

ZANDWIJK

6 APPARTEMENTEN



Weghorst
IDEAAL WONEN

marquette bouw
Uw aannemer uit Twente

ONTWIKKELAAR / AANNEMER

marquette bouw

Uw aannemer uit Twente

Bedrijvenpark Twente 331
7602 KL, Almelo
(0546) 57 41 30

ARCHITECT

Weghorst
ARCHITECTUUR

Rijssensestraat 6
7642 CX Wierden
(0546) 57 33 33

VERKOOP EN INLICHTINGEN

Weghorst
MAKELAARDIJ

Rijssensestraat 6
7642 CX Wierden
(0546) 57 33 32
info@weghorstmakelaardij.nl
www.weghorstmakelaardij.nl

*Alle impressies in deze brochure zijn indicatief.
Aan de impressies kunnen geen rechten worden ontleend.*



WESTEINDE

OPSTELPLAATS
BUI TENUNIT

B5

B8

B6

B9

B7

B10

LEILINDES

6

5

INFILTRATIEKRATTEN
T.B.V. NEHELVATER OP
EIGEN VERHARDING

N

POSTBUS
TERUG
PLAATSEN

BESTAANDE
KLASSIEKE
POSTBUS
HANDHAVEN
EN TERUG-
PLAATSEN

6-8-10

5-7-9

1

2

BOMEN KAPPEL TYPE
BOON / ANTLES I.O.N. HUTS

KANAALWEG ZUID

SITUATIE
PLAN ZANDWIJK
VRIEZENVEEN



Authentieke Allure

Het gebouw straalt een tijdloze elegantie uit dankzij een combinatie van moderne en traditionele elementen. De gevel, zorgvuldig afgewerkt met authentieke baksteen en lichte steenaccenten, verwijst naar de historische architectuur van het pand dat binnenkort plaats zal maken voor deze nieuwe constructie. Zo wordt een eerbetoon gebracht aan het verleden, terwijl tegelijkertijd een stap naar de toekomst wordt gezet met eigentijdse details en verbeteringen.

Stap binnen in het appartement en word meteen ondergedompeld in een sfeer van eigentijdse verfijning. Het interieur is zorgvuldig ontworpen om licht en ruimte maximaal te benutten. Grote ramen laten het zonlicht doorstromen en creëren een warme, uitnodigende leefomgeving.

Alle appartementen zijn voorzien van verwarmde inpandige balkons die volledig af te sluiten zijn met glazen schuifpanelen. Hierdoor geniet je het hele jaar door van deze buitenruimte, ongeacht het weer. In de winter is het een warme, beschutte plek om te ontspannen met een kop koffie, terwijl je in de zomer de panelen eenvoudig opent en het balkon verandert in een heerlijk frisse buitenruimte. Een ideale combinatie van comfort en flexibiliteit!





APPARTEMENT 5

De open indeling van de woonkamer en keuken geeft je de vrijheid om het geheel naar jouw wens in te richten. Denk aan warme houten vloeren, strak gestucte wanden, en elegante verlichting die een perfect decor vormen voor jouw persoonlijke stijl.

Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot een ruim balkon, ideaal om te ontspannen en te genieten van het uitzicht over het water.

Woningoppervlakte: 74 m²
 Inpandige buitenruimte: 6 m²
 Buitenberging: 6 m²





Schaal 1:50

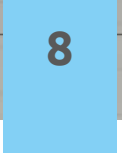


APPARTEMENT 6

Met een perfecte ligging aan het water is dit appartement een ware blikvanger. De grote ramen in de woonkamer bieden een schilderachtig uitzicht op de iconische brug.

Woningoppervlakte: 93 m²
Inpandige buitenruimte: 11 m²
Buitenberging: 6 m²







APPARTEMENT 7

Meer Ruimte, Meer Mogelijkheden. Met een royale indeling en twee extra slaapkamer is dit appartement ideaal voor gezinnen of voor wie een thuishkantoor essentieel is. De extra slaapkamers bieden talloze mogelijkheden: een comfortabele logeerkamer, een inspirerende werkplek, of een gezellige ruimte voor hobby's.

Woningoppervlakte: 126 m²
Inpandige buitenruimte: 8 m²
Buitenberging: 6 m²





Schaal 1:50



APPARTEMENT 8

Dit appartement is in bijna alle opzichten hetzelfde als appartement 6 , alleen zit dit appartement 1 verdieping hoger. Vanuit deze hoogte heb je een ongeëvenaarde blik op de schilderachtige omgeving, het rustgevende water, en de authentieke brug

Woningoppervlakte: 93 m²
 Inpandige buitenruimte: 11 m²
 Buitenberging: 6 m²







APPARTEMENT 9

Dit bovenste appartement aan de Kanaalweg Zuid is een verborgen parel die stijl en karakter op een bijzondere manier combineert. Met zijn prachtige schuine kappen en unieke architectonische elementen, biedt dit appartement een woonervaring die zowel warm als ruimtelijk aanvoelt. Gelegen op de hoogste verdieping, heb je hier niet alleen het mooiste uitzicht, maar ook een sfeer die je nergens anders zult vinden.

Woningoppervlakte: 122 m²
 Inpandige buitenruimte: 8 m²
 Buitenberging: 6 m²







APPARTEMENT 10

De schuine kappen geven dit appartement een ongeëvenaarde charme en voegen een speels, maar ook knus element toe aan de woonruimte. De daklijnen creëren een unieke dynamiek, met verrassende hoeken. Hier geniet je van het gevoel van wonen in een luxe loft, met een architectonisch design dat zowel modern als warm aanvoelt.

