14 appartementen

Technische omschrijving

Vredehof blok Vredesteijn

01-05-2025

Project
'Vredehof' te Spijkenisse – 1e fase
14 appartementen en 7 rijwoningen

Datum
01 mei 2025

Het plan 'Vredehof' omvat in totaal circa 215 woningen verdeeld over 7 woonblokken en zal gefaseerd worden uitgevoerd. De 1e fase bestaat uit 14 appartementen ('appartementengebouw Vredesteijn') en 7 rijwoningen (Tuinlust). Deze technische omschrijving betreft de 14 appartementen in het appartementencomplex Vredesteijn (bouwnummers 08 t/m 21) gelegen aan het Vredehofplein te Spijkenisse.

De bouw wordt gerealiseerd door Bouwonderneming Stout B.V. uit Sliedrecht, ingeschreven onder nummer W-03335 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen.

Deze technische omschri ving vormt één geheel met de hierna genoemde tekeningen en documenten:

- Situatietekening
- Overzichtstekening begane grond, verdiepingen en dak
- Verkoopplattegronden appartementen
- Geveltekeningen
- Doorsneden

allen gedateerd 01 mei 2025.

1. Voorrang Woningborg bepalingen . . . . . 4.
2. Peil van het woongebouw, grondwerken en terreininventaris 4
2.1 Peil van het woongebouw 4
2.2 Grondwerk 4
2.3 Kruipruimte 4
2.4 Parkeren 4
2.5 Inrichting openbare ruimte 4
2.6 Afvalverwerking 4
3. Gemeenschappelijke fietsenstalling 4
4. Bergingen 4
5. De constructie van het woongebouw 5
5.1 Fundering 5
5.2 Dragende wanden, woning scheidende wanden . . . 5
5.3 Buitengevel 5
5.3.1 Metselwerk 5
5.3.2 Voegwerk 5
5.3.3 Gevelbekleding 5
5.3.4 Isolatie 5
5.4 Vloeren 5
5.5 Daken 5
5.5.1 Hellend dak 5
5.5.2 Platte dak 5
5.5.3 Dak doorvoeren 5
5.6 Kozijnen en deuren algemene ruimten 5
5.6.1 Buitenkozijnen 5
5.6.2 Buitendeuren 6
5.6.3 Binnenkozijnen 6
5.6.4 Binnendeuren 6
5.7 Ramen 6
5.8 Hang- en sluitwerk 6
5.9 Beglazing 6
5.10 Zonwering 6
6. Toegang 6
6.1 Trappen 6
6.2 Liftinstallatie 7
7. Overige installaties en ventilatie algemene ruimten 7
7.1 Riolering 7
7.2 Goten en hemelwaterafvoeren 7
7.2.1 Goten 7
7.2.2 Hemelwaterafvoeren 7
7.3 Ventilatievoorzieningen 7
7.4 Elektrische installatie 7
7.4.1 Gemeenschappelijke elektrische installatie . . 7
7.4.2 Verlichting algemene ruimten 7
7.5 Zonnepanelen 8
7.6 Waterleidinginstallatie 8
7.7 Gasleidingen 8
7.8 Verwarmingsinstallatie 8
8. Afwerking gemeenschappelijke gedeelten 8
8.1 Vloerafwerking 8
8.2 Wandafwerking 8
8.3 Plafondafwerking 8
8.3.1 Plafondafwerking binnen 8
8.3.2 Plafondafwerking t.p.v. entree buiten 8
8.4 Aftimmerwerk 8
8.5 Postkasten / bellentableau 8
9. De privé-gedeelten 8
9.1 Indeling verblijfsgebied 8
9.2 Buitenruimte 9
9.3 Lichte scheidingswanden 9
9.4 Binnenkozijnen en binnendeuren 9
9.4.1 Binnenkozijnen 9
9.4.2 Binnendeuren 9
9.5 Hang- en sluitwerk 9
9.6 Meterruimte 9
9.7 Aftimmerwerk 9
9.8 Dorpels 9
9.9. Vloer-, wand- en plafondafwerking 9
9.9.1 Plafondafwerking 9
9.9.2 Wandafwerking 9
9.9.3 Vloerafwerking: 10
9.10 Ventilatievoorzieningen 10
9.11 Keukenopstelling 10
9.12 Binnenschilderwerk 10
9.13 Sanitair 10
9.14 Elektrische installatie 11
9.15 Wateraansluitpunten 11
9.16 Datavoorzieningen 11
9.17 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening 11
10. Schoonmaken en oplevering 12
11. Enkele aandachtspunten 12
11.1 Voorbehoud 12
11.2 Maatvoering 12
11.3 Toegankelijkheid van de woning 12
11.4 Aansluitingen op de nutsvoorzieningen 12
11.5 Meer- en minderwerk 13
11.6 BENG en energielabel 13
11.7 Energieverbruik 13
11.8 Subsidies 13
11.9 Verzekering 14
11.10 Van toepassing zijnde voorschriften 14
11.11 Woningborg Garantie- en waarborgregeling 14
12. Informatie appartementsrechten / Vereniging van Eigenaars / Servicekosten 14
13. Wegwijzer bij de aankoop van een woning 15
13.1 Koopsommen “Vrij op Naam” 15
13.2 Financiering van uw appartement 15
13.3 Eigendomsoverdracht 15
13.4 Wanneer moet u gaan betalen 15
13.5 Hypotheek tijdens de bouw 16
13.6 Oplevering / sleuteloverhandiging 16

1. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2. Peil van het woongebouw, grondwerken en terreininventaris

2.1 Peil van het woongebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de vloer ter plaatse van de lift in de hoofdentree. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Tenzij anders is aangegeven, zijn alle maten op de tekeningen, dus ook de hoogtematen, in millimeters weergegeven.

2.2 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen. Onder de bestratingen komt ook een aanvulling van zand.

2.3 Kruipruimte

De open ruimte onder de begane grondvloer, de zogenaamde kruipruimte, heeft een bodemafsluiting bestaande uit circa 100 mm schoon zand. Doordat tijdens het bouwen de structuur van de grond onder en om de woning is verstoord is het mogelijk dat het regenwater in de tuinen blijft staan en zich soms een weg zoekt naar de kruipruimte. Over het algemeen zal de structuur van de bodem zich na verloop van tijd herstellen zodat de afwatering in de grond weer beter verloopt. Desondanks zal, door de in ons land aanwezige bodemstructuur en de door het Waterschap bepaalde hoogte van de grondwaterstand, de kruipruimte over het algemeen een vochtig karakter hebben en kan hier zelfs water in staan. De aanwezigheid van water in de kruipruimte moet derhalve worden beschouwd als een normaal verschijnsel. De begane grondvloer zorgt voor een afdoende afdichting tussen kruipruimte en het woonmilieu. De kans en risico dat op termijn schade door water in de kruipruimte zal optreden kan als nihil worden aangemerkt. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van muisdichte kunststof roosters in de gevels. In de kruipruimte is geen drainage aanwezig.
Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de entree een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een geïsoleerd kierdicht kruipluik, voorzien van een luikoog.

