



STADSHOF

22 luxe appartementen met medisch centrum Hoofdstraat Stadskanaal

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Stadshof Stadskanaal – 22 appartementen

19-06-2025

Het project "Stadshof Stadskanaal" bestaat uit 2 woongebouwen met een besloten binnentuin met in totaal 22 appartementen aan de Hoofdstraat en Hemenweg in Stadskanaal.

De appartementen zijn gelijkvloers en beschikken over een warmtepomp. Vanuit de woonkamer met open keuken heeft men zicht op de omgeving. De appartementen beschikken over twee of drie slaapkamers, een badkamer, een separaat toilet en een technische ruimte. Het complex beschikt over een gesloten portiek met intercom en liftinstallatie. De meeste appartementen op de begaande grond zijn rechtstreeks bereikbaar

Het gebouw aan de Hemenweg beschikt over een commerciële ruimte op de begane grond die nader ingevuld wordt.

De bouw wordt gerealiseerd door Hesco Bouw, ingeschreven onder nummer 04536 in het Ondernemingsregister van Woningborg. Het Woningborg planregistratienummer van de appartementen is W-2025-04536-A002

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. In deze technische omschrijving vindt u de technische informatie en de kleur- en materiaallijst.

De plattegronden op de verkooptekeningen zijn onderhevig aan kleine afwijkingen in de maatvoeringen en indelingswijzigingen op detailniveau (schachten en dergelijke). Derhalve kunnen aan situatietekening, plattegronden en artist impressies geen rechten worden ontleend.

De nummers bij de appartementen zoals op de verkooptekeningen staan aangegeven, zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle participanten gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De huisnummers zijn pas kort voor de oplevering van de appartementen bekend.

De aannemer behoudt het recht om de beschreven constructieve opbouw van het pand te wijzigingen.

De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten" in millimeters. Voor de maatvoering tussen de wanden geldt dat geen rekening is gehouden met enige wandafwerking. De verkooptekeningen zijn opgesteld onder voorbehoud van de gevolgen van nadere uitwerking en berekeningen van constructies en installaties. De exacte wanddikten, afzuigpunten en ventilatioosters worden hierbij nog bepaald.

Het project wordt gerealiseerd door:

Ontwikkelaars:

Meijering en Benus
Luxemburglaan 23
9501 BZ Stadskanaal

Aalbers Invest B.V.
Noorderdiep 91
9521 BC Nieuw-Buinen

Architect:
VDZ Architecten B.V.
Veenweg 3
9728 NH Groningen

Makelaar:
Van Beilen Makelaars
Beneluxlaan 1a
9501 CT Stadskanaal

Aannemer:
Hesco Bouw
Electronicaweg 8
9503 EX Stadskanaal

MEIJERING & BENUS project ontwikkeling
Stadskanaal



INHOUD

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

INLEIDING

V.O.N.

DE AANKOOP

VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN EN VOORWAARDEN

VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

WAT BETEKENT DE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U?

DE HERSTELWAARBORG

HET WOONGEBOUW EN DE OMGEVING

2. GRONDWERK

3. TERREININVENTARIS

3.1 BESTRATINGEN EN ERFAFSCHEIDING

3.2 CARPORT

4. BERGINGEN

5. PARKEREN

6. FUNDERINGEN

7. GEVELS EN WANDEN

7.1 Dragende wanden

7.2 Woning scheidende wanden

7.3 Binnenwanden

7.4 Gevelmetselwerk

7.5 Gevelbekleding

8. VLOEREN

9. DAKEN

9.1 Garanties op daken

10. BUITENKOZIJNEN

10.1 Buitenkozijnen

10.2 Hang- & sluitwerk

11. BEGLAZING

12. BUITENSCHILDERWERK

13. TRAPPEN

14. BERGING

15. RIOLERING EN DRAINAGE

16. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

17. VENTILATIEVOORZIENINGEN

18. ELEKTRISCHE INSTALLATIES

18.1 Meterkasten

18.2 PV panelen

18.3 Liftinstallatie

19. WATERLEIDINGINSTALLATIE

20. VERWARMINGSINSTALLATIE

21. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

IN HET APPARTEMENT

22. BUITENRUIMTE

23. BINNENWANDEN

24. BINNENKOZIJNEN

24.1 Hang- & sluitwerk

25. TIMMERWERK

26. PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING

26.1 Plafondafwerking

26.2 Wandafwerking

26.3 Vloerafwerking

26.4 Tegelwerken

27. VENTILATIEVOORZIENINGEN

28. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL

29. BINNENSCHILDERWERK + BEGLAZING

30. SANITAIR

31. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

31.1 Aansluitpunten

31.2 Intercom systeem

31.3 Telecommunicatievoorzieningen

32. WATERLEIDINGEN

33. VERWARMINGS-/ WARMWATERINSTALLATIE

DE OPLEVERING

UW APPARTEMENT OP MAAT

ONDERHOUD ALGEMEEN

VOORBEHOUD

APPARTEMENTSRECHT

IMPRESSIE

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de impressies



Hoofdstraat

INLEIDING

Voor uw appartement is door de garantie plichtige ondernemer een Woningborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024.

De brochure woningborgregeling dient voor het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

V.O.N.

De koop-/aanneemsom van de woning is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een woning zijn gemoeid, in de koop-/aanneemsom zijn opgenomen:

- Notariskosten voor de leveringsakte;
- Kadastraal recht en metingen;
- 21% BTW.

Tevens zijn in de koop-/aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- Grondkosten (zie koopovereenkomst);
- Bouwkosten (zie aannemingsovereenkomst);
- Bijkomende kosten zoals:
 - o Honoraria van architect, constructeur en dergelijke;
 - o Kosten voor bodemonderzoek(en);
 - o Verkoopkosten;
 - o Kosten Woningborg;
 - o Gemeentelijke leges;
 - o Standaard C.A.R.-verzekering tijdens bouwperiode;
 - o Aansluitkosten nutsbedrijven (water, elektra, CAI, telefoon en/of glasvezel (indien beschikbaar)).

De grondkosten zijn voor aanvang van de bouw verschuldigd. De bouwtermijnen worden u middels een factuur ter betaling aangeboden volgens het betalingsschema welke staat vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen kosten zijn:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst al zijn vervallen (Dit betreft rente welke verschuldigd is over de uit een hypotheek betaalde termijnen aan de aannemer. Deze kosten zijn, voor zover zij betrekking hebben op de periode na het tekenen van de koop en de aannemingsovereenkomst, aftrekbaar van de inkomstenbelasting);
- Keukeninrichting;
- Tuininrichting en dergelijke, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Inrichting zoals meubilair, wandafwerkingen, vloerafwerkingen en stofferingen;
- Binnenschilderwerk;
- Verlichtingsarmaturen (interieur, exterieur);
- Eventuele af- of aanvoer van tuingrond en aanvoer van zand ten behoeve van bestratingen, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Alle kosten die verband houden met de oprichting van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

U bent zelf verantwoordelijk voor de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Let er op dat uw offerte een geldigheidsduur heeft tot aan het overeengekomen tijdstip van levering van de grond.

DE AANKOOP

De aankoop van een woning wordt gedaan door middel van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst. Bij deze beide overeenkomsten gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) overeenkomsten aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot de betalingsregeling volgens de overeenkomst. De ondernemer verplicht zich echter tot de bouw van het woongebouw en de woningen en de uitgifte van de grond met de daarbij horende rechten en plichten.

Nadat u de overeenkomsten heeft getekend, worden de overeenkomsten naar de notaris gezonden. De notaris gaat de leveringsakte voorbereiden. De notaris nodigt u vervolgens uit voor het tekenen van de leveringsakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldverstrekker in haar bezit zijn gesteld en er aan de voorwaarden in de overeenkomsten is voldaan.

Let op: Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben, voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN EN VOORWAARDEN

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024;
2. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
3. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
4. De geldende normbladen (NEN normen);
5. Het geldende Besluit bouwwerken leefomgeving op moment van indienen omgevingsvergunning;

VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling 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. Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de Garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024;
2. Afwerkstaat;
3. Technische omschrijving;
4. Kleur- en materiaalstaat;
5. Tekeningen;

WAT BETEKENT DE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U?

Als u een appartement met Woningborg garantie van ons koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- De tekst van de koop /aannemingsovereenkomst is in overeenstemming met het model van Woningborg; U heeft dus altijd een veilig contract;
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Bij het tekenen van de koop /aannemingsovereenkomst ontvangt u het garantie en waarborgboekje, waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie kunt vinden;
- U blijft nooit met een half afgebouwd appartement zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de bouwondernemer. Woningborg zorgt voor de afbouw van het appartement. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een schadeloosstelling. Een en ander conform de in de Garantie- en waarborgregeling vastgestelde regels. Deze zogeheten afbouwwaarborg of insolventieverzekering is goed gekeurd door NHG.

DE HERSTELWAARBORG

Woningborg waarborgt de garantie van de kwaliteit van uw appartement. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Meer informatie met betrekking tot de gegarandeerde onderdelen en garantietermijnen vindt u in de brochure 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling' die op het appartement van toepassing is.

Het bezit van het waarborgcertificaat geeft de koper de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd. Dat wil zeggen: voldoet het appartement niet aan de kwaliteitsnormen en de bouwondernemer kan of wil niet herstellen, dan wordt op grond van de Woningborg Garantie en waarborgregeling voor herstel zorg gedragen.

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

HET WOONGEBOUW EN DE OMGEVING

1. PEIL VAN DE WOONGEBOUWEN

Het peil waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grond bij de voordeur. Het definitieve peil wordt bepaald in overleg met dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

2. GRONDWERK

De nodige grondwerken worden uitgevoerd voor funderingen en leidingen. Het terrein om de appartementen wordt afgewerkt met uit de ontgraving afkomstige grond zoveel mogelijk aflopend van het complex aangebracht. De binnentuin wordt met teelaarde opgevuld. De binnentuin dient door de VvE te worden ingericht.

3. TERREININVENTARIS

Op de situatietekening is indicatief de openbare inrichting aangegeven. De bestrating, carport en parkeervakken worden aangelegd door de aannemer. Het overige deel van het binnenterrein dient door de VvE te worden ingericht, afwijkingen hierin zijn dan ook nog mogelijk. De bestrating en parkeervakken worden bestraat met betonklinkers. Het buitenterrein wordt afgesloten middels een slagboom.

3.1 BESTRATINGEN EN ERFAFSCHEIDING

De appartementen op de begaande grond zullen voorzien worden van een terras conform de situatietekening. Hiervoor worden tegels van het formaat 50x50 gebruikt worden. Bij oplevering van de appartementen bestaat de mogelijkheid dat het terras nog niet gerealiseerd is.

Aan de Hoofdstraat zullen op de erfgrans met de openbare weg markeringen worden geplaatst. Een en ander conform de gemeentelijke eisen.

3.2 CARPORT

Een deel van de parkeerplaatsen worden overdekt middels een carport. Deze wordt uitgevoerd in een metalen frame met een dak van platen. Zie hiervoor de kleuren- en materialenstaat

Terreininventaris valt buiten de Woningborggarantie als zijnde voorzieningen buiten het appartement.

4. BERGINGEN

Elk appartement heeft een eigen berging op de begane grond van het complex.

5. PARKEREN

Op het buitenterrein worden parkeerplekken gerealiseerd. Het toewijzen van parkeerplaatsen gebeurt via de koopovereenkomst. (Zie ook de situatietekening) De parkeerplekken op het terrein maken deel uit van de terreininventaris.

Bij oplevering van de appartementen bestaat de mogelijkheid dat het terrein nog niet gereed is doordat het parkeerterrein wordt gebruikt als bouwplaats. Voor eventueel aan te sluiten laadpalen zorgt de aannemer voor een sparing in de fundering. De aannemer sluit geen laadpalen voor auto's aan.

6. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van nog uit te voeren sonderingen en terreinonderzoek wordt het complex gefundeerd op funderingspalen en balken. Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht. De kruipruimte wordt natuurlijk geventileerd door middel van ventilatieroosters.

7. GEVELS EN WANDEN

7.1 Dragende wanden

De dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Overeenkomstig de afspraken met de constructeur worden waar nodig staalconstructies en stabilisatie wanden bestaande uit beton aangebracht.

7.2 Woning scheidende wanden

De woning scheidende wanden worden gedeeltelijk uitgevoerd in kalkzandsteen. De scheidingswand tussen appartement 3 en de entree wordt uitgevoerd als geluidsisolerende lichte scheidingswand.

7.3 Binnenwanden

De binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in gasbeton

7.4 Gevelmetselwerk

De gevel bestaat voor het grootste deel uit metselwerk. De gevelmetselwerken worden uitgevoerd in gebakken gevelstenen conform kleur- en materiaalstaat. De spouw ter plaatse van de kalkzandsteen buitengevels wordt gedeeltelijk gevuld met isolatie. De isolatiewaarde van de buitengevelconstructie van de appartementen bedraagt minimaal RC 4,7 m²K/W conform de BENG berekening. De kaders om de ramen worden aan de buitenzijde voorzien van metselwerkkaders.

7.5 Gevelbekleding

De dakrand van het gebouw wordt uitgevoerd in plaatmateriaal en wordt afgewerkt met een trim van aluminium, conform de kleur- en materiaalstaat.

8. VLOEREN

De begane grond vloer is een geïsoleerde kanaalplaatvloer met een waarde van minimaal RC 3,7 m²K/W. De overige vloeren worden uitgevoerd in uit breedplaatvloeren.

De appartementen zijn ontwikkeld met bouweisen die geldig zijn op het moment van aanvraag omgevingsvergunning. Het gebouw zal voldoen aan de BENG eisen.

9. DAKEN

De dakvloer van het complex (Minimaal RC 6,3 m²K/W, conform BENG berekening) wordt uitgevoerd als breedplaatvloer, de buitenzijde wordt voorzien van afschot isolatie en afgewerkt met bitumineuze/kunststof dakbedekking. Het dak is vanuit de algemene ruimte toegankelijk middels een ladderborgingspunt

9.1 Garanties op daken

De dakbedekking van de platte daken dient jaarlijks geïnspecteerd en schoon gemaakt te worden. Zonder aantoonbare inspecties vervalt uw aanspraak op eventuele garantie.

Conform de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling dienen onderhoudsinspecties en eventuele normale onderhoudswerkzaamheden door een professioneel dakdekkersbedrijf uitgevoerd te worden. Hiervan dient u voor garantie schriftelijk bewijs te overleggen.

10. BUITENKOZIJNEN

10.1 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof. De kozijnen zijn voorzien van transparante beglazing en op diverse plaatsen voorzien van draaiende delen. Zie de geveltekeningen voor de positie van de draaiende delen. Daar waar nodig worden de kozijnen voorzien van metalen waterslagen; de (entree) kozijnen op de begane grond zijn aan de onderzijde voorzien van kantplanken.

Op verschillende plekken kan er sprake zijn van dove gevels vanwege de geluidsbelasting op deze gevels. Zie hiervoor de gevelaanzichten.

De centrale hoofdentree wordt voorzien van aluminium kozijnen, conform kleur- en materialenstaat. De hoofdentree is van buitenaf met een sleutel te ontgrendelen. Daarnaast is deze via de intercom ook vanuit het appartement te ontgrendelen. Zie ook paragraaf 31.2 Telecommunicatievoorzieningen.

10.2 Hang- & sluitwerk

De buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan de in het Besluit bouwwerken leefomgeving gestelde eisen met betrekking tot inbraakwerendheidsklasse 2 volgens de NEN 5096. De pui van de hoofdentree's zijn wel inbraakwerend maar kunnen om technische redenen niet voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2

De toegangsdeur van het appartement heeft aan de buitenzijde een greep en aan de binnenzijde een kruk met dag- en nachtslot. Aan de binnenzijde van de entree deur wordt een draaiknop cilinder toegepast. De toegangsdeuren van de appartementen worden voorzien van een deurspion wanneer er geen glasstrook in de toegangsdeur aanwezig is.

11. BEGLAZING

De buitenbeglazing wordt ter plaatse van de appartementen uitgevoerd met HR++ beglazing. Doorvalveilig en letselwerend glas zal worden toegepast waar nodig conform Besluit bouwwerken leefomgeving. U-waarde van de beglazing volgens de BENG berekening.

12. BUITENSCHILDERWERK

Het buitenschilderwerk wordt waar nodig uitgevoerd in een dekkend systeem. Hierbij is het mogelijk dat de houtnerf zich aftekent. De toegepaste kleuren zijn opgenomen in de kleur- en materiaalstaat.

13. TRAPPEN

In het trappenhuis wordt een prefab gefabriceerde beton trap toegepast. De leuning worden uitgevoerd in staal in kleur conform kleur- en materiaalstaat. De betonnen trap wordt niet verder afgewerkt, het beton blijft zowel aan de bovenzijde als onderzijde in het zicht.

14. BERGING

Elk appartement beschikt over een eigen berging op de begane grond. De bergingsdeur is voorzien van een gelijksluitende cilinder met de toegangsdeur van het appartement. De berging is voorzien van een aansluitpunt voor verlichting en een dubbele wandcontactdoos. Deze zijn aangesloten op de eigen meterkast in het appartement.

15. RIOLERING EN DRAINAGE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aaneemsom inbegrepen. Het betreft een gescheiden rioolsysteem.

De leidingen lopen inpandig door de schachten. De afvoeren van de balkons worden aangebracht over de gevelbekleding. De afvoer van de diverse lozingstoestellen wordt uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De riolering wordt belucht door één of meerdere ontspanningsleidingen die bovendaks uitmonden. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt bij oplevering van de algemene gedeelten een revisietekening verstrekt.

16. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Door middel van hemelwaterafvoeren wordt regenwater afgevoerd naar het riool. Er wordt een gescheiden rioolsysteem aangebracht ten behoeve van vuil- en schoonwaterriolering tot aan de erfgrans.

17. VENTILATIEVOORZIENINGEN

De gemeenschappelijke ruimtes worden voorzien van mechanische afzuiging met natuurlijke toevoer. Het bergingsblok wordt geventileerd middels natuurlijke ventilatie.

18. ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De elektrische installatie van de algemene ruimten wordt aangebracht conform de aansluitvoorwaarden van het stroom leverend bedrijf. In de meterkast wordt een groepenkast geplaatst met een verdeelinrichting met de benodigde eindgroepen.

Standaard wordt het schakelmateriaal op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer gemonteerd, tenzij anders aangegeven. Wandcontactdozen worden op ca. 30 cm boven de bovenkant vloer aangebracht.

Het leveren en aanbrengen van een complete elektrische installatie, volgens NEN1010.

Appartementen - Algemeen

- De algemene entree en verdiepingsruimtes worden voorzien van verlichting. De verlichting en aansluitpunten van de algemene ruimtes worden aangesloten op de centrale meterkast en geschakeld door middel van schemerschakelaars en/of tijd klok.

Aansluitpunt gevel:

- 1 plafondlichtpunten bij de entree
- 1 audio-intercom/ videofoon systeem
- 1 wandlichtpunt naast elke toegangsdeur appartement

Gemeenschappelijke verkeersruimten verdiepingen:

- 1 lichtpunt

18.1 Meterkasten

De algemene meterkast van het complex is gesitueerd op de begane grond. De individuele meterkasten van de woningen zijn gesitueerd in de appartementen. De kosten voor het gebruik van de algemene meterkast komen voor rekening van de VvE.

18.2 PV panelen

Er worden conform de BENG-berekening al dan niet PV-panelen geplaatst behorend bij het appartement. Dit wordt op een later moment definitief vastgesteld. Dit kan ook inhouden dat er geen eigen PV-panelen behorend bij het appartement komen.

18.3 Liftinstallatie

Op de plattegronden is de plaats van de liftinstallatie aangegeven. Het gebouw heeft 2 personenliften. De liftcabine wordt afgewerkt met een bedieningspaneel, spreek-/luisterverbinding met een automatische doormelding, leuning, spiegel op de zijwand, verdiepingsaanduiding en inbouwverlichting (standaard ledverlichting) en noodverlichting volgens de geldende voorschriften.

De liftdeuren zijn voorzien van een deurbewakingssysteem, te weten een sensorlijst op de cabinedeur.

19. WATERLEIDINGINSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water is in de aaneemsom inbegrepen.

De koud waterleiding (kunststof) wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De waterinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterbedrijf. Om voldoende waterdruk in de appartementen te kunnen garanderen wordt er in de technische ruimte een hydrofoorinstallatie aangebracht. Dit is een installatie die de waterdruk naar de appartementen verhoogd.

20. VERWARMINGSINSTALLATIE

De algemene binnenruimtes worden niet verwarmd.

21. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

Voor een korte omschrijving van de afwerking van de gemeenschappelijke ruimtes verwijzen wij u naar de kleur- en materiaalstaat.

De entree is voorzien van een bellendrukker (met camera voor de videofooninstallatie) en metalen postkasten die zijn voorzien van een huisnummer. De postkasten zijn alleen vanuit de entreehal te openen. In elk appartement wordt een videofooninstallatie geïnstalleerd waarmee u ziet wie er aanbelt en waarmee u de hoofdentree kunt openen.

De vloeren in de entree op de begane grond worden voorzien van vloertegels. Bij de hoofdentree wordt tevens een schoonloopmat aangebracht conform kleur- en materiaalstaat.

Zie de kleur- en materiaalstaat voor de afwerking van de wanden en plafonds van de algemene verkeersruimtes.

IMPRESSIE

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de impressies



Hemenweg

IN HET APPARTEMENT

22. BUITENRUIMTE

Alle appartementen beschikken over een balkon of loggia. Kleur van de balustrade conform kleur- en materiaalstaat. De appartementen op de begane grond aan de Hemenweg beschikken over een terras van betontegels conform de situatietekening. De penthouses beschikken over een dakterras met betontegels welke toegankelijk is middels een opstap.

23. BINNENWANDEN

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden, waar mogelijk worden verdiepingshoge panelen toegepast.

24. BINNENKOZIJNEN

De appartementen worden uitgevoerd met houten binnenkozijnen voorzien van opdek binnendeuren. De kozijnen en deuren worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. De binnendeuren hebben een hoogte van 2.315mm. De meterkast wordt voorzien van houten kozijnen met houten opdek deur. De deuren naar het toilet en de badkamer worden voorzien van een dorpel. Ter plaatse van de overige deuren worden geen dorpels toegepast.

De draainaad onder de binnendeuren heeft een hoogte van ca. 28mm gemeten vanaf de cementdekvloer. U dient bij de keuze van uw vloerafwerking rekening te houden met voldoende ruimte onder de deuren ten behoeve van ventilatie.

De aannemer biedt geen mogelijkheden aan voor het inkorten van deuren, waar nodig dient u dit zelf na oplevering te organiseren.

24.1 Hang- & sluitwerk

Op alle binnendeuren van het appartement worden loopsloten aangebracht, op de deur van het toilet en badkamer wordt een vrij- en bezetslot aangebracht. Op de deur van de meterkast wordt een kastslot aangebracht

25. TIMMERWERK

Er worden geen stofdorpels en geen plinten aangebracht.

26. PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in het appartement gebracht en dat moet het appartement nog uit na de oplevering. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van plafond- en vloerafwerkingen in uw appartement. In de beginperiode dat u er woont, is het droogproces nog gaande. Door het droogproces en het verwarmen van de ruimte kan er spanning komen te staan op materialen en onderlinge aansluitingen, waardoor er scheurvorming kan ontstaan.

26.1 Plafondafwerking

Alle plafonds in het appartement worden afgewerkt met een structuurspuitwerk, in de kleur wit. V-naden van de plaatindeling blijft inzicht. Het plafond in de meterkast wordt niet afgewerkt.

26.2 Wandafwerking

De wanden binnen het appartement worden behangklaar groep 3 van de stukadoorsrichtlijnen afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn voor een bouwbehang. De wanden in de meterkast worden niet afgewerkt.

De uitgangspunten bij behangklaar zijn als volgt:

- Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan
- Behangklaar wil ook zeggen dat ervan uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking door de bewoner gaat plaatsvinden
- Bij behangklaar is de wand gereed om met dikker behang te behangen. Een wand die behangklaar is gemaakt is onvoldoende vlak om te kunnen sausen. De wanden van de meterkast, installatieruimte/technische ruimte, badkamer en toilet en daarmee gelijk te stellen ruimtes worden niet afgewerkt.

De onderste 5cm van de wanden wordt door de stukadoor niet volledig afgewerkt, de zogenaamde "plintzone". Hierdoor is het plaatsen van plinten (ca. 5cm) na oplevering aan te raden. Na het plaatsen van een plint is de onderzijde van de wand netjes afgewerkt.

26.3 Vloerafwerking

De breedplaatvloeren worden in de appartementen afgewerkt met een zwevende dekvloer met vloerverwarming met uitzondering van de inpandige berging, in deze ruimte wordt geen vloerverwarming toegepast. Let op bij keuze van de vloerafwerking welke geschikt moet zijn voor vloerverwarming/koeling met een lage weerstand coëfficiënt 0,13m² K/W.

Ten plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient daarmee rekening te houden bij het maken van uw keuze van vloerafwerking van de entree, door bijvoorbeeld achter de voordeur een (dunne) schoonloopmat als vloerafwerking te leggen. Daarnaast dient u bij de keuze van uw vloerafwerking er rekening mee te houden dat deze geschikt is voor vloerverwarming.

LET OP: in de vloeren mag niet worden geboord of gespijkerd in verband met de aanwezigheid van leidingen.

26.4 Tegelwerken

In de badkamer en het toilet wordt standaard geen tegelwerk aangebracht. De badkamer wordt casco opgeleverd. Dat wil zeggen dat het leidingwerk en de afvoeren worden afgedopt conform de op verkooptekening aangegeven posities. Plafonds worden gespackt en de wanden worden niet afgewerkt. Zie ook punt 30. Zie voor meer specificaties de bijlage 1: "Omschrijving en uitgangspunten Casco badkamer en toilet ruimten".

Optioneel kunt u kiezen voor een afgewerkte badkamer en toilet die gerealiseerd wordt voor oplevering door onze projectpartner, in de keuzelijst vindt u hierover meer informatie.

27. VENTILATIEVOORZIENINGEN

De woning wordt voorzien van een WTW-balansventilatie met mechanische luchttoevoer en afvoer door middel van opbouw plafondroosters/-rozetten. De posities van de toe- en afvoerventielen zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De exacte posities worden tijdens de verdere uitwerking definitief bepaald in overleg met de installateur en constructeur.

In de installatieruimte wordt een ventilatie-unit aangebracht. De luchtkanalen t.b.v. de WTW-installatie worden in deze ruimte als opbouw (in het zicht) uitgevoerd, zoveel mogelijk tegen het plafond. De overige kanalen zijn ingestort in de constructieve vloer. De capaciteit wordt bepaald volgens berekeningen aan de hand van de geldende normen in het huidige vigerende Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

De unit is regelbaar door een hoofdbediening die is gepositioneerd conform de verkooptekening. Deze bediening regelt het ventilatiesysteem op basis van CO₂ (aanwezigheid), welke wordt gemeten.

Het appartement kan extra worden geventileerd door het (tijdelijk)openen van ramen en/of deuren welke op de als zodanig aangegeven plaatsen in de buitenkozijnen worden aangebracht.

Een door u in eigen beheer te leveren en te monteren afzuigkap dient een recirculatiekap te zijn.

28. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL

De appartementen worden zonder keuken aangeboden. Het is niet mogelijk de positie van de keuken binnen het appartement te wijzigen met uitzondering van de penthouses (in overleg). Verplaatsing en eventuele extra aansluitingen kunnen als meerwerk worden aangebracht. De keuken dient na oplevering geplaatst te worden. Tijdens de bouw is er eenmalig de mogelijkheid voor de leverancier om de keuken te komen inmeten.

29. BINNENSCHILDERWERK + BEGLAZING

De aftimmeringen in de appartementen worden gegrond opgeleverd. De afwerking hiervan dient in eigen beheer na oplevering plaats te vinden.

30. SANITAIR

In de badkamer en het toilet wordt standaard geen sanitair aangebracht. De badkamer wordt casco opgeleverd. Dat wil zeggen dat het leidingwerk en de afvoeren worden afgedopt conform de op de verkooptekening aangegeven posities. In de badkamer wordt geen cementdekvloer aangebracht, vloerverwarming wordt boven op de ruwe betonvloer aangebracht. Plafonds worden gespackt en de wanden worden niet afgewerkt. Zie voor meer specificaties de bijlage 1: "Omschrijving en uitgangspunten Casco badkamer en toilet ruimten".

31. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van ondernemer. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010.

31.1 Aansluitpunten

In de meterkast wordt een groepenkast geplaatst met een verdeelinrichting met de benodigde eindgroepen. De aansluitpunten zijn per ruimte aangegeven op de verkooptekeningen. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

Standaard wordt het schakelmateriaal op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer gemonteerd, tenzij anders aangegeven. Wandcontactdozen een andere aansluitingen worden op ca. 30 cm boven de bovenkant vloer aangebracht, tenzij anders aangegeven.

Ieder appartement wordt voorzien van één of meer rookmelders die voldoen aan de geldende voorschriften. De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

Appartementen

Keuken:

- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koel/ vries combinatie
- 1 dubbele wandcontactdoos t.b.v. recirculatieafzuigkap en verlichting
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. (combi) oven (eigen groep)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (eigen groep)
- 1 Perilex aansluiting t.b.v. kooktoestel met vermogen tot 7400W (eigen groep)

Woonkamer:

- 4 dubbele wandcontactdozen tot 40m²
- 6 dubbele wandcontactdozen vanaf 40m² tot 75m²
- 8 dubbele wandcontactdozen vanaf 75m² tot 100m²
- 1 CAI aansluiting
- 1 data kabel (minimaal CAT-6)
- 1 lichtpunt incl. schakelaar (keuken)
- 2 lichtpunten incl. serieschakelaar
- Bediening ventilatie
- Thermostaat
- kleurenvideofoon- installatie

Slaapkamer 1:

- 3 dubbele wandcontactdozen tot 15 m²
- 4 dubbele wandcontactdozen vanaf 15m²
- 1 CAI aansluiting
- 1 data kabel (minimaal CAT-6)
- 1 lichtpunt incl. schakelaar
- Thermostaat (slave)

Slaapkamer overig:

- 2 dubbele wandcontactdozen
- 1 lichtpunt incl. schakelaar
- Thermostaat (slave)

Badkamer:

- 1 lichtpunt incl. schakelaar
- 1 wandlichtpunt incl. schakelaar voor spiegelverlichting
- 1 enkele wandcontactdoos naast spoelbak
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator

Toilet:

- 1 lichtpunt incl. schakelaar

Hal:

- 2 lichtpunten incl. wisselschakelaar tot 8m²
- 3 lichtpunten incl. wisselschakelaar dan 8m²
- rookmelder
- 1 dubbele wandcontactdoos

Technische ruimte:

- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine (eigen groep)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. droger (eigen groep)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. WTW
- 1 lichtpunt incl. schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos naast schakelaar
- Aansluitingen t.b.v. de installaties

Meterkast:

- Dubbele wandcontactdoos (opbouw)
- Alle groepen die benodigd zijn voor de installaties, zoals hierboven omschreven
- Elk appartement voorzien van een eigen volwaardige meterkast

Berging op de begane grond:

- 1 lichtpunt incl. schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos

Balkon/terras

- 1 wandlichtpunt incl. schakelaar aan de binnenzijde

31.2 Intercom systeem

De appartementen worden voorzien van een intercominstallatie, bestaande uit een intercom- en deuropenerinstallatie. Met deze installatie kunt u communiceren en de hoofdtoegangsdeur op afstand ontgrendelen. De deurbel bij de toegangsdeur van het appartement is gekoppeld met dit systeem.

31.3 Telecommunicatievoorzieningen

Het appartement is voorzien van aansluitingen voor data en CAI volgens de verkooptekening. Deze aansluitingen eindigen in de meterkast. Gebruikelijk wordt het appartement voorzien van een COAX meterkastaansluiting, of dit wordt aangebracht is afhankelijk van de telecom bedrijven.

Indien in de wijk aanwezig, wordt afhankelijk van de telecom bedrijven ook een meterkastaansluiting voor glasvezel aangelegd. KPN realiseert enkel nog na oplevering een meterkastaansluiting op haar kopernetwerk indien dit in de wijk aanwezig is er door de koper een abonnement wordt afgesloten. Abonnementen voor telefonie, radio/televisie en/of internet dient u zelf bij de aanbieder(s) af te sluiten. De hieraan verbonden kosten zijn voor uw eigen rekening.

32. WATERLEIDINGEN

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water is in de aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de oplevering voor rekening van de aannemer.

De koud waterleiding (kunststof) wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast.

De volgende tappunten worden aangesloten:

1. Afgedopte waterleiding voor het reservoir en de fontein van het toilet
2. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken
3. Afgedopte waterleiding voor de vaatwasser in de keuken
4. Afgedopte waterleiding voor de wastafel- en douchemengkraan in de badkamer
5. Wasmachinekraan in de technische ruimte
6. Aansluiting voor de warmtepomp

Vanaf de warmtepomp worden de volgende aansluitpunten voor de warmwatervoorziening aangebracht:

1. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken
2. Afgedopte waterleiding voor de wastafel- en douchemengkraan in de badkamer

33. VERWARMINGS- / WARMWATERINSTALLATIE

Uw appartement wordt verwarmd doormiddel van vloerverwarming aangestuurd door een warmtepomp. De warmtepomp kan bij een zomerdag omschakelen naar koeling, middels vloerkoeling zal de woning minder opwarmen. Let op, dit is geen airco.

Uitgangspunten voor de appartementen betreft vloerverwarming/koeling in alle verblijfsruimten, keuken, badkamer (koelstop) en toilet welke regelbaar is middels hoofdregeling (master) in de woonkamer.

Warmtepomp en warm water:

Het systeem bestaat uit:

De woningen aan de Hoofdstraat worden aangesloten op bodembronnen en uitgevoerd als mini collectief met een ca.200ltr warmtapwatervat. De exacte positie wordt bepaald in overleg met de constructeur en de bronboorder.

De lucht/water warmtepomp ten behoeve van de woningen aan de Hemenweg worden aangesloten op een binnendeel voorzien van een ca. 200ltr warmtapwatervat.

Regeling en bediening:

De warmtepomp in het appartement wordt middels een centrale hoofdregeling (master) in de woonkamer manueel of automatisch omgeschakeld naar koelen of verwarmen. De ingestelde ruimtetemperatuur (master) in de woonkamer bepaald of de warmtepomp in verwarmings- of koelbedrijf staat. Er kan niet tegelijkertijd gekoeld en verwarmd worden binnen het appartement.

Bij vloerverwarming/vloerkoeling kan de temperatuur ook per verblijfsruimten nageregeld (slave) worden, ook wel naregeling genoemd. Het doel van deze naregeling is om te voorkomen dat een ruimte te warm wordt.

In de badkamer(s) wordt, aanvullend op de vloerverwarming, een elektrisch verwarmingsselement toegepast.

Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen vertrektemperaturen, waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming met gesloten deuren en ramen van alle vertrekken.

- Woonkamer en keuken: 20°C;
- Inpandige verkeersruimten: 15 °C;
- Slaapkamers: 20 °C;
- Badkamer: 22°C
- Toilet: 15°C

De overige ruimten worden niet verwarmd. Er wordt een bedieningsvoorschrift t.b.v. de installatie bijgeleverd.

De temperatuurregeling vindt plaats via een centrale thermostaat in de woonkamer en naregeling per verblijfsruimte.

Bij het uitzoeken van uw sanitair dient u aandacht te besteden aan de doorstroom hoeveelheid van uw tappunten.

Het toepassen van bijvoorbeeld een stortdouche zorgt voor een hoog verbruik van warm water waarbij de duur van de beschikbaarheid van warmwater sterk afneemt. Uw leverancier kan u hier over informeren.

De vloerverwarmingsverdeler is in de hal/gang gesitueerd, deze wordt afgewerkt met een kap. Mogelijk dient u deze na oplevering nog dekkend te schilderen.

IMPRESSIE

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de impressies



Binnentuin

DE OPLEVERING

Het appartement dient binnen het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen geheel voor bewoning gereed te worden opgeleverd, gerekend na de aanvang van de bouw van het woongebouw.

Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd; de glasruiten, eventueel tegelwerk en sanitair worden "schoon" opgeleverd.

De kosten voor gebruik van water en elektriciteit, welke door de ondernemer voor zijn werkzaamheden zijn gemaakt, komen tot oplevering voor rekening van deze ondernemer.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Andere afspraken of toezeggingen zijn niet rechtsgeldig. De oplevering kan enkel plaatsvinden als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Tijdens de oplevering kunt u zich laten bijstaan door een eigen specialist van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis.

Op het moment van oplevering inspecteren ondernemer en u samen het gebouwde; eventuele onvolkomenheden worden genoteerd op het "proces-verbaal van oplevering", hetgeen bindend is voor het herstel. Let met name op beschadigingen aan binnendeuren, beglazing, eventueel sanitair en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren. De ondernemer dient de opleverpunten binnen 3 maanden na oplevering te verhelpen. Voor de punten waarvan op voorhand bekend is dat herstel redelijkerwijs niet binnen deze termijn kan plaatsvinden (in verband met bijvoorbeeld nalevering of seizoensgebonden uitvoering), wordt in het proces-verbaal van oplevering een hersteltermijn opgenomen. Het spreekt voor zich dat u de (onder-)aannemer(s) in de gelegenheid moet stellen om de nodige herstelwerkzaamheden uit te voeren. Na herstel c.q. uitvoering van de opleveringspunten, wordt het proces-verbaal van oplevering u voor de tweede keer ter ondertekening aangeboden.

Als u het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend, ontvangt u de sleutels van de woning. Het door u in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement aan u is opgeleverd.

Indien u ervoor kiest om na oplevering stuc-, spuit- of sauswerk aan te brengen, dan kunt u in de loop der tijd krimpscheuren verwachten. Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, vallen buiten de garantie.

Niet onder opleveringspunten behoren de in iedere nieuwbouwwoning voorkomende zaken als bijvoorbeeld krimpscheurtjes in alle constructiedelen, krimpscheurtjes in spuitwerk, eventuele niveauverschillen (binnen de tolerantie normen) van betonnen vloer- /plafondplaten in verband met vooraf getoogd zijn van deze voorgespannen platen, en krimpde houten plinten en betimmeringen.

Indien het in verband met de weersgesteldheid niet mogelijk is eventueel buitenschilderwerk en groenvoorzieningen in het terrein voor de oplevering uit te voeren, behoudt de ondernemer zich het recht voor dit in het eerstvolgende "goed weer"- periode uit te voeren, zonder dat dit overigens aan de betalingsverplichtingen van de verkrijger schort. Tijdens de bouw heeft de ondernemer de woningen verzekerd via een C.A.R.-verzekering. Op de dag van de oplevering van uw woning en berging dient de woning en berging voor uw rekening te worden verzekerd door middel van een opstalverzekering. In verband met eventuele werkzaamheden die u in uw woning direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

UW APPARTEMENT OP MAAT

Uw appartement op maat: Meer- en minderwerk worden vooraf vastgelegd in een addendum op de aanneemovereenkomst en kunnen na aanvang van de bouwwerkzaamheden niet meer worden gewijzigd.

Hesco Bouw behoudt zich het recht voor om individuele meerwerkverzoeken niet uit te voeren in verband met de technische uitvoerbaarheid daarvan. De stand van de bouwwerkzaamheden evenals het ontwerp van de woning zijn bepalend voor de mogelijkheden.

ONDERHOUD ALGEMEEN

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor vakmensen inschakelt op eigen rekening. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie aan te vragen. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie. Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw woning', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

VOORBEHOUD

De in de brochure opgenomen afbeeldingen en tekeningen zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstellingen en hieraan kunnen met betrekking tot de uitvoering, de kleurstelling en de detaillering etc. geen rechten worden ontleend. Van de tekeningen kan niet worden gemeten. Ondanks dat de documentatie met grote zorg is samengesteld uit de ons ter beschikking gestelde gegevens van de gemeente, het kadaster, de architect, etc. moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen naar aanleiding van veranderde regelgeving, eisen van gemeente en/of nutsbedrijven, drukfouten etc. Tevens behouden wij ons het recht voor om kleine technische wijzigingen door te voeren in afwijking op de gegevens in deze technische omschrijving, zonder dat deze afbreuk doen aan de uitstraling en het comfort van het appartement. De appartementen worden u verder aangeboden onder voorbehoud van de medewerking van de betrokken instanties t.a.v. het verlenen van de noodzakelijke vergunningen.

APPARTEMENTSRECHT

De 2 woongebouwen bestaan samen uit 22 koopappartementen die worden gesplitst in appartementsrechten. Elke appartementseigenaar is daardoor eigenaar van een appartementsrecht. Het appartementsrecht kan als een zelfstandig registergoed met hypotheek worden belast. Gezien het feit dat de appartementseigenaar eigenaar is van een aandeel in het gebouw, is hij gehouden ook voor een gedeelte de lasten en de onderhoudskosten van het gehele gebouw te dragen. Bij het in eigendom verkrijgen van het appartementsrecht wordt de appartementseigenaar van rechtswege lid van de bij akte van splitsing opgerichte 'Vereniging van Eigenaren', die ten doel heeft de gemeenschappelijke belangen van die eigenaren te behartigen. Iedere eigenaar heeft toegang tot de vergadering van die vereniging.

De splitsing van het gebouw geschiedt bij notariële akte. De zogenaamde splitsingsakte bevat de wettelijk voorgeschreven 'reglement van splitsing', waarin onder meer voorkomen de statuten, alsmede de regelingen/voorschriften met betrekking tot het gebruik, het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en zaken. Naast het in de akte van splitsing opgenomen reglement van splitsing kan er een huishoudelijk reglement worden vastgesteld. Ter zake van de vaststelling en inhoud van het huishoudelijk reglement bestaan geen wettelijke voorschriften.

IMPRESSIE

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de impressies



Hoofdstraat

IMPRESSIE

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de impressies



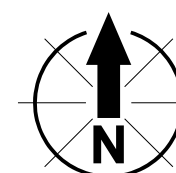
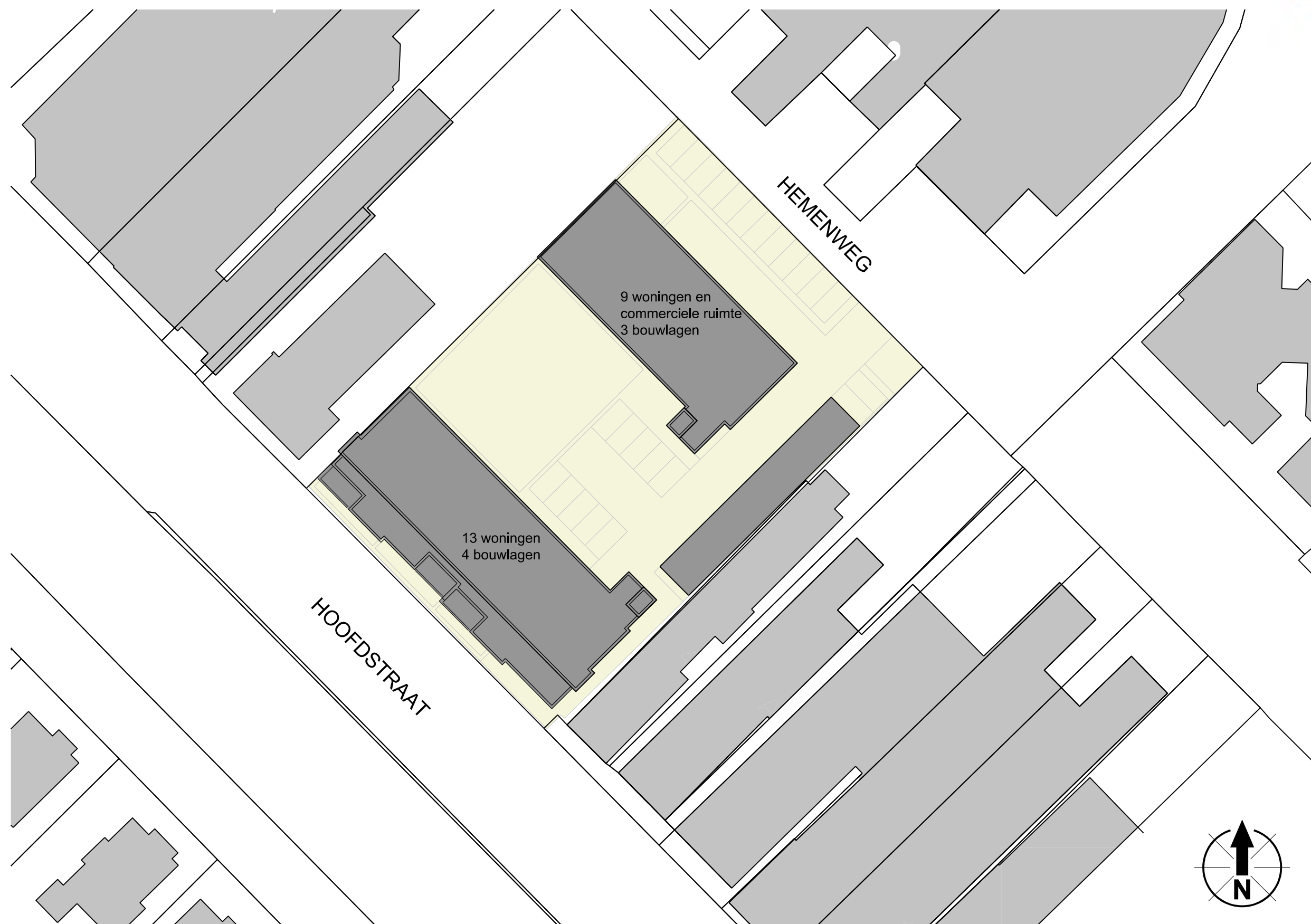
Hoofdstraat

IMPRESSIE

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de impressies



Hemenweg



Situatie

Begane grond Hemenweg



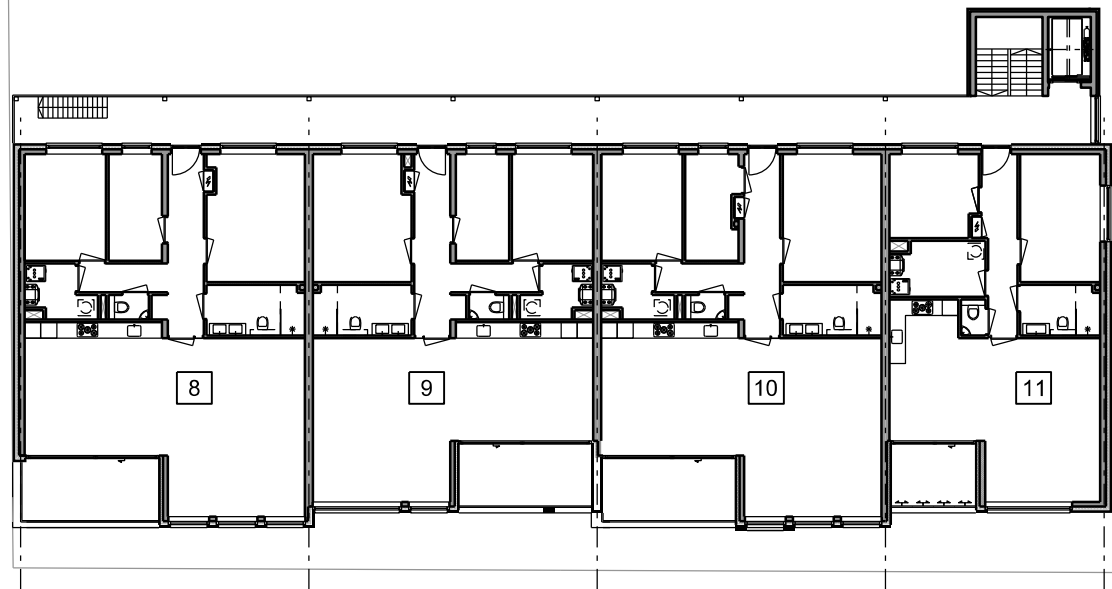
Begane grond Hoofdstraat

1e verdieping Hemenweg

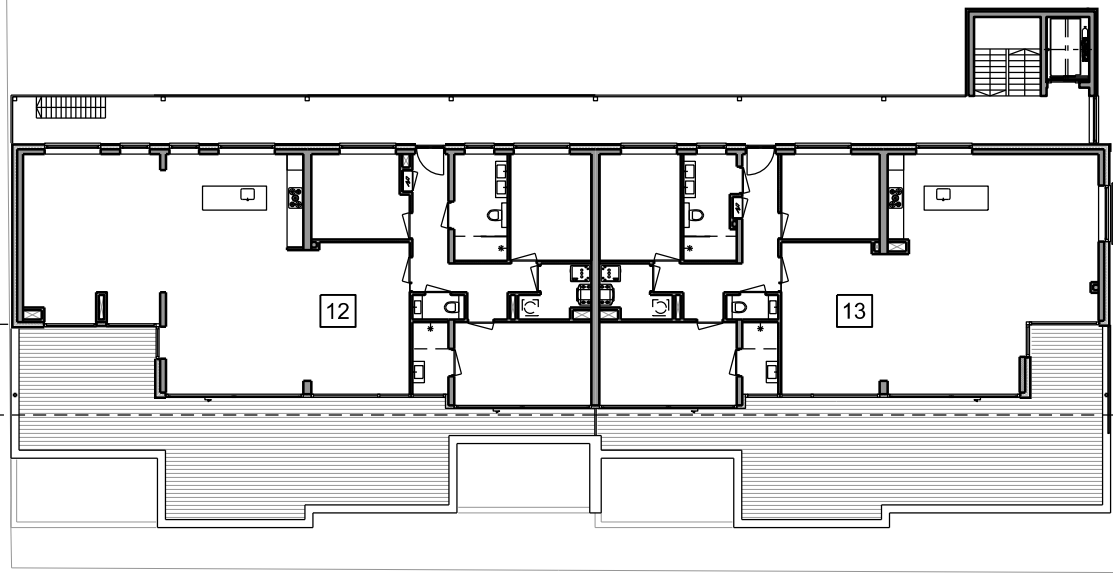
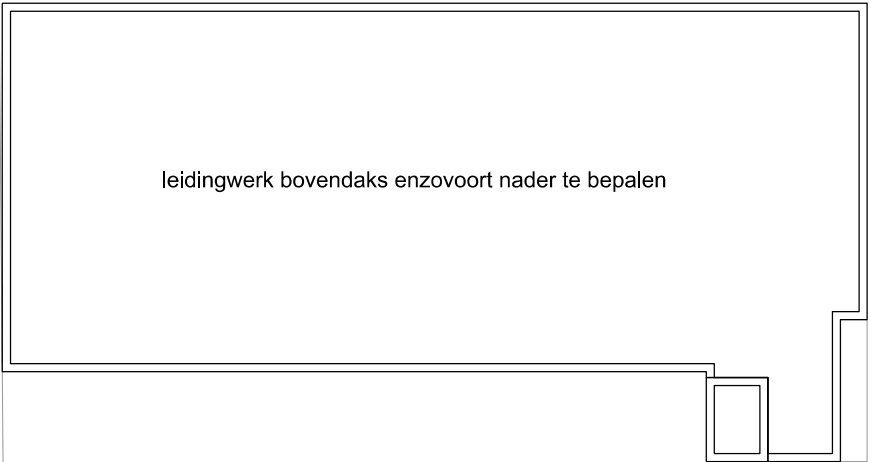