Woningoppervlakte: 88 m²
 Inpandige buitenruimte: 11 m²
 Buitenberging: 6 m²





Schaal 1:50



WESTGEVEL

NOORDGEVEL



ZUIDGEVEL

OOSTGEVEL

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	18
2	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	19
	2.1 AANNEMERSOVEREENKOMST, NOTARIS EN FINANCIËEL	19
	2.2 VOORBEHOUD VAN WIJZIGINGEN	19
	2.3 BOUWBESLUIT	19
	2.4 WONINGBORG	19
	2.5 TEKENINGEN	19
	2.6 MANDELIG GEBIED EN ERFDIENSTBAARHEID	19
	2.7 VERZEKERINGEN	19
	2.8 OPLEVERING EN START BOUW	19
	2.9 GARANTIES	19
3	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	20
	3.1 PEIL	20
	3.2 GRONDWERK, BESTRATING EN TERREININRICHTING	20
	3.3 RIOLERING	20
	3.4 GEVELS EN WANDEN	20
	3.5 VLOEREN	21
	3.6 DAKEN	21
	3.6 KNIESCHOTTEN	21
	3.7 VENTILATIEVOORZIENINGEN	21
	3.8 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	21
	3.9 HANG- EN SLUITWERK	22
	3.10 LIFTINSTALLATIE	22
	3.11 TRAPPEN EN HEKWERKEN/BALKONS	22
	3.12 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	22
	3.13 OVERIGE AFWERKING/ BINNENBETIMMERING	22
	3.14 PLAFONDAFWERKING:	23
	3.15 WANDAFWERKING:	23
	3.16 VLOERAFWERKING:	23
	3.17 TEGELS EN SANITAIR	23
	3.18 KEUKENINRICHTING	23
	3.19 STAAL- HOUTCONSTRUCTIES	23
	3.20 BEGLAZING EN SCHILDERWERK	23
	3.21 BEHANGWERK	24
	3.22 WATERINSTALLATIES	24
	3.23 VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARM WATER	24
	3.24 ELEKTRISCHE INSTALLATIE	24
4	OPLEVERING	25
	4.1 Nutsaansluiting	25
	4.2 Oplevering	25
	4.3 Garantieregeling	25
	4.4 Sleuteloverhandiging	25
	4.5 Nazorg	25

1 INLEIDING

Aan de Kanaalweg Zuid te Vriezenveen waar voorheen hotel Zandwijk met het zalencentrum gevestigd was staat inmiddels al jaren leeg en is herontwikkeld tot woonlocatie.

Plan Zandwijk betreft de bouw van 6 appartementen, waarbij de uitstraling van Zandwijk de basis was voor de nieuwbouw, wij noemen het ook wel Zandwijk 2.0. daarnaast zal op de plek van de voormalige zaal een blok van 4 geschakelde rijwoningen gerealiseerd worden die qua stijl de overgang vormen tussen de appartementen en de Westerkerk.

Deze technische omschrijving is alleen van toepassing op de 4 geschakelde woningen, hierin zijn alle bouwkundige en technische uitgangspunten opgenomen. Deze tekst heeft niet alleen als doel u uit te leggen wat u koopt, maar heeft ook de status van een juridisch stuk. Deze technische omschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen, en deze maken ook deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Bij verschil tussen deze omschrijving en verkooptekeningen dan is wat in deze omschrijving staat maatgevend.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

2 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

2.1 AANNEMERSOVEREENKOMST, NOTARIS EN FINANCIËEL

Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verbindt(en) de koper(s) zich tot het betalen van de aanneemsom, waarbij door het medeondertekenen van de aannemer deze zich ook verbindt tot het uitvoeren van alle werkzaamheden zoals beschreven in deze technische omschrijving en de verkooptekeningen. Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangen alle partijen een kopie.

Na het vervallen van de opschortende voorwaarden (deze staan vermeld in de aanvullende bepalingen) ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor het laten plaatvinden van de eigendomsoverdracht.

De eigendomsoverdracht van de woning/grond vindt plaats doormiddel van een “akte van levering” bij een notaris. Dit is een schriftelijk en juridisch bewijsstuk voor de overdracht van de eigendom van de woning. Voor de uiterste datum van de levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (inclusief bijkomende kosten) is aangegeven. Op deze afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheek-/geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de, vanaf de datum van levering nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het nog ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden met eigen middelen.

De facturatie van de aanneemsom gaat volgens de termijnregeling van Woningborg, zoals deze in de aannemingsovereenkomst is opgenomen. Wanneer de bouw weer zover gevorderd is dat er een termijn (en) vervallen is, ontvangt u een verzoek tot betaling.

De bedragen genoemd in deze omschrijving zijn alle incl. BTW.

2.2 VOORBEHOUD VAN WIJZIGINGEN

Ondanks dat er voorafgaande aan de indiening van de vergunning het nodige aan onderzoeken zijn uitgevoerd, kan het zijn dat er onverhoopt toch nog onvoorziene zaken naar voren komen.

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. Daarom is de aannemer gerechtigd om wijzigingen in het plan aan te brengen die voor de uitvoering noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen worden doorgegeven aan de koper maar zullen niet verrekend worden.

Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van meer- of minder kosten.

2.3 BOUWBESLUIT

De zes appartementen in het plan Zandwijk worden volledig nieuw gebouwd en zullen dan ook aan alle eisen uit het bouwbesluit voldoen zoals deze golden op de dag van indiening van de vergunningsaanvraag.

2.4 WONINGBORG

Plan Zandwijk wordt onder Woningborg-garantie gebouwd. Wat inhoudt dat, ongeacht hetgeen wat in deze technische omschrijving is bepaald, de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gelden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar c.q. nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. (Zie hiervoor de Woningborg-garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 incl. bijlage A). Meer over het Woningborg leest u elders in deze technische omschrijving.

