



Technische omschrijving Appartementen Cascade Leidsche Rijn

Versie: 1.0
Status: Definitief
Datum: 29-5-2020



Colofon

Uitgever

ADS Groep B.V.
Nieuwenkampsmaten 8, 7472 DE Goor
Postbus 93, 7470 AB Goor

Omschrijving project

De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 90 wooneenheden, bestaande uit 62 koopappartementen en 28 vrije sector huurappartementen in het project De Cascade Het Zand in Leidsche Rijn (Utrecht). De 28 vrije sector huurappartementen zijn niet in deze omschrijving beschreven.

De ontwikkelaar is BPD Ontwikkeling B.V.

Realisatie

De woningen worden gebouwd door ADS Groep B.V. (hierna te noemen ADS Groep).

Architect

INBO Architecten BNA

Wat u als koper moet weten

U staat op het punt om eigenaar te worden van een gloednieuwe woning of appartement in De Cascade. Daarmee feliciteren we u van harte! U mag zich met veel plezier gaan buigen over de meer- en minderwerkopties, zodat u van dit huis uw eigen droomhuis maakt.

Een woning kopen is een grote stap. Deze gaat gepaard met tal van procedures en voorwaarden. Wij leggen u in deze Wegwijzer graag uit wat er formeel allemaal bij de koop komt kijken. Heeft u na het lezen van deze wegwijzer nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de makelaar of met uw kopersbegeleider van ADS Groep op telefoonnummer 06 – 410 00 075.

Koop- en aannemingsovereenkomst

In de koop- en aannemingsovereenkomsten zijn de rechten en plichten van de koper, de verkoper BPD Ontwikkeling B.V. en de ondernemer ADS Groep geregeld.

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De koopovereenkomst regelt de aankoop van de grond cq. appartementsrecht waarop uw woning / appartement wordt gebouwd. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen u en de verkoper. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw woning. Deze overeenkomst sluit u als koper met de ondernemer.

In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende voorwaarden en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomsten van toepassing zijn. Ook de technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen in deze verkoopdocumentatie maken deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

ADS Groep bouwt het project De Cascade conform de bepalingen en voorwaarden van Woningborg. Daarbij is ADS Groep verplicht om gebruik te maken van een vastgesteld model voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst. Mochten enige bepalingen in de technische omschrijving en in de aannemingsovereenkomst nadelig zijn voor de koper, dan prevaleren steeds de bepalingen en voorwaarden van Woningborg. Hiermee bent u dus verzekerd van een kwalitatief goede woning.

Ondertekening

Besluit u tot aankoop van de woning over te gaan? Dan worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst opgemaakt. De ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vindt bij de makelaar plaats. Tijdens de tekenafpraak dient u een geldig legitimatiebewijs (paspoort/Europese identiteitskaart) te overleggen.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich als koper tot het betalen van:

- De koopsom en de grondkosten;
- De aanneemsom, inclusief eventueel daarbij behorende rente.

De betalingen van de gronden en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van levering bij de notaris. Met het mede ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de verkoper (BPD Ontwikkeling B.V.) zich tot de levering van de grond aan u. De ondernemer (ADS Groep) verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van uw woning.

Nadat koper, verkoper en ondernemer de koop- en aannemingsovereenkomst hebben getekend, wordt het originele exemplaar naar de notaris verzonden om de overdracht van de grond voor te bereiden. U als koper ontvangt een kopie van de volledige ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst.

Koopovereenkomst

Koopsommen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen:

- Inclusief grondkosten.
- Inclusief rente over de grondkosten.
- Inclusief kosten van architect, constructeur en overige adviseurs.
- Inclusief aansluitkosten voor water, elektriciteit, riolering en stadsverwarming.
- Inclusief aansluitpunt tot in de meterkast op de Centrale Antenne Inrichting (CAI) / glasvezel
- Inclusief notarishonorarium voor de akte van levering en splitsingsakte.
- Inclusief makelaarscourtage/verkoopkosten.
- Inclusief gemeenteleges.
- Inclusief omgevingsvergunning.

Titel: Technische omschrijving 90 appartementen Cascade**Versie: 1.0**

- Inclusief kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen.
- Inclusief kosten van Woningborg.
- Inclusief BTW.

Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:

- Rente over de grondkosten vanaf de valuta datum tot de dag van grondtransport bij de notaris.
- Entree- en abonnementskosten van telefoon en CAI / glasvezel.
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten.
- Eventuele kosten NHG-garantie.
- Kosten van vervallen hypotheekofferte.
- Eventuele wijzigingen in het BTW-tarief.

Aannemingsovereenkomst

De aanneemsom van de woning is vrij op naam. Dat betekent:

- Inclusief bouwkosten;
- Inclusief sanitair en tegelwerk;
- Inclusief BTW (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de aanneemsom:

- De keuken in het appartement
- Rente over de vervallen termijnen van de aanneemsom;
- Kosten van kopers meer- en minderwerk;
- Eventuele wijzigingen in het BTW-tarief (momenteel 21%).

Overdracht van uw woning

Met een 'akte van levering en vestiging' bij de notaris vindt de overdracht van uw woning plaats. Dat gebeurt nadat eventuele ontbindende voorwaarden, zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan, niet meer kunnen worden ingeroepen en u overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker. Let op: houd rekening met de geldigheidsduur van uw hypotheekaanbieding.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de uiterste dag van de overdracht bepaald. Voordat de overdracht plaatsvindt, ontvangt u van de notaris eerst een (concept)nota van afrekening. Hierop staat het totale bedrag weergegeven die u op de dag van de overdracht verschuldigd bent.

Op deze (concept) nota van afrekening staan de volgende posten vermeld:

- Grondkosten.
- Eventuele rente over de grondkosten.
- Eventuele vervallen bouwtermijnen.
- Eventuele bouwrente over de vervallen bouwtermijnen.
- Notariskosten met betrekking tot de opmaak van de hypotheekakte.
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten van de Nationale Hypotheek Garantie.

Tijdens de overdracht worden doorgaans twee akten getransporteerd:

- De akte van levering en vestiging;
- De hypotheekakte.

Als de overdracht heeft plaats gevonden, moet het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit tenminste gelijk zijn aan de bouwtermijnen en bouwrente die u nog verschuldigd bent. Is dit niet het geval, dan bent u verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen uit eigen financiële middelen. Tijdens de overdracht moet u hierover zekerheid bieden, in overeenstemming met de voorwaarden zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan.

Betalingen

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de verdeling van bouwtermijnen vastgelegd. Voor elke vervallen bouwtermijn ontvangt u een factuur met het verschuldigde bedrag:

- Deze factuur dient u voor akkoord te ondertekenen en zo spoedig mogelijk door te sturen naar uw hypotheekverstrekker.
- Wij adviseren u om een kopie voor uw eigen administratie te maken.

Titel: Technische omschrijving 90 appartementen Cascade

Versie: 1.0

Vervolgens dient uw hypotheekverstrekker te zorgen voor een rechtstreekse betaling vanuit het bouwdepot aan BPD Ontwikkeling B.V. en ADS Groep. Als koper blijft u verantwoordelijk voor de tijdige betaling van de vervallen bouwtermijnen. Betaalt u niet op tijd, dan zal er rente in rekening worden gebracht. (Deze bepaling is ook vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst.)

Hypotheekrente

Nadat de hypotheekakte is getransporteerd, betaalt u hypotheekrente. In principe is deze rente (kosten) over de hoofdsom (van de hypothecaire lening) verminderd met rente (opbrengst) over het bouwdepot. Meestal boekt de hypotheekverstrekker het saldo van de rente maandelijks van het bouwdepot af.