1e verdieping Hoofdstraat

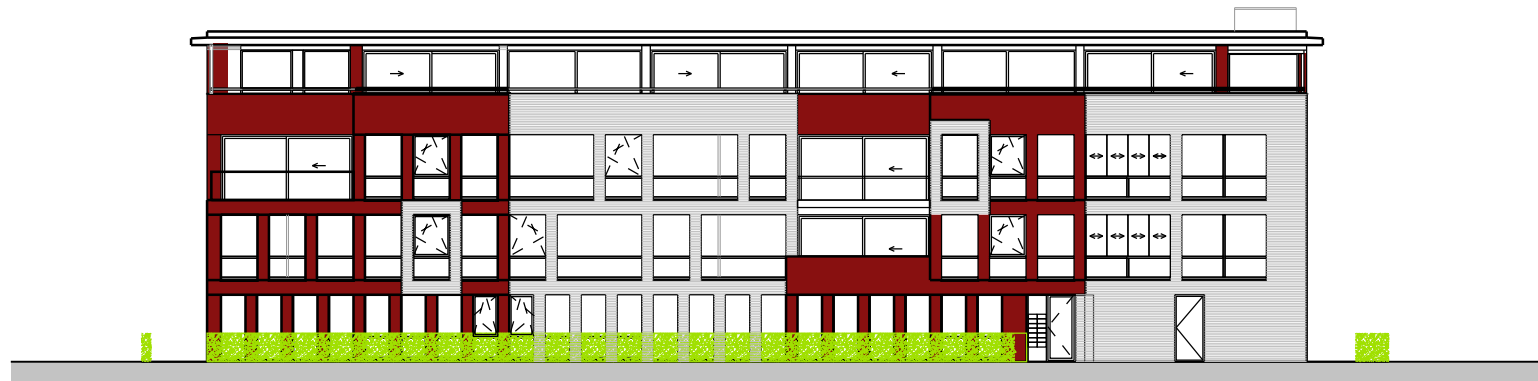
2e verdieping Hemenweg



2e verdieping Hoofdstraat

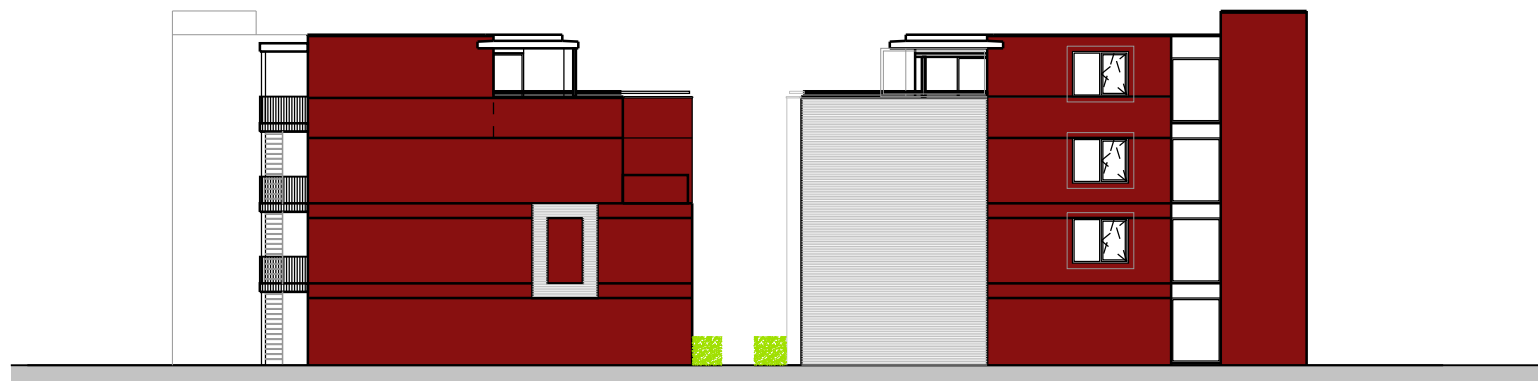


3e verdieping Hoofdstraat



Straatgevel Hoofdstraat

12		13	
8	9	10	11
4	5	6	7
1	2	3	B

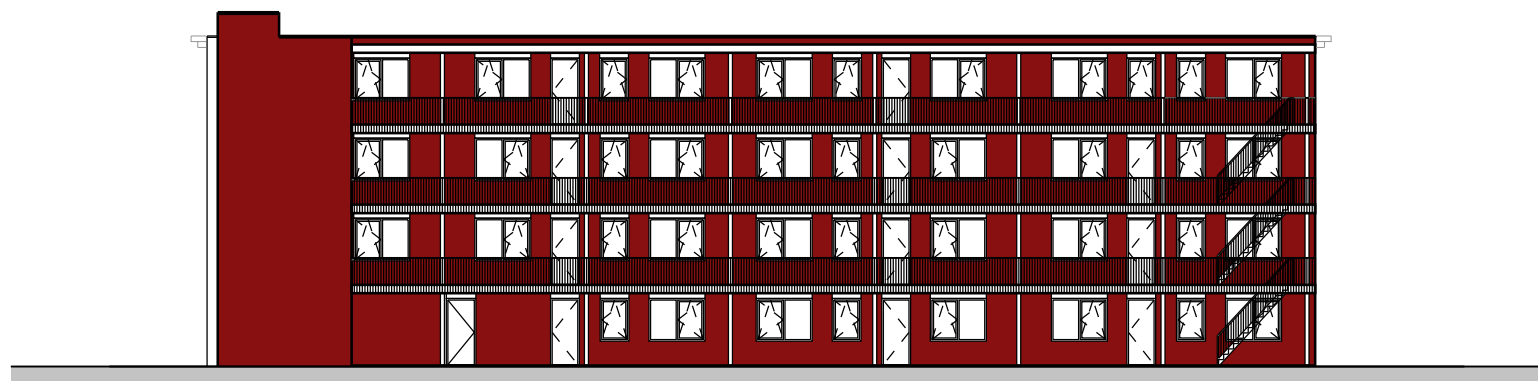


Linker zijgevel Hoofdstraat

Rechter zijgevel Hoofdstraat

12
8
4
1

13
11
7
B



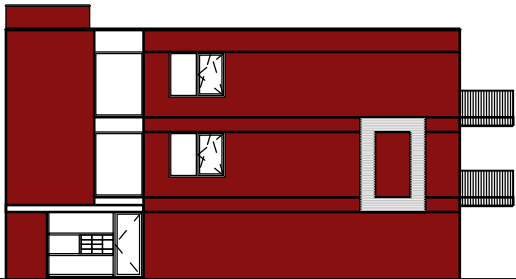
Tuingevel Hoofdstraat

13		12	
11	10	9	8
7	6	5	4
B	3	2	1

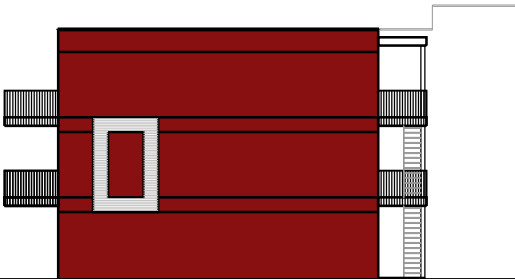


Straatgevel Hemenweg

22	21	20	19
18	17	16	15
B	MD		14



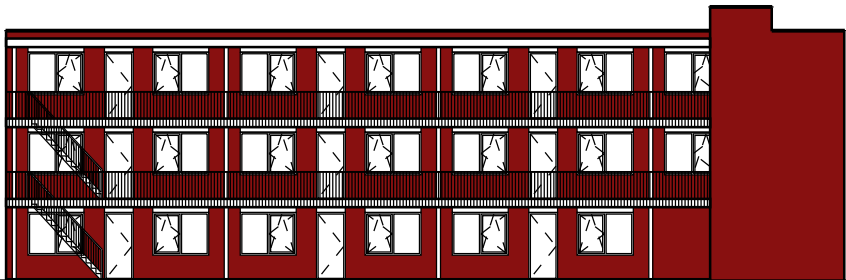
Linker zijgevel Hemenweg



Rechter zijgevel Hemenweg

22
18
B

19
15
14

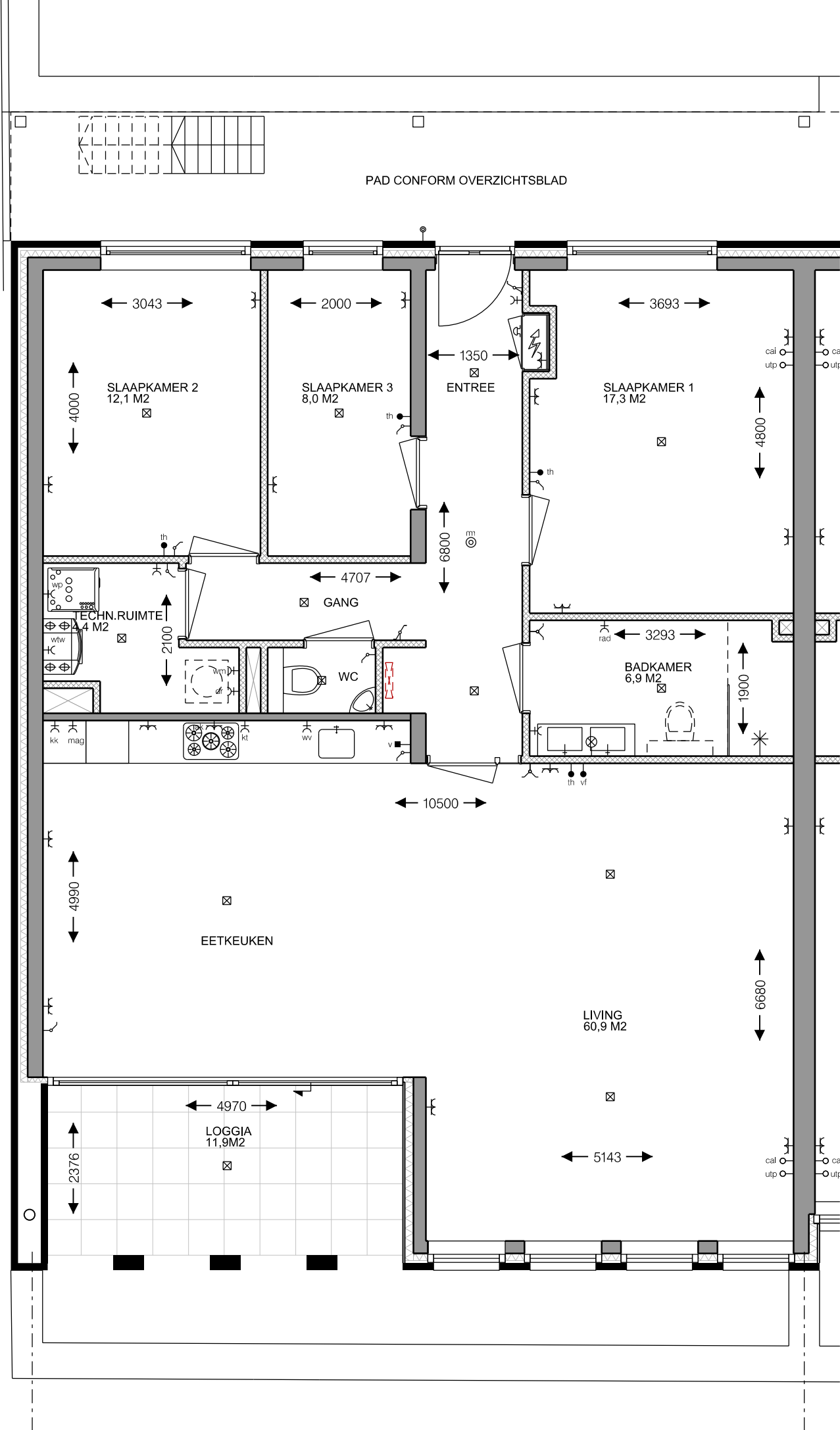


Tuingevel Hemenweg

19	20	21	22
15	16	17	18
14	MD		B



STADSHOF
Hoofdstraat



RENVOLINSTALLATIES

 enkelpolige schakelaar

 dubbele schakelaar

 wisselschakelaar

 hoofdbediening mechanische ventilatie

 eenvoudige wandcontactdoos

 dubbele wandcontactdoos

 afgemonteerde buisleiding

 bedrukker

 zoemer

 plafondlichtpunt

 wandlichtpunt (+ bm = met bewegingsmelder)

 rookmelder

 meterkast

 verdeler vloerverwarming

 douche

 afzuigkap (hoog geplaatst)

 koelvries combi

 kooktoestel (inductie)

 combi-oven magnetron

 vaatwasser

 wasdroger

 wasmachine

 warmtepomp

 warmte terugwin ventilatietoestel

 thermostaat

 videofoon

 cai aansluiting

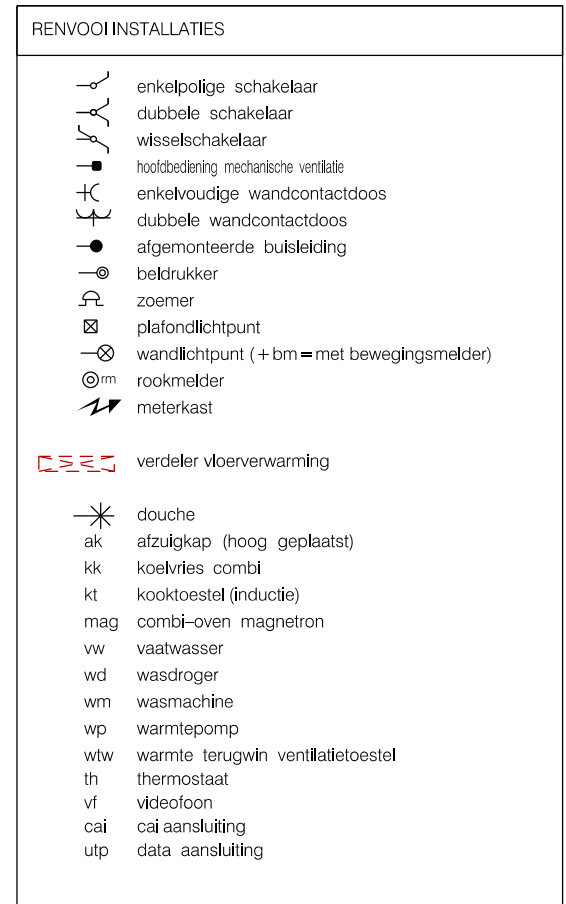
 data aansluiting

STADSHOF

Bouwnummer 1

12		13	
8	9	10	11
4	5	6	7
1	2	3	

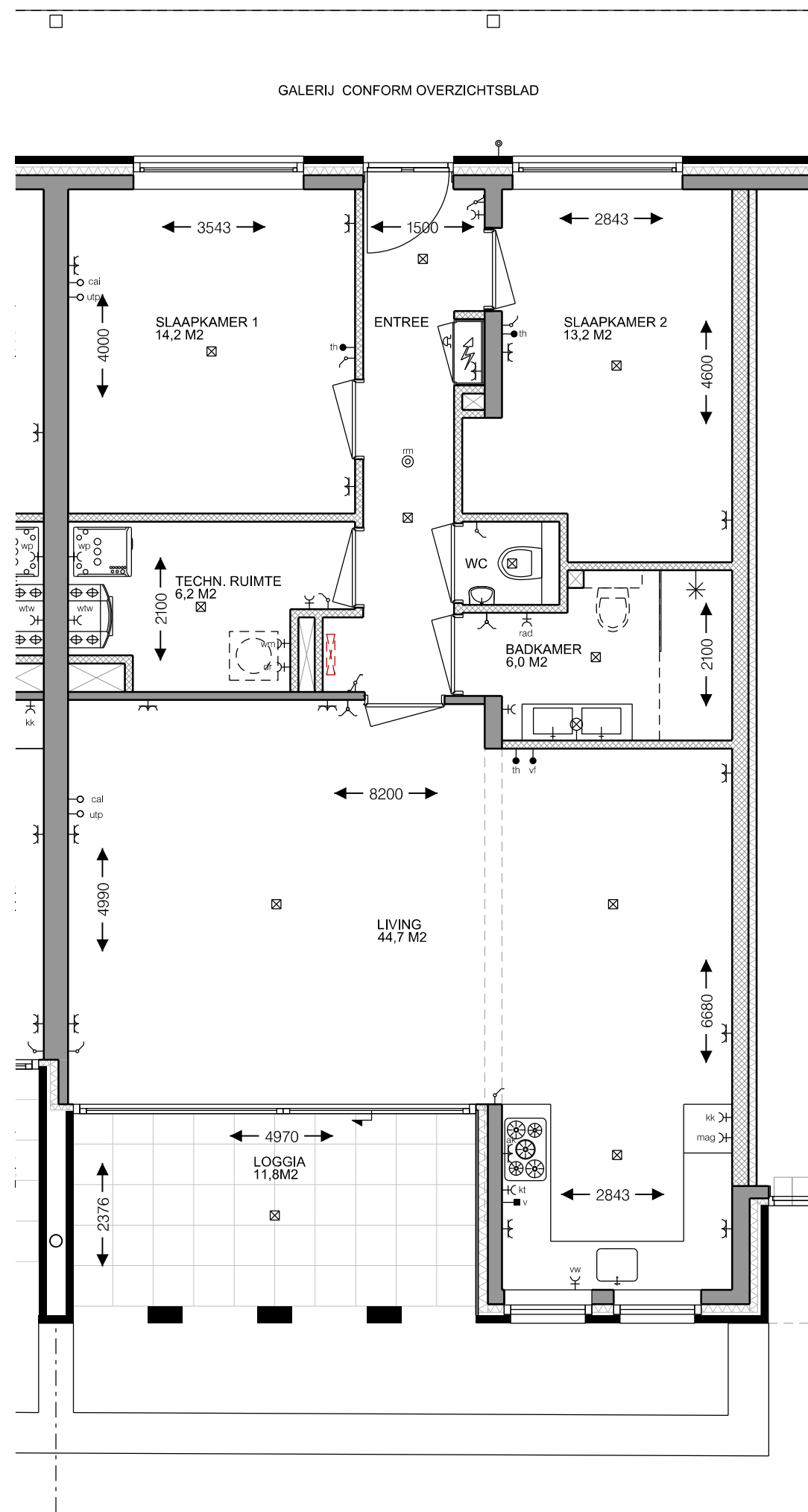
geveloverzicht Hoofdstraat



Bouwnummer 2

12		13	
8	9	10	11
4	5	6	7
1	2	3	

geveloverzicht Hoofdstraat



RENVOOI INSTALLATIES

enkelpolige schakelaar

dubbele schakelaar

wisselschakelaar

hoofdbediening mechanische ventilatie

enkelvoudige wandcontactdoos

dubbele wandcontactdoos

afgemonteerde buisleiding

bedrukker

zoemer

plafondlichtpunt

wandlichtpunt (+ bm = met bewegingsmelder)