2.5 TEKENINGEN

Alle maten op de tekeningen zijn aangegeven in millimeter, tenzij anders aangegeven. In de praktijk kan het voorkomen dat de maten minimaal afwijken van de tekening. Wanneer er bij wanden een dikte maat is aangegeven dan is hier geen rekening gehouden met de afwerking van de wanden. Ondanks dat er gestreefd is naar gedetailleerde maatvoering, is de op de tekening aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekking door de koper aan derden. De aannemer raadt dan ook aan de maatvoering voor maatmeubilair, gordijnen, vloerafwerking ed. pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten inclusief de afwerkingen.

2.6 MANDELIG GEBIED EN ERFDIENSTBAARHEID

Door de koop van het appartement wordt u automatisch eigenaar van een eigen parkeerplaats naast/onder de appartementen. Daarmee wordt u automatisch ook lid van de Vereniging van Eigenaren (VVE) van het appartementengebouw. U gaat hiervoor een bijdrage betalen voor o.a. verzekering, onderhoud en reservering, wat verwerkt is in een splitsingsakte.

2.7 VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw (tot de oplevering) is het gebouw verzekerd tegen brand- en stormschade door een zogenaamde verzekering ‘Construction All Risk’ (CAR-verzekering). De CAR-verzekering van de aannemer is na de sleuteloverdracht niet meer van toepassing. Vanaf het moment dat de woningen aan u opgeleverd worden, moet de woning door U (opstal) en uw eigen inboedelverzekering verzekerd zijn. De inboedel- en opstalverzekering zijn wettelijk verplicht en dienen door U zelf te worden afgesloten.

2.8 OPLEVERING EN START BOUW

- De oplevering geschiedt bij het gereedkomen van de woningen.
- De bouwkundige onderhoudsperiode is 3 maanden.
- Onderhouds-/servicetermijn van de installaties is 12 maanden
- De oplevering, sleuteloverhandiging en de daaropvolgende onderhoudsperiode zullen aan de hand van een nader uit te werken werkschema en nadere bepalingen worden vastgesteld.
- De start van de bouw zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden, doch niet eerder dan nadat 70% van de woningen zal zijn verkocht en de omgevingsvergunning is verleend. Of wanneer de ontwikkelaar eerder aangeeft te starten dan bij 70% verkocht.

2.9 GARANTIES

Betreffende garanties, garantietermijnen, etc., wordt, verwezen naar de hiervoor geldende regelingen van Woningborg geldend voor Nieuwbouw.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

3.1 PEIL

Alle hoogtes in de bouw worden gemeten vanaf Peil = 0. Alle hoogtes worden op een tekening uitgedrukt in aantal mm. Dit punt is gelegen achter de hoofdtoegang van het gebouw, e.e.a. in het werk te bepalen. Van belang is om de hoogteverschillen ten opzichte van het maaiveld in ogenschouw te nemen. Let op: evenals de maten van de verkooptekeningen kunnen er in de praktijk ook maatafwijkingen zitten in de peilhoogtes.

Tevens zal de aannemer de woning uitzetten op de kavel en ter goedkeuring met de gemeente overleggen.

3.2 GRONDWERK, BESTRATING EN TERREININRICHTING

Grondwerk

Ten behoeve van het aanbrengen van de nieuwe fundatie zal er door de aannemer de nodige grondwerkzaamheden worden verricht, dit geldt ook voor het aanvullen van de bouwput na gereedkomen van de begane grond vloer met de uitgekomen grond.

Tekortkomende grond, alsook het afvoeren van overtollige grond is voor rekening van de aannemer.

Tevens zal door aannemer de nodige grondwerken worden verricht voor de aanleg/ herstel van de bestrating.

Bestrating

De parkeerplaatsen, achterpaden en pad naar bergingen zullen worden bestraat volgens de situatie, waarbij de achterpaden en pad naar bergingen worden voorzien van betontegels (500x500 mm) en de bestrating van parkeerplaatsen en rijweg van betonklinkers (BKK) waarbij de parkeerplekken worden aangeduid d.m.v. witte belijning.

Verdere bestrating op het eigen terrein wordt niet uitgevoerd door aannemer en is derhalve voor rekening van koper.

Terreininrichting

Als afscherming tussen de gemeenschappelijke achterpaden en de erfgrans van de achterbuurman (Westeinde 661/613) wordt een schutting geplaatst bestaande uit betonpalen met betonnen onderrand en daartussen houten schermen e.e.a. conform tekening.

Aan de zijde van het Westeinde wordt een stukje groen ingericht met bodembedekkers waar ook de klassieke brievenbus terug geplaatst gaat worden.

Aan de zijde van de Kanaalweg zuid zal in het openbare gebied ook een deel groen worden aangelegd, alsmede bestrating met een drietal nieuwe bomen, e.e.a. in overleg met de gemeente.

Voor alle appartementen wordt er een prefab houten ongeïsoleerde berging geplaatst bestaande een houten stijl en regelwerk en geplaatst op een betonband en voorzien van een dak van houten balklaag met dakbeschot en dakbedekking. De berging is bereikbaar d.m.v. een deur met glas. De vloer van de berging bestaat uit betontegels op geel zand.

3.3 RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem, e.e.a. in overleg met de gemeente, waarbij het DWA wordt aangesloten op het gemeenteriool en de HWA's worden aangesloten op de infiltratievoorziening in de rijweg van de parkeerplaatsen met een noodoverloop naar de gemeentegrond.

De parkeerplaatsen en rijweg worden voorzien van putten met riool welke aangesloten is op de infiltratievoorziening in de rijweg van het parkeerterrein.

De leidingen zijn voorzien van de nodige onstopplingsstukken, stankafsluiters en beluchters. De toilet (ten), fonteintje(s), keukenafvoer, wastafel, doucheputje en de wasmachineaansluiting worden aangesloten via een verzamelleiding op de gemeentelijke riolering.