Meer- en minderwerk

Nadat u de aannemingsovereenkomst met ADS Groep heeft ondertekend, ontvangt u van de kopersbegeleider van ADS Groep de 'standaard optiekeuzelijst'. Hierop staan de diverse optiemogelijkheden die u worden aangeboden en de genoemde prijzen zijn incl. BTW.

Betaling van het meer- en minderwerk vindt plaats in overeenstemming met de Woningborg-regeling: 25% bij opdracht en 75% bij gereedkomen van het meer- en minderwerk. (De afspraken hierover staan ook in uw aannemings-overeenkomst). Betalingen van meer- en minderwerk gebeuren rechtstreeks aan de aannemer, ADS Groep.

Individuele wensen

In de optiekeuzelijst kunt u, als koper, tal van opties kiezen om uw woning naar eigen smaak te laten bouwen. Daarnaast is het mogelijk om in sommige gevallen nog specifiekere wijzigingen te laten aanbrengen. U kunt uw persoonlijke wensen, welke niet staan vermeld in de optiekeuzelijst, vóór de uiterlijke sluitingsdatum, (met tekening c.q. schets) kenbaar maken bij uw kopers-begeleider. Daarbij zal gekeken worden of deze wensen haalbaar zijn en vallen binnen de projectmatige opzet van het plan, alsmede aan de wettelijk gestelde eisen en voorschriften (o.a. het Bouwbesluit) voldoen. ADS Groep beoordeelt in zulke gevallen elke wijziging afzonderlijk en bekijkt of deze technische mogelijk zijn en gehonoreerd kunnen worden.

De wijzigingen worden getoetst aan de geldende eisen en regelgeving. Onderdelen of afwerkingen die genoemd zijn in de brochure kunnen echter niet zomaar worden weggelaten in verband met de af te geven garantie. In onderstaand overzicht staan enkele voorbeelden waarom wij een wijziging helaas niet in behandeling kunnen nemen. Bijvoorbeeld omdat:

- De wijziging strijdig is met de voorwaarden van het Woningborg, het Bouwbesluit of de Gemeentelijke Verordening(en).
- De wijziging van het uiterlijk van uw woning niet door de architect en aannemer wordt goedgekeurd.
- Het ingrijpende constructieve wijzigingen betreft, zoals het verplaatsen of vervallen van een leidingschacht.
- De wijzigingen na de sluitingstermijn keuzetraject worden doorgegeven.
- De wijzigingen leiden tot een aanmerkelijke verstoring van het bouwproces.
- Wijzigingen die van invloed zijn op de splitsingsakte.

Oplevering

Ongetwijfeld kijkt u bij het moment van aankoop al uit naar het moment van oplevering. ADS Groep geeft u op het moment dat er zekerheid is over de start van de bouw via een nieuwsbrief een indicatie van de opleveringsdatum. In de aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk gereed moet zijn. U ontvangt uiterlijk zes weken voor de oplevering schriftelijk bericht over de definitieve datum. In deze brief staat ook de datum van de voorschouw vermeld.

Samen met dit langverwachte nieuws bieden wij u ook de laatste facturen aan, eventueel vermeerderd met de rente over de niet op tijd betaalde termijnen. Heeft u aan al uw financiële verplichtingen tegenover ADS Groep voldaan en heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Dan is het grote moment daar: op de afgesproken datum wordt uw woning opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw gloednieuwe droomhuis.

Uw woning wordt 'bouw- / bezemschoon' volgens de richtlijnen van Woningborg opgeleverd. Wij willen u erop wijzen dat het tegelwerk een lichte voegsluier of lijmresten kan bevatten.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. De oplevering van uw woning zal hierdoor niet beïnvloed worden. Van een tweede oplevering is geen sprake. Schades welke

Titel: Technische omschrijving 90 appartementen Cascade

Versie: 1.0

na oplevering worden geconstateerd, worden niet meer in behandeling genomen en vallen buiten de standaard garantievoorwaarden van Woningborg.

Betaling en depot

Voordat uw woning wordt opgeleverd, moet u de gehele aanneemsom aan ADS Groep hebben voldaan, inclusief de kosten voor meer- en minderwerk en de verschuldigde rente. ADS Groep draagt vóór de oplevering zorg voor het deponeren van een bankgarantie of een gelijksoortige projectgarantie bij de notaris, in overeenstemming met 5% van de aanneemsom. Deze bankgarantie is geldig tot drie maanden na de dag van oplevering (conform de bepaling Woningborg). Deze 5% komt pas ter beschikking van ADS Groep als alle onvolkomenheden en tekortkomingen zijn hersteld die bij de oplevering waren geconstateerd.

Opleveringsregeling

Tussen het bericht waarin de oplevering wordt aangekondigd en de sleuteloverdracht zit minimaal zes weken, waarin u zelf de woning nog mag beoordelen. We noemen dit de zogenoemde voorschouw.

Bij de oplevering/sleuteloverdracht

Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die bij de oplevering worden geconstateerd, worden vermeld op het proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal maken we op tijdens de opname van de complete woning. Binnen vijftien werkbare dagen na ondertekening van het proces-verbaal zorgt ADS Groep voor het herstellen van de onvolkomenheden en tekortkomingen. Deze termijn kan worden overschreden bij onwerkbaar weer of wanneer het niet mogelijk is om op tijd over de benodigde materialen te beschikken.

De oplevering van een woning is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u om te overwegen of u zich bij laat staan door bijvoorbeeld een deskundige van de Vereniging Eigen Huis. Deze kan namens u eventuele gebreken en onvolkomenheden opsporen en vastleggen. Kijk voor meer informatie op www.eigenhuis.nl. Hier kunt u ook terecht als u lid wilt worden.

Onderhoudsgegevens

Bij de oplevering van de woning ontvangt u onderhoudsgegevens. Daarin staan onder meer:

- Aanwijzing voor ingebruikname van de woning;
- Instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
- Advies voor onderhoud van buitenschilderwerk (voor de VvE);
- Revisietekeningen van de technische installaties.

Verzekeren van de woning

Tijdens de bouw zijn alle woningen door ADS Groep verzekerd met een Constructie Allrisk (CAR)-verzekering. Die verzekering stopt op de dag van oplevering. Vanaf dat moment draagt u zelf zorg voor de opstal- en inboedel verzekering van uw woning.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar na oplevering. Op de constructie van de woning zit een garantie tot 10 jaar na oplevering, met uitzondering van artikel 2.3 vermelde kortere termijnen (bijlage A van Woningborg). Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

Titel: Technische omschrijving 90 appartementen Cascade

Versie: 1.0

- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet in uw bezit zijn voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wijzigingen in/tijdens de bouw

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van de gegevens en tekeningen van de architect. De aangegeven maten zijn 'circa'-maten, geringe maatafwijkingen kunnen voorkomen en geven geen recht op verrekening. Dat betekent dat niet van deze tekeningen kan worden gemeten. Maatafwijkingen tot maximaal 5% vallen binnen de marges. Het woonoppervlak van de appartementen is bepaald op basis van de NEN 2580 norm voor het bepalen van gebruiksoppervlakte, die geldt op de datum van het opstellen van deze technische omschrijving.

Alle informatie in de verkoopstukken over de Cascade is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven. De perspectieftekeningen en artist impressions in de verkoopbrochure geven u een indruk van de beleving van de architectuur. Hieraan kunt u geen rechten ontleen. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. De situatie geldt alleen voor de erfgronden van de woning. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens die bij ons bekend zijn. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van ADS Groep.

Het blijft mogelijk dat tijdens de bouwfase wijzigingen worden aangebracht als deze noodzakelijk of wenselijk zijn. Dit gebeurt alleen als ze geen ernstige afbreuk doen aan de functionele en esthetische waarde van de woning. Ook maken wij een voorbehoud omtrent wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid, de architect of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven de partijen geen recht op verrekening van meer of minder kosten. Wijzigingen worden schriftelijk door middel van een Erratum aan u, de koper, kenbaar gemaakt. Als u de woning koopt als deze al in aanbouw of gereed is, en er is een verschil tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning.

Kavel en situatie

Na oplevering zal het Kadaster de definitieve inmeting van de kavel verzorgen. Afwijkingen (meer of minder) in de afmetingen zijn niet verrekenbaar en geven geen recht tot ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst. Maatafwijkingen in de situatie geven eveneens geen recht tot ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Fiscale zaken

Afhankelijk van uw inkomen en de gekozen hypotheekvorm heeft u recht op aftrek van bepaalde kosten door:

- De fiscale aftrekbaarheid van uw hypotheekrente.
- De aftrekbaarheid van de financieringskosten zoals afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie.

Daar tegenover staat de bijtelling van het zogenoemde huurwaardeforfait. Het is in veel gevallen ook mogelijk en aantrekkelijk uw belastingvoordeel, wegens aftrekbare kosten, direct per maand te ontvangen. U kunt hiervoor een

Titel: Technische omschrijving 90 appartementen Cascade

Versie: 1.0

verzoek 'voorlopige teruggave inkomstenbelasting premie volksverzekering' indienen bij de Belastingdienst. In de praktijk betekent dit dat elke maand de te veel ingehouden belasting aan u wordt terugbetaald.

Wet bescherming persoonsgegevens

ADS Groep respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft, vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt ADS Groep uw gegevens aan derden / onderdelen van het aankoop-bouwproces, zoals de sanitair- en tegelleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen. Wij zullen tevens op uw verzoek uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. Uw keuze kunt tijdens het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst bij de makelaar aangeven op het daarvoor bestemde formulier.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN EN WONINGEN

Het gedeelte hieronder is de zogenoemde technische omschrijving. Hierin vindt u de technische informatie over uw woning. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast heeft de technische omschrijving een contractuele waarde. De technische omschrijving maakt, evenals de verkooptekeningen, onderdeel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud ervan. Bij tegenstellingen tussen de verkooptekening en de technische omschrijving heeft de technische omschrijving altijd voorrang. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. De woningen en parkeerplaatsen voldoen aan Bouwbesluit, de bouwverordening, voorschriften nutsbedrijven en overige gemeentelijke verordeningen ten tijde van aanvraag van de omgevingsvergunning. Nadrukkelijk wijzen wij er op dat de niet openbare parkeergarage, parkeerplaatsen en fietsenstallingen niet voldoen aan de NEN 2443. De NEN 2443 is niet voorgeschreven en op dit project dan ook niet van toepassing.

GRONDWERKEN

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen met name ten behoeve van de deels ondergrondse niet openbare parkeergarage, bergingen, fietsenstallingen, installatieruimten en leidingwerk, liftputten en de daaronder gelegen fundatie. De grond waarop het project wordt gerealiseerd is geschikt voor beoogd gebruik, namelijk: wonen met tuinen. Het overige grondwerk buiten de erfgrans ten behoeve van de omliggende straten, behorend tot het openbare gebied, wordt door de gemeente aangebracht en onderhouden.

TERREININRICHTING

Bestrating

De bestrating rondom het gebouw behoort tot de openbaar gebied en wordt in opdracht van de gemeente ontworpen, aangelegd en onderhouden. Ten tijde van de oplevering van de appartementen kan het voorkomen dat de inrichting van de woonomgeving nog niet geheel is voltooid, waardoor zich hinder kan voordoen.

Huisafval

In het openbare gebied nabij het gebouw worden door de gemeente ondergrondse voorzieningen aangebracht voor de inzameling van huisvuil voor alle woningen. In het complex zijn hiervoor geen voorzieningen opgenomen.

Toegang tot de hoofdentree van het complex

Aan de zijde van de Vleutensebaan en de Kees van Dongelsingel komt het complex "in het water" te staan. De toegang tot het complex aan de hoofdentree, aan de zijde van de Vleutensebaan, is bereikbaar via een brug.

Gemeenschappelijke binnentuin op de begane grond

De gemeenschappelijke binnentuin op de begane grond wordt hoofdzakelijk ingericht met groenvoorzieningen en (stap) tegels, zoals indicatief aangeduid op tekening. Deze groenvoorziening zal door de Vereniging van Eigenaren worden onderhouden en in stand worden gehouden evenals de overige gemeenschappelijke groenvoorzieningen in het complex. Afhankelijk van het seizoen in relatie tot de oplevering van het complex is het mogelijk dat de beplanting op een later moment geplaatst gaat worden, namelijk in het daartoe geëigend plantseizoen.

Dit gebied is toegankelijk voor alle woningen gelegen in het appartementengebouw. De bouwnummers 1 t/m 22 hebben een directe toegang tot deze daktuin. Tevens is deze ook vanuit het openbare gebied via de diverse trappen en hellingbanen bereikbaar.

Titel: Technische omschrijving 90 appartementen Cascade

Versie: 1.0

Voortuin eengezinswoningen

De voordeuren van de bouwnummers 10 en 18 t/m 22 zijn vanaf straatzijde door middel van betonnen traptreden en een verhoogde terras te bereiken. Deze is voorzien van betonnen tegels, een balustrade en tussen de woningen een Hedera scherm op gaas.

Privé-gedeelten aan de gemeenschappelijke binnentuin

De privé tuinen en terrassen van de woningen aan de gemeenschappelijke binnentuin worden gedeeltelijk voorzien van tegels.

De erfafscheiding tussen de privé daktuinen worden uitgevoerd in een haag met een hoogte van 100 tot 125 cm. Het onderhoud hiervan dient te geschieden door de VvE.

Eigenaren/bewoners dienen via hun privé-gedeelte – daaronder begrepen de buitenruimte(n) - toegang te verlenen voor het door/namens de Vereniging van Eigenaren te verrichten gevel- en groen(-/dak)onderhoud. De buitenruimte en erfafscheiding valt buiten de garantie.

Privé buitenruimte

Uitgezonderd de geprefabriceerde betonnen balkons van de woningen, van de bouwnummers 34 t/m 38, 49 t/m 53, 63 t/m 67, 76 t/m 79 en 84 t/m 86, worden de balkons/loggia's/terrassen voorzien van terrastegels (50*50 cm) op tegel dragers welke indicatief zijn weergegeven op de verkooptekeningen.

De erfafscheiding tussen de privé balkons op de eerste verdieping aan de binnentuin wordt uitgevoerd in een kant en klaar Hedera gaaspaneel en plantenbak (ca. 50 cm hoog). Het onderhoud hiervan dient te geschieden door de betreffende eigenaren. De buitenruimte en erfafscheiding valt buiten de garantie.

Variabele belasting: de maximale variabele belasting welke u kunt aanbrengen op de gemeenschappelijke daktuin(en) en/ of privé buitenruimte(n) is 2,50 kN/m² (ca. 250 kg/m²). Dit betreft zowel losse potten met planten en tuinmeubilair, als steigers, gewicht van personen, incl. (regen)water en dergelijke.

Verschillende balkons en terrassen worden voorzien van plantenbakken incl. beplanting. De beplanting valt buiten de garantie. Het onderhoud van de beplanting gebeurt door de Vereniging van Eigenaren.

Peil

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (P=0+) van de hoofdentree. Het peil wordt uitgezet op aanwijzing door de gemeente ten opzichte van het N.A.P. De overige hoogtematen worden op tekening aangegeven ten opzichte van dit peil. De aansluitende bestrating rondom het gebouw zal ter plaatse van de hoofdentree ca. 2 cm onder dit peil worden aangebracht.

Verlichting

De gezamenlijke binnentuin, de entreehal, lifthallen, trappenhuisen, galerijen, corridor, portieken, bergingsgangen, fietsenstallingen, parkeergarage, fietsentree en de techniekruimten worden van verlichting voorzien. Deze verlichting is geschakeld op de algemene gebouwvoorzieningen en het energieverbruik komt ten laste van de VvE.

PARKEERVOORZIENINGEN & BERGINGEN

Parkeren

De vrije hoogte tot de installaties/bebording aan het plafond van de garage zal tenminste 2,1 meter bedragen. Incidenteel kan het voorkomen dat deze hoogte niet wordt gehaald.

Titel: Technische omschrijving 90 appartementen Cascade

Versie: 1.0

De parkeergarage is voorzien van één gecombineerde in- en uitrit, welke middels een elektrisch aangestuurd beweegbaar hekwerk wordt afgesloten. Het beweegbare hekwerk is te openen met een handzender (één per parkeerplaats). Op de hellingbaan en in de parkeergarage dient stapvoets gereden te worden. De niet openbare parkeergarage is uitsluitend toegankelijk voor de bewoners van het complex, dus niet voor bezoekers en/ of mensen van buitenaf. Voor voetgangers al dan niet met de fiets aan de hand kan het hekwerk van de in- en uitrit geopend worden met behulp van een sleutelschakelaar en van binnen naar buiten met een drukknop.

Elke woning beschikt over een eigen vaste parkeerplaats die is gelegen in de parkeergarage van het complex. Indien uw woning beschikt over een extra privé garagebox, welke alleen toegankelijk is via de parkeerplaats, ontvangt u hiervoor ook een handzender.

Elke parkeerplaats wordt voorzien van een zogeheten "varkensrug" en is genummerd.

Optioneel kunt u kiezen voor een elektrische laadpaal voor uw auto, hiervoor is er in de parkeergarage een ringleiding opgenomen. U kunt hierover nadere informatie opvragen bij de kopersbegeleider.

Het parkeren van een motorvoertuig buiten de daarvoor bestemde parkeerplaatsen is niet toegestaan.

De parkeergarage wordt voorzien van een water- mistinstallatie.

Fietsenstalling en bergingen

De fietsentree wordt voorzien van een vloercoating, de wanden worden voorzien van Spackspuitwerk, de overige wanden worden niet afgewerkt. Het plafond zal worden afgewerkt met structuurspuitwerk. De fietsenstalling zelf is onafgewerkt met uitzondering van de vloercoating.

Voor diverse woningen (conform de VON-lijst) is in de kelder (laag -1) van het appartementengebouw een privé bergruimte conform Bouwbesluit voorzien. De wanden van deze bergingen zijn van onafgewerkte kalkzandsteen en/of onafgewerkte betonwanden en de vloer wordt eveneens uitgevoerd in onafgewerkt beton.

Het houten kozijn van de berging wordt voorzien van een houten deur in nader te bepalen kleur. Het plafond van de bergingen in de kelder worden, daar waar deze onder een woning zitten voorzien van een geïsoleerd plafond. In enkele bergingen en op sommige locaties in de bergingsgangen zullen er installatie-onderdelen ten behoeve van de algemene (nuts)installatie in het zicht aanwezig zijn welke de vrije hoogte beperken. Deze worden niet verder afgewerkt in verband met de benodigde bereikbaarheid in geval van onderhoud.

Elke berging wordt standaard voorzien van een lichtpunt, echter geen wandcontactdoos. In de bergingsgangen komt op een aantal plaatsen een wandcontactdoos ten behoeve van schoonmaakwerkzaamheden. De bergingen worden natuurlijk geventileerd.

Voor de woningen die geen berging in de kelder hebben is een ruime berging voorzien op de betreffende verdieping, tevens zijn voor deze woningen tenminste 2 fietsstallingsplaatsen beschikbaar in een van de gezamenlijke fietsenstalling voor het stallen van fietsen (als gelijkwaardige Bouwbesluit-oplossing voor een buitenberging).

De fietsenstallingen zijn niet voorzien van elektrische laadpunten voor E-bike of een scootmobiel. De accu van uw E-bike dient u in uw appartement op te laden.

Titel: Technische omschrijving 90 appartementen Cascade

Versie: 1.0

Techniek / werkkast

Op de begane grondvloer en in de kelder zijn diverse installatieruimten voorzien ten behoeve van de nutsbedrijven en/of algemene installatievoorzieningen. Deze ruimten worden afgesloten en zijn niet toegankelijk voor bewoners. Het betreden van deze ruimten kan zelfs gevaarlijk zijn. Op de begane grond in het appartementencomplex is er één werkkast opgenomen. Deze worden voorzien van een uitstortgootsteen en tegelwerk tot 1,5 meter aan de achterwand en op de vloer. Deze ruimtes zijn bereikbaar voor de VvE.

CONSTRUCTIE

Fundering

De fundering bestaat uit gewapende betonnen balken en poeren op betonnen funderingspalen volgens opgave van de constructeur.

Vloer parkeergarage en fietsenstallingen en lifthallen in de kelder

De betonvloer van de hellingbaan in de parkeergarage wordt ruw afgewerkt. Onderaan de hellingbaan wordt een lijngoot opgenomen. Niettemin kan regenwater of sneeuw de parkeergarage in worden gereden.

De betonvloer van de parkeergarage zelf ligt niet op afschot en wordt niet voorzien van waterafvoerpunten. De betonvloer van de parkeergarage wordt "gevlinderd" (glad) opgeleverd, en voorzien van markeringen. De vlakke betonvloeren van de fietsenstallingen, bergingsgangen en/of lifthallen in de kelder (laag -1) worden niet voorzien van een waterafvoerpunt. Ook deze betonvloeren worden gevlinderd opgeleverd.

Begane grondvloer

De begane grondvloer van het appartementengebouw wordt uitgevoerd als een betonvloer. Deze is conform het bouwbesluit aan de onderzijde, daar waar nodig, geïsoleerd.

Hoofddraagconstructie

De hoofddraagconstructie bestaat uit gewapende betonvloeren en -wanden.

Verdiepings- en dakvloeren

De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd als een betonnen vloer. De verdiepingvloeren in de appartementen worden voorzien van een zwevende zandcementdekvloer.

De dakvloer van de tuinkamer van bouwnummer 82 en 88 wordt uitgevoerd in een houten balklaag met daarop een houten beplating.

Woningscheidende wanden

De constructieve woningscheidende wanden worden uitgevoerd in gewapend beton. Overige woningscheidende wanden, zoals bijvoorbeeld de wanden tussen de corridor en de woning, worden uitgevoerd als zogenaamde "metal-stud" wanden (een dubbel metalen frame voorzien van gipsplaten). Wand van gemeenschappelijke schachten worden uitgevoerd in kalkzandsteen of in lichte wanden.

Liftschachten

De liftschachtwanden worden uitgevoerd in gewapend beton.

GEVELS EN DAKAFWERKING

GEVELS

De buitengevels van de woningen worden hoofdzakelijk opgebouwd uit een betonnen binnenspouwblad met isolatie of doorgaande houten binnenspouwblad (hsb-elementen) voorzien van isolatie en gipsplaten.

De buitengevels van het gebouw worden uitgevoerd in metselwerk in verschillende verbanden met een doorgestreeken voeg in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. Het metselwerk op de begane grond en de plint ter plaatse van de parkeergarage wordt uitgevoerd in een verspringend verband. Dit uiterlijk is een bewuste keuze van de architect en daarmee een belangrijk onderdeel van de uitstraling van de gevel. De gevels worden op verschillende locaties voorzien van geschilderd metselwerk.

De totale gevel, met uitzondering van aluminium kozijnen, ramen en deuren en de hiermee gelijk te stellen onderdelen, heeft een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c = 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ conform het bouwbesluit. Waar noodzakelijk, conform de regelgeving, worden geluidwerende voorzieningen aangebracht in de gevels aan de buitenruimte(n) van de woningen.

Naast de voordeuren van de bouwnummers 10 en 18 t/m 22 worden de gevels voorzien van een houten gevelbekleding.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen van de woningen worden vervaardigd in gepoedercoat aluminium en voorzien van de benodigde bewegende en vaste delen.

Daar waar dit conform de wet- en regelgeving nodig is, wordt bij naar binnen draaiende raamdelen een hekwerk (frans balkon) geplaatst. In sommige gevallen zal het hekwerk op de vloer gemonteerd worden en niet op het kozijn.

In dit project is er standaard niet voorzien in zonwering.

Ter plaatse van installatie- of NUTS ruimten in de parkeergarage zal een speciale uitvoering van gevelkozijnen noodzakelijk zijn, veelal gemaakt- of voorzien van ventilatieroosters.

De puien van de drie hoofdentrees zijn gemaakt van gepoedercoate aluminium vliesgevels afgewerkt.

Buitenbeglazing

De glasopeningen van de kozijnen, ramen en deuren in de gevel van de woningen worden bezet met drievoudige beglazing (HR+++).

Daar waar volgens regelgeving noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan het overige isolatieglas.

Waar noodzakelijk wordt, conform de regelgeving, de beglazing uitgevoerd in zon- en geluidswerende beglazing.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de appartementen voldoet op woningniveau aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKMWW). Hiervoor wordt echter geen certificaat afgegeven.

Sloten van buitendeuren:

- gezamenlijke hoofdentree / draaideur fietsentree : elektrisch bedienbaar middels een sleutelschakelaar;
- deur dakterras/balkon/loggia : zowel binnen als buiten een deurkruk, echter zijn deze alleen van binnenuit met een sleutel af te sluiten;
- parkeergarage : elektrisch bedienbaar via handzender, een sleutelschakelaar voor fietsers en van binnenuit middels een drukknop.

Sloten van binnendeuren

- entree deur appartement : cilinderslot;
- woonkamer : loopslot;
- slaapkamers : loopslot;
- badkamer : vrij- en bezetslot;
- toilet : vrij- en bezetslot;
- meterkast : kastslot;

Titel: Technische omschrijving 90 appartementen Cascade

Versie: 1.0

- inpandige berging : dag en nachtslot.

De scharnieren worden in gegalvaniseerde uitvoering uitgevoerd. De deurkrukken en kortschilden/rozetschilden worden in uitgevoerd RVS uitgevoerd.

U ontvangt bij oplevering 2 sleutels om de volgende deuren te openen:

- entreedeuken van het gebouw;
- woningtoegangsdeur;
- balkon- / terrasdeuren;
- meterkastdeur van het appartement als deze zich in een algemene gang bevindt;
- bergingsdeur

Daarnaast ontvangt u 1 handzender voor de speedgate (toegang garage) en, indien van toepassing, een handzender voor de kanteldeur van de garagebox.

Buitenschilderwerk

Het metselwerk van de buitengevel wordt op verschillende locaties voorzien van schilderwerk in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Onbehandeld blijven de meterschotten, het leidingwerk in de bergingen en techniekruimten.

Balkons, terrassen en omloop

De balkons behorende bij bouwnummers 34 t/m 38, 49 t/m 53, 63 t/m 67, 76 t/m 79 en 84 t/m 86 worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonplaat. De bovenzijde van deze balkons wordt niet afgewerkt. De overige balkons worden voorzien van daktegels (50*50cm) op een verhoogde tegeldrager systeem.

Alle balkons en dakterrassen worden voorzien van een gemetselde borstwering, welke, afhankelijk van de situatie, aan de binnenzijde worden afgewerkt met een vollkern beplating.

In verband met de doorvalbeveiliging worden de gemetselde borstweringen voorzien van een metalen balustrade met een invulling van metalen strips.

In verband met het verkeersgeluid worden de balkons van de bouwnummers 34 t/m 38, 49 t/m 53, 63 t/m 67, 76 t/m 79 en 84 t/m 86 voorzien van geluidswerende schermen conform de regelgeving en verkooptekeningen.

Afhankelijk van het bouwnummer wordt het plafond van het balkon of terras voorzien van een akoestisch spuitwerk of een andere vlakke afwerking.

De omloop op de begane grond (Noord- en Oostgevel) wordt voorzien van tegels (50*50cm), een metalen balustrade met een stripvulling en akoestisch spuitwerk op het plafond.

Dakafwerking hoofddaken

Op de platte daken van het gebouw wordt een isolatielaag aangebracht, voorzien van een dakbedekking. De dakranden van hoofddaken worden veelal afgewerkt met metalen zetwerk of een daktrim. De hoofddaken hebben een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. Op het dak worden tegelpaden aangebracht voor het onderhoud. Een groot deel van het dak zal voorzien worden van installatiekanalen en pijpen, schoorstenen (t.b.v. de installaties) en PV-panelen.

De dakinrichting is indicatief aangeduid op de verkooptekeningen. Het hoofddak (boven de 6^e verdieping) is bereikbaar vanuit het trappenhuis door middel van een dakluik. De overige daken zijn bereikbaar vanuit de appartementen.

Waar noodzakelijk worden de nodige aanlijnvoorzieningen aangebracht ten behoeve van gevel- en dakonderhoud.

BINNENINRICHTING APPARTEMENTEN

Binnenwanden

De binnenwanden (niet zijnde woning- of corridorscheidend) in de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton en/

Titel: Technische omschrijving 90 appartementen Cascade

Versie: 1.0

of kalkzandsteen. De wanddikte bedraagt ca. 10 cm. Al naar gelang de functie van de aangrenzende ruimten worden de wandeigenschappen aangepast om te voldoen aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit. De binnenwanden worden behangklaar (groep 3) opgeleverd, met uitzondering van de badkamer, de toiletruimte, de techniekruimte, trapkast en de meterkast.

De badkamer wordt voorzien van wandtegels tot ca. 220 cm boven de vloer met daarboven wit structuurspuitwerk.

Het toilet wordt voorzien van wandtegels tot ca. 120 cm en vanaf bovenkant wandtegels tot onderkant plafond van wit structuurspuitwerk.

Vloerafwerking

In de woningen wordt een ongeschuurde zwevende zandcementdekvloer op isolatie aangebracht, met uitzondering van de badkamer. De zwevende dekvloeren worden niet voorzien van een vochtscherm. Hou hiermee rekening bij het aanbrengen van uw vloerafwerking. Wij wijzen u erop dat de uw vloerafwerking, in verband met de vloerverwarming, niet zwevend mag worden aangebracht.

Het eventueel extra benodigd schuren van deze afwerkvloer dient door de koper met de vervolgbewerker van de desgewenste vloerbedekking/afwerking besproken en ingekocht te worden.

In de badkamer wordt een zandcement afwerkvloer op isolatie aangebracht. De badkamer en toiletvloer worden voorzien van tegelwerk. Het is, in verband met de garantie op het totale project, niet mogelijk om de badkamer te voorzien van een casco afwerking (zonder tegelwerk e.d.).

Plafondafwerking

In de woningen worden de plafonds voorzien van wit structuurspuitwerk (v-naden blijven in het zicht). Het plafond in de meterkasten / techniekruimten worden verder niet afgewerkt.

Bij garageboxen wordt plaatselijk een isolatiestrook tegen het plafond aangebracht om een koudebrug met het bovenliggende woning te voorkomen (en mogelijk wordt er een strook doorgezet op de aangrenzende wanden). Deze verlaging is circa 20 cm. Het plafond van de garagebox wordt verder niet afgewerkt.

Binnenkozijnen en deuren

De kozijnen in de appartementen bestaan uit stalen kozijnen en voorzien van opdekdeuren met bovenlicht. Daar waar nodig vanwege geluideisen worden binnendeuren zwaarder en/of met aanvullende maatregelen uitgevoerd.

Bij de badkamer en toiletruimte worden de kozijnen voorzien van een kunststeen dorpel achter de deur.

Op aanwijzing van de nutsbedrijven zullen er mogelijk ventilatieroosters in de meterkastdeur worden opgenomen.

Trappen

De trappen in de appartementen worden uitgevoerd als houten open vuren trap. De trappen van de bouwnummers 10 en 18 t/m 22 op de begane grondvloer uitgevoerd als dichte trap. Deze trappen worden geheel gegrond opgeleverd, waarbij de trapbomen worden 1x zijn afgeschilderd.

Het trapgat wordt afgezet met een houten spijlenhek of muurtje, afhankelijk van de positie. De trap wordt fabrieksmatig gegrond en de trapbomen, traphekken en trapspillen worden in het werk met watergedragen verf afgelakt. De houten leuning langs de muurzijde van de trap wordt fabrieksmatig (blank) gelakt.

Ter plaatse van de vides (splitlevel) van de bouwnummers 1 t/m 22 wordt een glazen balustrade geplaatst.

Vensterbanken

Ter plaatse van de buitenkozijnen met een borstwering worden conform de verkooptekeningen kunststenen vensterbanken aangebracht in een donkere kleur.

Titel: Technische omschrijving 90 appartementen Cascade

Versie: 1.0

Keuken

Uw appartement is standaard niet voorzien van een keukeninrichting. Door onze showroom Middelkoop Keukens uit Culemborg is een keukenvoorstel inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. In de woning zijn aansluitmogelijkheden aanwezig, op de plaatsen, zoals op de verkooptekening van de keuken is aangegeven.

De keuken krijgt twee afzuigventilatieventielen van het ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een wasemkap. U dient een recirculatie afzuigkap toe te passen. N.B.: de werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantieregeling en de voorschriften van het Bouwbesluit.

In het keuzetraject kunt u ervoor kiezen een keuken volgens uw eigen wens samen te stellen. Indien u meer aansluitpunten dan standaard kiest, dan ontvangt u hiervoor een offerte. Voor het verplaatsen van de standaard aansluitpunten op dezelfde wand voor de sluitingsdatum van het meerwerk zal in geval van een keuken via Middelkoop Keukens uit Culemborg geen extra kosten in rekening worden gebracht. De aanpassingen van deze aansluitpunten die nodig zijn om de keuken te plaatsen (na oplevering) zullen in uw meer- en minderwerk worden opgenomen. De keuken zelf rekent u af met onze showroom.

Indien u er voor kiest om **geen** keuken bij de projectshowroom te kopen worden de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de verkooptekening aangegeven is. Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een keuken bij derden kunnen voor sluitingsdatum worden aangevraagd middels het indienen van een keuken installatietekening. De installatietekening zal worden gecontroleerd en beoordeeld of deze bruikbaar en uitvoerbaar is. U zal dit moeten overleggen met uw kopersbegeleider. Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de woningborg-garantie!

Let op dat er ook wordt gekeken naar vloerverwarmingsvrije zone's en eventuele uitbreiding van de meterkast. Deze uitbreiding van de meterkast zal noodzakelijk zijn als u door de keuzes meer stroom vraagt dan dat er in de basis is opgenomen. Na uw definitieve keuzes/deadline zal dit worden berekend door onze e-installateur. U ontvangt hiervoor een aparte prijsopgave. Het is niet mogelijk om keuzes terug te draaien als u deze aparte prijsopgave ontvangt houdt u hier rekening mee.

Sanitair

In de woning wordt sanitair aangebracht volgens tekening qua positie en qua type sanitair. De bijbehorende afbeeldingen en benaming zijn terug te vinden in de brochure Uitvoeringsniveau Woning. Indien mocht blijken dat bepaalde artikelen zoals vermeld niet meer leverbaar zijn, dan zal er een kwalitatief gelijkwaardig alternatief worden aangeboden.

Meer- en minderwerk

U wordt in de gelegenheid gesteld om uw woning naar uw persoonlijke wensen en voorkeuren door ons te laten afwerken. Alle mogelijkheden vindt u terug op de standaard woonwensenlijst en de keuzelijst keukens, sanitair en tegelwerk.

Vanwege technische knooppunten zijn er echter enkele beperkingen aan de beschikbare keuzemogelijkheden. Mocht u wensen hebben, dan kunt u dit kenbaar maken bij onze kopersbegeleider.

BINNENINRICHTING ALGEMENE RUIMTEN

Entree / hal

Bij de hoofdentree in de centrale hal komt een droogloopmat te liggen en wordt verder voorzien van vloertegels.

De wanden in de hoofdentree worden voorzien van een betegelde hardstenen 'plint' van ca. 100 cm hoog met daarboven Spackspuitwerk, één en ander conform de kleur- en materiaalstaat.

Titel: Technische omschrijving 90 appartementen Cascade

Versie: 1.0

Aan de buitenzijde van de hal bevinden zich de metalen postkasten, brievenbussen en bellenplateau ten behoeven van de bouwnummers 1 t/m 9, 11 t/m 17 en 23 t/m 90.

De centrale hal wordt voorzien van een Bringme Box. Dit systeem is een slimme brievenbus en pakketbus voor appartementen, die leveringen van post ontvangt, aftekent voor ontvangst en u als koper / huurder op de hoogte brengt als uw pakket is bezorgt.

Het plafond wordt voorzien van akoestisch spuitwerk.

Hoofdtrappenhuis

De wanden worden afgewerkt met Spackspuitwerk.

De trappen worden daar waar nodig voorzien van een metalen hekwerk en muurleuning.

In de bovenste lifthal is een dakluik met vouwtrap aangebracht.

Noodtrappenhuisen

De noodtrappenhuisen worden onafgewerkt opgeleverd.

Corridor / Lifthallen

De vloeren worden afgewerkt met een vloerbedekking. De wanden worden afgewerkt met een Spackspuitwerk.

Het plafond op de 1^e verdieping wordt, in verband met het leidingtracé van de nutsleidingen, voorzien van een systeemplafond en de overige gangen worden voorzien akoestisch spuitwerk.

De lifthallen/ corridors en portieken worden indien nodig voorzien van een radiator.

Gemeenschappelijke ontmoetingsruimte De Cascade

De Cascade beschikt over een gemeenschappelijke ruimte die voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden voor en door de huurders en kopers van het complex. Deze ruimte is compleet afgewerkt incl. keuken, vloerbedekking en wand- en plafondafwerking.

De VvE draagt zorg voor het gebruik, het onderhoud en de eventuele reserveringen van de bovengenoemde gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

INSTALLATIES

Hemelwaterafvoer

Hemelwater van de balkons en terrassen wordt afgevoerd met een hemelwaterafvoer in de vloer, (deels) weggewerkt onder het tegelwerk.

Op de daken wordt het hemelwater middels aparte afvoeren en standleidingen aangesloten op het gemeentelijk rioelstelsel en zijn voorzien van de benodigde noodoverstorten.

Buitenriolering

De riolering van de woningen wordt in een gescheiden afvoersysteem uitgevoerd en aangesloten op het rioelsysteem van de gemeente, volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente.

Binnenriolering

De binnenrioleringsleidingen zijn van kunststof.

De binnenriolering van de woning omvat de volgende aansluitpunten, zoals in principe aangeduid op tekening:

- het toilet;
- het fonteintje in de toiletruimte;
- de wastafel(s);
- de douche(s);
- een afgedopte aansluiting voor de spoelbak van de keuken;

- een afgedopte aansluiting voor een vaatwasmachine in de keuken;
- een afgedopte aansluiting voor een wasmachine / droger.

Mechanische ventilatie

Elk woning heeft een individuele mechanische ventilatie installatie met warmteterugwinning (WtW) en vraag gestuurde ventilatie op basis van CO₂-sturing met een eigen regeling. De klepsturing verloopt automatisch op basis van een CO₂-sensor. Deze is geplaatst in de woonkamer. Het CO₂ percentage zal bepalen hoeveel er door de WtW geventileerd moet worden.

Koeling

Het appartement wordt niet voorzien van een koeling.

Vloerverwarming

Het appartementen c.q. de woning wordt aangesloten op stadswarmte en voorzien van vloerverwarming. In de woonkamer/keuken, slaapkamer(s) en badkamer worden separate thermostaten opgehangen, zodat per vertrek de beperkte mogelijkheid is de temperatuur een paar graden te beïnvloeden.

De verdeler wordt geplaatst op de positie conform de verkooptekening zoveel als mogelijk uit het zicht opgesteld, bijvoorbeeld onder een trap of in de berging/ techniekruimte. Deze verdeler zorgt ervoor dat het met water gevulde buizensysteem, dat niet zichtbaar in de vloer is verwerkt, van warmwater wordt voorzien om het appartement gelijkmatig te verwarmen. De verdeler wordt niet afgewerkt.

Om het vloerverwarmingssysteem goed te laten werken mag de warmteweerstand van de eventueel door u te kiezen vloerafwerking niet te hoog zijn. De maximale warmteweerstand, uitgedrukt in een R_b-waarde, mag maximaal 0,07 m²K/W zijn. Wij adviseren u hiermee rekening te houden, eventueel in overleg met uw vloer(afwerkings)leverancier.

De capaciteit van de installatie van de woningen wordt berekend volgens de eisen van Woningborg, waarbij in de woning de vertrek temperaturen, zoals hier onder genoemd bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, met gesloten ramen en deuren, en een in werking zijnde ventilatie met een capaciteit conform Bouwbesluit:

- verblijfsruimten 20°C;
- verkeersruimten 15 °C;
- badruimte 22°C.

Warmwatervoorziening

Het appartement wordt van warmwater voorzien door middel van een warmtewisselaar in de meterkast, die is aangesloten op het stadsverwarmingsnet.

Alle appartementen krijgen standaard CW4 > ca. 8 liter per minuut op een temperatuur van 60°. Houd hiermee ook rekening tijdens het maken van uw kopersopties.

Binneninstallatie warmwaterleidingen

Vanaf het aansluitpunt op de warmtewisselaar wordt de warmwaterleiding met de nodige stop- en aftapkranen naar de in principe op tekening aangegeven plaats aangebracht van:

- de mengkraan in de keuken (afgedopt);
- de douchemengkraan;
- de mengkraan van de wastafel(s).

Binneninstallatie koudwaterleidingen

Vanaf de drinkwateraansluiting wordt de koudwaterleiding met de nodige stop- en aftapkranen aangelegd naar de in principe op tekening aangegeven plaats van:

- het fonteintje;
- de douchemengkraan,
- de mengkraan van de wastafel(s);
- de mengkraan van de keuken(afgedopt);
- een afgedopt aansluitpunt voor een vaatwasmachine in de keuken (T-stuk op koudwater) ;
- het spoelwaterreservoir van het toilet;
- de aansluiting voor de wasmachine;

Titel: Technische omschrijving 90 appartementen Cascade

Versie: 1.0

De mengkraan in de algemene werkkast worden ook op koud- en warmwater aangesloten.

Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 1010, alsmede aan de voorschriften van het energiebedrijf, zoals geldend ten tijde van de vergunningaanvraag. Standaard is uw woning voorzien van 3*25 Amp. meterkast. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar. De groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast.

Aangezien de woning niet wordt voorzien van een gasaansluiting zal de keuken met een elektrische fornuis aansluiting (2*230V) worden uitgerust. Hiervoor wordt een groep opgenomen in de meterkast.

De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast, techniekruimte en berging, welke in het zicht blijven.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning zijn als inbouw uitgevoerd, met uitzondering van de meterkast, berging, techniekruimte en eventueel bij een keukenaansluiting. Hier worden wanneer dit noodzakelijk is, opbouw-schakelaars- en wandcontactdozen toegepast.

Het aantal en de plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de woning is vermeld op de verkoop-tekening. De individuele bergingen in de kelder en/of begane grond worden aangesloten op de algemene installatie. Daarbij wordt laagspanning van 24 Volt toegepast voor de verlichting. Er wordt geen wandcontactdoos geplaatst in deze bergingen.

Het appartementencomplex wordt voorzien van een video-intercom met een elektrische deuropener voor de centrale toegangsdeur. De entreehallen, de lifthallen, het trappenhuis, de bergingsgangen, de corridors en de gemeenschappelijke tuin worden voorzien van (deels permanente) verlichting. Alle collectieve voorzieningen worden aangesloten op de algemene installatie. Deels zal er worden gevoed met de energieopbrengst van de zonnepanelen die op het dak zijn opgesteld.

Veiligheid

In de woning worden rookmelders geplaatst. Deze wordt op de elektrische installatie van de woning aangesloten. De posities van rookmelders zijn ter indicatie op de verkoop-tekening aangegeven.

Telefoon / Centraal antenne systeem

Het telecommunicatie- en kabelbedrijf verzorgt de aansluiting tot in de meterkast. In de woonkamer en hoofdslaapkamer bevindt zich een aansluitpunt welke is voorzien van een trekdraad. In overige slaapkamers wordt conform de verkoop-tekening een loze leiding aangebracht die wordt voorzien van een controledraad. Deze leidingen kunnen benut worden om een telefoon- of kabelaansluiting te maken.

PV panelen

Op de daken komen PV panelen ten behoeve van het gehele complex. De exacte positie en het aantal is afhankelijk van de EPC berekeningen en is ter indicatie op de tekeningen aangegeven.

Glas- en gevelreinigingsinstallatie

Het gebouw wordt **niet** uitgerust met een glas- en gevelreinigingsinstallatie.

OVERIGE INFORMATIE

Dilatatievoegen

Om scheuren door krimp of uitzetting van de woningen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk, de kalkzandsteenwanden en de lichte scheidingswanden. Dit houdt in dat er verticale naden (dilatatievoegen) voorkomen, die ook in de eindafwerking de bewegingen van de wand moeten kunnen volgen. Hiermee moet rekening worden gehouden met de eindafwerking. Dit geldt ook voor alle horizontale aansluitingen tussen wanden en de plafond(s).

Krimpscheurtjes

Er ontstaan krimpscheurtjes bij vloeren, wanden en plafond aansluitingen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk.