rookmelder

meterkast

verdelers vloerverwarming

douche

ak afzuigkap (hoog geplaatst)

kk koelvries combi

kt kooktoestel (inductie)

mag combi-oven magnetron

vw vaatwasser

wd wasdroger

wm wasmachine

wp warmtepomp

wtw warmte terugwin ventilatietoestel

th thermostaat

vf videofoon

cai cai aansluiting

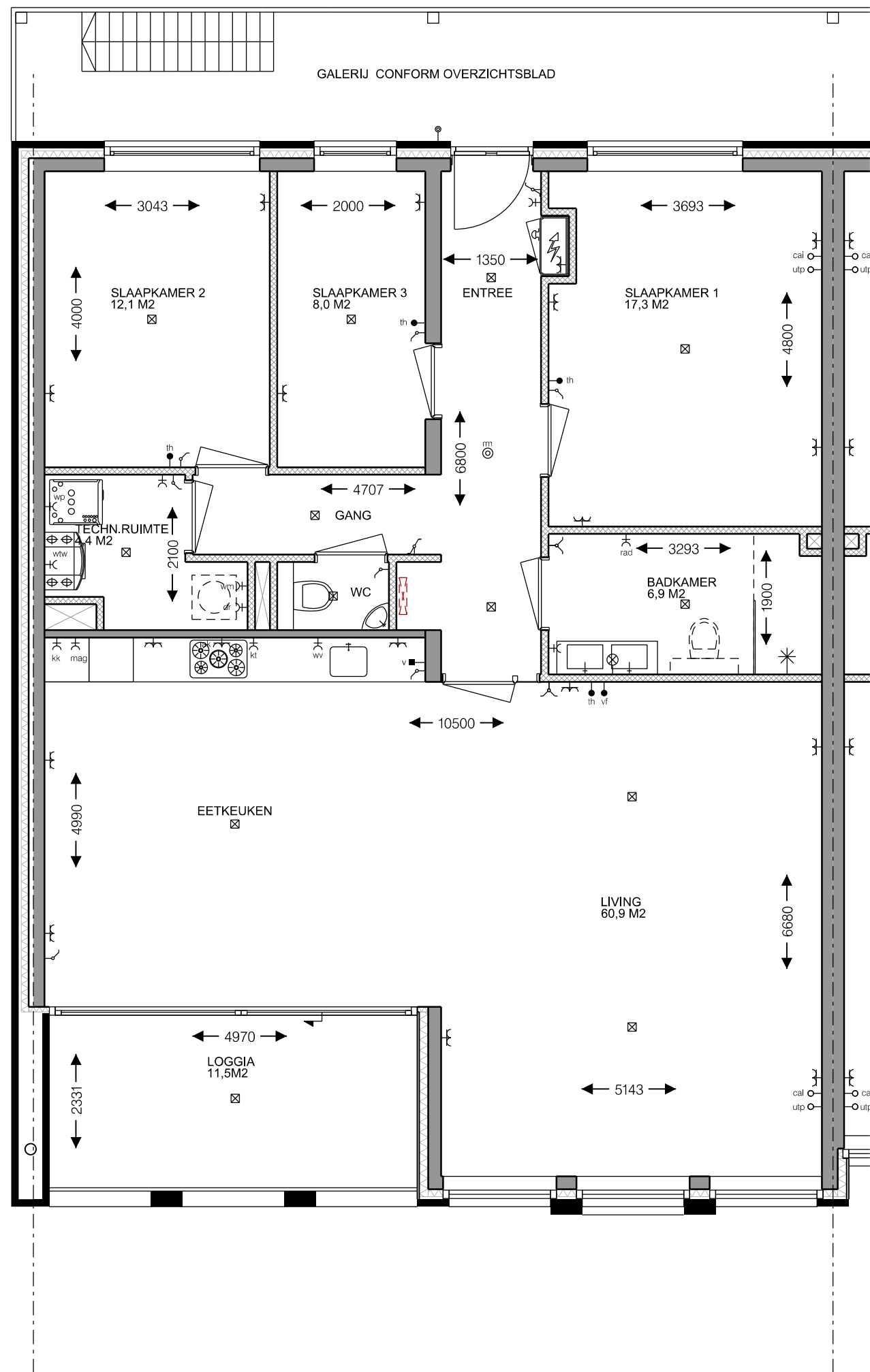
utp data aansluiting

STADSHOF

Bouwnummer 3

12		13	
8	9	10	11
4	5	6	7
1	2	3	

geveloverzicht Hoofdstraat



RENVOOI INSTALLATIES

enkelpolige schakelaar

dubbele schakelaar

wisselschakelaar

hoofdbediening mechanische ventilatie

enkelvoudige wandcontactdoos

dubbele wandcontactdoos

afgemonteerde buisleiding

beldrukker

zoemer

plafondlichtpunt

wandlichtpunt (+ bm = met bewegingsmelder)

rookmelder

meterkast

verdeler vloerverwarming

douche

afzuigkap (hoog geplaatst)

koelvries combi

kooktoestel (inductie)

combi-oven magnetron

vaatwasser

wasdroger

wasmachine

warmtepomp

warmte terugwin ventilatietoestel

thermostaat

videofoon

cai aansluiting

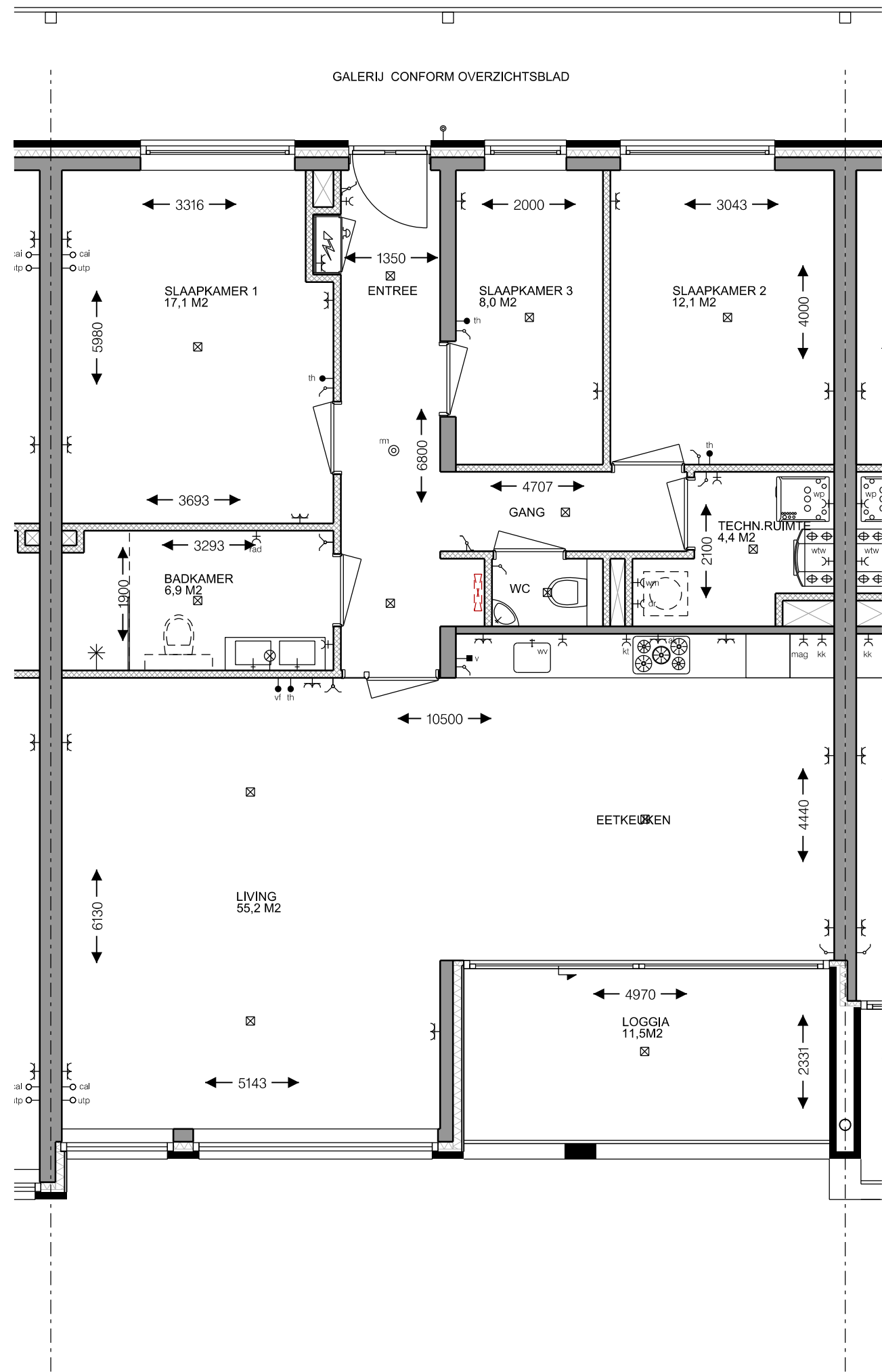
data aansluiting

STADSHOF

Bouwnummer 4

12		13	
8	9	10	11
4	5	6	7
1	2	3	

geveloverzicht Hoofdstraat



RENVOOI INSTALLATIES

enkelpolige schakelaar

dubbele schakelaar

wisselschakelaar

hoofdbediening mechanische ventilatie

enkelvoudige wandcontactdoos

dubbele wandcontactdoos

afgemonteerde buisleiding

beldrukker

zoemer

plafondlichtpunt

wandlichtpunt (+ bm = met bewegingsmelder)

rookmelder

meterkast

verdelers vloerverwarming

douche

ak afzuigkap (hoog geplaatst)

kk koelvries combi

kt kooktoestel (inductie)

mag combi-oven magnetron

vw vaatwasser

wd wasdroger

wm wasmachine

wp warmtepomp

wtw warmte terugwin ventilatietoestel

th thermostat

vf videofoon

cai cai aansluiting

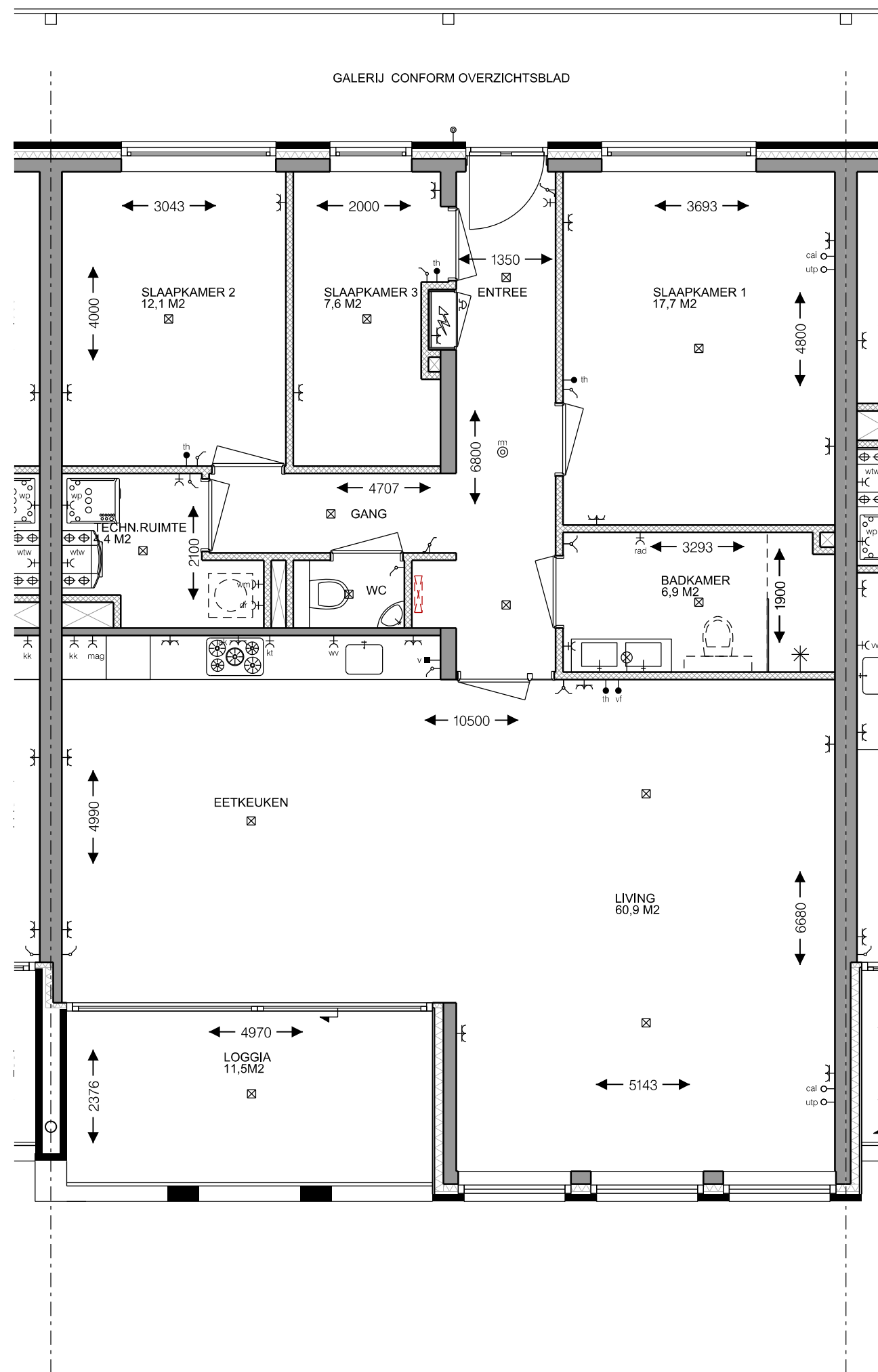
utp data aansluiting

STADSHOF

Bouwnummer 5

12		13	
8	9	10	11
4	5	6	7
1	2	3	

geveloverzicht Hoofdstraat



RENVOL INSTALLATIES

 enkelpolige schakelaar

 dubbele schakelaar

 wisselschakelaar

 hoofdbediening mechanische ventilatie

 eenvoudige wandcontactdoos

 dubbele wandcontactdoos

 afgemonteerde buisleiding

 bedrukker

 zoemer

 plafondlichtpunt

 wandlichtpunt (+ bm = met bewegingsmelder)

 rookmelder

 meterkast

 verdeler vloerverwarming

 douche

 afzuigkap (hoog geplaatst)

 koelvries combi

 kooktoestel (inductie)

 combi-oven magnetron

 vaatwasser

 wasdroger

 wasmachine

 warmtepomp

 warmte terugwin ventilatietoestel

 thermostaat

 videofoon

 cai aansluiting

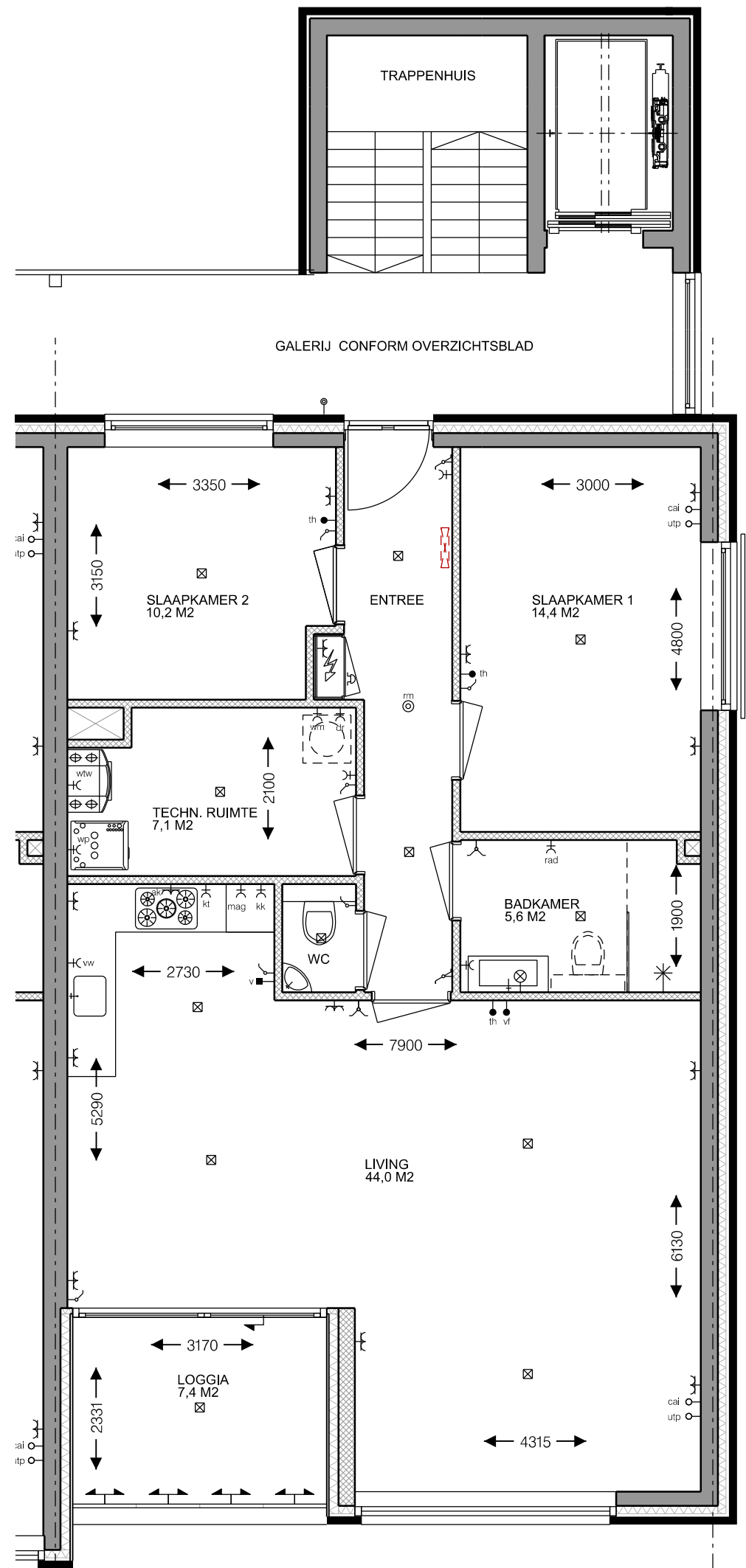
 data aansluiting

STADSHOF

Bouwnummer 6

12		13	
8	9	10	11
4	5	6	7
1	2	3	

geveloverzicht Hoofdstraat



RENVOOI INSTALLATIES

 enkelpolige schakelaar

 dubbele schakelaar

 wisselschakelaar

 hoofdbediening mechanische ventilatie

 eenvoudige wandcontactdoos

 dubbele wandcontactdoos

 afgemonteerde buisleiding

 bedrukker

 zoemer

 plafondlichtpunt

 wandlichtpunt (+ bm = met bewegingsmelder)

