof hoekprofiel.

- toilet: plateau en rondom tot 1.50 m.
- badkamer: rondom tot plafondhoogte.

In de keuken wordt geen tegelwerk aangebracht.

#### Vloerafwerking

De vloeren in de woningen zijn kalkgebonden gietvloeren. In de badkamer wordt een zandcement dekvloer aangebracht. Er worden geen plinten toegepast in de woningen, zodat u de vrijheid heeft om een plint passend bij de door u gekozen vloerafwerking te kiezen en deze te bevestigen boven de vloerafwerking.

In de badkamer en in het toilet worden vloertegels met afmeting 45x45 cm op de afwerkvloer aangebracht en recht verwerkt. Keuze uit drie basiskleuren: Antraciet, Basalt of Hell Grau. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels op afschot richting de draingoot aangebracht.

Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

#### Voegen tegelwerk

Het tegelwerk wordt afgewerkt met een waterdichte voeg in de kleur wit bij de wandtegels en in de kleur grijs bij de vloertegels.

De hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende kit.

#### **Koperskeuze mogelijkheid tegelwerk**

Bébouw Midreth biedt u de mogelijkheid om het standaard "Comfort" vloer- en wandtegelwerk van uw sanitaire ruimten te upgraden naar "Luxe" of "Excellent".

Het is ook mogelijk de badkamer en toiletruimte casco op te laten leveren. Dit houdt in: Voorzien van dekvloer tot aan de douchehoek, wanden onafgewerkt, plafond onafgewerkt zonder sanitair. Leidingen worden afgedopt geleverd.

Aan het casco opleveren van de badkamer/toilet is een aantal voorwaarden verbonden. U vindt deze in de bijlage bij deze technische omschrijving.

Na aankoop van de woning wordt u uitgebreid geïnformeerd over dit kopers keuze traject en de kopersbegeleiding tijdens de bouw.

#### **Schilderwerk**

De houten trap, hekwerk en kantstukken worden fabrieksmatig gespoten in kleur wit, behoudens de traptreden en de onderzijde van de trap. Deze worden (rondom) in de grondverf aan u opgeleverd. Schroefgaten aan de onderzijde van de trap blijven in zicht.

De onderzijde van trap in de woonkamer, welke in het zicht is, is fabrieksmatig gespoten in kleur wit. De volgende onderdelen worden in de fabriek al voorzien van een kleurafwerking:

- binnendeuren;
- binnendeurkozijnen.



### Keuken

In uw woning wordt standaard geen keuken geplaatst. Wel worden installatievoorzieningen aangebracht ten behoeve van een rechte keukenopstellingen. Daarnaast is er de mogelijkheid om als optie gebruik te maken van enkele vooraf afgestemde keukeninstallatie pakketten (te kiezen via de woningconfigurator);

- Rechte keukenopstelling
- Parallel keukenopstelling

Leidingwerk wordt conform uw keuze voor één van deze opstellingen aangebracht.

Installatievoorzieningen:

- 2 dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik;
- Aansluitpunt t.b.v. elektrisch koken Perilex (2\*230V 16 ampère)
- Aansluitpunten gootsteen (riool, warm- en koud water)
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap/ koelkast/
- Enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser & magnetron

Nb: er is geen gasaansluiting mogelijk.

### Keuken via Voortman Keukens

In de showroom van Voortman Keukens kunt u de diverse keukenopstelling bekijken en de voor geconfigureerde keukens naar eigen wens kiezen en optimaliseren. Kiest u voor één van deze keukens, dan wordt de keuken na oplevering door Voortman Keukens geplaatst.

Uiteraard kunt u i.o.m. de leverancier de opstelling en of indeling wijzigen. De leverancier geeft dan de kosten voor het wijzigen van de keukeninstallatie (elektra) aan u op. Gezien het bouwsysteem is de spoelpositie niet te verplaatsen buiten de gemaakte keuze in de woningconfigurator, tenzij dit over de vloer of aan de wand kan worden verplaatst.

### Keuken via eigen leverancier

Mocht u er voor kiezen met een eigen keukenleverancier te werken, dan dient u eventueel de aansluitpunten in eigen beheer na oplevering aan te passen. Water aan- en afvoer worden op de standaard plaats op vloerhoogte afgedopt aan u opgeleverd. Indien er na oplevering leidingwerk wordt gewijzigd, komen de garanties vanuit Bébouw Midreth te vervallen.