2.4 Parkeren

De appartementen beschikken over een eigen parkeerterrein, gezamenlijk met de rijwoningen. De bestrating van de rijbaan, de parkeerplaatsen en de loopstroken wordt uitgevoerd in grasklinkers, e.e.a. zoals aangegeven op de inrichtingstekening. Het parkeerterrein is bereikbaar vanaf de Groene Kruisstraat. De verdeling van de parkeerplaatsen is op de situatietekening weergegeven. Voor ieder appartement is één parkeerplaats voorzien. Bezoekers parkeren vindt plaats langs de straat of in parkeergarage de Boekenberg.

2.5 Inrichting openbare ruimte

De inrichting van fase 1 is weergegeven op het inrichtingsplan. De inrichting van de openbare ruimte betreft een momentopname en is indicatief en enkel bedoeld om u een indruk te geven van de mogelijke inrichting. Wijzigingen van en in de openbare ruimte zoals de situering, het aantal en/of de maatvoering van bijvoorbeeld bomen, groenvoorzieningen, voet en/of fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen (waaronder ook begrepen openbare verlichting al dan niet aangebracht aan gevels), huisvuil(opstel) plaatsen, straatmeubilair en dergelijke, kunnen zich dan ook voordoen. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen van de bebouwde en of onbebouwde omgeving van het project en/ of voor bouwplannen van derden die eventueel in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd.

2.6 Afvalverwerking

Ten behoeve van de inzameling van afval kunnen de appartementen gebruik maken van de reeds aanwezige ondergrondse vuilcontainers op de hoek van de Marrewijklaan – Voorstraat.

3. Gemeenschappelijke fietsenstalling

In het appartementengebouw wordt een inpandige fietsenstalling gerealiseerd ten behoeve van het stallen van fietsen. Er worden dubbellaags verzinkt stalen fietsenrekken geplaatst voor in totaal 56 fietsen. Per appartement is er een opstelplaats voor 4 fietsen beschikbaar. Daarnaast zijn er in de fietsenstalling 3 opstelplaatsen voor een scootmobiel voorzien. Ten behoeve van het opladen van de scootmobiels zijn in de fietsenstalling oplaadpunten voorzien. Voor het opladen van de accu's van elektrische fietsen worden geen oplaadpunten aangebracht.

4. Bergingen

De appartementen beschikken over een inpandige berging in het appartement.

5. De constructie van het woongebouw

5.1 Fundering

De hoofddraagconstructie wordt via funderingsbalken gefundeerd op in de grondgevormde palen.
De uitvoering van het funderingssysteem en de dimensionering van de palen en funderingsbalken zijn overeenkomstig het advies van de constructeur en goedgekeurd door de gemeente.

5.2 Dragende wanden, woning scheidende wanden

De dragende wanden en woning scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

5.3 Buitengevel

5.3.1 Metselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd in een gebakken metselsteen. Kleur en uitvoering van de metselsteen zoals aangegeven in de kleur- en materialenstaat. De artist impressies geven een benadering van de kleurstelling. Op aangeven van de steenleverancier zullen daar waar nodig dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden aangebracht. Deze dilatatie worden niet afgewerkt en blijven derhalve zichtbaar. Waar nodig zullen in het gevelmetselwerk ook open stootvoegen ten behoeve van afwatering en/of ventilatie worden aangebracht.

Omdat het gebouw bij calamiteiten ten allen tijde bereikbaar moet blijven voor de nutsbedrijven en de brandweer, wordt bij de hoofdentree op aangeven van de brandweer en de nutsbedrijven een sleutelbuis in de gevel gemonteerd. De brandweer en de betreffende nutsbedrijven hebben een sleutel van deze buis, zodat zij zich bij calamiteiten toegang tot het gebouw kunnen verschaffen.

5.3.2 Voegwerk

Het voegwerk (pointmaster) van de buitengevel wordt circa 5 mm terugliggend uitgevoerd in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

5.3.3 Gevelbekleding

De prefab betonplint op de begane grond wordt vlak zonder structuuroppervlak uitgevoerd.

De wanden bij de techniekruimte op het dak bestaan uit plaatmateriaal op een houten stijl- en regelwerk voorzien van isolatie.

De gevelpaneelvulling bestaat uit een vezelcementplaat op een stijl- en regelwerk, voorzien van isolatie, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

5.3.4 Isolatie

Voor de isolatie van de gevels wordt isolatiemateriaal toegepast met voldoende dikte om de benodigde isolatiewaarde te behalen (Rc ≥ 4,7 m2 K/W).

5.4 Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer met een isolatiewaarde van Rc ≥ 3,7 m2 K/W. De vloeren op de eerste, tweede en derde verdieping worden uitgevoerd door middel van een prefab breedplaatvloer.

Op de begane grond (behoudens de fietsenstalling), eerste en tweede verdieping worden de vloeren voorzien van een zwevende dekvloer. Deze zwevende dekvloer bestaat uit een isolatieplaat met een dikte van 20 mm en een zandcement laag van 70 mm.

5.5 Daken

5.5.1 Hellend dak

Het hellende dak van het appartementengebouw wordt gevormd door geïsoleerde dakelementen met een isolatie waarde van Rc ≥ 6,3 m2 K/W voorzien van dakbedekking met kunststof roeven, kleur volgens de kleur- en materialenstaat. De dak elementen worden ondersteund door stalen kokerprofielen, deze zijn constructief en mogen niet verwijderd worden. Kopgevels worden afgewerkt middels een afdekkap in kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

5.5.2 Platte dak

De constructie van het platte gedeelte van het dak, waarop de buitenunits van de warmtepomp installatie worden geplaatst, wordt gevormd door de betonnen breedplaatvloer en wordt voorzien van isolatie met een isolatiewaarde van Rc ≥ 6,3 m2 K/W. Op de isolatie wordt bitumineuze dakbedekking aangebracht.
Ten behoeve van de bereikbaarheid van het platte dak wordt een deurluik voorzien welke vanaf de tweede verdieping bereikbaar is via een dakluik met schaartrap in het plafond van de hal.

5.5.3 Dak doorvoeren

Er worden prefab dak doorvoeren aangebracht voor het gebalanceerd ventilatiesysteem en de ontluchting van de riolering.