3.4 GEVELS EN WANDEN

Fundatie metselwerk

De fundatie van het appartementengebouw wordt uitgevoerd conform opgave van de constructeur, uitgangspunt is een palenfundatie met randbalk. Tijdens de uitvoering kan het zijn dat gekozen dient te worden voor een ander systeem of grondverbetering maar deze eventuele extra kosten zijn voor rekening van de aannemer.

Buitengevel

De buitenwanden van het appartementengebouw welke als spouwmuur is uitgevoerd bestaat van buiten naar binnen uit: een halfsteensmuur (gemetseld in verband als bestaand, refererend aan een kruisverband) van een gebakken steen volgens monster (i.o.m. architect bepaalt en passend bij de bestaande bebouwing), een spouw waarin opgenomen isolatie tegen het binnenspouwblad. Het binnenspouwblad wordt uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte volgens opgave van de constructeur, de totale warmteweerstand bedraagt $R_{c} \geq 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De kopgevel welke doorloopt tot bovendaks wordt aan de bovenzijde voorzien van een rollaag kleine opbouw en het windwijzer terugplaatsen. Boven de algemeen toegang een prefab betonnen naamsaanduiding aanbrengen in het metselwerk alsmede naast de voordeur een 1^e steen plaatsen eveneens van prefabbeton of natuursteen o.g.

Alle gevels worden voorzien van de nodige speklagen in rode steen en boven de ramen voorzien van een steens rollaag (hanenkam) daar waar op tekening aan gegeven. Aan de onderzijde wordt op de overgang naar het maaiveld deels een trasraam aangebracht bestaande uit een prefab betonnen rand.

Binnenwanden

De dragende binnenwanden worden evenals het binnenspouwblad uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte volgens opgaaf van de constructeur.

De lichte scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd als gips- of gasbeton wanden.

Boeien en buitenbetimmering

De boeien, windveren en onderzijde overstekken aan het appartementengebouw voor zover aanwezig worden uitgevoerd in wbp-beplating o.g. waarbij de stuiknaden 10 mm los

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

staan van elkaar om inwatering te voorkomen. Deze worden gegrond aangebracht en op de bouw een maal afgelakt.

De gootconstructie worden uitgevoerd in kunststof (polytech o.g.) incl. gootklossen en smetplank

De zijkanten van dakkapellen en overkappingen van de terrassen worden aan de buitenzijde voorzien van rockpanel beplating.

De binnenzijden van de balkons daar waar een dichte afwerking vereist is zal uitgevoerd worden in wbp beplating.

De onderzijde van de vloer boven het overdekte parkeren zal uitgevoerd worden met houtwolcementplaat in de kleur wit en voorzien van isolatie.

De plafonds ter plaatse van de afsluitbare balkons worden voorzien van een regelwerk waar tussen isolatie met aan de onderzijde een wbp – beplating.

3.5 VLOEREN

Begane grondvloer

Het appartementengebouw wordt voorzien van een geïsoleerde systeemvloer met een isolatiewaarde van $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2/\text{KW}$, waarbij er ter plaatse van de achter toegang een geïsoleerd kruipruik wordt geplaatst voor de bereikbaarheid van de ruimte onder de vloer. Vanuit dit kruipruik zijn ook de ruimtes onder de vloer van de appartementen bereikbaar. De vloeren worden aan de bovenzijde voorzien van een cementdekvloer waarin de vloerverwarming kan worden opgenomen.

Verdiepingsvloer (1^e en 2^e verdieping)

De verdiepingsvloeren van de appartementen worden uitgevoerd als breedplaatvloer waardoor t.p.v. de badkamer geen opstort noodzakelijk is omdat leidingen in deze vloer opgenomen kunnen worden. Aan de bovenzijde wordt dan een cementdekvloer aangebracht op een isolatielaag waarin opgenomen de vloerverwarming. Aan de onderzijde blijven de naden in het zicht.

Aan de zijde van het Westeinde wordt aan beide kanten een balkon aangebracht bestaande uit een houten balklaag in het zicht vanaf de onderzijde en aan de bovenzijde voorzien van vloerhout welke niet aan elkaar zijn gekoppeld om het hemelwater te kunnen afvoeren.

Dakvloer

De dakvloer van het appartementengebouw bestaat eveneens uit een breedplaatvloer voor het verslepen van de leidingen, voorzien van een isolatie aan de bovenzijde.

3.6 DAKEN

Schuine daken

De schuine daken worden uitgevoerd als prefab kapconstructie met dakplaat als dakplaat in het zicht, wit gesaust en voorzien van gordingen e.e.a. definitief te bepalen door kapleverancier. De kap heeft een isolatiewaarde van $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het dak wordt afgedekt met een zwarte en rood/oranje gebakken pan volgens monster.

Platte daken

De platte daken worden van buiten naar binnen als volgt opgebouwd: bitumineuze dakbedekking, isolatie op afschot, betonvloer.

Op het dak van het appartementengebouw zal een permanente beveiligingsvoorziening worden aangebracht bestaande uit aanlijnbeugels en kabel waarop aangehaakt kan worden.

Ter plaatse van de balkons is de opbouw als volgt: bitumineuze dakbedekking, isolatie op afschot, houten balklaag waartussen ook isolatie, rachelwerk en wbp-beplating.

De platdakconstructie van de berging is van buiten naar binnen als volgt opgebouwd: bitumineuze dakbedekking, beplating, houten balklaag (Volgens opgaaf constructeur) in het zicht. De dakranden worden voorzien van een gecoate daktrim.

De balkons worden voorzien van een beloopbare dakbedekking en voorzien van een betonnen drainage tegel in de kleur antraciet met een afmeting van 500x500 mm.