### Sanitair

Uw toilet en badkamer worden voorzien van de volgende sanitair combinaties.

#### Toilet:

- een wit vrij hangend wandcloset, met een bijbehorende closetzitting en drukplaat.
- een witte porseleinen fontein 36 cm breed met een fontein kraan, wit kunststof plugbeksifon met muurbuis.

#### Badkamer:

- een porseleinen witte wastafel 60 cm breed met een wastafelmengkraan, kunststof plugbeksifon met muurbuis. Boven de wastafel wordt een spiegel van 60x40cm liggend opgehangen;
- een verchroomde thermostaatkraan
- een glijstangcombinatie, glijstang met een lengte van 60 cm.
- een 2e toilet in badkamer een wit vrij hangend wandcloset, met een bijbehorende closetzitting en drukplaat.

### Koperskeuze mogelijkheid sanitair

Bébouw Midreth biedt u de mogelijkheid om het "Comfort" basis sanitair van uw sanitaire ruimten te upgraden naar een "Luxe" of "Excellent" pakket.

Het is mogelijk de badkamer en toiletruimte casco op te laten leveren. Dit houdt in: Voorzien van dekvloer tot aan de douchehoek, wanden onafgewerkt, plafond onafgewerkt zonder sanitair. Leidingen worden afgedopt geleverd.

Aan het casco opleveren van de badkamer/toilet is een aantal voorwaarden verbonden. U vindt deze in de bijlage bij deze technische omschrijving.

Na aankoop van de woning wordt u uitgebreid geïnformeerd over dit koperskeuze traject en de kopersbegeleiding tijdens de bouw.

### Waterleidingen

In de meterkast wordt een wateraansluiting met een watermeter gerealiseerd door de nuts partij. Vanaf de watermeter worden koud- en warmwaterleidingen naar onderstaande tappunten gebracht.

Alleen koud water naar:

- de spoelvoorziening van de toiletcombinatie
- de fonteinkraan in het toilet
- de wasmachinekraan

Koud en warm water naar:

- een afgedopte aansluiting ten behoeve van de keuken.
- de mengkraan van de wastafel in de badkamer.
- de douchemengkraan in de badkamer

De aansluitkosten op het waternet zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

#### Riolering

De rioleringsleidingen van de vuilwaterriolering worden apart aangesloten op de openbare riolering. Vanaf het dak worden in kleur gecoate hemelwaterafvoeren naar de riolering gebracht. In de woning worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en met een stankafsluiter op de buitenriolering aangesloten. Positie als aangegeven in de verkooptekening. De riolering wordt samengesteld uit kunststof leidingen die waar mogelijk in de betonvloeren worden opgenomen.

De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

#### **Elektra**

De elektrische installatie van de woningen voldoet aan de aansluitvoorwaarde van het energieleverend bedrijf en aan de geldende voorschriften (NEN 1010). De installatie bestaat uit lichtpunten en inbouw wandcontactdozen, aangebracht volgens het centraaldozensysteem en aangesloten op de installatie in de meterkast. Het aantal en de plaats van de lichtpunten en wandcontactdozen in de woningen staan aangegeven op de tekeningen waarbij de positie indicatief is weergegeven. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren met uitzondering de onbenoemde ruimten, bergingen en technische ruimten. De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw en gemonteerd.

De uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de installatieruimte en de berging in de kelder. Bij de berging in de kelder komt een armatuur op een bewegingsmelder die via de algemene voorzieningen van stroom wordt voorzien. Schakelmateriaal, kleur wit RAL9010. De stopcontacten worden uitgevoerd als combicompact uitvoering.

De hoogte en positie van het elektramateriaal staat aangegeven op de verkooptekeningen. In de entree en overlopen op de verdieping wordt een rookmelder aangebracht, zoals op verkoopcontracttekening is aangegeven. Deze is voorzien van een accu en wordt aangesloten op het lichtnet.

#### Meterkast

Uw woning wordt met een 3-fase groepenkast in de meterkast aangesloten op het energienet. Meterkast. In de individuele meterkast bevindt zich de elektra en de watermeter. Deze worden aangebracht volgens de geldende voorschriften van de Nutsbedrijven.