 rookmelder

 meterkast

 verdeler vloerverwarming

 douche

 afzuigkap (hoog geplaatst)

 koelvries combi

 kooktoestel (inductie)

 combi-oven magnetron

 vaatwasser

 wasdroger

 wasmachine

 warmtepomp

 warmte terugwin ventilatietoestel

 thermostaat

 videofoon

 cai aansluiting

 data aansluiting

STADSHOF

Bouwnummers 7 en 11

12		13	
8	9	10	11
4	5	6	7
1	2	3	

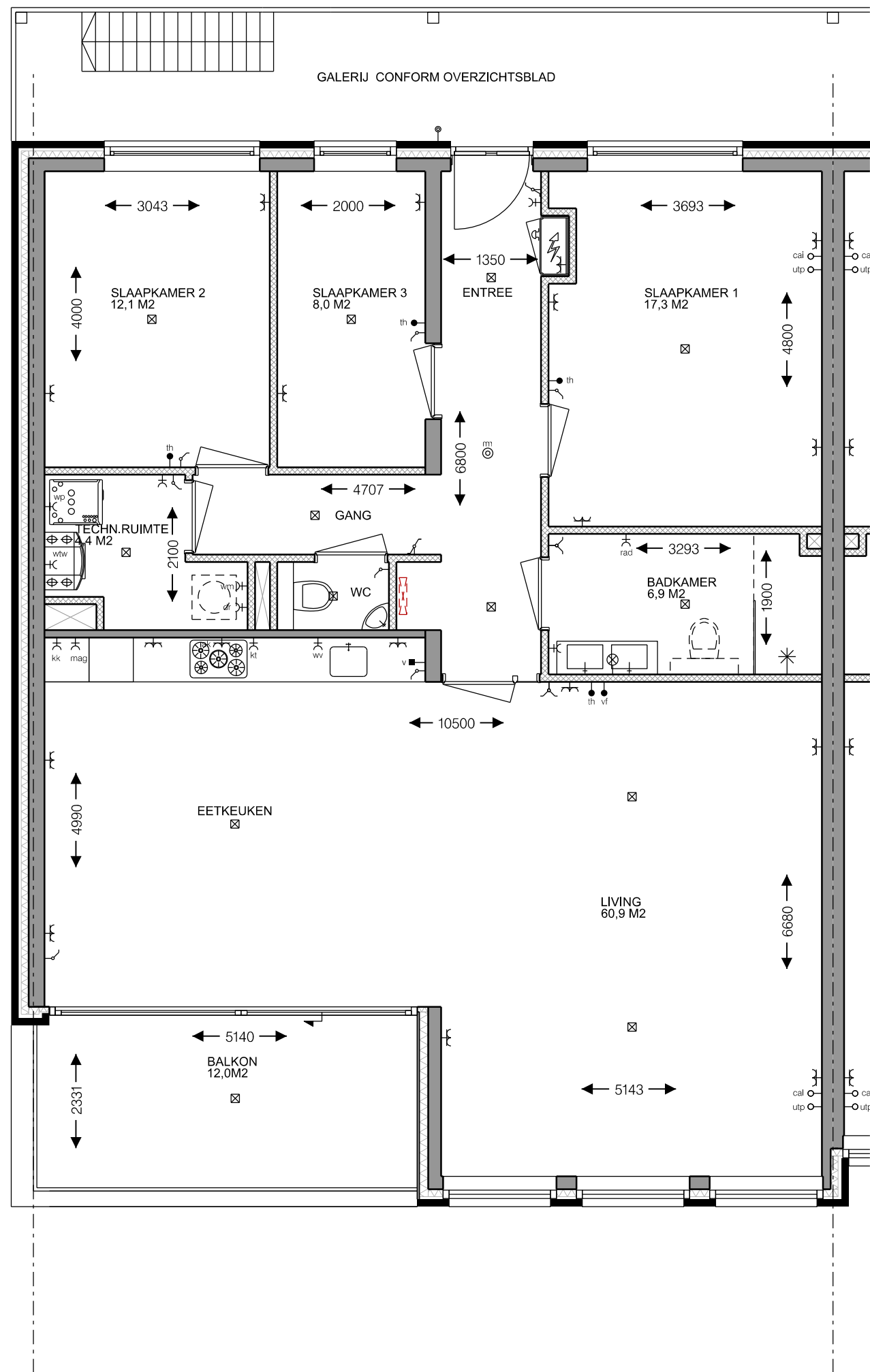
geveloverzicht Hoofdstraat

IMPRESSIE

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de impressies



Appartement 11



RENVOOI INSTALLATIES

 enkelpolige schakelaar

 dubbele schakelaar

 wisselschakelaar

 hoofdbediening mechanische ventilatie

 eenvoudige wandcontactdoos

 dubbele wandcontactdoos

 afgemonteerde buisleiding

 bedrukker

 zoemer

 plafondlichtpunt

 wandlichtpunt (+ bm = met bewegingsmelder)

 rookmelder

 meterkast

 verdeler vloerverwarming

 douche

 ak afzuigkap (hoog geplaatst)

 kk koelvries combi

 kt kooktoestel (inductie)

 mag combi-oven magnetron

 vw vaatwasser

 wd wasdroger

 wm wasmachine

 wp warmtepomp

 wtw warmte terugwin ventilatietoestel

 th thermostaat

 vf videofoon

 cai cai aansluiting

 utp data aansluiting

STADSHOF

Bouwnummer 8

12		13	
8	9	10	11
4	5	6	7
1	2	3	

geveloverzicht Hoofdstraat

IMPRESSIE

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de impressies



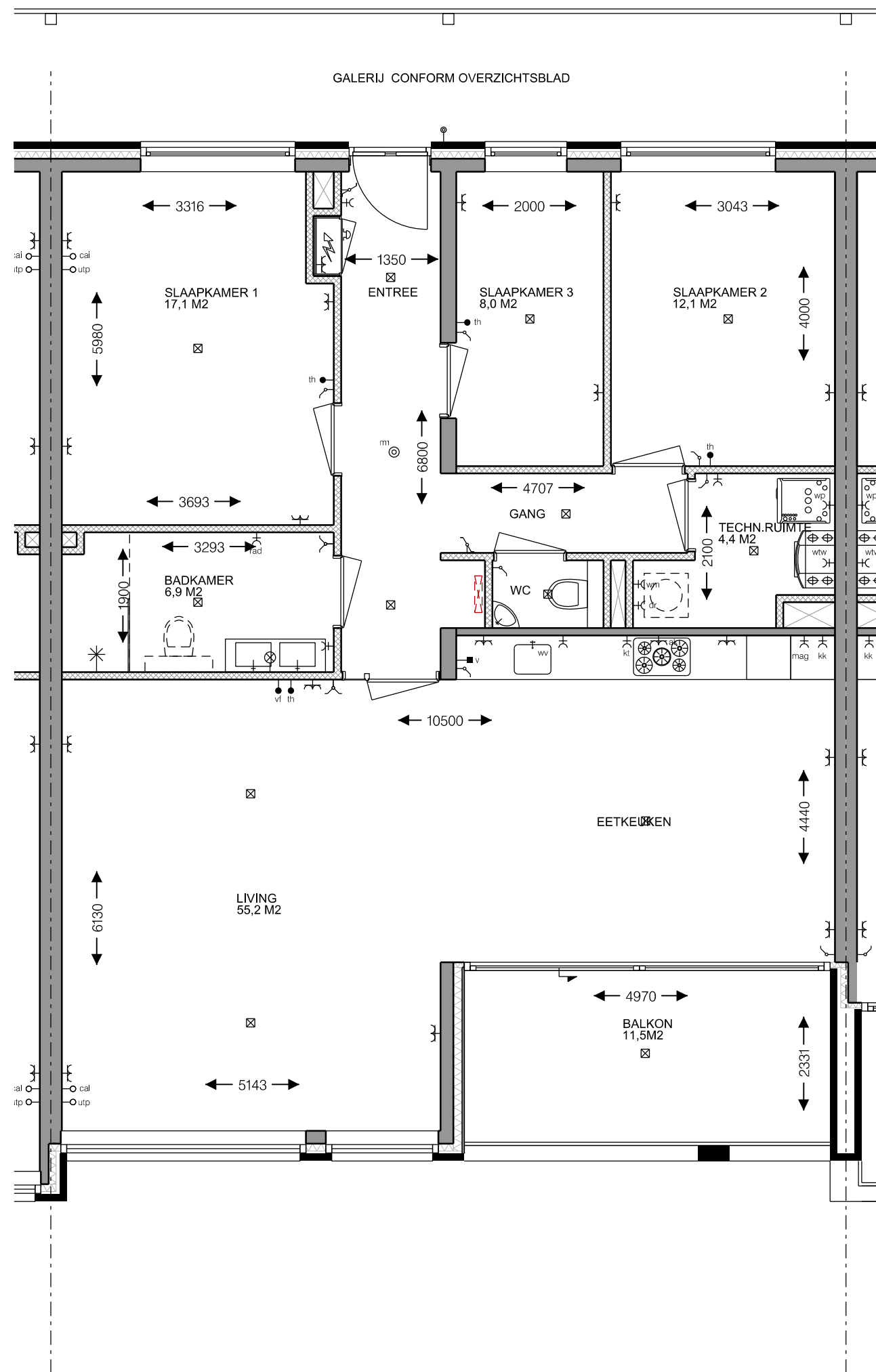
Appartement 8

IMPRESSIE

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de impressies



Appartement 8

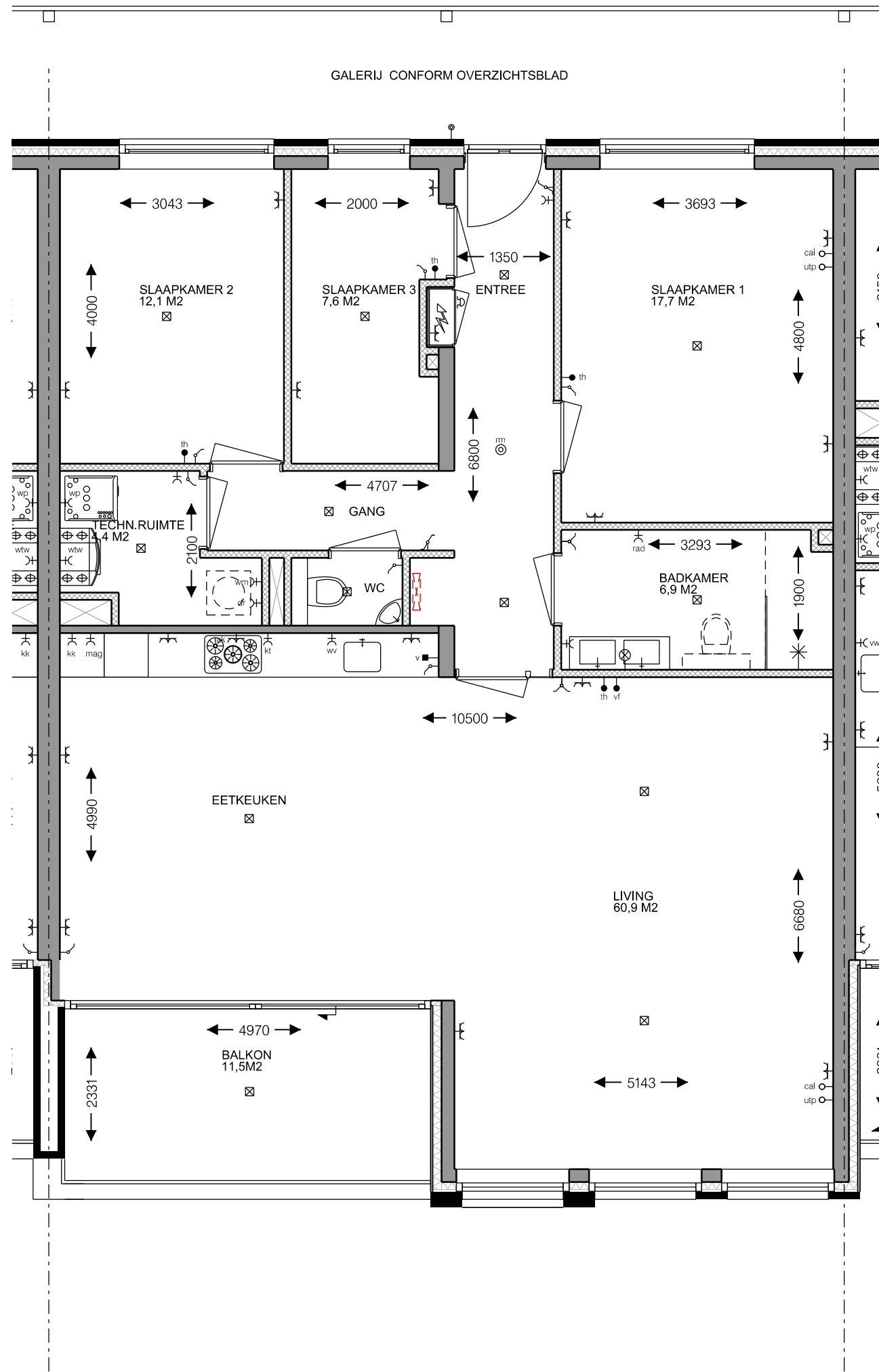


STADSHOF

Bouwnummer 9

12		13	
8	9	10	11
4	5	6	7
1	2	3	

geveloverzicht Hoofdstraat

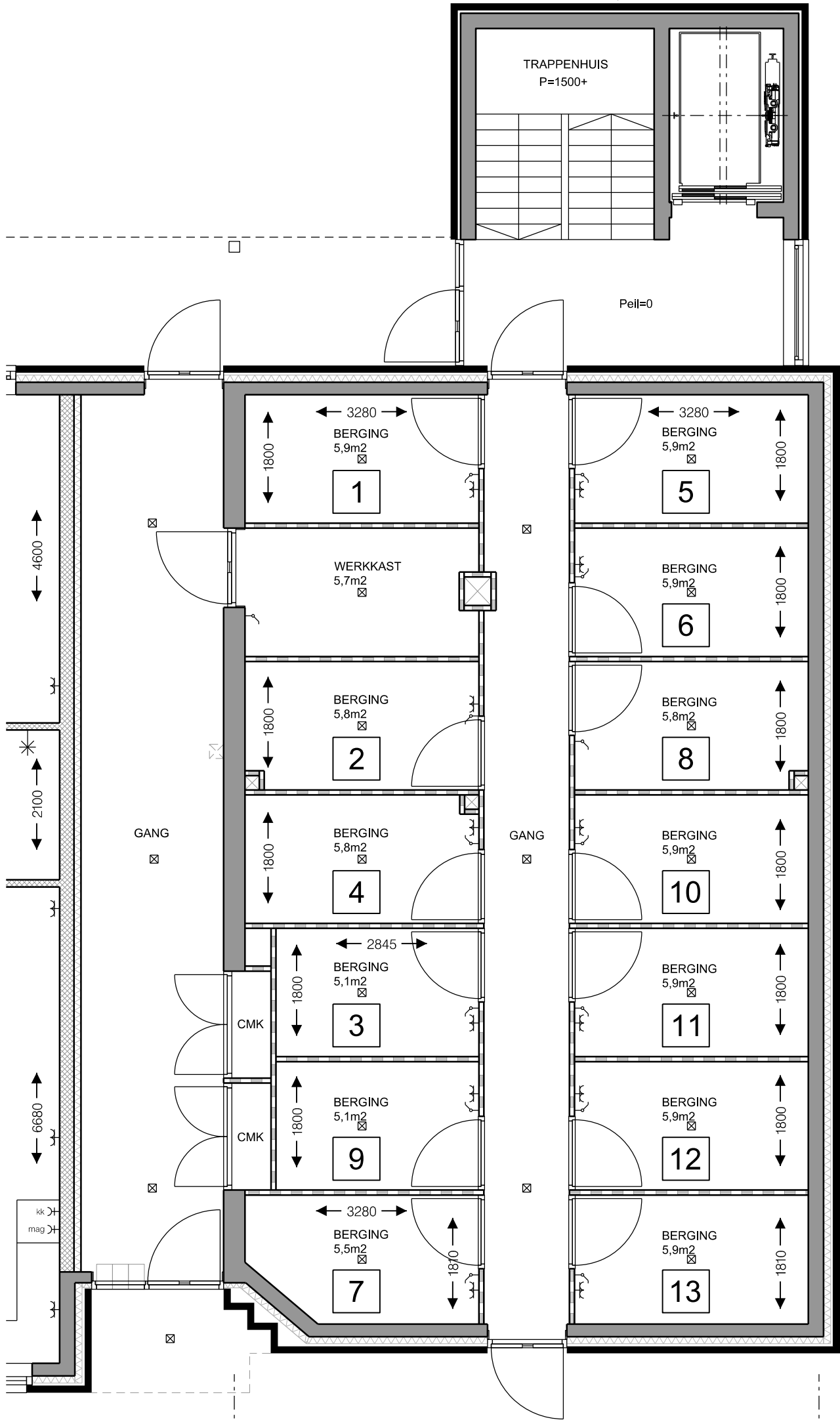


STADSHOF

Bouwnummer 10

12		13	
8	9	10	11
4	5	6	7
1	2	3	

geveloverzicht Hoofdstraat



RENVOOI INSTALLATIES

enkelpolige schakelaar

dubbele schakelaar

wisselschakelaar

hoofdbediening mechanische ventilatie

enkelvoudige wandcontactdoos

dubbele wandcontactdoos

afgemonteerde buisleiding

bedrukker

zoemer

plafondlichtpunt

wandlichtpunt (+ bm = met bewegingsmelder)