3.6 KNIESCHOTTEN

Op de tweede verdieping worden de gevels doorgetrokken tot een hoogte van ca. 1300 mm, vanaf hier zal de schuine kant beginnen, de afwerking is gelijk als de wanden.

3.7 VENTILATIEVOORZIENINGEN

De woningen worden voorzien van een mechanische aan- en afzuigsysteem, een zogenaamd WTW-systeem waarbij de warmte uit de afgezogen lucht wordt gehaald en meegegeven aan de invoerlucht. Tevens is hier een bypass aan gekoppeld waarbij dit systeem uitgeschakeld wordt zodra de buitentemperatuur hoger is dan binnen temperatuur. De hoeveelheden aan en afvoer zijn verwerkt op tekening en voldoen aan het bouwbesluit.

De keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine worden mechanisch afgezogen.

De afzuiging van het kooktoestel moet middels een recirculatiekap gerealiseerd worden (deze is niet aangesloten op het ventilatiesysteem). Koper dient er bij de aankoop van de keuken derhalve rekening mee te houden dat er een recirculatiekap geplaatst wordt.

De algemene ruimtes waaronder entree, trappenhuis en liftportalen worden op een natuurlijke wijze geventileerd d.m.v. roosters in ramen/deuren, roosters in de dakramen en/of gevelroosters.

3.8 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buiten kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en ramen (inclusief deuren) zijn van hout, aan de onderzijde van de kozijnen worden aan de buitenzijde standaard prefab betonnen raamdorpels geplaatst m.u.v. de peilkozijnen waar een betonnen kantplank wordt geplaatst. De kozijnen welke doorlopen tot het peil worden voorzien van een kunststenen onderdorpel.

Alle ramen worden uitgevoerd in het draaikiepsysteem deuren draaien naar buiten of binnen volgens tekening. De voordeur (naar binnen draaiend) is voorzien van een automatische deuropener gekoppeld aan het videofoonsysteem in het appartement.

Ter plaatse van de balkons worden aan de buitenzijde vouwwallen geplaatst van enkel gehard glas waarmee de balkons afsluitbaar zijn en deze ruimte ook een groter gebruik

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

met zich meebrengt. De ruiten worden geplaatst in een stalen/aluminium kader om ze ook aan elkaar te kunnen koppelen en te voorzien van hang- & sluitwerk.

De dakramen op de 2^e verdieping worden alle uitgevoerd als type Velux GGL handbediend o.g. met een afmeting van 1140 x 1600 mm.

Een deel van de ramen aan de achterzijde van het gebouw (ter plaatse van badkamers en bijkeukens) worden ondoorzichtig uitgevoerd waardoor er wel daglicht binnenkomt maar je er niet doorheen kunt kijken i.v.m. het realiseren van zoveel mogelijk privacy voor de achterburen, maar dit geldt ook andersom.

Aan de binnenzijde worden, uitgezonderd de peilkozijnen, vensterbanken aangebracht uitgevoerd als kunststeen (bianco-C o.g.) met een diepte dat deze ca 50 mm voorbij de muur komen.

Binnen kozijnen en deuren

Er worden binnendeuren(kozijn)en geplaatst volgens de tekeningen. De kozijnen worden uitgevoerd als verdiepingshoge stalen kozijnen (type berkvens Verdi o.g.) in de kleur gebroken wit. De binnendeuren worden uitgevoerd voor opdekdeuren welke fabrieksmatig afgewerkt zijn. Aan de onderzijde van de deur zal een opening komen voor de ventilatie van de ruimten van ca 20 mm

t.p.v. de badkamer en toilet wordt een kunststenen dorpel geplaatst.

De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot en voor de ventilatie voorzien van een opening onder de deur en een rooster boven in de deur.

De toegangsdeur van de appartementen wordt uitgevoerd als buitenkozijn gelijk aan alle overige buitenkozijnen dus van hout en voorzien van een voordeur gelijk aan het model van de hoofdentree met een smalle strook glas.

3.9 HANG- EN SLUITWERK

Het hang- en sluitwerk van de appartementen voldoet conform het bouwbesluit aan inbraakwerendheidsklasse 2 waarbij de ramen uitgevoerd zijn als draaikiép ramen.

De appartementen worden uitgevoerd elk uitgevoerd met gelijksluitende cilinders incl. berging, waarbij er voor het gehele gebouw een sleutelplan zal worden opgesteld i.v.m. het gebruik.

De voordeur van elk afzonderlijk appartement welke grenst aan het algemene trappenhuis/ liftruimte wordt uitgevoerd als buitenkozijn van hout en voorzien van cilinder.

De binnendeuren in de appartementen worden afgemonteerd en voorzien van aluminium hang- en sluitwerk. Badkamer en wc worden voorzien van een vrij/bezet-slot.

Tevens zijn de appartementen voorzien van een videofooninstallatie met automatische deuropener op de centrale toegangsdeur en voorzien van camera, intercom en belplateau in combinatie met de postkasten naast toegangsdeur.

Aanbrengen van een zestal postkasten in de pui naast de voordeur welke van binnenuit te openen zijn, kleur en indeling afstemmen met de architect.

3.10 LIFTINSTALLATIE

In het gebouw zal een lift worden geplaatst (type brancardlift) incl. liftput en opbouw, aan de buitenzijde van de lift de muren afwerken met een rvs-afwerking i.v.m. beschadigingen. De afwerking van de lift is met een donkere antraciete vloer, wanden lichtgrijs en gelakt staal.

3.11 TRAPPEN EN HEKWERKEN/BALKONS

Begane grond

Van de begane grond toegang naar de 1^e woonlaag/begane grond wordt een prefab betonnen trap geplaatst, met bijbehorende hardhouten leuning onbehandeld.