U bent vrij om voor elektra een eigen leverancier te kiezen. In de meterkast is geen gasaansluiting aanwezig. Tevens is in de woning een meterkast die is voorzien van de stadsverwarming aansluiting.

De aanleg-, aansluit- en verbruikskosten met betrekking tot elektriciteit, water en warmte zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van Bébouw Midreth. De verbruikskosten na oplevering zijn voor rekening van de verkrijger. Bij de oplevering zullen de meterstanden worden opgenomen

De aansluitkosten voor telefoon, radio, televisie en internet zijn niet in de koopsom opgenomen en dient u zelf bij de betreffende instantie op te vragen. De CAI en glasvezel aansluiting wordt voorbereid in de meterkast.

De aansluitkosten op het elektranet, water en stadsverwarming zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

#### **Ventilatie**

In uw woning wordt een mechanisch ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische toevoer en mechanische afvoer met warmteterugwinning middels een WTW-unit. De toevoer geschiedt via zelfregulerende inblaasventielen in het plafond van de verblijfsruimten.

De afvoer vindt plaats via de gemotoriseerde Warmte Terug Winning unit in de technische ruimte. Via kanalen tussen de gemotoriseerde ventilatie box en afzuigventielen in de keuken/woonkamer, toilet, badkamer en in de ruimte van de opstelplaats van de wasmachine wordt de binnen lucht afgezogen. De afzuigventielen zitten op vaste posities en worden per vertrek ingeregeld.

De posities van de ventilatiepunten in de plafonds zijn niet in de verkooptekeningen opgenomen. Deze worden nader uitgewerkt. Het leidingwerk van de ventilatie box zal in de berging/ technische ruimte zichtbaar blijven.

De ventilatie box (WTW-unit) is te bedienen middels een geleverde draadloze 3-standen schakelaar en de unit beschikt tevens over een vochtsensor.

De installatie is niet geschikt om een gemotoriseerde afzuigkap op aan te sluiten. U dient hier een recirculatie kap toe te passen.

### **Verwarmingsinstallaties**

Uw woning is voorzien van stadsverwarming en voorzien van een warmteunit. De warmteunit verzorgt de verwarming van de woning en het bereiden van warm tapwater.

Het leidingwerk van deze installatie zal in de berging/technische ruimte zichtbaar blijven. De woning wordt verwarmd door middels van vloerverwarming. Het leidingverloop wordt vastgesteld door de cv-installeteur op basis van het behalen en te handhaven ruimtetemperaturen. De leidingen worden verwerkt in de afwerkvloer.

De conform Woningborg (basis transmissie berekening) te behalen en te handhaven temperatuur, bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren, is voor de volgende ruimten ten minste:

woonkamer	20°C
keuken	20°C
slaapkamer	20°C
badkamer	22°C
hal/ berging	15°C
Overige gebruiksfuncties	15°C

De temperatuur kunt u regelen door middel van een thermostaat in de woonkamer.

De aansluitkosten op het warmtenet zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

### **Gemeenschappelijke ruimten**

Fietsers kunnen via een fietstrap (deur naast de glazen kas in het middengebied) naar de centrale fietsenstalling, het is niet toegestaan om de fiets in de lift te vervoeren. Fietsers kunnen ook via de hellingsbaan (bij de entree van de parkeerkelder) de fietsenstalling bereiken.

### **Berging, werkkast en algemene meterkast**

De woningen worden voorzien van een onverwarmde berging in de kelder. Deze is uitsluitend toegankelijk via het gebouw (glazen kas) in het middengebied, zowel via trap als lift.

De scheidingswanden van de technische ruimten, werkkast, en individuele bergingen, welke geen onderdeel zijn van de betonnen hoofdconstructie, worden uitgevoerd met kalkzandsteen vellingblokken, hardhouten kozijnen en dichte deuren. De vloer in de gehele kelder is gevlierd afgewerkt.

In overleg met de Vereniging van Eigenaars (VVE) zal bepaald worden wie hiertoe toegang krijgen. De berging is toegankelijk met dezelfde sleutel als de voordeur van de woning. De berging is voorzien van een zwakstroom (42 Volt) lichtpunt met een bewegingssensor, welke via de algemene voorzieningen van stroom wordt voorzien.



