



Technische omschrijving

27 koopappartementen De Open Veste Purmerend

Technische omschrijving

05-03-2020

Bébouw Midreth B.V.
Groot Mijdrechtstraat 11
3641 RV Mijdrecht
T. 0297 – 760 100
E.info@bebouw.nl.
www.bebouw.nl



BÉBOUW MIDRETH
BEZIG MET BOUWEN

INLEIDING

Beste kopers,

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige appartement. In deze technische omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw appartement 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 appartement 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 appartementen. 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 appartement die u aankoopt.

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 andere 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 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 afgewerkte begane grondvloer in de entree van het appartementengebouw. 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 en dergelijke aangebracht zoals indicatief aangegeven op de situatietekening. Het appartementengebouw staat met de 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 appartement in blok D en E 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.

Fundering

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

Vloeren en bouwmuren

Vloeren

De begane grond- en verdiepingsvloeren en het dak van de appartementen zijn betonnen breedplaatvloeren.

Deze ruwe verdiepingsvloeren zijn glad afgewerkt met een anhydriet afwerkvloer en in de appartementen voorzien van vloerverwarming, opgenomen in de afwerkvloer. Deze afwerkvloer is een zogenaamde zwevende dekvloer, waardoor contactgeluid beperkt wordt. Belangrijk is dat u uw latere vloerafwerking hier op correcte wijze op aanbrengt. Het legpatroon en de verdeling van groepen in de vloerverwarming zal conform de standaard indeling worden uitgevoerd. In de badkamer wordt de afwerkvloer in zand-cement uitgevoerd. De badkamer is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming.

Wanden

De appartement-scheidende constructieve bouwmuren van de appartementen zijn massieve in het werk gestorte betonwanden. De niet constructieve appartement-scheidende wanden zijn van gibo en de schachten van kalkzandsteen. Voor de afwerking van de wanden en plafonds: zie hoofdstuk "Plafond-, wand- en vloerafwerking". Op de begane grond ter plaatse van de hoofdentree bestaan de wanden van het trappenhuis en de lift uit prefab beton.

Buitengevels

De gevels van de appartementen worden uitgevoerd als houtskeletbouwwanden met een opbouw van buiten naar binnen:

- metselwerk steen met grijze doorstrijkmortel (terugliggende voeg)
- luchtsponw
- houtskeletbouw binnenwand (houten stijl- en regelwerk opgevuld met isolatie en aan de binnenzijde afgewerkt met een gipsvezelplaat en voorzien van waterkerende en dampremmende folies.

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

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

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

Buitenruimten

De appartementen worden uitgevoerd met een buitenruimte. Op niveau 1, 2, 3 en 4 worden deze uitgevoerd door middel van een prefab betonnen balkonplaat. Aan de buitenzijden worden de balkons voorzien van een metalen hekwerken een handregel.

Aangezien de buitenruimten onderdeel zijn van het complex mogen er geen wijzigingen aan worden doorgevoerd.

Gevelkozijnen

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

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

De voordeurkozijnen worden gemaakt van hardhout (met FSC keurmerk) en worden voorzien van een dichte vlakke deur, een spionoog en een kunststeen onderdorpel. Alle buitendeuren en ramen zijn voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan het SKG** keurmerk. De afkorting SKG staat voor Stichting Kwaliteit Gevelbouw. Dit beslag voldoet dan aan de door het keurmerk opgestelde inbraakwerendheids eisen. Dit SKG keurmerk is een vereiste volgens het bouwbesluit. Onder de kozijnen zullen aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken worden toegepast.

Daar waar aangegeven op de geveltekeningen worden handbediende zonweringscreens geplaatst.

Dak

De platte daken van de appartementen bestaan uit betonnen breedplaatvloeren afgewerkt met afschot isolatie, dakbedekking en grind. Op het dak worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van de installaties die op het dak uitkomen.

Ook worden er op het dak PV panelen geplaatst die zijn aangesloten op het elektriciteitsnet van de algemene voorzieningen en van de appartementen. Het dak is toegankelijk via een dakluik dat wordt aangebracht in het dak van de bovenste verdieping van de lifthal van blok D en E.

Binnenwanden

De binnenwanden van de appartement worden samengesteld uit lichte scheidingswanden op gipsbasis van 7 cm tot 10 cm dik. Ter plaatse van de schachten worden de wanden in kalkzandsteen uitgevoerd in verband met de geluid- en brandwering naar de onder en bovenliggende appartementen.

Afhankelijk van de betreffende ruimte worden deze behangklaar, betegeld, met spuitwerk 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 deur van de badkamer en het toilet worden kunststenen dorpels aangebracht in de kleur donkergrijs.

De opdekdeuren worden geplaatst in stalen verdiepingshoge binnenkozijnen met een bovenlicht (bij de bergingen wordt een dicht paneel geplaatst in plaats van glas).

De binnendeuren van de appartementen 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. De meterkasten die zich in de appartementen bevinden worden voorzien van ventilatieroosters en een kastslot.

Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafondafwerking

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

Wandafwerking

De wanden in de appartement 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 voor- behandeld. Wand en 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 plafond.
- badkamer: rondom tot plafondhoogte.
- keuken: geen tegelwerk.

Vloerafwerking

De vloeren in de appartementen zijn anhydriet vloeren. Er worden geen plinten toegepast in de appartementen, zodat u de vrijheid heeft om een plint passend bij de door u gekozen vloerafwerking te kiezen en deze zwevend te bevestigen boven de vloerafwerking.

In de badkamer en in het toilet worden vloertegels met afmeting 45x45 cm op de afwerkvloer aangebracht en rechtverwerkt. Keuze uit drie basiskleuren:

Antraciet, Basalt of Hell grau

Ter plaatse van de douche- hoek worden de tegels 45x45 cm op afschot richting de draingoot 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.

Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. 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 "luxe" vloer- en wandtegelwerk van uw sanitaire ruimten te upgraden naar "Excellent"

Wegens voorschriften in het bouwbesluit en af te geven Woningborg garanties is het noodzakelijk het tegelwerk tijdens de bouw aan te brengen en kunnen er geen alternatieven anders dan tegelwerk worden toegepast. Het is niet mogelijk de badkamer en toiletruimte casco op te laten leveren.

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

Schilderwerk

Houten aftimmeringen die in het appartement in zicht blijven worden afgeschilderd. Dit geldt niet voor de meterkast en de technische ruimte..

De volgende onderdelen worden in de fabriek al voorzien van een kleurafwerking:

- binnendeuren,
- binnendeurkozijnen,

Keuken

In uw appartement wordt standaard geen keuken geplaatst. Wel worden installatievoorzieningen aangebracht ten behoeve van een rechte opstelling.

Daarnaast is de mogelijkheid om als optie gebruik te maken van vooraf afgestemde keukeninstallatiepakketten (te kiezen via de woningconfigurator).

1. kookeiland opstelling
2. schiereiland opstelling
3. parallel opstelling
4. hoek opstelling

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 16ampere)
- Aansluitpunten gootsteen (riool, warm- en koud water)
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. 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 voorgeconfigureerde 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, 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 afdgeopt 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 (blok E en D)

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

Badkamer

- een porseleinen witte wastafel 60 cm breed met een wastafelmengkraan, kunststof plugbekersifon met muurbuis. Boven de wastafel wordt een spiegel van 60x40cm liggend opgehangen;
- een verchromde thermostaatkraan
- een glijstangcombinatie, glijstang met een lengte van 60 cm.

Koperskeuze mogelijkheid sanitair

Bébouw Midreth biedt u de mogelijkheid om het sanitair in uw sanitaire ruimten aan te passen aan uw persoonlijke woonwensen.

Wegens voorschriften in het bouwbesluit en af te geven garanties is het noodzakelijk het sanitair tijdens de bouw aan te brengen. Het is niet mogelijk de badkamer en toilet-ruimte casco op te laten leveren.

Na aankoop van de appartement 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 partijen. 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 afdgeopte 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 appartement

Riolering

De rioleringsleidingen van het regenwater en de vuilwaterriolering worden apart aangesloten op de openbare riolering. Vanaf het dak worden kunststof hemelwaterafvoeren door een schacht naar de riolering gebracht. In het appartement worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en met een stankafsluiter op de buitenriolering aan- gesloten. 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 appartement.

Elektra

De elektrische installatie van de appartementen 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 appartementen staan aangegeven op de verkooptekeningen waarbij de positie uitsluitend indicatief is weergegeven. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren. De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw en horizontaal gemonteerd. De uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de installatiehoek en de berging in de kelder. Berging kelder uitgevoerd als 42 volt systeem. Schakelmateriaal kleur wit RAL9010. De stopcontacten worden uitgevoerd als combi-compact uitvoering.

De hoogte en positie van het elektramateriaal staat aangegeven op de verkooptekeningen.

In de entree van uw appartement wordt een rookmelder aangebracht, zoals op verkoopcontracttekening is aangegeven. Uw appartement wordt met een 3-fase groepenkast in de meterkast aangesloten op het energienet.

De aansluitkosten op het energienet zijn opgenomen in de VON-prijs van uw appartement.

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. In de woning is een meterkast die is voorzien van de stadsverwarmingaansluiting

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 entree en 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.

Videfoon

In elk appartement wordt in de hal een videofoonsysteem aangebracht en aangesloten op het belpaneel bij de hoofdentree van het appartementengebouw.

Ventilatie

In uw appartement wordt een mechanische ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische toevoer en mechanische afvoer met warmterugwinning middels een WTW-unit. De toevoer geschiedt via zelfregulerende inblaasventielen in het plafond van de verblijfsruimten. De afvoer vindt plaats via de gemotoriseerde WarmteTerug Winning unit in de technische ruimte. Via kanalen tussen de gemotoriseerde ventilatiebox 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 in de werktekeningen. Het leidingwerk van de ventilatiebox zal in de berging/ technische ruimte grotendeels zichtbaar blijven. De ventilatiebox (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 in combinatie met de bestaande mechanische afvoer punten in de keuken.

Verwarmingsinstallaties

Uw appartement is voorzien van stadsverwarming en voorzien van een warmteunit. De warmteunit verzorgt de verwarming van de woning en het bereiden van warmtap water.

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

De conform Woningborg 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, slaapkamer en badkamer.

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

Gemeenschappelijke ruimten

Hoofdentree

De hoofdentree van het appartementengebouw komt u binnen via een aluminium deur met glasopening. Deze deur is aan de buitenkant te openen met een sleutel en kan vanuit de appartementen via de videfooninstallatie worden geopend.

Vanuit de parkeergarage kunt u met een sleutel in de bergingsgang en in de lifthal van het blok komen waar uw appartement is gelegen.

Naast de entreedeuuren aan de buitenzijde wordt in het zijlicht een bellentableau voor de videfooninstallatie geïntegreerd en hier bevinden zich tevens de postkasten.

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 liften te vervoeren.

Berging, werkkast en algemene meterkast

De appartementen worden voorzien van een onverwarmde berging in de kelder.

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 vloeren in de gehele kelder zijn gevlierd afgewerkt. De berging is toegankelijk met dezelfde sleutel als de voordeur van het appartement. De berging is voorzien van een zwakstroom (42 volt) lichtpunt met schakelaar, welke via de algemene voorzieningen van stroom wordt voorzien.

Trappenhuis en gemeenschappelijke verkeersruimte

De kozijnen worden uitgevoerd in aluminium. Daar waar de voorschriften dit vereisen worden de kozijnen en beglazing brandwerend uitgevoerd. Er komen geen cilinders op deze deuren.

De trappen in de lifthal zijn uitgevoerd in prefab beton en voorzien van een schrobrand. Eventuele sparingen ten behoeve van hijsvoorzieningen zullen naderhand worden opgevuld en kunnen in kleur en structuur afwijken ten opzichte van de trap.