Verdiepingen

Het centrale trappenhuis wordt uitgevoerd met een hardhouten houten open trap (2 stuks boven elkaar) met bijbehorende hekwerken met hardhouten leuning en daartussen stalen spijlen. Deze wordt op de bouw een maal behandeld d.m.v. een blanke lak of een olie e.e.a. te bepalen door/ op advies van trapleverancier.

Dak

De bereikbaarheid van het dak wordt gerealiseerd d.m.v. dakluik waarin opgenomen een schaartrap.

Buitentrap

Aan de achterzijde bij de achteringang wordt een gegalvaniseerde stalen trap geplaatst met stalen bordes en voorzien van een stalen hekwerk. Treden uitvoeren als perfortreden voor waterafvoer en tegen uitglijden.

Balkonhekken

Ter plaatse van de inwendige balkons en de openslaande deuren in zuidgevel een in kleur gemoffeld stalen balkonhek met bovenregel plaatsen, e.e.a. conform tekening.

Op de beide hoeken aan het Westeinde worden een tweetal balkons gerealiseerd met een houten balkonhek en hoekpalen conform tekening met aan de onderzijde een steun voor de oplegging van het balkon.

Ter plaatse van de ramen op de begane grond en 1^e verdieping aanbrengen van een hardglazen doorvalbeveiliging.

3.12 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Aan de buitenzijde worden kunststofgoten geplaatst incl. gootklossen en smetplank en aangesloten op een pvc afvoeren waarbij de onderste 2000 mm i.v.m. beschadigingen uit te voeren in een LORO-pijp.

3.13 OVERIGE AFWERKING/ BINNENBETIMMERING

De achterwand van de meterkast bestaat uit een houten plaat, zodat hier eenvoudig installatievoorzieningen aan kunnen worden bevestigd.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Leidingen van de installatie welke door verblijfsruimten lopen worden afgetimmerd met plaatmateriaal/gipsplaat en worden gegrond/behangklaar uitgevoerd.

Leiding in schachten doorlopend naar boven of onder gelegen appartementen dienen een brandscheiding te hebben van 60 min wdbdo.

Alle in het zicht zijnde leidingen in verblijfsruimten, aftimmeringen van trapgaten e.d. zullen worden omtimmerd met wbp beplating welke gegrond worden aangebracht en op de bouw verder niet worden afgelakt.

Er worden standaard GEEN vloerplinten aangebracht in de appartementen, wel worden er plinten aangebracht in de algemene ruimten met een afmeting van 18 x 80 mm.

3.14 PLAFONDAFWERKING:

Alle plafonds van de appartementen op alle verdiepingen worden voorzien van spackspuitwerk waarbij de naden van de betonvloer zijn weggewerkt.

De plafonds van trappenhuis en algemene ruimten worden voorzien van een sonaspray met een dikte van 25 mm voor het geluid.

De onderzijde van de daken zijn als dakplaat in het zicht welke wit gesaust worden.

De staalconstructie welke mogelijk in het zicht komt wordt alleen ter plaatse van verblijfsruimten afgetimmerd, indien nodig zelfs brandwerend bekleed.

3.15 WANDAFWERKING:

Appartementen

Alle wanden in de appartementen m.u.v. betegelde wanden en achter de keukens worden voorzien van scanbehang en eenmaal gesaust in de kleur gebroken wit (Ral 9010) indien een andere kleur gewenst is kan dit in overleg en tegen meerprijs met aannemer worden gewijzigd.

Algemene ruimte

Alle wanden van trappenhuis en liftportaal en entree wordt eveneens voorzien van scanbehang en eenmaal gesaust in de kleur crème/wit (Ral 9001).

3.16 VLOERAFWERKING:

Appartementen

De vloeren in de appartementen zijn onafgewerkt en als cementdekvloer in het zicht, m.u.v. de betegelde vloeren.

De vloeren in de algemene ruimten zijn voorzien van een pvc-vloer met een houtnerf structuur volgens monster, ter plaatse van hoofdentree wordt aan de binnenzijde ter diepte van de meterkast een schoonloopmat geplaatst en aan de achterzijde bij de achterdeur een schoonloopmat voor de trap.

De prefab betontrap naar 1^e woonlaag voorzien van vloerbedekking tussen de bomen.

3.17 TEGELS EN SANITAIR

Voor het sanitair is er een verrekenpost (incl. elektrische radiator in de badkamer) van

€ 4.000,-- opgenomen in de aanneemsom alsmede een post van € 2.000,-- voor de montage hiervan (inclusief BTW), indien u ervoor kiest het sanitair te laten vervallen en alleen afgedopte aansluitingen te willen (op de door u aan te leveren plaats op tekening) dan kan dit alleen in combinatie met het vervallen van ook al het tegelwerk. De verrekenpost wordt gedeeltelijk in mindering gebracht in overleg met verkopersbegeleider.

Voor de wandtegels in badkamer en toilet is door de aannemer rekening gehouden met een stelpost/verrekenpost van € 35,- (inclusief BTW) per m², nog nader door koper uit te zoeken. Waarbij als uitgangspunt geldt dat de badkamers tot plafond worden betegeld en in de toiletten tot een hoogte van 1500 mm en met een maximale afmeting van 200 x 250 mm.

Voor de vloertegels in badkamer en toilet is door de aannemer rekening gehouden met een stelpost/verrekenpost van € 60,- (inclusief BTW) per m², ook deze zijn door koper nog uit te zoeken. Waarbij als uitgangspunt geldt dat deze worden aangebracht met een maximale afmeting van 300x 300 mm.

3.18 KEUKENINRICHTING

In de aanneemsom is door de aannemer geen verrekenpost opgenomen voor de keukens, wel is rekening gehouden met afgedopte aan- en afvoerleiding t.b.v. gootsteen en vaatwasser, alsmede elektra voor vaatwasser, keramische kookplaat (2-fasen aansluiting), combimagnetron, koelkast, afzuigkap en twee stuks dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik, alsmede een loze leiding voor een eventueel later te plaatsen elektrische boiler/quooker.

3.19 STAAL- HOUTCONSTRUCTIES

In het gebouw worden lateien, liggers en/of kolommen aangebracht, daar waar dat volgens opgave van constructeur en architect nodig wordt geacht. Deze zullen zoveel mogelijk opgenomen worden in de wanden en de vloeren, maar het kan voorkomen dat deze toch in het zicht komen dan zullen deze worden afgetimmerd en voorzien van gipsbeplating ook i.v.m. de brandwerendheid.

3.20 BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

Alle kozijnen, ramen en deuren worden voorzien tripple glas.

Schilderwerk buiten

Al het schilderwerk aan de buitenzijde van het gebouw voldoende dekkend uit te voeren volgens kleurenschema.

Het eenmaal aflakken van de buitenzijde van de deuren, ramen en kozijnen is opgenomen in de aanneemsom. Aan de binnenzijde is het aflakken niet opgenomen en worden de kozijnen in de grondverf opgeleverd.

Schilderwerk binnen

Het plafond op de begane grond en de verdieping in de woningen wordt afgewerkt met spackspuitwerk in de kleur wit, zoals ook reeds eerder vermeld.

De trappen, deuren, kozijnen aftimmeringen van leidingen en vloeren enz. binnen in de woningen worden in de grondverf opgeleverd, m.u.v. de kozijnen gelegen in de algemene ruimten incl. plinten deze worden aan de binnenzijde wel afgelakt.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De binnenkozijnen worden zoals eerder al omschreven uitgevoerd als stalen plafondhoge kozijnen waardoor deze niet hoeven te worden geschilderd.

De trappen worden afgewerkt zoals bij trappen omschreven.

3.21 BEHANGWERK

Alle wanden in de appartementen m.u.v. betegelde wanden alsmede alle wanden in de algemene ruimten worden voorzien van scanbehang en in het werk eenmaal gesaust waarbij de wanden in de appartementen gesaust worden in de kleur Ral 9010 en in de algemene ruimten in de kleur Ral 9001.

3.22 WATERINSTALLATIES

Installatiewerkzaamheden worden gebruiksklaar opgeleverd en conform de geldende bouwvoorschriften uitgevoerd. De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof leidingen, tevens zal door installateur worden bepaald en berekend of er een drukverhoger moet worden geplaatst, zo ja dan wordt deze in de algemene meterkast op begane grond geplaatst.

U krijgt op de volgende locaties tappunten in uw appartement:

Koud water

- Keuken: aansluiting ten behoeve van een gootsteen en een vaatwasser;
- Toilet: aansluiting voor hangcloset en fonteinkraan;
- Badkamer: aansluiting ten behoeve van douche, toilet en wastafel;
- Bijkeuken: vulvoorziening warmtepomp, aansluiting t.b.v. wasmachine.

Warm water

- Keuken, ten behoeve van de gootsteen;
- Badkamer, ten behoeve van de douche en de wastafel.

Indien u ervoor kiest om het sanitair (met tegelwerk) te laten vervallen dan worden bovenstaande tappunten als afgedopte aansluiting aangebracht.

3.23 VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARM WATER

Installatiewerkzaamheden worden gebruiksklaar opgeleverd en conform de geldende bouwvoorschriften uitgevoerd. Het appartement wordt verwarmd door middel van een individuele lucht/water warmtepomp die gesitueerd is zoals aangegeven op de tekeningen met bijbehorende buitenunits. Ook het warme tapwater (via ingebouwde boiler van ca 180 ltr., afhankelijk van merk) wordt door deze luchtwater warmtepomp geleverd.

In de woningen worden de te verwarmen ruimten door middel van vloerverwarming verwarmd, waarbij de slaapkamers voorzien zijn van een naregeling – master-slave. In de badkamer dient rekening gehouden te worden met een elektrische (design) radiator welke is opgenomen in de verrekenpost van het sanitair om de gewenste temperatuur te halen.

De hierna genoemde temperaturen moeten per vertrek bereikt worden bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren.

De te hanteren temperaturen zijn:

- Verblijfsruimte (woon/- slaapkamers) en keuken 20 °C

- Badruimte (badkamer) 22 °C
- Berging/bijkeuken 15 °C
- Toiletruimte (toilet) onverwarmd
- Algemene ruimten 15 °C

De algemene ruimtes in het gebouw worden verwarmd d.m.v. radiatoren waarbij elk appartement een radiator gekoppeld heeft aan zijn eigen verwarmingssysteem, deze zijn op tekening aangegeven.

Vanuit de verdelers wordt de vloerverwarming uitgevoerd met slangen die in de afwerkvloer zijn opgenomen. De vloerverwarming is per verblijfsruimte te regelen. Doordat vloerverwarming een traag systeem is (het duurt even voordat een verhoging of verlaging van de temperatuur merkbaar is in tegenstelling tot radiatoren), is het advies om alleen seizoensgebonden de temperatuur aan te passen. Op deze wijze werkt het systeem optimaal en is het meest duurzaam.

De installateur heeft als vloerafwerking rekening gehouden met PVC/linoleum met een R-waarde van 0,05m² K/W, indien er gekozen wordt voor een andere vloerafwerking, dan kan dit een positief of negatief effect hebben op de warmteafgifte.

Ten behoeve van de bruikbaarheid van de af te sluiten buitenterrassen zal hier een elektrische heater worden geplaatst boven de schuifpui

3.24 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De buitenberging behorende bij het appartement wordt voorzien van een lichtpunt, schakelaar en wandcontactdoos en aangesloten op de meterkast van het eigen appartement.

Algemeen/gemeenschappelijke ruimte

In de algemene ruimte worden lichtpunten aangebracht en voorzien van armaturen welke deels via een bewegingssensor geschakeld worden en deels als permanente verlichting fungeren achter en schemerschakelaar.

Tevens wordt er op de begane grond achter de postkasten een wandcontactdoos geplaatst en één in het trappenhuis bij de achteringang t.b.v. schoonmaak en algemeen gebruik.

Naast de ingang aan de rechterzijde wordt aan de buitenzijde een lamp geplaatst welke aangesloten zal worden op de schemerschakelaar van de algemene verlichting, tevens zal aan de achterzijde net boven het betonnen trasraam een drietal wandlampjes worden geplaatst (downlighters) voor het aanlichten van het achterpad ook deze worden aangesloten op de algemene verlichting met de schemerschakelaar.

Installatie in het appartement

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften en aangelegd vanuit de meterkast met een groepen verdeelkast. Per woning wordt een aansluiting gerealiseerd die door de netbeheerder wordt gemonteerd, hierboven wordt de meterkast van de woning gemonteerd.

De meterkast is standaard voorzien van voldoende eindgroepen. Waarbij in ieder geval de volgende groepen aanwezig zijn voor wasmachine, vaatwasser, droger, elektrische kookplaat (2x 230V), PV-omvormer en een krachtgroep voor de warmtepomp. De overige

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

groepen zijn benodigd voor de verlichting en de wandcontactdozen. Vanuit hier worden leidingen gelegd naar de diverse aansluitpunten. Door de installateur zal met u worden besproken waar de standaard aansluitingen zich bevinden

Leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren. De wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in crème-witte (Ral 1013 o.g.) kunststof inbouwwandcontactdozen. In basis worden wand- en plafondlichtpunten aangeboden volgens NEN-norm.

Tenzij anders op de tekening aangegeven zijn de hoogtes die worden gehanteerd:

– Schakelaars	ca	1050 mm
– Wandcontactdozen	ca	300 mm
– CAI/telefoon/Data/loze leiding	ca	300 mm
– Thermostaat	ca	1600 mm
– Bediening mechanische ventilatie	ca	1600 mm

Data-aansluitingen

Vanaf de woonkamer en vanaf de hoofslaapkamer naar de meterkast wordt een loze leidingen geplaatst ten behoeve van een nader in te vullen bestemming. Voor het afsluiten van een abonnement dient u zelf een contract af te sluiten met een telecombedrijf en een kabelexploitant.

Rookmelders

De appartementen zijn voorzien van een rookmelder in de verkeersruimte volgens Bouwbesluit, te weten in de gang naar de voordeur.

Pv-panelen

De appartementen worden uitgevoerd met pv-panelen gemonteerd volgens de verkooptekeningen (8 stuks per appartement) op het gemeenschappelijke dak van het gebouw, dit zijn panelen met een vermogen van ≥ 430 WP (all-black), welke aangesloten worden op een individuele omvormer.

Ten behoeve van de algemene ruimte worden er 4 stuks PV-panelen geplaatst.

Ventilatie

De ventilatie geschiedt door middel van een mechanisch aan- en afzuigsysteem.

Videofoon

De woning wordt voorzien van een videofoon installatie met automatische deuropener voor de hoofdtoegangsdeur van het gebouw.

Bij de toegangsdeur van de individuele appartementen wordt een bel met beldrukker aan de buitenzijde geplaatst.

4 OPLEVERING

4.1 Nutsaansluiting

Uw appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, glasvezel-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten voor water en elektra zijn bij de koopsom inbegrepen. Enkele weken voor oplevering worden water en elektra aangesloten om te kunnen (proef)stoken. De kosten tot en met de oplevering komen voor rekening van de aannemer. De levering van stroom en water is tijdelijk, na de oplevering moet u zelf zorgdragen voor abonnement(-en) met leverancier(s). Zorg ervoor dat u dit op tijd doet. Zo voorkomt u dat de aansluiting na ongeveer zes weken wordt afgesloten. Voor het afsluiten van een elektra abonnement heeft u naast uw nieuwe adresgegevens ook een EAN-code nodig. Uw EAN-code vindt u terug op www.eancodeboek.nl.

4.2 Oplevering

U wordt minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk geïnformeerd over de definitieve opleverdatum, het tijdstip en de procedure die hierbij gehanteerd wordt. Tijdens de officiële oplevering wordt samen met u een rapport van oplevering opgemaakt (proces-verbaal van oplevering). Hierin wordt juridisch vastgelegd welke eventuele tekortkomingen er op dat moment worden waargenomen. Indien gewenst kunt u deze oplevering, voor eigen rekening, laten uitvoeren door een onafhankelijke partij bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis

Daarnaast worden tijdens de oplevering de meterstanden vastgelegd.

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd en de beglazing, het tegelwerk en het sanitair worden nat gereinigd.

4.3 Garantieregeling

Zie de algemene voorwaarden van het Woningborg.

4.4 Sleuteloverhandiging

Tijdens de sleuteloverdracht gaan wij ervan uit dat u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan. U ontvangt direct na de oplevering de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd. Vanaf dit moment heeft u als koper de volle verantwoordelijkheid over de woning, en dient u zelf zorg te dragen voor de energielevering en het verzekeren van de inboedel en opstal.

De inboedelverzekering en opstalverzekering zijn wettelijk verplicht.

4.5 Nazorg

Bepaalde tekortkomingen zullen pas door het gebruik van het appartement aan het licht komen. Nadat het appartement aan u is opgeleverd, gaat een onderhoudstermijn van drie maanden in werking. De garantie van uw appartement is zoals opgenomen in de woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024 en de mogelijke op en/of aanmerkingen van woningborg.

Aldus opgemaakt te Wierden
d.d. 29 november 2024