#### Liftinstallatie

De glazen kas in het middengebied beschikt over een personenlift installatie. De lift heeft op de begane grond en in de kelder een stopplaats. De deuren van de schacht en de deuren van de cabine evenals de kaders om de deuren zijn van metaal en worden zonder glasopeningen uitgevoerd.

Verder is de cabine voorzien van verlichting, een bedieningspaneel en een spiegel. De vloer van de lift krijgt een kunststof afwerking. De lift wordt volgens voorschrift voorzien van een GSM-verbinding die in verbinding staat met een meldkamer.

#### Vloerafwerking

In de entreehal (glazen kas) op de begane grond wordt achter de toegangsdeuren een schoonloop- mat aangebracht. De rest van de vloer wordt voorzien van vloertegels. Tegen de wand wordt een bijpassende vloertegelplint geplaatst.

De trappen worden als schoonwerk beton opgeleverd. De vloeren in de kelder worden uitgevoerd in gevlinderd beton.

#### Wandafwerking

De wanden in alle gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien van spuitwerk.

De wanden in de kelder worden niet afgewerkt en bestaan uit betonwanden en kalkzandsteen vellingkantblokken met V-naden tussen de blokken.

#### Plafondafwerking

Het plafond van de kelder en berging wordt voorzien van isolatie en heraklith afwerking. Boven de rijbanen in de parkeergarage is het beton onafgewerkt. Aan het plafond in de parkeergarage en de bergingen bevinden zich kabelgroten en leidingen van installaties en Nuts leidingen.

#### Hydrofoor

In de kelder is een ruimte voorzien van een hydrofoorinstallatie. Deze installatie zorgt ervoor dat er in alle woningen een verhoging van de voordruk van het waterleidingbedrijf op de waterleidingen staat.

#### Ventilatie glazen kas middengebied

Het trappenhuis, liftschacht en de lifthal worden geventileerd door middel van roosters in de gevel.

#### Sprinklerinstallatie

De parkeerkelder is voorzien van een sprinklerinstallatie.

#### Brandmeldpaneel

In de entreehal van blok B is een brandmeldpaneel voorzien.

#### Elektra installatie

De elektrische installatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten, technische ruimte, centrale fietsenstalling en liftinstallatie wordt aangesloten op de gemeenschappelijke meter.

Tegen het plafond worden LED verlichtingsarmaturen aangebracht in de algemene verkeersruimten en in de lift. Deze verlichting brandt permanent, Tevens worden daar waar nodig noodverlichting en rookmelders aangebracht. In het trappenhuis wordt op iedere verdieping een algemene wandcontactdoos opgenomen.

#### Zonnepanelen

Op het dak van de woningen worden zonnepanelen geplaatst die zijn aangesloten in de meterkast van uw woning. Het definitieve aantal panelen wordt bepaald aan de hand van de EPC-berekening en de capaciteit van de panelen. De opbrengst van de panelen komt ten goede aan de stroomvoorziening van uw woning.

Op de daken van het appartementencomplex worden ook zonnepanelen geplaatst waarvan de opbrengst ten goede komt aan de stroomvoorziening van de algemene voorzieningen.

## DEEL 2: DE WEGWIJZER

### Algemeen

In dit deel geven wij u een overzicht van de gang van zaken na het ondertekenen van de overeenkomsten en wordt er een aantal juridische termen verklaard.

We willen u erop wijzen dat de nummers van de woningen bouwnummers zijn, deze worden door alle betrokken partijen gehanteerd. Het bouwnummer is echter niet uw nieuwe huisnummer. Uw huisnummer wordt door de gemeente bepaald.

De bouwplaats wordt afgesloten met een hek, zodat onbevoegden geen toegang hebben tot het bouwterrein. Voor ieders veiligheid is het zonder toestemming van de uitvoerder niet toegestaan de bouwplaats te betreden. Het is het bouwpersoneel niet toegestaan opdrachten aan te nemen van anderen dan de bouwleiding. Als u tussentijds vragen heeft over de bouwwerkzaamheden van uw woning, staat de wooncoach u graag te woord.