5.6 Kozijnen en deuren algemene ruimten

5.6.1 Buitenkozijnen

De kozijnen en ramen in de buitengevel worden uitgevoerd in kunststof met houtnerf structuur en houtlook verbinding, kleur volgens de kleur- en materialenstaat. De waterslagen met kopschotten en anti-dreun folie onder de gevelkozijnen

worden uitgevoerd in aluminium in kleur volgens de kleur- en materialenstaat. Boven de gevelkozijnen komen, waar nodig, stalen lateien in het gevelmetselwerk. Deze zijn thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat volgens de kleur- en materialenstaat.

5.6.2 Buitendeuren

De openslaande deuren in de buitengevel worden uitgevoerd in kunststof met vleugel overdekkend paneel met glasopening, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

Het deurkozijnen en de deuren van de hoofdentree, de fietsenstalling en de vluchttrap worden uitgevoerd in aluminium, gepoedercoat in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

5.6.3 Binnenkozijnen

De binnenkozijnen zonder bovenlicht in de algemene ruimten (entreehal, lifthal, gang, hydrofoorruimte, fietsenstalling, trappenhuizen, vluchttrap) en de algemene kasten (flatkast, CVZ) in de entreehal worden uitgevoerd in hardhout. De binnenkozijnen van de lifthal, het trappenhuis en de vlucht/ noodtrap worden uitgerust met een zijlicht. De kozijnen zijn fabrieksmatig voorzien van een grondlaag en worden in het werk afgelakt in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

5.6.4 Binnendeuren

De binnendeuren ten behoeve van de algemene kasten en hydrofoorruimte worden uitgevoerd in hout en niet voorzien van een glasstrook. De deuren in stompe uitvoering worden afgelakt in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

De binnendeuren van het trappenhuis, de lifthal, de gang, de fietsenstalling en de binnendeur naar de vluchttrap worden uitgevoerd in hout met een glasstrook, voorzien van veiligheidsglas. De deuren in stompe uitvoering worden afgelakt in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

De hardhouten voordeur van het appartement wordt geplaatst in een hardhouten kozijn, kleur volgens de kleur- en materialenstaat. In de voordeur wordt een spion opgenomen en onder de deur wordt een kunststeen dorpel aangebracht. De voordeur wordt voorzien van antikerntrekbeslag.

5.7 Ramen

De ramen worden uitgevoerd middels vast glas of een draai-/ kiepsysteem conform de tekeningen.

5.8 Hang- en sluitwerk

De buitendeuren en ramen worden voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk met weerstandsklasse 2 conform de eisen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). De bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtwerende profielen.

Voor deuren van de algemene ruimte en de woningtoegangsdeuren wordt een gecertificeerd sleutelplan toegepast. De fietsenstalling wordt afgesloten met een deur met cilinderslot, gelijksluitend met de woningtoegangsdeur en de gemeenschappelijke toegangsdeuren.

De algemene meterkasten op de begane grond, de hydrofoorruimte en de toegangsdeur naar het platte dak beschikken over een eigen cilinderslot, waarvan de sleutels zullen worden overhandigd aan de Vereniging van Eigenaars en/of nutsbedrijven.

Alle overige deuren in de entreehal en het trappenhuis worden voorzien van loopslot.

5.9 Beglazing

In alle openingen van de gevelkozijnen wordt thermisch isolerende HR++ beglazing toegepast.
Zonwerende beglazing wordt toegepast in de gevelkozijnen in de zuidwest gevel en de zuidoost gevel. Het onderste deel van de ramen die doorlopen tot het vloerniveau worden voorzien van doorvalveilig glas.

In verband met het aanwezige gebalanceerd ventilatiesysteem worden er geen ventilatievoorzieningen aangebracht in de gevel kozijnen.

5.10 Zonwering

Er wordt niet standaard voorzien in zonwering en/of voorbereidingen hiervoor.

6. Toegang

De toegang naar de entreehal en de fietsenstalling vindt plaats door middel van een zelfsluitende deur en wordt voorzien van een deurautomaat in combinatie met een elektrische sluitplaat. Hierdoor is de deur van buitenaf te ontgrendelen met een sleutelschakelaar en van binnenuit met een elektrische deuropener op de wand. De deur wordt aan de binnenzijde ook voorzien van een deurkruk. De entreedeur van het appartementengebouw is tevens te openen vanaf de videofooninstallatie in het appartement.

6.1 Trappen

Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden er in het gemeenschappelijke trappenhuis een prefab betonnen trap met antislip profilering aan de bovenzijde geplaatst. De hijsogen in de trappen worden afgedekt met betonplaatjes.
Langs de trappen in het trappenhuis wordt aan één zijde een in

kleur gecoate metalen kokerprofiel als trapleuning aangebracht, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

De vlucht/noodtrap wordt uitgevoerd als een stalen spiltrap in kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

6.2 Liftinstallatie

Er wordt een liftinstallatie geplaatst, geschikt voor 13 personen, met een maximaal gewicht van 1000 kg. De circa netto inwendige kooimaten zijn:

- Breedte 1.100 mm
- Diepte 2.100 mm
- Hoogte 2.100 mm

De liftkooi is standaard afgewerkt met wandplaten en pvc-vloerafwerking, kooiverlichting, handrails, spreek/luisterinstallatie middels GSM-module, een leuning en een spiegel. De liftdeuren, muurknoppen en het bedieningspaneel worden uitgevoerd in geborsteld rvs. De aansluiting op de GSM-module is voor rekening van de Vereniging van Eigenaren. Na oplevering voldoet de liftinstallatie aan het goedkeuringscertificaat van het Nederlands Liftinstituut.

7. Overige installaties en ventilatie algemene ruimten

7.1 Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voor vuilwater en regenwater. De buitenriolering wordt uitgevoerd in pvc-buis. Er wordt een flexibele aansluiting gemonteerd en het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten een revisietekening verstrekt.
Het leidingwerk van de riolering wordt in het zicht bevestigd tegen het plafond van de fietsenstalling.
In de fietsenstalling is een schrobput opgenomen, zoals aangegeven op de verkooptekening.

7.2 Goten en hemelwaterafvoeren

7.2.1 Goten

Het appartementengebouw wordt aan de voor- en achtergevel voorzien van een aluminium bakgoot, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

7.2.2 Hemelwaterafvoeren:

Langs de gevels worden ronde hemelwaterafvoeren toegepast van aluminium in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

7.3 Ventilatievoorzieningen

De algemene ruimten, behoudens de lift en de fietsenstalling, worden geventileerd middels een wtw-installatie, waarbij de lucht mechanisch wordt toegevoerd en tevens mechanisch wordt afgevoerd. De wtw-unit wordt geplaatst op de (techniek) zolder op de 3e verdieping.
De fietsenstalling wordt natuurlijk geventileerd. Hierbij vindt de toe- en afvoer plaats via de gevel. De lift wordt natuurlijk geventileerd met toe- en afvoer pijpjes op het dak van de liftopbouw.

7.4 Elektrische installatie

7.4.1 Gemeenschappelijke elektrische installatie

De afsluitbare gemeenschappelijke meterkast (CVZ-meterkast) is gelegen in de entreehal op de begane grond. In deze gemeenschappelijke meterkast wordt een meterbord aangebracht in overeenstemming met de voorschriften van de nutsbedrijven. De gemeenschappelijke elektrische voorzieningen zijn aangesloten op een apart leidingnetwerk, komend vanuit deze centrale voorzieningen kast (CVZ) en worden aangesloten op een eigen bemetering. Voor het opladen van de scootmobiels worden in de fietsenstalling 3 enkele wandcontactdozen voorzien.

Er is niet voorzien in een aansluiting voor elektrisch laden van voertuigen op het parkeerterrein. Er worden mantelbuizen van de CVZ-kast naar het parkeerterrein opgenomen. Hierdoor kan door de Vereniging van Eigenaren in eigen beheer iedere parkeerplaats geschikt gemaakt worden voor elektrisch opladen.

De elektrische installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) en de geldende voorschriften uit de NEN 1010.

Het energieverbruik (na oplevering) en het onderhoud van de gemeenschappelijke installaties, zoals van de lift, de wandcontactdozen en van de binnen- en buitenverlichting in de algemene ruimten, zijn voor rekening van de Vereniging van Eigenaars.

7.4.2 Verlichting algemene ruimten

Ter plaatse van de hoofdentree worden plafondspots voorzien met ingebouwde schemerschakelaar. De gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van de benodigde wand-/plafondarmaturen met geïntegreerde bewegingsmelder.
De hydrofoorruimte wordt voorzien van een wandarmatuur welke aangesloten wordt op de aanwezige lichtschakelaar.
In de entreehal en in de lifthal en gang op iedere verdieping zijn wandcontactdozen voor gemeenschappelijk gebruik/schoonmaak aanwezig.

7.5 Zonnepanelen
Het appartementengebouw wordt niet voorzien van zonnepanelen (PV-panelen).

7.6 Waterleidinginstallatie
De privé-gedeelten worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net. De watermeter bevindt zich in de meterruimte van het desbetreffende appartement. De invoerruimte van de waterleidinginstallatie bevindt zich in de entreehal onder de trap en wordt ingericht volgens de eisen van het waterbedrijf. Er wordt een hydrofoorinstallatie toegepast.

7.7 Gasleidingen
Het woongebouw wordt niet aangesloten op het openbare gasnet.

7.8 Verwarmingsinstallatie
De gemeenschappelijke ruimten, zoals entreehal, trappenhuis, gangen, fietsenstalling e.d. worden verder niet verwarmd.

8. Afwerking gemeenschappelijke gedeelten
8.1 Vloerafwerking
De vloer van de entree(lift)hal en gang op de begane grond wordt afgewerkt middels keramische vloertegels met antislip, afmeting volgens de kleur- en materialenstaat, kleur en tegelpatroon ter keuze van de architect. Langs de wanden worden keramische plinttegels, kleur als de vloertegels, toegepast. Ter plaatse van de entreedeur wordt een schoonloopmat in een rvs omranding aangebracht, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

De vloer van de lifthal, trappenhuis en gang op de verdiepingen wordt voorzien van projecttapijt met mdf-plinten op de wanden, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

De vloeren van de fietsenstalling en vlucht/noodtrap wordt voorzien van een stofvrije coating en wordt verder niet afgewerkt.

De prefab betonnen trappen en tussenbordessen in het trappenhuis worden niet afgewerkt en alleen gedeeltelijk voorzien van een antislip profilering.

8.2 Wandafwerking
De wanden van de entreehal worden voorzien van wandtegels en stucwerk, zoals aangegeven in de kleur- en materialenstaat. De wanden van de lifthal, gang, het trappenhuis en vlucht-/noodtrappenhuis worden voorzien van spuitwerk in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.
De wanden van de hydrofoorruimte worden niet verder afgewerkt.

De kalkzandsteenwanden en metal stud wanden van de fietsenstalling worden gesausd in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

8.3 Plafondafwerking
8.3.1 Plafondafwerking binnen
In de entreehal, lifthal, de gangen, het trappenhuis en bij de vluchttrap wordt een systeemplafond aangebracht, waar nodig voorzien van akoestische voorzieningen. Kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

Het plafond van de fietsenstalling wordt afgewerkt met geïsoleerde houtwolcement platen (Rc ≥ 4,7m2 K/W), voorzien van vellingkant en zichtbare bevestiging.

Het plafond in de flatkast/CVZ-kast wordt niet verder afgewerkt.

De prefab betonnen trappen en bordessen in de trappenhuizen worden aan de onderzijde niet verder afgewerkt.

8.3.2 Plafondafwerking t.p.v. entree buiten
Het buitenplafond bij de entree wordt voorzien van grenenhouten latten, kleur volgens de kleur- en materialenstaat. In het buitenplafond worden inbouwspots opgenomen.

8.4 Aftimmerwerk
De benodigde aftimmeringen worden uitgevoerd in MDF-plaatmateriaal, kleur wit (RAL 9010).

8.5 Postkasten / bellentableau
In de gevel van de entreehal worden het bellentableau en de postkasten (met afgeschuinde bovenzijde aan de binnenkant) met brievenklep, materiaal thermisch verzinkt staal, kleur volgens de kleur- en materialenstaat opgenomen. Deze afsluitbare postkasten zijn middels een deurtje aan de binnenzijde te openen.

9. De privé-gedeelten
9.1 Indeling verblijfsgebied
Het verblijfsgebied van het privé-gedeelte bestaat uit: woon-/eetruimte en slaapkamers.

Krijtstreepmethode
In het plan wordt bij appartement met bouwnummer 09 en 13 de krijtstreepmethode toegepast. Deze methode heeft tot doel om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen zoals

gesteld vanuit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) met betrekking tot daglichttoetreding. Naast de grote afmetingen van de appartementen is door de toepassing van de balkons, de hoeveelheid effectieve daglichttoetreding in verblijfsruimten (woonkamer, slaapkamer etc.) niet voldoende voor de gehele ruimte. In praktische zin betekent dit dat er in de betreffende ruimte(n) relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn. De positie voor welk gebied de krijtstreepmethode is toegepast is indicatief weergegeven op de verkooptekening.

9.2 Buitenruimte

De appartementen zijn voorzien van een balkon. De balkons bestaan uit prefab beton en worden gedeeltelijk voorzien van een antislip profilering. Voor de afwatering van de balkons wordt er een goot aangebracht in de balkonplaat (exclusief gootrooster).

De balustrade wordt gevormd door middel van een stalen baluster met boven- en onderregel, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

9.3 Lichte scheidingswanden

De niet dragende scheidingswand tussen de woning en de gang bestaat uit een lichte scheidingswand met een totale dikte van 250 mm.

De op tekening aangegeven (niet dragende) binnenwanden van het privé-gedeelte bestaan uit massieve wanden van cellenbeton met een dikte van 100 mm.

9.4 Binnenkozijnen en binnendeuren

9.4.1 Binnenkozijnen

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen in de kleur wit (standaard kleur leverancier) en worden voorzien van een bovenlicht of dicht bovenpaneel, zoals aangegeven in de kleur- en materialenstaat.

9.4.2 Binnendeuren

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke opdek deuren in de kleur wit (standaard kleur leverancier).
De hoogte van de binnendeuren bedraagt 2315 mm. Ten behoeve van het gebalanceerd ventilatiesysteem worden in alle ruimten waar een ventilatiepunt is opgenomen de binnendeuren aan de onderzijde enkele centimeters vrijgehouden van de vloer. Alle binnendeuren in de appartementen zijn voorzien van lichtmetalen deurkrukken op rond rozet.

9.5 Hang- en sluitwerk

De toegangsdeur tot het privé-gedeelte en de ramen worden voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk met weerstandsklasse 2.

In de binnendeuren worden de navolgende sloten toegepast:

- Meterkast kastslot (sleutel)
- Toilet en badkamer vrij-/en bezetslot
- Slaapkamers loopslot
- Woonkamer loopslot
- Berging loopslot

9.6 Meterruimte

De meterkast van het privé-gedeelte bevindt zich in de hal van het appartement. De deur van de meterkast is voorzien van de benodigde ventilatieopeningen conform de richtlijnen van de nutspartijen. In de meterkast wordt een meterbord aangebracht in overeenstemming met de voorschriften van de nutsbedrijven.

9.7 Aftimmerwerk

Er zullen geen vloerplinten worden aangebracht in de appartementen. De benodigde materialen ten behoeve van diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en koplatten worden aangebracht.

9.8 Dorpels

Onder het kozijn van de voordeur wordt een kunststenen dorpel, kleur zwart, aangebracht. Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststenen stofdorpel, kleur zwart, aangebracht. Bij de overige binnenkozijnen worden geen dorpels aangebracht.

9.9. Vloer-, wand- en plafondafwerking

9.9.1 Plafondafwerking

Alle betonplafonds van het privé-gedeelte worden afgewerkt met structuurspuitwerk.

9.9.2 Wandafwerking

Omschrijving wandafwerking van de niet betegelde wanden
De niet betegelde wanden worden behangklaar (= gereed om te behangen) afgewerkt, behoudens de wanden in de meterkast welke niet verder worden afgewerkt.

Omschrijving wandafwerking betegelde wanden
De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:

- Het toilet tot circa 1,40 m + vloerpeil
- De badkamer tot plafond

Standaard zijn de wandtegels 200 x 400 cm. De wandtegels worden liggend en recht boven elkaar verwerkt. Via de koperskeuzelijst zijn diverse kleurkeuzes (met en zonder meerprijs) mogelijk. De wandtegels worden aangebracht met

tegellijm en (standaard) lichtgrijs gevoegd. Bij de overgang tussen vloer- en wandtegels en ter plaatse van de hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen afgekit met een (schimmelvrije) lichtgrijze sanitair kit. Waar nodig wordt een kimband toegepast.

9.9.3 Vloerafwerking:

De vloeren in de appartementen, behoudens de vloer in de meterkast en douchehoek, worden uitgevoerd als een zwevende dekvloer. Deze dekvloer bestaat uit een isolatieplaat met een dikte van 2 cm en een zandcementdekvloer van 7 cm.

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:
De vloertegels worden geleverd en gelegd op de vloeren van het toilet en de badkamer. Standaard zijn de vloertegels 300 x 300 mm. Via de koperskeuzelijst zijn diverse kleurkeuzes (met en zonder meerprijs) mogelijk. De vloertegels zullen (standaard) lichtgrijs gevoegd worden.

9.10 Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van het appartement wordt er een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning voorzien. Afhankelijk van de luchtkwaliteit (gemeten CO2-concentratie) geeft de CO2-sensor een signaal aan de ventilatie-unit om meer of minder te ventileren.

De capaciteit van het systeem is minimaal de benodigde ventilatie volgens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl), de NEN 1087 en de NPR 1088. Het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatie-unit geplaatst in de technische ruimte van het appartement. Het leidingwerk/ buizenstelsel van de ventilatie-unit in de technische ruimte blijft in het zicht. De uiteindelijke opstelling en leidingverloop wordt bepaald door de berekening van de installateur.

De ventilatietoevoer geschiedt door middel van één of meerdere inblaaspunten in iedere verblijfsruimte. Deze zijn ter indicatie weergegeven op de verkooptekening en worden definitief bepaald door de installateur.

Ventilatieafvoer geschiedt in het toilet, de badkamer, keuken en opstelruimte voor de wasmachine middels witte kunststof afzuigventielen. Deze zijn ter indicatie weergegeven op de verkooptekening.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. De ventilatie-unit is uitgerust met één handbediening in de woonkamer/keuken.

De WTW-unit regelt het ventilatiesysteem geheel automatisch op basis van het gemeten CO2 gehalte in de woonkamer/ keuken en hoofdslaapkamer. De CO2 sensor wordt in de woonkamer/keuken en hoofdslaapkamer geplaatst en is in de woonkamer/keuken standaard voorzien van een schakelmogelijkheid waardoor het ventilatiesysteem tijdelijk handmatig in de hoogstand gezet kan worden door de bewoner. Na enige tijd zal het ventilatiesysteem weer ventileren op basis van het gemeten CO2 gehalte in de woonkamer/ keuken en hoofdslaapkamer om een zo optimaal mogelijk binnenklimaat te creëren. Er wordt een losse handmatige RF bediening geleverd waarmee de installatie ook handmatig regelbaar is vanuit bijvoorbeeld de badkamer. Hiermee kan het systeem ook weer tijdelijk in de hoogstand gezet worden. Na een tijdje gaat het systeem weer terug naar de automatische stand.

Het is niet toegestaan uw afzuigkap aan te sluiten op het gebalanceerde ventilatiesysteem. Wij raden u daarom aan gebruik te maken van een recirculatiekap.

9.11 Keukenopstelling

De (mogelijke) keukenopstelling is indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. In de koopsom van de woning is het leveren en plaatsen van een keuken niet inbegrepen. Wel is door ons een showroom geselecteerd. Indien u een keuken naar eigen keuze samenstelt bij de door ons aangegeven projectshowroom, zullen wij de coördinatie van het aanpassen van de installaties op ons nemen. De meerkosten voor het aanpassen van de installaties zullen conform de opgave van de showroom bij u in rekening worden gebracht. De keuken wordt na de oplevering van de woning geplaatst. Indien u geen keuken aanschaft bij de door ons aangegeven showroom zullen alle standaard aansluitingen afgedopt worden opgeleverd conform de ‘nultekening’.

9.12 Binnenschilderwerk

De benodigde binnenaftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verflaag. Leidingen in de meterkast en de technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

9.13 Sanitair

In de woningen wordt het sanitair van Geberit (in witte uitvoering) geleverd, gemonteerd en aangesloten op de riolering. De sanitair pakketten zoals hieronder beschreven zijn te bezichtigen in de showroomunit. Via de koperskeuzelijst zijn alternatieve keuzes (met en zonder meerwerk) mogelijk.

toiletruimte

- Wandcloset Geberit Bastia
- Fontein Geberit Bastia met chromen muurbuis
- Fonteinkraan Grohe

badkamer

- Meubelcombinatie bestaande uit: wastafelblad met 1 waskom en onderkast voorzien van 2 laden, breedte 60 cm, kleur eiken
- Spiegel + ledverlichting boven 60 x 80 cm (verticaal)
- Wastafelkraan Grohe Eurosmart met waste bediening
- Douchecombinatie:
  - Easydrain 70 cm
  - Douchethermostaatkraan Grohe 800 met glijstangset 60 cm
  - Elektrische decor radiator type Delonghi Elegance E-stone, kleur wit

9.14 Elektrische installatie

De elektrische installatie volgens het centraaldozensysteem wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over n.t.b. (-aantal-) groepen naar de diverse aansluitpunten.

De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren (plafonds), behoudens in de onbenoemde ruimten zoals meterkast en de technische ruimte.

De inbouw wandcontactdozen, schakelaars e.d., fabricaat Busch Jaeger type Balance SI of gelijkwaardig, worden uitgevoerd in kunststof, kleur wit, RAL 9010.
De wandcontactdozen en data-aansluiting worden in het gehele privé-gedeelte op circa 300 mm+ vloerpeil aangebracht met uitzondering van de keuken, de berging en de badkamer. De schakelaars ten behoeve van de verlichting, alsmede de gecombineerde wandcontactdoos/schakelaar, CO2 sensoren, thermostaat en mv schakelaar worden op circa 1.400 mm+ vloerpeil aangebracht. In het toilet wordt de lichtschakelaar geplaatst op een hoogte van circa 1.400 mm+ vloerpeil in verband met het aanwezige planchet. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen.

Er wordt een op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelder gemonteerd in de hal.

Standaard zijn de privé-gedeelten voorzien van een videofooninstallatie (video-/spreek-/luisterverbinding). De toegangsdeuren van de appartementen worden voorzien van een beldrukker.

9.15 Wateraansluitpunten

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding

- Het (afgedopte) aansluitpunt in de keuken voor de keuken mengkraan
- Het (afgedopte) aansluitpunt in de keuken voor de vaatwasser
- De fonteincombinatie in het toilet
- Het spoelreservoir van het toilet
- De wastafelmengkraan in de badkamer
- Het douchegedeelte in de badkamer
- De wasmachinekraan in de berging
- Het boilervat in de berging

Het warmwater is afkomstig van de door de warmtepomp verwarmde boiler, inhoud 200 liter, waarin het warm water wordt opgeslagen. De volgende tappunten zijn voorzien van warmwater:

- De afgedopte aansluitpunt t.b.v. de keuken mengkraan
- De wastafelmengkranen in de badkamer
- Het douchegedeelte in de badkamer

De leidingen worden voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt.

9.16 Datavoorzieningen

Het appartement wordt in de meterkast voorzien van een internet- en/of telefoon- en/of glasvezelaansluiting.
Dit is afhankelijk van de aansluitingen zoals deze worden gerealiseerd door de nutspartijen. Nadere informatie volgt in de uitvoeringsfase. De woning wordt standaard niet voorzien van een KPN leiding. Deze wordt op abonnementsaanvraag binnen gebracht waarvoor de koper zelf dient te zorgen.

De volgende aansluitpunten zijn in het appartement opgenomen:

- Data woonkamer (1x) (bedraad)
  woonkamer (1x) (onbedraad)

9.17 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

Voor de verwarming c.q. warmtapwatervoorziening wordt een warmtepompinstallatie geïnstalleerd. De warmtepomp bestaat uit twee delen; een binnendeel en een buitendeel. Het buitendeel wordt op het platte gedeelte van het dak geplaatst en het binnendeel (met een geïntegreerde boiler van 200 liter) in de technische ruimte. Deze warmtepomp onttrekt energie uit de buitenlucht en gebruikt deze energie om de woning mee te verwarmen. Door het geïntegreerde boilervat wordt tevens warm tapwater bereid.

Wanneer er in een ruimte een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd, geldt er de volgende ruimtetemperatuur:

- Verblijfsruimten 22 °C
- Verkeersruimte 18 °C
- Badruimte 22 °C
- Toiletruimte 18 °C
- Onbenoemde ruimte 18 °C

Als warmteafgiftesysteem wordt vloerverwarming geïnstalleerd. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer met naregeling in de verblijfsruimtes d.m.v. een (ruimte)thermostaat. De verwarmingsleidingen worden, met uitzondering van de aan- en afvoerleidingen naar vloerverdeler, in de vloer weggewerkt. De verdeler (zonder omkasting) voor de vloerverwarming wordt in de technische ruimte geplaatst. De installatie wordt voor de oplevering in bedrijf gesteld. Tevens wordt bij oplevering een bedieningsvoorschrift overhandigd.

Douchegebruik lucht/water warmtepomp:
De lucht / water warmtepomp heeft een geïntegreerde boiler van 200 liter waarin het water op een temperatuur van 55°C wordt bewaard, eens per week brengt de boiler dit water tot 60°C om legionellavorming tegen te gaan. Deze 200 liter staat in praktijk gelijk aan +/- 255 liter douchewater (bij 38°C douchetemperatuur). Concreet betekent dit dat bij gebruik van een waterbesparende douchekop (6 liter per minuut) er ca. 40 minuten gedoucht kan worden alvorens de boiler weer moet opwarmen. Gemiddeld is het warm water verbruik in Nederland per persoon ongeveer 60 liter per dag. Er kunnen aan de genoemde opwarm-/ en douchetijden geen rechten worden ontleed. Ze geven u slechts een indicatie van de capaciteit van de warmtepomp.

De warmtepomp installatie is tevens uitgerust met de mogelijkheid tot koeling. U kunt het resultaat niet 1:1 vergelijken met een airco installatie, maar een koeling van de verblijfsruimten met enkele graden is zeker mogelijk. De aanwezige vloerverwarmingsleidingen worden in het geval van koeling benut als afgiftesysteem, doordat gekoeld water door de leidingen worden geleid.

10. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten zal op een ander tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd.

11. Enkele aandachtspunten

11.1 Voorbehoud

Hoewel deze technische omschrijving en bijbehorende tekeningen nauwkeurig en met zorg zijn samengesteld moet een voorbehoud worden gemaakt voor maatafwijkingen en/ of wijzigingen. De door te voeren wijzigingen die door overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die wenselijk en noodzakelijk zijn tijdens de bouw, zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden.

Indien het noodzakelijk is om wijzigingen aan te brengen behoudt de aannemer zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren zonder voorkennis hiervan aan de koper te verstrekken. De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de aannemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden. Eén en ander zal geen aanleiding kunnen geven tot reclame of ontbinding van de koop-/ aannemingsovereenkomst.

Eventueel meubilair, kasten, apparatuur, verlichtingsarmaturen, alsmede interieur-suggesties in de plattegronden getekend, worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving.

De perspectieftekeningen (artist impressies) dienen enkel ter illustratie, om u een idee te geven van het uiterlijk van het gebouw. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de perspectieftekeningen.

Bij tegenstrijdigheden tussen artist impressies en inhoud van de technische omschrijving of tekeningen is de inhoud van de technische omschrijving altijd maatgevend.

11.2 Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen betreft ‘circa´ maten. Ondanks dat er gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekening aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachten aan derden door de verkrijger.

11.3 Toegankelijkheid van de woning

Bij oplevering van uw woning bedraagt het hoogteverschil tussen de dorpel (bij de toegang tot de woning) en de dekvloer circa 35 mm. Hiermee is uitgegaan van een door de koper aan te brengen vloerafwerking van minimaal 15 mm, waarna het hoogteverschil ≤ 20 mm bedraagt. Dit is een vereiste volgens het Bbl om de toegankelijkheid van je woning te garanderen. De koper is zelf verantwoordelijk om ervoor te zorgen dat het hoogteverschil bij de toegang van de woning niet hoger is dan 20 mm.

11.4 Aansluitingen op de nutsvoorzieningen

De aansluitkosten water, Data/telefonie en elektra zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten voor ingebruikstelling van de installatie, zoals verbruik van de warmtepompinstallatie

tot de oplevering zijn voor rekening van de aannemer. Bij de oplevering zullen de meterstanden in het proces-verbaal van oplevering worden genoteerd. Het aanvragen en het sluiten van overeenkomsten met de verschillende leveranciers van water en elektra dient u zelf te verzorgen. Wij zullen u tijdig informeren wanneer en hoe dit dient te gebeuren.

11.5 Meer- en minderwerk

Hoewel elk appartement standaard al compleet is uitgerust, is het mogelijk dat de verkrijger specifieke wensen heeft. Voor het plan 'Wonen in Vredehof te Spijkenisse' kan de koper hiervoor kiezen uit de zogenoemde koperskeuzelijst. De kleine(re) koperswensen, die betrekking hebben op de standaard installatie en afwerking van uw appartement, worden in een persoonlijk gesprek met de kopersadviseur gekozen. In de zgn. "Kopershandleiding" van Bouwonderneming Stout staan een aantal belangrijke onderwerpen die betrekking hebben op de standaard installatie en afwerking en de extra mogelijkheden die wordt geboden om uw appartement aan uw persoonlijke wensen aan te passen. De Kopershandleiding wordt u na het ondertekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst digitaal verstrekt. Alle wijzigingen in opdracht van de koper moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van Woningborg en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl).

Werkzaamheden uit te voeren door derden of de koper, zullen na oplevering van het appartement kunnen plaatsvinden. Eventuele daarvoor benodigde goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en/of nutsbedrijven dient de verkrijger zelf te verzorgen.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

11.6 BENG en energielabel

De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli).

Een toelichting op deze eisen is:

- BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig, om de woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen.
- BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrote, etc.
- BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare'energie.

Energielabel

Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Voordat de bouw van uw woning kan starten wordt een BENG-berekening gemaakt. Deze berekening is gebaseerd op het standaard appartement, zoals deze in de verkoop is gebracht. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw appartement. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw appartement en wat u ontvangt bij oplevering.

11.7 Energieverbruik

De installatie in uw woning (een warmtepomp) verbruikt meer stroom dan een woning met CV-ketel.De kosten van stroom zijn een stuk lager dan de kosten van gas. Zie hiervoor https://www.nibud.nl/consumenten/energie-en-water. Mocht u verhuizen uit een woning met CV-ketel, dan zal uw totale stroomrekening mogelijk hoger uitvallen dan u gewend bent.Daar tegenover staat echter dat u geen verbruikskosten en kosten vastrecht voor gas heeft.Uw woning voldoet aan de eisen conform de BENG-berekening, waarbij het uitgangspunt is dat uw woning over 1 geheel stookjaar gezien energiezuinig is. Er kunnen echter geen rechten ontleend worden aan het energieverbruik.

11.8 Subsidies

De verkoopprijzen van de appartementen zijn inclusief de kosten en eventueel door de overheid verleende subsidie voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen. U ontvangt na aankoop van uw appartement hier dus geen subsidie meer voor.

11.9 Verzekering

De aannemer verzekert tijdens de bouw de appartementen tegen de gevolgen van brand- en stormschade. Vanaf de opleveringsdatum dient u het appartement zelf te verzekeren tegen brand, inbraak en overige schade.

11.10 Van toepassing zijnde voorschriften

Er zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- De Algemene Voorwaarden en toelichting welke bij de koop-/aannemingsovereenkomst behoren
- Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl)
- De voorschriften van de diverse nutsbedrijven
- Gemeentelijke voorschriften/verordeningen

11.11 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Als u een appartement koopt, wilt u de garantie dat uw appartement in perfecte staat en overeenkomstig uw wensen wordt opgeleverd. Om deze garantie te kunnen geven, heeft de bouwonderneming/ontwikkelaar zich aangesloten bij Woningborg. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwonderneming/ontwikkelaar ingeschreven kan worden, zoals: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders en kredietwaardigheid. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeuring bekeken of het voldoet aan alle technische eisen door het instituut gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische kwaliteiten van de bouwonderneming/ontwikkelaar niet te boven gaat.

De koop-/aannemingsovereenkomst wordt aangegaan met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de koper een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt u zekerheid in geval van insolventie van de bouwonderneming/ ontwikkelaar tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt u zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de bouwonderneming/ontwikkelaar. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend. Eén en ander wordt uitvoerig beschreven in een uitgave van Woningborg, het boekje getiteld “Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024” waarvan u bij de aankoop een exemplaar ontvangt.

12. Informatie appartementsrechten / Vereniging van Eigenaars / Servicekosten

Door de aankoop van een appartementsrecht wordt u mede-eigenaar van het te betrekken gebouw met de bijbehorende grond en verkrijgt u het exclusieve gebruik van uw appartement en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van algemene zaken. Alle eigenaren in dit gebouw zijn in de toekomst gemeenschappelijk verantwoordelijk voor instandhouding en het onderhoud van het gebouw. Ten behoeve van het beheer van de gemeenschappelijke zaken dient volgens de wet een Vereniging van Eigenaars (VvE) te worden opgericht, waarvan elk appartementseigenaar lid is.

Bij de oprichting van deze vereniging wordt een bestuur gekozen uit de bewoners van het complex.
De rechten maar ook de plichten van die verschillende appartementseigenaren dienen zo zorgvuldig mogelijk vastgelegd te worden. Hiertoe is door de notaris een zogenaamde splitsingsakte opgemaakt, gebaseerd op de ter zake geldende wettelijke bepalingen. Bij het inschrijven van een splitsingsakte wordt een VvE opgericht. Naast de akte van splitsing kent zo’n vereniging ook nog de mogelijkheden tot een huishoudelijk reglement, waarin nadere details geregeld kunnen worden.

De definitieve tekst hiervan wordt vastgesteld door de leden van de vereniging gezamenlijk. Deze tekst mag uiteraard niet in strijd zijn met de wettelijke bepalingen of met de akte van splitsing.

Als bijdrage in de kosten ‘Servicekosten’ genaamd, zult u maandelijks een voorschot moeten betalen aan de vereniging. Deze bijdrage heeft onder andere betrekking op de volgende zaken:

- Opstal- en WA verzekering
- Glasverzekering
- Waterverbruik ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen
- Elektra en lampen ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen
- Algemene kosten, administratiekosten, vergaderingen en dergelijke
- Schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en glas
- Reserveringen grootonderhoud
- Schilderwerk, dak ect
- Lift

De definitie van appartementsrechten:

Onder appartementsrechten wordt verstaan een aandeel in een gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond

met toebehoren, dat omvat de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw welke blijkens hun inrichting bestemd zijn om afzonderlijk geheel te worden gebruikt en het mede gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

13. Wegwijzer bij de aankoop van een woning

Om u alvast voor te bereiden op de dingen die komen gaan, geven wij hier een overzicht van de gang van zaken die volgen op het tekenen van de koop- /aannemingsovereenkomst.

13.1 Koopsommen “Vrij op Naam”

Een appartement wordt “vrij op naam” verkocht. Het betekent dat in de koopsom niet alleen de bouwkosten zijn begrepen, maar ook het architectenhonorarium, notariskosten (voor de transportakte) verkoopkosten van de makelaar, gemeentelijke leges, btw, kosten voor kadastraal uitmeten en de aansluitkosten voor de water-, riool- en elektriciteitsleidingen. Als de kosten van bouwmaterialen en lonen tijdens de bouwperiode stijgen, worden die niet doorberekend. De koopsom staat van tevoren vast en blijft gehandhaafd. Alleen eventuele rentekosten en meerwerkopties zullen worden doorberekend.

13.2 Financiering van uw appartement

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypothecaire geldlening onvermijdelijk zijn. De hypotheekadviseurs zijn bereid u hierin een duidelijk advies te geven. Zij berekenen aan de hand van uw persoonlijke gegevens de mogelijkheden en kunnen uw aanvraag van een hypotheek verzorgen. Tevens geven zij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleren of u op basis van de condities ook werkelijk aan uw betalingsverplichtingen kunt voldoen.
Het leenbedrag is per 1 januari 2025 mede afhankelijk van het energielabel op de woning. Uw woning beschikt over een energielabel A+++. Dit betekent dat maximaal € 30.000,- extra geleend kan worden.

13.3 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van levering” bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt het uiterste moment van de eigendomsoverdracht vermeld. Hierbij dient u tevens rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.
Voor de datum van eigendomsoverdracht zendt de notaris u een afrekening waarop, op die dag het totale bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Op die rekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris zelf dient over te maken.
Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf transportdatum verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, dient het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld te worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden bij de notaris twee akten getekend:

- De akte van eigendomsoverdracht
- De hypotheekakte

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw) rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen zoals omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- De afsluitkosten van de geldgever

13.4 Wanneer moet u gaan betalen

In de koop-/aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe u gedeclareerd gaat worden naarmate de bouw van uw appartement vordert. U wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw appartement een rekening toegestuurd krijgt. Als bijvoorbeeld de vloer van uw privé-gedeelte gestort is kan dat als een termijn aangerekend worden. Door middel van een factuur wordt dan een bepaald deel van de aanneemsom in rekening gebracht. De termijnregeling staat omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Het is mogelijk dat er al aan uw toekomstige appartement gebouwd wordt voordat u de akte van levering bij de notaris ondertekend heeft waardoor u nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst getekend heeft al een aantal termijn(en) verschuldigd bent. Voor de betalingen van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling tot de dag waarop u bij de notaris de akte van levering moet gaan tekenen, hier moet u de verschuldigde bouwtermijnen, de grondsom en de daarover verschuldigde uitstelrente, inclusief omzetbelasting, voldoen. Na het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris wordt u, naarmate de bouw vordert termijnnota’s toegestuurd. Deze nota’s moeten door uw geldverstrekker binnen veertien dagen betaald worden.

13.5 Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's over de vervallen bouwtermijnen in tweevoud.
De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening naar uw geldgever, die dan voor betalingen zorg draagt. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

13.6 Oplevering / sleuteloverhandiging

Wanneer het appartement gereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met ons uw privé-gedeelte te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Wij doen onze uiterste best deze onvolkomenheden zo snel mogelijk te verhelpen. Inmiddels hebt u van ons de eindafrekening ontvangen. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, inclusief voortvloeiend uit het meer- en minderwerk en het proces-verbaal van oplevering is getekend ontvangt u de sleutels van het appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent voor ons dat het appartement aan u is opgeleverd. Hierbij is het 5% opschortingsrecht van toepassing. Meer informatie over het 5% opschortingsrecht kunt u nalezen in het artikel 'Opschortingsrecht' in de Algemene Voorwaarden behorende bij de met u gesloten overeenkomst en de toelichting op deze bepaling in de eveneens bij de overeenkomst behorende Algemene Toelichting.