Langs de trap wordt op de begane grond tegen de wand een gepoedercoat metalen muurleuning toegepast. Op de verdiepingen wordt de trap aan beide zijden en het trapgat uitgevoerd met een gepoedercoat metalen spijlenhekwerk

Liftinstallatie

Het appartementengebouw beschikt over een personenlift installatie. De lift heeft per niveau 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 op de begane grond wordt achter de toegangsdeuren een schoonloopmat 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 gevulderd 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

Ter plaatse van de entree, lifthallen en corridors wordt een verlaagd systeem plafond aangebracht. De plafonds in trappenhuizen, onder bordessen en plafond op de bovenste verdieping van het trappenhuis uitgevoerd in akoestisch spuitwerk

Het plafond van de kelder wordt voorzien van een heraklith afwerking onder de woningen.

Hydrofoor

In de kelder is een ruimte voorzien van een hydrofoor- installatie. Deze installatie zorgt ervoor dat er in alle appartementen voldoende waterdruk op de water- leidingen staat.

Ventilatie gemeenschappelijk ruimten

Het trappenhuis en de lifthal worden geventileerd door middel van roosters in de gevel en afzuiging op het dak.

Elektra installatie

De elektrische installatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten, technische ruimte 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 de daken van het appartementencomplex worden 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 appartementen 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 bouw personeel niet toegestaan opdrachten aan te nemen van anderen dan de bouwleiding. Als u tussentijds vragen heeft over de bouw werkzaamheden van uw appartement, 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 appartement 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, stadsverwarming 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 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 het appartement 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. Meer informatie over zekerheden en garanties treft u aan in de brochure "Een appartement met zekerheid", die u bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt uitgereikt. Pas als aan alle vereisten wordt voldaan, mag een appartement onder Woningborg garantie 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 appartementen en de gemeenschappelijke ruimten zijn tijdens de bouwperiode verzekerd via Bébouw Midreth B.V. Deze verzekering eindigt op het moment dat het appartement aan de koper en VE 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 medeonder- tekening verplichten tot de bouw van het appartement.

Nadat de overeenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die de notariële akte van levering opmaakt.

Oplevering/sleuteloverdracht

Nadat Bébouw Midreth B.V. de werkzaamheden heeft afgerond, is uw appartement gereed voor oplevering, en wordt de sleutel aan u overgedragen. Vanaf dat moment bent u zelf verantwoordelijk voor uw appartement. 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 appartement op om gezamenlijk vast te stellen of de bouwkundige staat van uw appartement 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 appartementengebouw 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 appartement tot bepaalde hoogte nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. Bijvoorbeeld op het gebied van sanitair, tegelwerk en keukens. Hierover ontvangt u nadere informatie. 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 appartement 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. In verband met de af te geven garanties zijn wij verplicht om uw badkamer(s) en toilet met sanitair en tegelwerk op te leveren. Daarnaast is het aanleveren van eigen materialen en het verrichten van werkzaamheden tijdens de bouw door uzelf of uw onderaannemers niet toegestaan.

Kopersbegeleiding

De wooncoach zal u, na ondertekening van de 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 momen-

ten in de bouwfase kijkdagen, zodat u de vorderingen van de bouw kunt bezichtigen. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging.

Vloerafwerkingen

De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Het is toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, mits dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. Ondanks dat er zwevende dekvloeren worden toegepast, kan niet gegarandeerd worden dat u nooit geluid van uw burens hoort. De grens van het als hinderlijk ervaren van geluid verschilt van persoon tot persoon. Bij een laag-temperatuur vloerverwarmingssysteem moet de warmteweerstand van de vloerafwerking zo laag mogelijk zijn.

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 appartementencomplex 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 appartement. 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. Tenslotte 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.

Energielabel

Uw appartement heeft het groene energielabel, 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 appartement is rolstoeltoegankelijk. Dat betekent dat vanaf de straat uw appartement te bereiken is met drempels van maximaal 2 cm. Ook de buitenruimte en de ruimten in de appartement hebben een maximale drempel van 2 cm. De doorgang ter plaatse van de deuren is daarnaast overal minimaal 90 cm breed en 230 cm hoog.

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 appartement.

Benaming Bouwbesluit Benaming verkoopcontract-tekening/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 Maarssen, 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 standaardvoorwaarden, 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 het appartement, en als het meerwerk gereed is.