### Juridische termen nader verklaard

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

De koopsom van het door u gekochte woning en parkeerplaats staat vermeld in de koop- en de aannemingsovereenkomst. Dit is een vaste prijs. Eventuele stijgingen in bijvoorbeeld loon- en materiaalkosten worden dan ook niet aan u doorberekend. In de koopsom vrij op naam zijn tevens de kosten opgenomen voor onder meer de werkzaamheden van de architect, de constructeur, de planontwikkelaar, de makelaar, de notaris en de aansluitkosten voor water en elektra.

De kosten die vooral afhankelijk zijn van uw persoonlijke omstandigheden, zijn niet begrepen in de koopsom v.o.n. Dit zijn bijvoorbeeld de afsluitprovisie hypotheek, notariskosten hypotheekakte en - voor zover van toepassing - (bouw)rente over reeds vervallen termijnen. Eventuele wijzigingen in het Btw-tarief (thans 21%) worden wel aan u doorberekend.

#### Appartementsrechten

Appartementencomplexen moeten wettelijk door middel van een akte van (onder)splitsing door de notaris worden verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten.

De woningen vallen ook onder appartementsrechten. De notaris maakt hierbij de splitsingsakte op, 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 hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. De eigenaar van een appartementsrecht verkrijgt het exclusieve gebruiksrecht van een gedeelte van het complex. Dit betreft het appartement, de berging en/of een parkeerplaats. De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht kan plaatsvinden nadat de splitsing in appartementsrechten en de oprichting van de Vereniging van Eigenaars heeft plaatsgevonden. 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.

#### Vereniging van Eigenaars

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de verschillende eigenaren wordt via de notaris de "Vereniging(en) van Eigenaars" opgericht. Iedere eigenaar wordt automatisch van rechtswege lid van de Vereniging. De Vereniging komt minimaal éénmaal 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 over 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) verrichten 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 bestuur kan ook worden overgedragen aan een beheersmaatschappij, een administratie- of een makelaarskantoor met specifieke ervaring en deskundigheid op dit gebied. De verkoper stelt voor een periode van één jaar een administrateur aan. Deze activeert samen met de kopers de "Vereniging van Eigenaars" op.

Belangrijke taken van het bestuur zijn het opstellen van de begroting voor het komende boekjaar van de Vereniging en het exploitatie-overzicht 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 appartementseigenaar verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten.

### **Garanties en Verzekeringen**

#### Woningborg: Gegarandeerd Zeker/ Garanties

Voor het project is een bouwgarantieverzekering aangevraagd bij Woningborg NV te Gouda. Hiermee verbindt Bébouw Midreth B.V. zich tegenover de koper om de verplichtingen voortvloeiende uit de regelgevingen van Woningborg na te zullen komen. Woningborg stelt bij de door haar goedgekeurde bouwplannen de volgende zekerheden en garanties aan de koper:

- beoordeling van Bébouw Midreth B.V. door Woningborg op vakbekwaamheid en financieel gebied;
- juridische zekerheid door middel van controle door Woningborg op de tussen verkoper en koper te sluiten aannemingsovereenkomst;
- toetsing van Woningborg van de kwaliteitsomschrijving en de verkooptekeningen van uw appartement aan de garantienormen;
- controle op de uitvoering van het werk, evenals een waarborg voor de afbouw;
- zekerheid dat Bébouw Midreth B.V. zijn garantieverplichtingen nakomt.

Het bouwplan wordt, alvorens zij door Woningborg NV wordt geaccepteerd, door Woningborg op haar technische en juridische kwaliteit beoordeeld. Tevens wordt de financiële positie van Bébouw Midreth B.V. getoetst. In het geval Bébouw Midreth B.V. wegens financiële omstandigheden toch niet meer in staat is om de woning af te bouwen, zorgt Woningborg NV hetzij voor de afbouw, hetzij voor de toekenning van een schadevergoeding aan u als koper. De bouwgaranties zijn bepaald in overeenstemming met de Algemene Voorwaarden van Woningborg NV, welke voorwaarden onderdeel uitmaken van de door Woningborg goedgekeurde aannemingsovereenkomst. Pas als aan alle vereisten wordt voldaan, mag een woning onder Woningborggarantie worden verkocht en ontvangt u enige tijd na de start van de bouw of

na ondertekening van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat zoals deze wordt uitgegeven door Woningborg NV.