rookmelder

meterkast

verdeler vloerverwarming

douche

afzuigkap (hoog geplaatst)

kk koelvries combi

kt kooktoestel (inductie)

mag combi-oven magnetron

vw vaatwasser

wd wasdroger

wm wasmachine

wp warmtepomp

wtw warmte terugwin ventilatietoestel

th thermostaat

vf videofoon

cai cai aansluiting

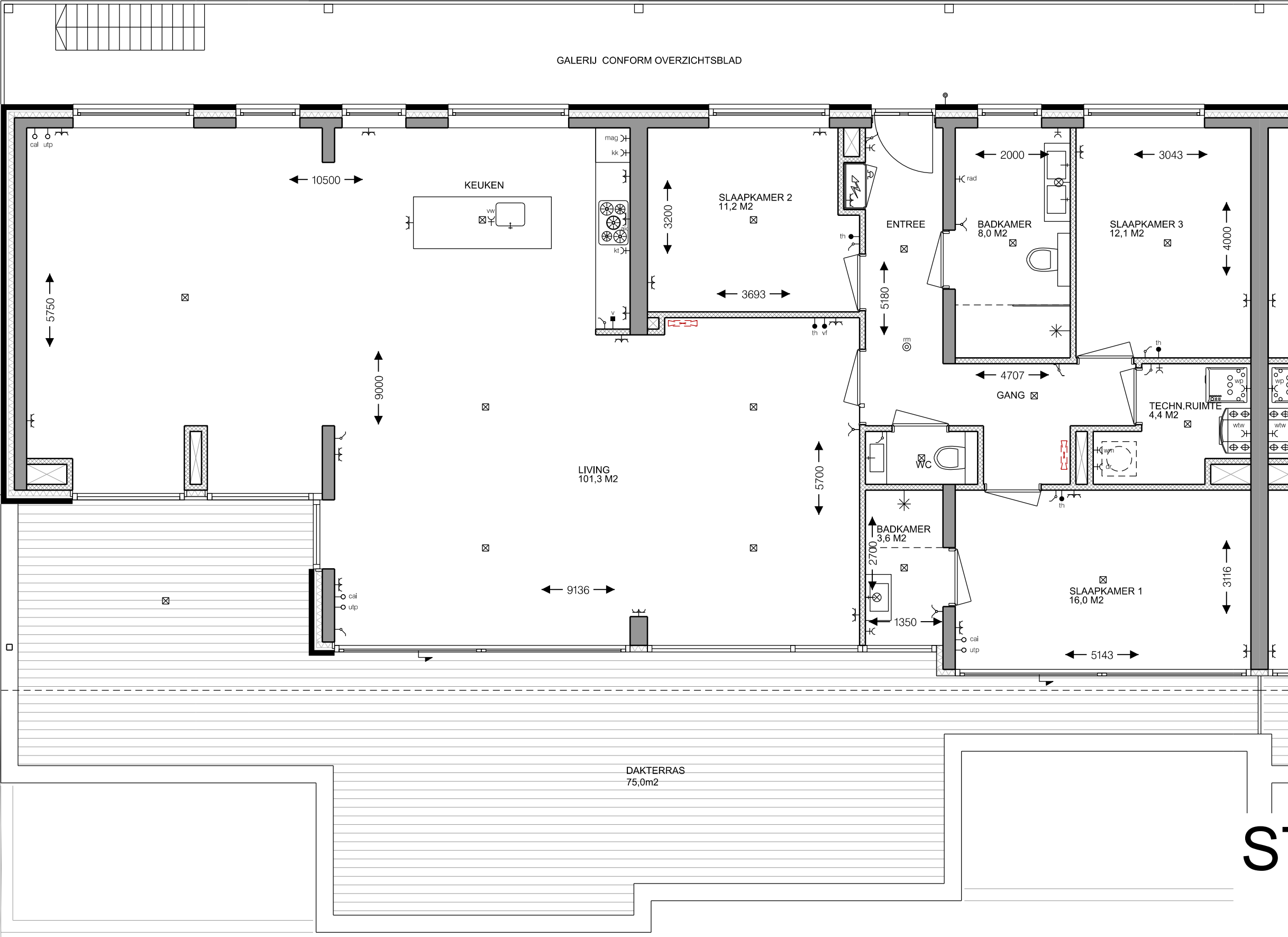
utp data aansluiting

STADSHOF

Bergingen

12		13	
8	9	10	11
4	5	6	7
1	2	3	B

geveloverzicht Hoofdstraat



RENVOOI INSTALLATIES

enkelpolige schakelaar

dubbele schakelaar

wisselschakelaar

hoofdbediening mechanische ventilatie

enkelvoudige wandcontactdoos

dubbele wandcontactdoos

afgemonteerde buisleiding

beldrukker

zoemer

plafondlichtpunt

wandlichtpunt (+ bm = met bewegingsmelder)

rookmelder

meterkast

verdelers vloerverwarming

douche

ak afzuigkap (hoog geplaatst)

kk koelvries combi

kt kooktoestel (inductie)

mag combi-oven magnetron

vw vaatwasser

wd wasdroger

wasmachine

wp warmtepomp

wtw warmte terugwin ventilatietoestel

th thermostaat

vf videofoon

cai cai aansluiting

utp data aansluiting

STADSHOF

Bouwnummer 12

12		13	
8	9	10	11
4	5	6	7
1	2	3	

geveloverzicht Hoofdstraat

IMPRESSIE

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de impressies



Appartement 12

IMPRESSIE

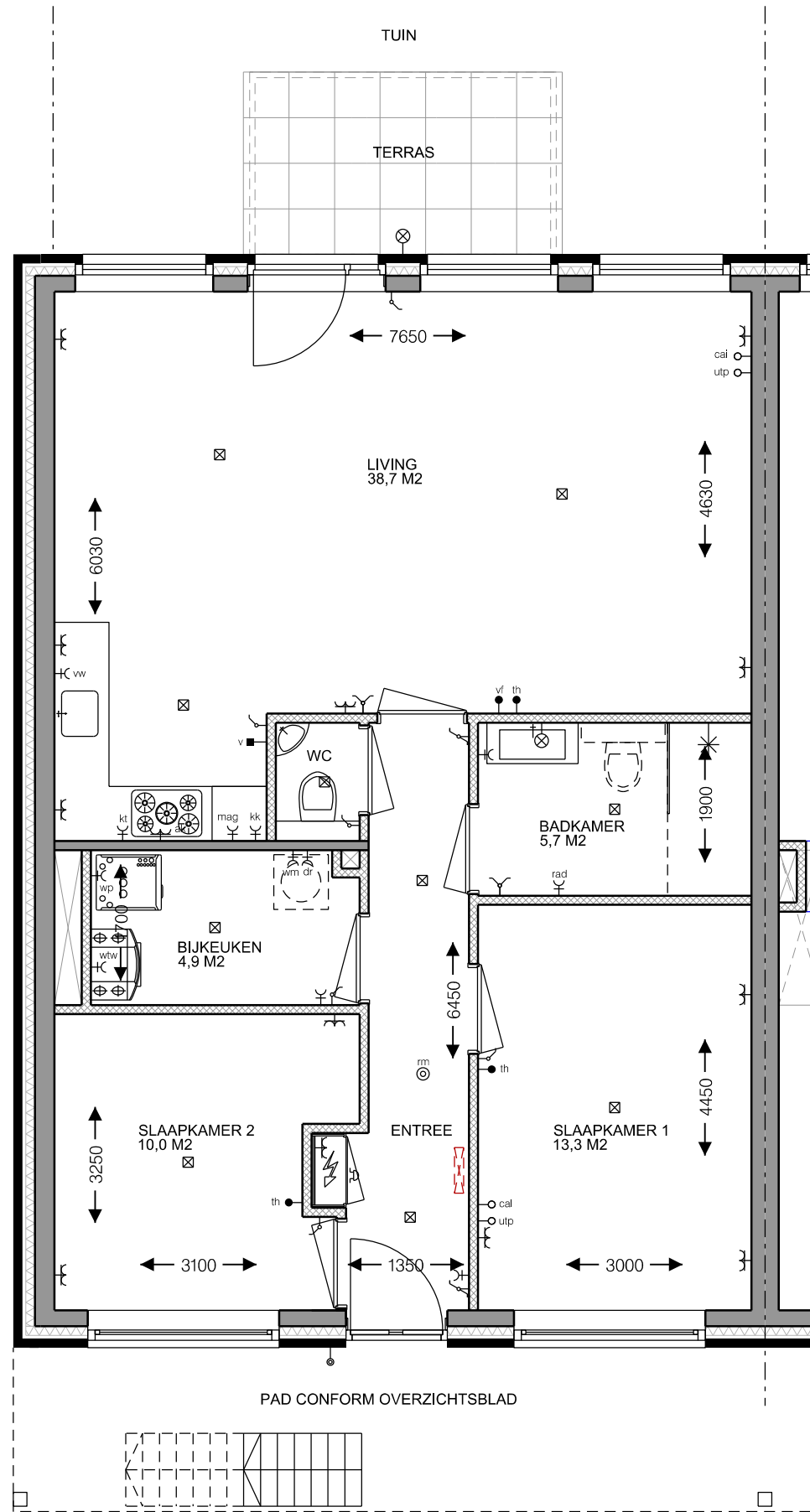
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de impressies



Appartement 12

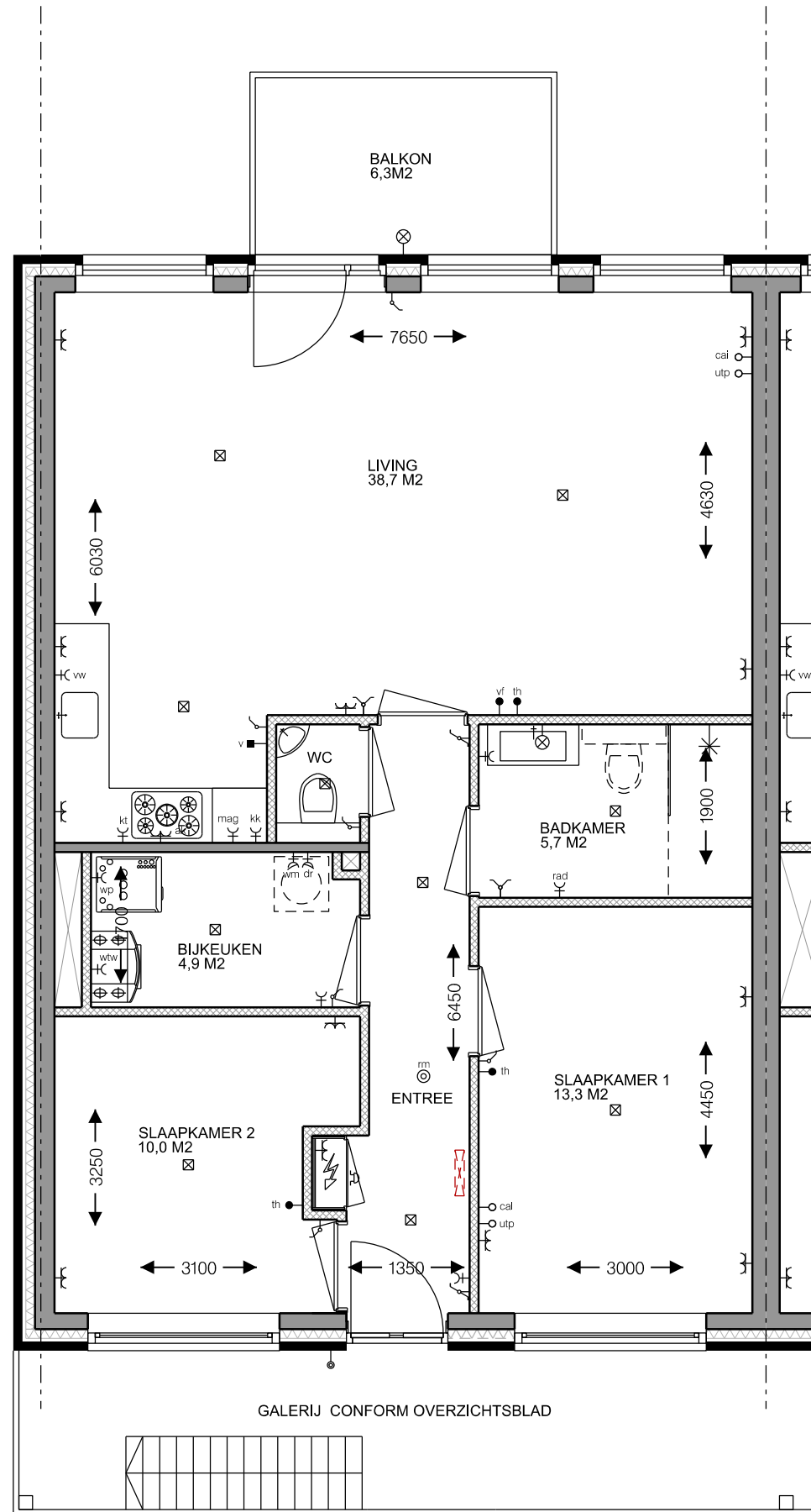


STADSHOF
Hemenweg



22	21	20	19
18	17	16	15
B	MD		14

geveloverzicht Hemenweg



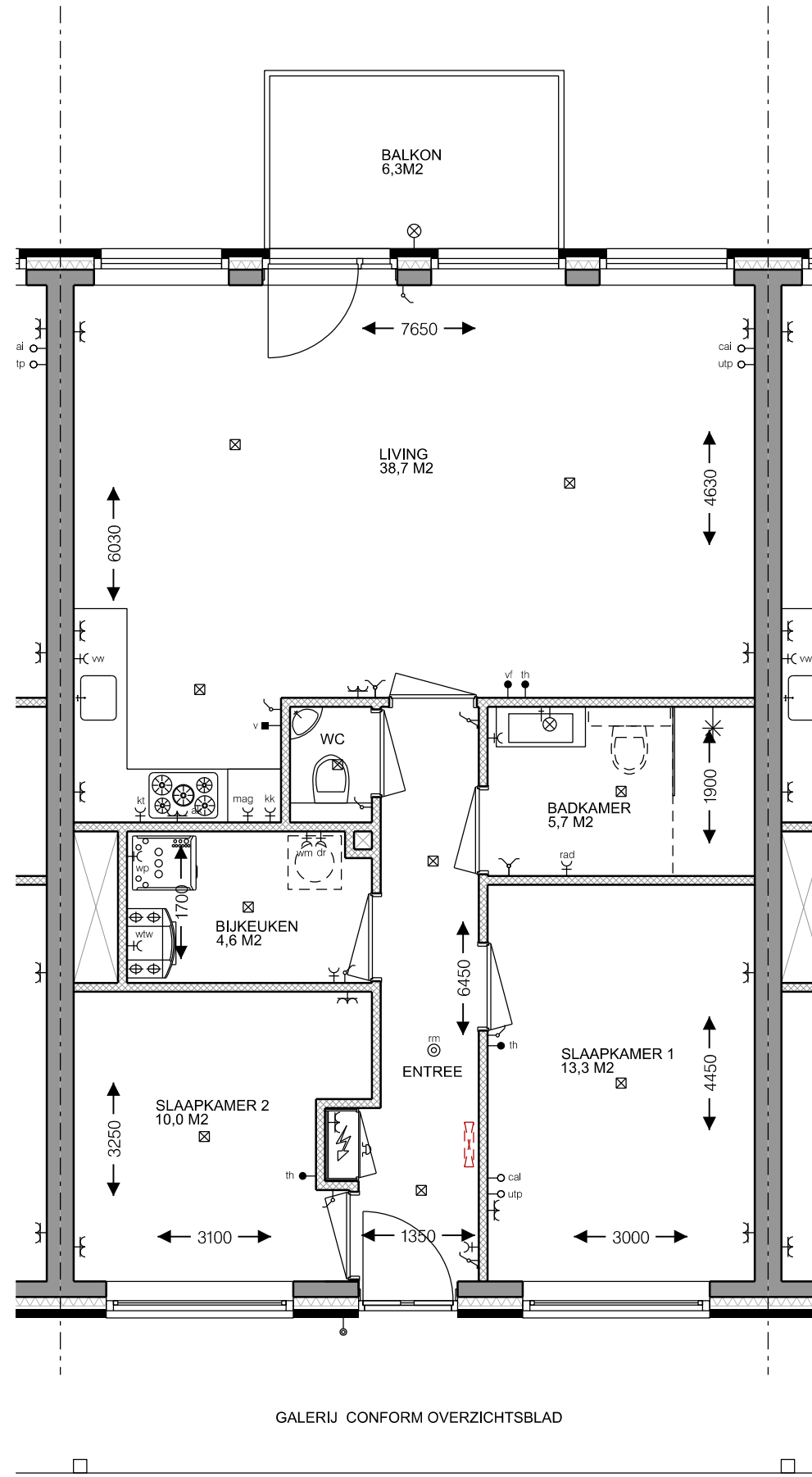
RENVOOI INSTALLATIES	
	enke l polige schakelaar
	dubbele schakelaar
	wisselschakelaar
	hoofdbediening mechanische ventilatie
	enkelvoudige wandcontactdoos
	dubbele wandcontactdoos
	afgemonteerde buisleiding
	beldrukker
	zoemer
	plafondlichtpunt
	wandlichtpunt (+ bm = met bewegingsmelder)
	rookmelder
	meterkast
	verdeler vloerverwarming
	douche
	ak afzuigkap (hoog geplaatst)
	kk koelvries combi
	kt kooktoestel (inductie)
	mag combi-oven magnetron
	vw vaatwasser
	wd wasdroger
	wm wasmachine
	wp warmtepomp
	wtw warmte terugwin ventilatietoestel
	th thermostaat
	vf videofoon
	caai aansluiting
	utp data aansluiting