Titel: Technische omschrijving 90 appartementen Cascade

Versie: 1.0

Krimpscheurtjes kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek.

Uw woning is voorzien van een zwevende dekvloer waarin de vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen. Tussen deze vloer en de constructieve betonvloer zit een laag PS schuim, deze dekvloer is van een hoge kwaliteit. Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en thermische spanningen welke optreden in de dekvloer. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking.

Indien u bijvoorbeeld kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen zoals PVC gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren, adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantie voorwaarden waaronder deze afwerkvloer aangebracht zal worden.

Tevens adviseren wij u om voor het aanbrengen van de vloerafwerking ten minste éénmalig gedurende 10 dagen het opstook protocol vloerverwarming te doorlopen om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken, dit protocol dient u te ontvangen van de desbetreffende leverancier. Voor los liggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes. Hierbij is het wel van belang, in verband met de juiste werking van de vloerverwarming, met het volgende rekening te houden.

De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m².K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert.

Vochthuishouding

Bij de oplevering bevat de woning veel bouwvocht. Houd hier rekening mee bij het aanbrengen van de wand- en vloerafwerking van uw woning. De stookkosten kunnen als gevolg van het bouwvocht in de eerste periode na oplevering hoger zijn.

KLEURSCHEMA (VOORLOPIG)

Voor het kleurschema verwijzen wij u naar de kleur- en materiaalstaat van de architect.

Materiaal- en kleurenschema

Inbo

Scherpakkerweg 15

Postbus 764

5600 AT Eindhoven

T +31 (0)40 243 40 45

Projectnummer

P10961

Opdrachtgever

BPD

Datum

29-5-2020

Fase:

Verkoop

Status:

definitief

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Exterieur		
Keerwand watergang (t.p.v. omloop)	prefab beton	natuurlijk met belijning
Betonnen band t.h.v. watergang (t.p.v. omloop)	prefab beton	natuurlijk met toeslag donkere kleur
Metselwerk	baksteen, waalformaat, wildverband	Sussex Multi of Sussex Multi gesinterd Fuss
Sauswerk metselwerk	Keimwerk	licht grijs/ wit
Houten gevelbekleding (begane grond)	Waxed woord houten delen	natuurlijk
Houten gevelbekleding (luifel 6e verdieping)	hout, soort ntb	natuurlijk
Buitenkozijnen	aluminium kozijnen	midden grijs
Beglazing	Blank glas en dichte delen met colorbel/emalitt	-
Buitendorpels	Kunststeen/ geïsoleerde onderdorpel	donker grijs
Gevelschem t.b.v. geluid	Blank gehard en gelaagd glas in staal/aluminium profiel	grijs
Doorvalbeveiliging	aluminium, kokerprofiel	midden grijs
Balustraden	stripstaal, lamellenhekwerk met verticale spijlen/strips	grijs
Hang- en sluitwerk	aluminium	blank
Optioneel screens	Aluminium poedercoat in kleur met glasvezeldoek	midden grijs / doek n.t.b. opgave architect
Buitenplafond / overstekken	akoestisch spuitwerk	licht grijs/ wit
Betonbanden, waterslagen en muurafdekkers	prefab beton	licht grijs/ natuurlijk
Bloembakken	kunststof, polyester	n.t.b.
Privacy schermen op balkons	prefab bloembak vv gaasscherm met begroeiing	grijs
Gevel dragers en lateien	staal, gepoedercoat	midden grijs
Waterslagen en zetwerk	aluminium gepoedercoat in kleur	midden grijs
Roosters in gevel	aluminium gepoedercoat in kleur	midden grijs (afhankelijk van positie)
Dakbedekking	bitumen	antraciet/ zwart
Terrastegels	beton, 500x500mm	licht grijs/ natuurlijk
Dakkap dakranden (6e verdieping)	aluminium zetwerk gepoedercoat in kleur	midden grijs
Dakdoorvoeren en technische componenten	metaal (aluminium)	midden grijs
hemelwaterafvoeren	n.t.b.	midden grijs
Daktuin	n.t.b.	n.t.b.
Terrastegels	beton, 500x500mm	licht grijs/ natuurlijk
Betontreden in terrein	prefab beton	natuurlijk
hekwerk tpv tuin woningtype A	stalen hekwerk vv begroeiing	midden grijs
Omschrijving		
Interieur algemeen		
Vloerafwerking entreehal (begane grond)	Keramische vloertegel 600x600 mm	n.t.b. door Inbo
vloerafwerking overige trapehuizen	Vloercoating of tegels (noodtrapehuis onafgewerkt)	n.t.b. door Inbo
vloerafwerking gangen	Tapijt	n.t.b. door Inbo
vloerafwerking gemeenschappelijke	Tegels	n.t.b. door Inbo
vloerafwerking Kelder incl. bergingen	Betonvloer monolithisch afgewerkt	natuurlijk
vloerafwerking overige bergingsbeuken	Coating	grijs
vloerafwerking appartement	onafgewerkte dekvloer	n.v.t.
Vloerafwerking badkamer / toilet	Vloertegels 300x300mm	standaard kleur n.t.b. in overleg met showroom
Plint algemene gangen en gemeenschappelijke ruimte	Hout 70 mm hoog	kleur ntb
Wandafwerking entreehal	Lambrisering van tegels + spuit-/sauswerk	n.t.b. door Inbo
Wandafwerking noodtrapehuis	-	natuurlijk
Wandafwerking gangen verdiepingen	Scan-, saus- en spuitwerk	n.t.b. door Inbo
Wandafwerking gemeenschappelijke ruimte	Spuitwerk	n.t.b. door Inbo
Wandafwerking gemeenschappelijke toilet	Wandtegels afmeting n.t.b.	n.t.b. door Inbo
Wandafwerking badkamer / toilet	Wandtegels 200x250mm	standaard kleur n.t.b. in overleg met showroom
Plafondafwerking garage	Houtwolcementplaten voor isolatie, overige beton	licht grijs
Plafondafwerking entreehal en gangen verdiepingen	akoestisch spuitwerk (1e verdieping systeemplafond)	wit
Plafondafwerking appartement en gemeenschappelijke ruimte	Spuitwerk	wit
Hoofdtrep tpv entree / vide	Stalen trap vv houtfineer met houten traptreden	natuurlijk afgelakt
Noodtrap	betontrape met schrobrand + treden vv wafelmotief	beton grijs
Muurleuning	Stalen kokerprofiel gepoedercoat in kleur	n.t.b. door Inbo
Lift inrichting	Spiegel/ zitbankje/ leuning in rvs	afgewerkt
Liftkader en deuren	RVS muurkadering	natuurlijk
Binnenkozijn t.p.v. hoofdtrapehuis	Aluminium/staal gepoedercoat in kleur	n.t.b.
Binnenkozijnen bergingen	Hout dekkend geschilderd	RAL 9010
Binnenkozijnen in woningen	staal gepoedercoat, met bovenlicht en vv opdekdeuren	RAL 9010
Binnenkozijnen in woningen penthouse	hout gedschilderd vv stompe deur	RAL 9010
Binnendeuren bergingen / hoofdtrapehuis	Houten deuren geschilderd in kleur	RAL 9010
Binnendeuren appartement	HPL opdekdeuren	RAL 9010
Binnendeurdorpels	kunststeen, Holonite basis en natura collection o.g.	donker grijs
Vensterbanken	Bianco C	donker grijs
Vensterbanken circa 200mm + vloerpeil	Multiplex geschilderd	RAL 9010
Pantry algemene ruimte	Froten melamine, blad Quarsiet	Fronten wit, blad Easy Miner