#### Verzekering

Alle woningen en de gemeenschappelijke ruimten zijn tijdens de bouwperiode verzekerd via Bébouw Midreth B.V. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning aan de koper en VVE bij de oplevering wordt overgedragen, dan wel aan de koper ter beschikking wordt gesteld. Vanaf dat moment gaat het risico van Bébouw Midreth B.V. over op de koper. Het is dus zaak dat de Vereniging van Eigenaars c.q. de koper tijdig de noodzakelijke verzekeringen aangaat. De Vereniging van Eigenaars draagt zorg voor de opstal/ glasverzekering. Zelf bent u verantwoordelijk voor de inboedelverzekering.

### **Overeenkomsten**

#### Koop- en de aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en de aanneemsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van uw woning. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die de akte van levering opmaakt.

#### Oplevering/sleuteloverdracht

Nadat Bébouw Midreth B.V. de werkzaamheden heeft afgerond, is uw woning gereed voor oplevering, en wordt de sleutel aan u overgedragen. Vanaf dat moment bent u zelf verantwoordelijk voor uw woning. Twee weken voor de opleverdatum ontvangt u van Bébouw Midreth B.V. bericht wanneer de oplevering plaats zal vinden. Tijdens de oplevering neemt u samen met Bébouw Midreth B.V. uw woning op om gezamenlijk vast te stellen of de bouwkundige staat van uw woning eventueel gebreken en/of tekortkomingen heeft. Eventuele mankementen worden genoteerd op een opleveringsverklaring, die na akkoordbevinding door beide partijen wordt ondertekend. Deze mankementen worden door Bébouw Midreth B.V. zo spoedig mogelijk verholpen. Voordat de oplevering kan plaatsvinden, dient u alle financiële verplichtingen aan Bébouw Midreth B.V. te hebben voldaan. Bij de oplevering van de algemene ruimten en gemeenschappelijke voorzieningen zal de Vereniging van Eigenaars

van het betreffende woongebouw worden vertegenwoordigd door het bestuur. Vaak komt het voor dat bepaalde afwerkingen nog niet op het tijdstip van oplevering worden uitgevoerd om beschadigingen tijdens het verhuizen zoveel mogelijk te voorkomen. Hierover wordt met het bestuur overlegd. Nadat onvolkomenheden, waarvan tijdens de oplevering melding is gemaakt, zijn verholpen, heeft Bébouw Midreth B.V. aan zijn leveringsverplichtingen voldaan.

### **Nog enkele belangrijke aandachtspunten**

#### Mogelijkheden voor maatwerk

Bébouw Midreth B.V. stelt u in de gelegenheid om uw woning vanuit de configurator samen te stellen door een keuze te maken uit modulaire opties.

Op het gebied van sanitair, tegelwerk en keukens, de afbouwopties ontvangt u nadere informatie en bespreekt u met uw kopersbegeleider. We doen ons best om zoveel mogelijk met uw wensen rekening te houden, maar het is helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Uw woning maakt deel uit van een (seriematig) bouwproces en Bébouw Midreth B.V. moet - als eindverantwoordelijke voor het bouwkundig product - rekening houden met de technische mogelijkheden, uitvoerbaarheid, wettelijke vereisten, geldende normen en regelingen. Daarom zijn bijvoorbeeld wijzigingen in of aan de bouwkundige hoofdconstructies niet mogelijk. De mogelijkheden tot aanpassingen zijn ook afhankelijk van de voortgang van het werk. Het aanleveren van eigen materialen en het verrichten van werkzaamheden tijdens de bouw door uzelf of uw onderaannemers is expliciet niet toegestaan.

#### Kopersbegeleiding

De wooncoach zal u, na ondertekening van de koop- aannemingsovereenkomst benaderen om al uw koperswijzigingen en vragen te verwerken en te beantwoorden. De wooncoach zal u begeleiden in alle keuzes die u gedurende dit traject moet en mag maken.

#### Bezoek aan de bouwplaats

Voor ieders veiligheid is het zonder toestemming van de uitvoerder niet toegestaan de bouwplaats te betreden. Bébouw Midreth B.V. organiseert op verschillende momenten in de bouwfase kijkdagen, zodat u de vorderingen van de bouw kunt bezichtigen. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging.

#### Vloerafwerkingen

Voor een goede werking van de vloerverwarming is de keuze van de vloerafwerking zeer belangrijk. Indien de warmteweerstand van de vloerbedekking te hoog is dan zal de vloerverwarming niet goed functioneren. Bébouw Midreth zal u hierover nader informeren.

#### Eventuele wijziging van het ontwerp

De sfeerbrochure met plattegronden en artist impressions 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.

Desondanks is het mogelijk dat er nog wijzigingen in het ontwerp plaatsvinden die van architectonische, bouwtechnische en/ of constructieve aard zijn. Ook kunnen er nog wijzigingen plaatsvinden als gevolg van eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Het ontwikkelen van een woning/ woningcomplex is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Bébouw Midreth B.V. behoudt zich dan ook het recht voor, op of aan de opstellen architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt. Deze wijzigingen mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

Deze wijzigingen geven beide partijen géén recht tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De in de verkoopbrochure opgenomen gevelbeelden, plattegronden en informatie komen bij het ontvangen van deze kwaliteitsomschrijving en verkooptekeningen te vervallen. Dit geldt ook voor de prijslijst en de gegevens die hierop vermeld staan. Deze gegevens zijn enkel ter informatie en illustratie verstrekt. Aan deze gegevens kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De definitieve kleurstelling van het gebouw wordt bepaald door de architect. De op de verkooptekening opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de directe omgeving liggen buiten de invloedssfeer van Bébouw Midreth B.V. Om deze reden kunnen aan het gepresenteerde geen rechten

worden ontleend betreffende de (directe) omgeving. Ten slotte wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

#### Energie label

Uw woning heeft het groene energie label, met een EPC van kleiner of gelijk aan 0,4 overeenkomstig het bouwbesluit. Dit betekent dat uw huis energiezuinig is wat gunstig is voor uw energierekening en voor het milieu.

#### Toegankelijkheid

Uw woning is rolstoeltoegankelijk. Dat betekent dat vanaf het binnentuinniveau uw woning te bereiken is met drempels van maximaal 2 cm. Ook de buitenruimte en de ruimten in de woningen hebben een maximale drempel van 2 cm.

#### Maatvoering

Let op: De op verkooptekening ingeschreven maten zijn "circa" maten. Maten ten behoeve van meubilair, gordijnen etc. kunt u na oplevering zelf opnemen.

#### Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit (=wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten. Hierna geven wij u een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning.

#### Benaming Bouwbesluit Benaming verkoopcontracttekening/ technische omschrijving

verblijfsruimte	woonkamer, keuken
verblijfsruimte	slaapkamer
onbenoemde ruimte	berging
technische ruimte	meterkast
toiletruimte	toilet
badruimte	badkamer
buitenruimte	balkon/ terras
verkeersruimte	hal

#### Van toepassing zijnde voorschriften

Van toepassing zijn het Bouwbesluit met de NEN-normen, zoals deze door de dienst bouwtoezicht van de gemeente wordt gehanteerd, de gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente Purmerend, de geldende voorschriften van de diverse Nutsbedrijven, voorschriften van de brandweer en de Algemene Voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst.

Ongeacht dat wat in deze kwaliteitsomschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, zoals deze worden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg NV. Ingeval enige bepaling in deze omschrijving onverenigbaar mocht blijken, ofwel nadeliger mocht zijn voor u als koper, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg NV.

#### Betalingsvoorwaarden meerwerk

- 25% bij opdracht en 75% bij gereedkomen van meerwerk;
- meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van de woning, en als het meerwerk gereed is.



**Bijlage casco opleveren.**

Het is mogelijk om een aantal onderdelen in uw woning niet aan te laten brengen tijdens de bouw, zoals sanitair en tegelwerk. De keuze voor casco opleveren kunt u in de woningconfigurator maken.

Deze wijzigingen hebben garantie beperkende gevolgen, ook bij Woningborg. Indien u besluit tot casco levering van sanitair en tegelwerk zullen wij u verzoeken een Melding minderwerk te ondertekenen. Hierdoor wordt de Beperkte Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Jonathan Bruinen zal u hierover informeren en u het formulier ter ondertekening toesturen. Na ondertekening wordt het formulier verstuurd aan Woningborg en ontvangt u van Woningborg een aangepast Garantiecertificaat.

Aan het casco opleveren van sanitair en tegelwerk is een aantal voorwaarden verbonden:

- Conform de Garantie- en Waarborgregeling wordt geen garantie verstrekt op gebreken aan materialen en constructies die niet onder verantwoordelijkheid van de aannemer zijn toegepast. Alsmede op gebreken en/of schaden die daarvan en/of van werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn verricht het gevolg zijn;
  - In verband met bouwregelgeving wordt de watermeter niet aangesloten op de aangebrachte leidingen. Wij mogen geen afgedopte leidingen aan u opleveren waarin eventueel "dood" water kan zitten. Dit zal door u zelf aangesloten moeten worden, waarna de leidingen geruime tijd doorgespoeld dienen te worden. De leidingen zullen voor oplevering ter controle door de installateur afgeperst worden om er zeker van te zijn dat de leidingen lekdicht zijn;
  - De koop-/aannemingsovereenkomst met de daarbij behorende algemene voorwaarden zijn eveneens niet van toepassing op het omschreven minderwerk en de gebreken die hiervan het gevolg kunnen zijn;
- U vrijwaart de ondernemer voor aanspraken van derden (onder andere de gemeente, nutsbedrijven, waarborgende instantie, naburige bewoners en opvolgende eigenaren) in verband met tekortkomingen, gebreken en/of schaden, die direct of indirect het gevolg zijn van de door of namens de koper na oplevering verrichte installatie- en afbouwwerkzaamheden;
  - Voor zover de woning, ten gevolge van het onderhavig minderwerk, ten tijde van de oplevering niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit voldoet dient u binnen een redelijke termijn na de oplevering van de woning, maar in ieder geval voor bewoning, zelf zorg te dragen voor afbouw conform de voorschriften uit het Bouwbesluit;
  - Bij doorverkoop van de woning dient u de opvolgende eigenaar op de hoogte stellen van limitering in de garantie.

**Contactgegevens**Ontwikkeling

Bébouw Ontwikkelingsmaatschappij BV  
Postbus 196  
3640 AD Mijdrecht  
Groot Mijdrechtstraat 11  
3641 RV Mijdrecht

Telefoon: 0297 – 760 100

[info@bebouw.nl](mailto:info@bebouw.nl)

[www.bebouw.nl](http://www.bebouw.nl)

Realisatie

Bébouw Midreth B.V.  
Postbus 196  
3640 AD Mijdrecht  
Groot Mijdrechtstraat 11  
3641 RV Mijdrecht

Telefoon: 0297 – 760 100

[info@bebouw.nl](mailto:info@bebouw.nl)

[www.bebouw.nl](http://www.bebouw.nl)

Architect

OZ Architecten Amsterdam  
Pedro de Medinalaan 7a  
1086 XK Amsterdam

Telefoon: 020 – 31 41 111

[info@ozarchitect.nl](mailto:info@ozarchitect.nl)

[www.ozarchitect.nl](http://www.ozarchitect.nl)

Verkoop & informatie - Makelaar

Sopar Makelaars Purmerend  
Nieuwstraat 74-78  
1441 CN Purmerend

Telefoon: 0299 – 420 097

[info@sopar.nl](mailto:info@sopar.nl)

[www.sopar.nl](http://www.sopar.nl)

Dé Woonexpert B.V.

A.J. Ernststraat 595 D7  
1082 LD Amsterdam

Telefoon: 020 - 22 500 10

[info@dewoonexpert.nl](mailto:info@dewoonexpert.nl)

[www.dewoonexpert.nl](http://www.dewoonexpert.nl)

Saen Garantiemakelaars

Koog aan de Zaan  
Zuideinde 51  
1541 CA Koog aan de Zaan

Telefoon: 075 – 61 61 414

[koogaandezaan@saen.nl](mailto:koogaandezaan@saen.nl)

[www.saenkoogaandezaan.nl](http://www.saenkoogaandezaan.nl)

Notaris

Hartman LMH N.V.  
Strawinskylaan 10  
1077 XZ Amsterdam

Telefoon: 020 - 504 00 50

[info@hartman-lmh.nl](mailto:info@hartman-lmh.nl)

[www.hartman-lmh.nl](http://www.hartman-lmh.nl)