STADSHOF

Bouwnummers 15 en 19

22	21	20	19
18	17	16	15
B	MD		14

geveloverzicht Hemenweg



RENVOOI INSTALLATIES

enke

l

polige schakelaar

dubbele schakelaar

wisselschakelaar

hoofdbediening mechanische ventilatie

enkelvoudige wandcontactdoos

dubbele wandcontactdoos

afgemonteerde buisleiding

beldrukker

zoemer

plafondlichtpunt

wandlichtpunt (+ bm = met bewegingsmelder)

rookmelder

meterkast

verdeler vloerverwarming

douche

ak afzuigkap (hoog geplaatst)

kk koelvries combi

kt kooktoestel (inductie)

mag combi-oven magnetron

vw vaatwasser

wd wasdroger

wm wasmachine

wp warmtepomp

wtw warmte terugwin ventilatietoestel

th thermostaat

vf videofoon

cai cai aansluiting

utp data aansluiting

STADSHOF

Bouwnummers 16, 17, 20 en 21

22	21	20	19
18	17	16	15
B	MD		14

geveloverzicht Hemenweg

IMPRESSIE

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de impressies



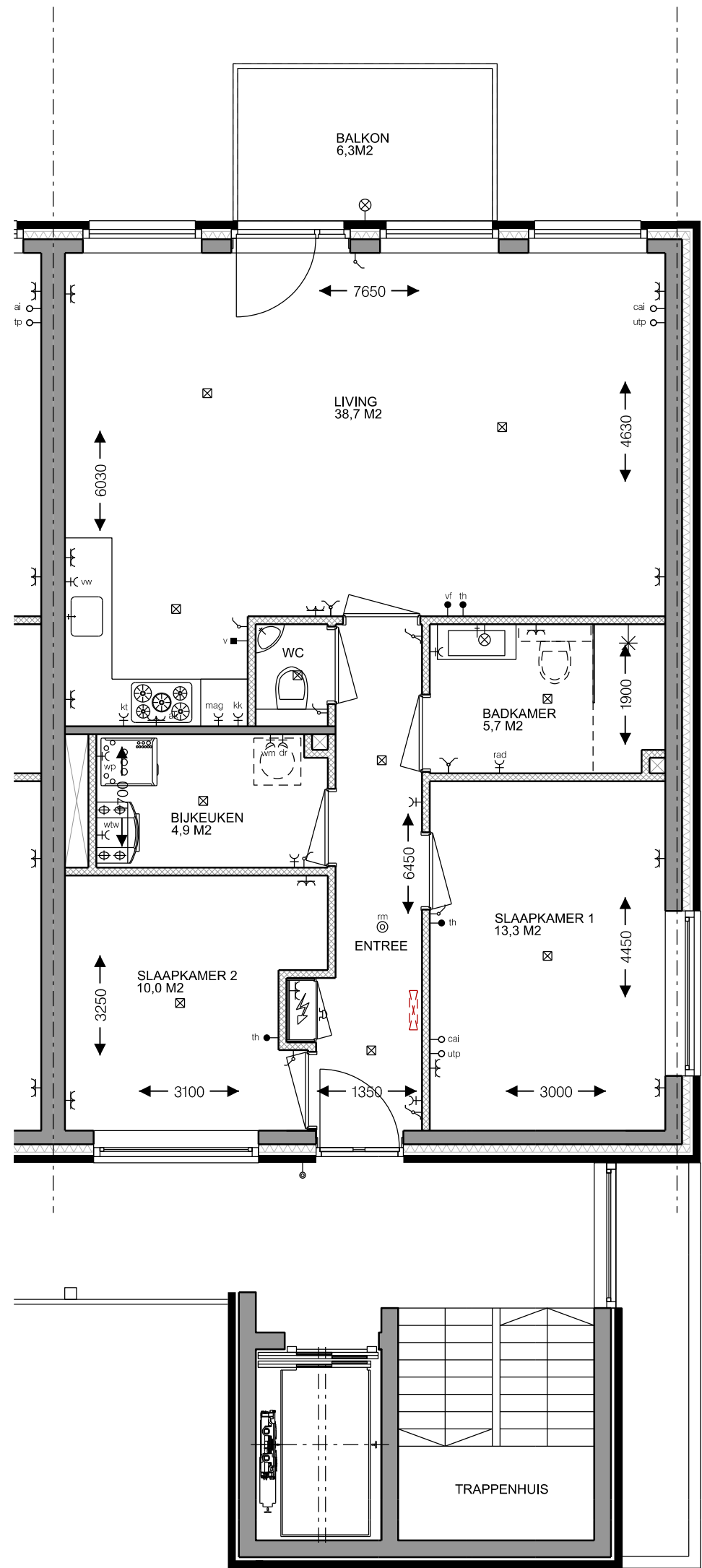
Appartement 16

IMPRESSIE

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de impressies



Appartement 16



RENVOOI INSTALLATIES

enke

polige

schakelaar

dubbele schakelaar

wisselschakelaar

hoofdbediening mechanische ventilatie

enkelvoudige wandcontactdoos

dubbele wandcontactdoos

afgemonteerde buisleiding

beldrukker

zoemer

plafondlichtpunt

wandlichtpunt (+ bm = met bewegingsmelder)

rookmelder

meterkast

verdelers vloerverwarming

douche

afzuigkap (hoog geplaatst)

koelvries combi

kooktoestel (inductie)

combi-oven magnetron

vaatwasser

wasdroger

wasmachine

warmtepomp

warmte terugwin ventilatietoestel

thermostaat

videofoon

cai aansluiting

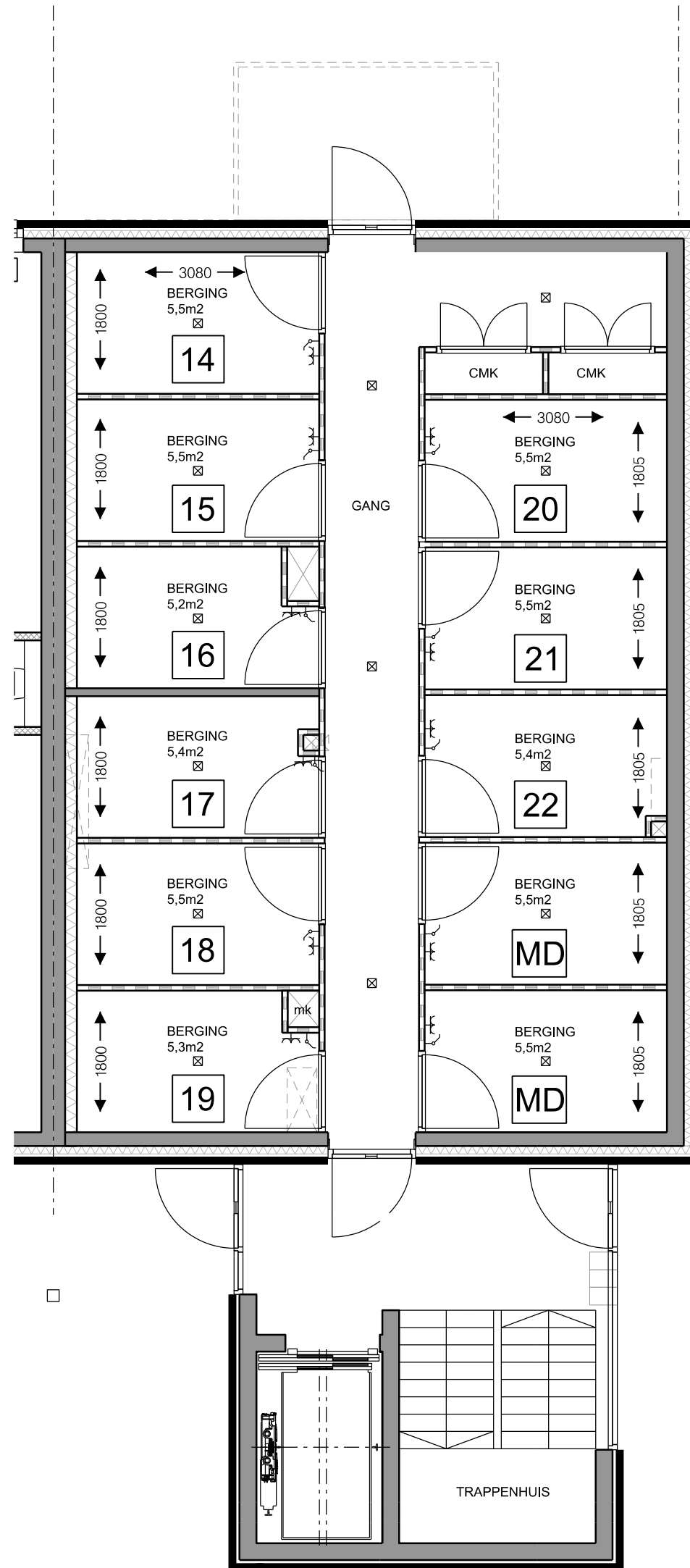
data aansluiting

STADSHOF

Bouwnummers 18 en 22

22	21	20	19
18	17	16	15
B	MD		14

geveloverzicht Hemenweg



RENVOOI INSTALLATIES

enkelpolige schakelaar

dubbele schakelaar

wisselschakelaar

hoofdbediening mechanische ventilatie

enkelvoudige wandcontactdoos

dubbele wandcontactdoos

afgemonteerde buisleiding

beldrukker

zoemer

plafondlichtpunt

wandlichtpunt (+ bm = met bewegingsmelder)

rookmelder

meterkast

verdelers vloerverwarming

douche

afzuigkap (hoog geplaatst)

koelvries combi

kooktoestel (inductie)

combi-oven magnetron

vaatwasser

wasdroger

wasmachine

warmtepomp

warmte terugwin ventilatietoestel

thermostaat

videofoon

cai aansluiting

data aansluiting

STADSHOF

Bergingen

22	21	20	
18	17	16	
B	MD		

geveloverzicht Hemenweg

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Exterieur

GEVEL		
Gevelmetselwerk	Baksteen	Rood paars genunanceerd
Voegwerk doorgestreken	Voegmortel	Antraciet
Gevelmetselwerk wit	Baksteen	Wit genuanceerd
Voegwerk	Voegmortel	Licht
Hemelwaterafvoeren	PVC	Naturel-grijs

GEVELOPENINGEN		
Gevelkozijnen	Kunststof	RAL 7021 Zwart-grijs
Beweegbare delen	Kunststof	RAL 7021 Zwart-grijs
Lekdorpels	Gecoat metaal	RAL 7021 Zwart-grijs
Gevelkozijnen entree	Aluminium	RAL 7006 Beige-grijs
Beweegbare delen	Gecoat metaal	RAL 7006 Beige-grijs
Lekdorpels en postkasten	Gecoat metaal	RAL 7006 Beige-grijs
Muurafdekkers, daktrim, galerij- en balkonhebben	Gecoat metaal	RAL 7006 Beige-grijs
Luifel penthouse	Plaatmateriaal	RAL 7006 Beige-grijs

CARPORT		
Constructie	Metaal	Thermisch verzinkt
Wandbekleding	Metaal of hout	RAL 7006 Beige-grijs
Dakbedekking	Metalen platen	RAL 7006 Beige-grijs

Interieur

HOOFDENTREE/LIFTHALLEN		
Plafondafwerking	Spackwerk/Houtwol cementplaat	V-naden blijven in het zicht
Wandafwerking	Glasvezelbehang + saus	RAL 9010 wit
Vloerafwerking	Tegels 60x60 cm	Antraciet/grijs
Schoonloopmat		Antraciet/grijs
Trap	Prefab beton	Naturel (niet afgewerkt)
Trappleuning	Metaal	RAL 7006 Beige-grijs

BERGING BEGANE GROND		
Plafondafwerking	Houtwolcement	Naturel
Wandafwerking	Kalkzandsteen vellingblok	Onafgewerkt
	Kalkzandsteen lijmelementen	Onafgewerkt
	Geïsoleerde voorzetwand	Onafgewerkt
Vloerafwerking	Onafgewerkte cementdekvloer	n.v.t.
Binnendeurkozijnen	Stompe deuren	Wit

APPARTEMENT		
Wandafwerking	"Behangklaar" vlakheidsklasse 3	n.v.t.
Wandafwerking badkamer	Casco	casco
Wandafwerking toilet	Casco	Casco
Wandafwerking techniekruimte	Onafgewerkt	
Vloerafwerking	Onafgewerkte cementdekvloer	n.v.t.
Vloerafwerking badkamer en toilet	Casco	casco
Plafondafwerking	Betonplafond, gespackt, V-naden in het zicht	Wit
Binnendeurkozijnen	Opdek; incl. bovenlicht	Wit + helder glas (boven deur meterkast een dicht paneel)
Binnendeuren	Opdek; fabrieksmatig afgelakt	Wit

BIJLAGE 1: “Omschrijving en uitgangspunten Casco badkamer en toilet ruimten”:

Omschrijving en uitgangspunten Casco Badkamer en toilet ruimten: 02-10-2024

Bij een casco badkamer en toilet gelden onderstaande uitgangspunten.

Installaties	Afwerking
Verwarming: Vloerverwarming; deze heeft zonder ondersteuning van een elektrische radiator onvoldoende vermogen om de badkamer op de vereiste temperaturen te brengen Voor de elektrische radiator wordt een wandcontactdoos geplaatst. De elektrische radiator wordt door Hesco Bouw geleverd.	Cementdekvloer: Er wordt geen cementdekvloer aangebracht in de badkamer en het toilet. Ter plaatse van de douchehoek wordt een aardingsnet aangebracht. In de rest van de badkamer wordt vloerverwarming aangebracht; deze wordt rechtstreeks op de ruwe betonvloer gemonteerd.
Elektra: De elektrapunten worden op de standaard positie (conform verkooptekening) afgemonteerd in de wand. Naast het aangebrachte plafondlichtpunt is er één wandlichtpunt aanwezig ten behoeve van spiegelverlichting. Het wandlichtpunt en het plafondlichtpunt zijn apart van elkaar schakelbaar, excl. armatuur.	Plafond: Het plafond wordt gespackt. Deze afwerking is gelijk aan de rest van uw appartement. Met de V-naden in het zicht.
WTW-ventiel: Het afvoerventiel van de WTW-installatie wordt op de standaard positie (conform verkooptekening) aangebracht en afgewerkt.	Wanden: De wanden worden casco opgeleverd. Er wordt geen stuc- en spackwerk aangebracht. Naden en sleuven in de wanden worden niet dichtgezet.
Afvoer: Toilet: de afvoer van het toilet wordt standaard afgedopt. Positie ca. 10cm boven de vloer en het hart van de afvoer ca. 10cm uit de wand. Douchehoek: de afvoer van de douche wordt standaard afgedopt. Positie ca. 10cm boven de vloer en het hart van de afvoer ca. 20cm uit de wand. Wastafel: de afvoer van de wastafel wordt standaard afgedopt. Positie ca. 10cm boven de vloer en het hart van de afvoer ca. 10cm uit de wand.	Koven / wanden / ombouwen: Er worden geen bouwkundige voorzieningen aangebracht zoals schachten, koven, wanden, (toilet)ombouwen etc.
Waterleidingen: De waterleidingen worden voor de wand op rol met 1,5m overlengte aangebracht.	Dorpel: Er worden geen dorpels toegepast.
	Deur: Ruimte onder deur badkamer vanaf bovenzijde dekvloer hal ca. 3 cm.

Hierbij verklaart de (toekomstige) bewoner na oplevering zelf zorg te dragen voor het tegelwerk en sanitair in zijn/haar appartement. De badkamer en toilet zullen onder verantwoording van de (toekomstige) bewoner gaan voldoen aan de specifiek voor deze onderdelen van toepassing zijnde voorschriften/geldende regels van het BBL (besluit bouwwerken leefomgeving).

Ondertekening:

Naam (de bewoner):

Datum:

Handtekening:

