



HOF WELGELEGEN



Technische omschrijving

7 Schoolwoningen

Inhoud

PROJECTGEGEVENS	4
PROJECTGEGEVENS	4
WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN UW WONING	5
OVER HP BEHEER EN PHB DEVENTER B.V.	5
UW WOONADVISEUR.....	5
BELANGRIJKE TOELICHTING BIJ TRANSFORMATIEPROJECTEN	5
WAT BETEKENT EEN TRANSFORMATIEPROJECT	5
KENMERKEN VAN EEN TRANSFORMATIE	6
WAAROM DEZE TOELICHTING BELANGRIJK IS.....	6
DE KOOP	6
DE KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST	6
OPSCORTINGSDATUM	7
DE KOOPPRIJS	7
DE EIGENDOMSOVERDRACHT	7
APPARTEMENTSRECHTEN	8
APPARTEMENTSRECHT EN GEZAMENLIJKE RUIMTEN	8
REGLEMENT VAN SPLITSING	8
MODELREGLEMENT	9
HUISHOUDELIJK REGLEMENT	9
WAT DOET DE VERENIGING VAN EIGENAREN?	9
DE BETALING	10
KOPERSKEUZE (MEER- EN MINDERWERK).....	11
SLUITINGSDATA	11
UITVOERINGSDUUR EN BOUWVOLGORDE.....	11
PROGNOSE, VOOROPLEVERING EN OPLEVERING	12
ENERGIE	12
SLEUTELOVERHANDIGING	12
SERVICE EN GARANTIE.....	12
EEN WONING MET GARANTIE VOLGENS DE ALGEMENE VOORWAARDEN VAN PHB.....	13
WAT BETEKENT DEZE GARANTIE VOOR U?	13
ONDERHOUD	13
GEEN MISVERSTANDEN.....	14
WIJZIGINGEN EN VOORBEHOUD.....	14
ARTIST IMPRESSIONS	14
MAATVOERING EN INRICHTING	14
OVERIGE ZAKEN.....	15
ALGEMEEN	16
BBL (BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING)	16
TOEPASSING BBL BIJ DIT TRANSFORMATIEPROJECT	16
KRIJTSSTREEP METHODE:	16
ISOLATIEWAARDEN.....	17
RONDON HET GEBOUW.....	18
SLOOPWERK	18
PEIL	18
GRONDWERK	18
BUITENRIOLERING.....	18
BESTAANDE HEMELWATERAFVOEREN EN DAKGOTEN	19

BESTRATING/ TERREININRICHTING EN BEPLANTING	19
HET GEBOUW	20
ALGEMEEN	20
CENTRALE HAL	20
POSTKAST EN BELLENTABLEAU	20
OPBOUW SCHOOLWONINGEN	20
CONSTRUCTIE.....	20
ALGEMEEN	20
FUNDERING	20
CONSTRUCTIEVE WANDEN	20
BUITENGEVELS	21
BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	21
DAKEN	21
TERRAS	22
BINNENWANDEN	23
DEKVLOER	23
PLAFOND	24
ENTRESOL	24
BINNEN KOZIJNEN EN BINNENDEUREN	25
BINNEN AFTIMMERING	25
HANG- EN SLUITWERK	25
STRUCTUURSPUITWERK	26
VENSTERBANKEN	26
KEUKEN	26
AFWERKING TOILET EN BADKAMER APPARTEMENT	26
TEGELS	27
INSTALLATIES APPARTEMENT	28
ALGEMEEN	28
DRINKWATER	28
AFVOEREN RIOLERING	28
VERWARMINGSINSTALLATIE	28
MECHANISCHE VENTILATIE	29
GASLEIDINGEN	29
ELEKTRISCHE INSTALLATIE	30
ROOKMELDERS	30
MEDIA EN COMMUNICATIE AANSLUITING	30

PROJECTGEGEVENS

Projectgegevens

- 1 ***Plaats van het project***
Plaats: Gemeente Apeldoorn, Molenstraat
- 2 ***Project***
Het project Hof Welgelegen, Apeldoorn bestaat in totaal uit 7 transformatie woningen en 18 nieuwbouw woningen. Deze technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 7 transformatie woningen.
- 3 ***Ontwikkeling:***
Riva Real Estate
Delftweg 58b
Rijswijk
- 4 ***Architect:***
Bureau Kroner Architecten
Leemansplein 486
Den Haag
- 5 ***Realisatie:***
PHB Deventer B.V.
Duurstedeweg 4
Deventer
- 6 ***Inlichtingen en Verkoop:***
Makelaar Nieuwbouw Centrum Apeldoorn
Roggestraat 167
Apeldoorn
info@nieuwbouwcentrumapeldoorn.nl
- 7 ***Internet:***
www.hofwelgelegen.nl
www.phbbouw.nl
www.mijnwoning.phbdeventer.nl

WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN UW WONING

Over HP beheer en PHB Deventer B.V.

HP beheer en PHB Deventer B.V. werken nauw samen bij de ontwikkeling en realisatie van het project Hof Welgelegen in Apeldoorn. HP beheer treedt op als ontwikkelaar. PHB treedt op als bouwer.

Zoveel mensen, zoveel wensen. Dat geldt zeker voor de invulling van de woon- en leefomgeving en het transformeren van karakteristieke gebouwen naar een nieuwe functie. Als ontwikkelaar en bouwer van nieuwbouw woningen en appartementen zijn wij uitstekend in staat uw wensen te vertalen naar onze projecten. Zo geven wij klantgericht en met een focus op kwaliteit, invulling aan consumentgericht bouwen.

Op www.HPbeheer.nl en www.phbbouw.nl kunt u nader kennis met ons maken. Aan de hand van onze gerealiseerde projecten krijgt u een beeld van onze visie op werken.

Uw woonadviseur

Gedurende het bouwproces zijn de woonadviseurs van PHB Deventer uw persoonlijk aanspreekpunt aangaande onderwerpen die betrekking hebben op de realisatie van uw woning. Zij zullen u regelmatig informeren over onder andere de voortgang van de bouw. Dit gebeurt door middel van bijvoorbeeld een nieuwsbrief, een kopersinformatiemoment of kijkmiddagen op de bouwplaats. De woonadviseur is geen binnenhuisarchitect. Voor dit project zijn een aantal voorgedefinieerde opties opgenomen in de koperkeuzelijst. Deze kunt u bespreken met uw woonadviseur.

Nadat de ontwerpen en de verkoop definitief zijn, wordt u uitgenodigd voor een individueel gesprek met één van de woonadviseurs om eventuele vragen te behandelen. Daarnaast is er de mogelijkheid in de showrooms keuzes te maken voor onder andere de keuken, het tegelwerk en het sanitair. Keuzes welke via een showroom lopen zullen na het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst plaatsvinden.

Belangrijke toelichting bij transformatieprojecten

Bij een transformatieproject, zoals het omzetten van een bestaand schoolgebouw naar wooneenheden, werken we met deels bestaande structuren en producten. Hierdoor is het soms niet mogelijk om aan alle meer- en minderwerk wensen volledig tegemoet te komen. Wij doen ons uiterste best om uw wensen te realiseren, maar bepaalde restricties zijn onvermijdelijk.

Daarom is het van groot belang dat alle keuzes en aanpassingen altijd in goed overleg plaatsvinden met uw woonadviseur. Samen bekijken we wat haalbaar is binnen de mogelijkheden. Zo zorgen we voor een eindresultaat dat zo goed mogelijk aansluit bij uw woonwensen.

Wat betekent een transformatieproject

Bij een transformatieproject wordt een bestaand gebouw verbouwd en aangepast naar een nieuwe functie, zoals bijvoorbeeld het realiseren van woningen in een voormalig schoolgebouw. Hierbij blijft een belangrijk deel van de bestaande constructie behouden en wordt het gebouw aangepast aan de geldende eisen voor wonen, comfort en veiligheid. Dit is een andere aanpak dan bij nieuwbouw, waar vanaf de eerste steen alles volledig nieuw wordt ontworpen en gebouwd.

Kenmerken van een transformatie

- Bestaande bouw als uitgangspunt
Bij een transformatie blijven delen van het bestaande gebouw behouden. We werken met bestaande constructies, vloeren en wanden.
Dit betekent dat niet alles exact volgens standaard nieuwbouwnormen kan worden uitgevoerd.
- Technische uitdagingen:
 - Tijdens de uitvoering kunnen onverwachte situaties aan het licht komen, zoals afwijkingen in maatvoering, verborgen constructies of bestaande installaties. Waar nodig zoeken wij naar passende oplossingen die zo veel als mogelijk aansluiten bij de kwaliteit en uitstraling van het project en binnen de geldende regelgeving.
- Beperkingen in maatwerk:
Hoewel we ons uiterste best doen om uw wensen te realiseren, zijn bepaalde aanpassingen niet altijd mogelijk door de bestaande bouwkundige en technische kaders.
- Aanpassingen tijdens de uitvoering
Door de aard van een transformatie kan het noodzakelijk zijn om bepaalde technische oplossingen of uitgangspunten tijdens het bouwproces aan te passen. Dit gebeurt zorgvuldig en met behoud van de beoogde kwaliteit.
- Afwijkingen
Afmetingen, details of afwerkingen kunnen in beperkte mate afwijken van de verkooptekeningen of technische omschrijving. Dit is een normaal gevolg van het werken aan een bestaand gebouw.
- Karakter van bestaande bouw
Een transformatieproject combineert bestaand karakter met zoveel mogelijk hedendaags wooncomfort. Hierdoor kunnen bepaalde onderdelen anders zijn dan bij een volledig nieuw gebouw. Juist deze combinatie geeft het project zijn unieke uitstraling.
- Geen nieuwbouw:
Een transformatieproject biedt charme en karakter, maar vraagt flexibiliteit van alle betrokkenen. Het is geen exact voorspelbaar proces zoals bij nieuwbouw.

Waarom deze toelichting belangrijk is

Wij vinden het belangrijk dat u begrijpt wat een transformatieproject inhoudt. Door te werken met een bestaand gebouw kunnen zich situaties voordoen die vooraf niet altijd volledig zichtbaar zijn. Met deze toelichting willen wij helderheid bieden over de mogelijkheden en onmogelijkheden die daarbij horen. Ons doel blijft om een kwalitatief hoogwaardige woning te realiseren die voldoet aan de eisen van deze tijd, met respect voor het karakter van het bestaande gebouw.

De koop

Een woning kopen doet u niet dagelijks. Omdat het bovendien om grote bedragen gaat en een belangrijke stap in uw leven is, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een woning. Wij adviseren u de technische omschrijving aandachtig te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten. Hieronder geven wij aan wat u precies wel en niet koopt als u een overeenkomst met ons sluit. Daarnaast leggen wij uit hoe de betalingen verlopen.

De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van een woning, sluit u een koopovereenkomst voor de aankoop van de grond met de ontwikkelaar en een aparte aannemingsovereenkomst voor het realiseren van het gebouw en uw privé-gedeelte met PHB. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopprijs, terwijl de ontwikkelaar en PHB zich als verkoper en bouwer verplichten tot levering van de grond en de bouw van het gebouw en uw privé gedeelte. Nadat beide overeenkomsten zijn ondertekend, ontvangt u de overeenkomsten vervolgens van de ontwikkelaar en PHB retour (al dan niet via de makelaar). De notaris ontvangt een kopie. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel leveringsakte genaamd) opmaken. Schriftelijke (contract-)stukken en/of schriftelijke toezeggingen van Ontwikkelaar of PHB zijn bindend.

Opschortingsdatum

In de koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomst wordt een aantal opschortende voorwaarden opgenomen. Hierbij kunt u denken aan het verkrijgen van de benodigde vergunningen, het onherroepelijk worden van relevante besluiten en andere voorwaarden die noodzakelijk zijn om de transformatie van het bestaande gebouw naar woningen te kunnen realiseren.

Aan deze voorwaarden is een uiterste opschortingsdatum gekoppeld. Dit is de datum waarop wij verwachten dat aan alle voorwaarden is voldaan om de voorbereidende werkzaamheden, waaronder de noodzakelijke sloopwerkzaamheden en aansluitend de realisatie van de woningen, te kunnen starten.

Rond deze datum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Indien aan de voorwaarden is voldaan, worden de overeenkomsten onherroepelijk en kan de verdere uitvoering van het project volgens planning plaatsvinden.

Indien op dat moment nog niet aan alle voorwaarden is voldaan, zullen wij een nieuwe opschortingsdatum voorstellen en u hierover informeren.

De koopprijs

De koopprijs van een appartement is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.).

Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grond- en ontwikkelingskosten;
- bouwkosten, inclusief eventuele loon- en materiaalkostenstijgingen;
- kosten van de architect en overige adviseurs;
- aanlegkosten van water, elektra, data en riolering;
- gemeentelijke leges;
- notariskosten voor de aankoop van uw appartement;
- omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);

Niet in de 'vrij op naam' prijs is opgenomen:

- kosten voor eventueel meer-/minderwerk;
- abonnee- en aansluitkosten voor telefoon- en kabel aansluiting;
- de afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
- kosten van het verlengen of het vervallen van de hypotheekofferte;
- renteverlies tijdens de bouw (waarover u meer leest onder 'De betaling').

De eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van

levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw grondgebonden woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor de eigendom van de grond, met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst is de uiterste datum van het notarieel transport van uw woning vermeld. Dat is de datum waarop u uiterlijk eigenaar van de grond wordt. Vóór die datum stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven.

Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- rente welke vanaf datum dat de grond rentedragend is; en eventueel;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat uw geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en in depot blijft, zal doorgaans gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Indien dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

Appartementsrechten

Bij het kopen van een woning dat onderdeel is van een groter gebouw, koopt u een zogenoemd appartementsrechtsrecht. Dit betekent dat u juridisch eigenlijk twee zaken aanschaft: een mede-eigendom van het hele gebouw en het alleenrecht om uw woning te mogen gebruiken.

U bent dan samen met alle andere bewoners eigenaar van het hele gebouw. Er gelden dan ook regels waar alle eigenaren zich aan moeten houden.

Appartementsrecht en gezamenlijke ruimten

Een appartementsrecht ontstaat door een gebouw onder te verdelen in kleinere gebruiksruidten (breukdelen). Juridisch heet dat: splitsing in appartementsrechten. De notaris maakt een zogenoemde splitsingsakte op, waarbij een splitsingstekening hoort. Op die tekening worden de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten duidelijk aangegeven. Alle appartement eigenaren zijn dus naast de privégedeelte, gezamenlijk eigenaar van het hele gebouw. Een bewoner mag als mede-eigenaar dan ook van alle gezamenlijke ruimten gebruik maken.

De splitsingstekening en de splitsingsakte worden samen in de openbare registers bij het Kadaster ingeschreven. Ze zijn voor iedereen op te vragen en in te zien. Deze documenten kunnen bijvoorbeeld bij misverstanden duidelijkheid verschaffen over wie de eigenaar is.

Reglement van splitsing

Een van de belangrijkste onderdelen van de splitsingsakte is het reglement van splitsing. Hierin staan gedragsregels voor eigenaren en bewoners. Voor gemeenschappelijke ruimtes, zoals gangen, de hal het dak en omliggende tuin bevat het reglement een aantal gebruiksbepalingen. Ook wordt er gesproken over de verplichte financiële bijdrage in gemeenschappelijke onderhouds- en gebruikskosten en de technische installaties en fundering. Alle appartement eigenaren betalen aan de gemeenschappelijke kosten. Dit zijn servicekosten. U bent tenslotte allemaal eigenaar van het gehele gebouw. Alle eigenaren

van het gebouw moeten dus ook aan het onderhoud van de riolering in de grond meebetalen en alle eigenaren van het gebouw moeten ook meebetalen aan het onderhoud van het dak.

Modelreglement

In de notariële splitsingsakte wordt verwezen naar het zogenaamde Modelreglement. In uw splitsingsakte staat het jaartal vermeld van het Modelreglement dat van toepassing is. Het Modelreglement en de afwijkingen daarvan in de akte van splitsing vormen samen het reglement van splitsing.

Huishoudelijk reglement

U dient als appartement eigenaar uw appartement zo te gebruiken en te onderhouden, dat u de andere bewoners niet tot overlast bent. U zorgt bijvoorbeeld dat er geen verstoppingen in sanitair ontstaan, u mag niet zomaar een televisieschotel plaatsen en u mag 's nachts de muziek niet hard aanzetten. Uw rechten en verplichtingen zijn niet alleen te vinden in de wet en het reglement van splitsing, maar ook in een huishoudelijk reglement.

Het huishoudelijk reglement kan worden gewijzigd in een vergadering van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Wat doet de Vereniging van Eigenaren?

U bent als appartement eigenaar verplicht lid te worden van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de appartement eigenaren. Denk hierbij aan onderhoud van de ruimtes die door alle eigenaren worden gebruikt. De vereniging is verplicht een reservefonds bij te houden voor toekomstige onderhoudskosten (meerjarenonderhoudsplan). De VvE bestaat uit een bestuur en een ledenvergadering. Dit bestuur wordt gezamenlijk met de meerderheid van stemmen door u als bewoner gekozen.

In de ledenvergadering worden besluiten genomen over het onderhoud van het gebouw en wie dit gaat doen, maar ook bijvoorbeeld bij overlast van één van de bewoners. Voor een besluit is een meerderheid van stemmen nodig. De ledenvergadering keurt ook de uitgaven van het afgelopen boekjaar goed (kascommissie) en bepaalt de begroting voor het volgend boekjaar. Zo kan er onder andere worden besloten dat er extra bijdragen in de servicekosten nodig zijn.

Waar bestaan de servicekosten uit?

Met de term 'servicekosten' wordt bedoeld, de kosten die nodig zijn voor het behoud en onderhoud van alle gezamenlijke ruimten en gezamenlijk installaties.

Andere vaste posten zijn verzekering van het gebouw en schoonmaakkosten van trappen en gangen. Ook wordt een deel van de bijdrage gereserveerd voor incidenteel en periodiek onderzoek, zoals onderzoek van het metselwerk, schilderwerk of vernieuwing van het dak.

Gemeenschappelijke voorzieningen en terrein

Het project beschikt over diverse gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder het gezamenlijke terrein, de bestrating, groenvoorzieningen, verlichting, hemelwaterafvoeren, riolering, fietsvoorzieningen en overige gezamenlijke inrichtingselementen.

De eigenaren van de nieuwbouw woningen en school woningen dragen gezamenlijk zorg voor het beheer, onderhoud, herstel en eventuele vervanging van deze voorzieningen. De wijze waarop dit beheer en onderhoud wordt georganiseerd, alsmede de verdeling van de kosten, wordt vastgelegd in de notariële stukken behorende bij het project.

Voor de schoolwoning eigenaren geldt daarnaast dat zij van rechtswege lid zijn van de Vereniging van Eigenaars (VvE) van het schoolgebouw. De rechten en verplichtingen met betrekking tot de

gemeenschappelijke voorzieningen en het gezamenlijk terrein zijn nader uitgewerkt in de notariële akten, het splitsingsreglement en eventuele aanvullende beheer- of mandeligheidsregelingen.

De betaling

In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst wordt de totale koopsom gesplitst weergegeven in een koopsom en een aanneemsom. Bij de notariële levering betaalt u de koopsom en de op dat moment reeds vervallen termijnen. Voor zover na de levering nog termijnen verschuldigd worden, ontvangt u hiervoor gedurende de uitvoering van het project afzonderlijke facturen van PHB.

Indien u uit eigen middelen betaalt, voldoet u deze facturen rechtstreeks aan PHB.

Indien u de woning financiert met een hypothecaire lening en de hypotheekakte nog niet is gepasseerd, geldt uitstel van betaling conform de bepalingen in de koop- en aannemingsovereenkomst. Over reeds verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële levering met u verrekend.

Naarmate de werkzaamheden verder vorderen en een volgende termijn opeisbaar wordt, ontvangt u van ons een betalingsverzoek. Het is uw eigen verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat deze facturen tijdig bij uw geldverstrekker worden ingediend, zodat de betaling binnen de gestelde termijn kan plaatsvinden.

Vanaf de datum van eigendomsoverdracht bent u hypotheekrente verschuldigd over het opgenomen hypotheekbedrag. Indien een gedeelte van de hypotheek in depot staat, ontvangt u hierover doorgaans een depotvergoeding volgens de voorwaarden van uw geldverstrekker.

WEGWIJZER BIJ DE BOUW VAN UW WONING

Koperskeuze (meer- en minderwerk)

Voor het project Hof Welgelegen is een koperskeuzelijst opgesteld waarmee het afwerkings- c.q. uitrustingsniveau van de woning nader kan worden bepaald, tegen de in deze lijst vermelde prijzen. U krijgt in een persoonlijk gesprek met een woonadviseur van PHB de gelegenheid hieruit een persoonlijke keuze te maken.

Heeft u andere individuele wensen, dan kunt u deze tijdens dit gesprek voorleggen. De woonadviseur geeft aan wat wel en wat niet mogelijk is. U ontvangt voor die wensen een offerte. Hierbij maakt PHB zich het voorbehoud tot het onverkort afwijzen van het meer- en/of minderwerk gezien de geldende voorschriften, de stand van de bouw en de opzet van het bouwplan. Bij transformatieprojecten is het honoreren van meer en minderwerk bovendien vaak lastig vanwege reeds bestaande onderdelen. Wijzigingen met betrekking tot de constructie, het gevelbeeld, positie meterkast, leidingkokers en aanpassen van de woning, anders dan goedgekeurd door de woonadviseur behoren niet tot de mogelijkheden en worden derhalve niet in behandeling genomen.

Uw woning wordt standaard afgewerkt met wand- en vloertegels en sanitair, zoals in de materiaalspecificatie van deze technische omschrijving is weergegeven. Ten aanzien van het tegelwerk en sanitair wordt u in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van de badkamer(s) en de toilet(ten) aan te passen, binnen de gestelde eisen en mogelijkheden van het Bouwbesluit. Posities van sanitaire voorzieningen mogen niet worden gewijzigd. Deze mogelijkheden kunt u bespreken bij de showroom. Ook voor het showroomtraject wordt een sluitingsdatum bepaald, waarbinnen u uw keuzes middels een getekende offerte kenbaar kunt maken.

De VON-prijs van uw woning is exclusief keuken, Op de verkooptekening zijn de contouren voor de opstelplaats van de keuken aangegeven met de installaties. Deze contouren komen overeen met de posities van de keukeninstallaties die u terugvindt op de 0-tekening van de keuken.

U wordt tot aan de sluitingsdatum in de mogelijkheid gesteld een keuken uit te zoeken. U dient er zelf voor te zorgen dat de keukenleverancier (voor de sluitingsdatum) een installatietekening aanlevert. Indien daarvoor aanpassing van de installaties nodig is, zult u van PHB daarvoor een offerte ontvangen.

Sluitingsdata

De sluitingsdata zijn de uiterlijke inleverdata van de meer- en minderwerk wensen. U dient al uw keuzes kenbaar gemaakt te hebben en offertes ondertekend te hebben voor het verlopen van deze datum. Na het verstrijken van de sluitingsdata kunnen opties niet meer in behandeling worden genomen. Zodra deze data bekend zijn, worden deze aan u kenbaar gemaakt.

Uitvoeringsduur en bouwvolgorde

De uitvoeringsduur van het woongebouw is vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. Deze genoemde werkbare werkdagen zijn gerekend vanaf de start van de uitvoeringsbouwwerkzaamheden, voor het oprichten van het complex. Dit is dus niet bij aanvang sloopwerk bestaande pand. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan derhalve tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen. Er kan per € 1.000,00 gekozen meerwerk, 1 werkdag extra worden gerekend. De bouwvolgorde waarin de appartementen worden gebouwd en opgeleverd, wordt bepaald door het uitvoeringsteam.

De bouwtijd is onder andere afhankelijk van werkbaar weer. Wanneer er in een periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er relatief weinig werkbare dagen in die periode en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken.

Prognose, vooroplevering en oplevering

Tijdens de bouw zullen wij u periodiek op de hoogte houden van de voortgang van het werk. In deze voortgang wordt tevens een opleveringsprognose afgegeven.

Hierbij geldt: hoe dichterbij het einde van de bouw nadert, des te nauwkeuriger de prognose.

Uiterlijk twee weken voor de geplande oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de opleveringsdatum en het tijdstip. Voorafgaande hieraan, circa 2 weken, krijgt u de gelegenheid de woning te inspecteren. Bij de inspectie worden de geconstateerde gebreken genoteerd die dan zoveel mogelijk bij de oplevering zullen zijn hersteld. De voorafgaande inspectie heeft tot doel bij de oplevering zo min mogelijk gebreken aan te treffen. U mag bij de oplevering zelf een deskundige partij meenemen. De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk (indien aangebracht) en de ruiten. Deze worden schoon opgeleverd.

Energie

De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektriciteit, water en riolering zijn bij de vrij op naam prijs inbegrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit, water en riolering zijn tot de dag van oplevering niet voor rekening van de koper. Tijdens de bouwperiode zal PHB de woningaansluitingen coördineren en een energie leveringscontract afsluiten met een energieleverancier. Met de, tijdens de oplevering, opgenomen meterstanden zal dit contract worden opgezegd. Het is aan u, als koper, om tijdig een energiecontract aan te gaan bij een naar eigen wens te kiezen energieleverancier. De woning kan worden voorzien van een zogenaamde "slimme meter". Dit is een keuze van de netbeheerder in het plan. PHB heeft hierin geen zeggenschap. Als er een "slimme meter" wordt toegepast kan deze meter de meterstanden op afstand uitlezen. PHB zal geen medewerking verlenen, bij een verzoek, om een ander type meter te plaatsen waarbij een dergelijke uitleesfunctie niet aanwezig is.

Sleuteloverhandiging

Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde gebreken schriftelijk vastgelegd en indien alle betalingen, inclusief de betaling van de gekozen opties, zijn gestort op de rekening van PHB, worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt u ook de volle verantwoordelijkheid over de woning, hetgeen betekent dat u de woning en toebehoren vanaf die dag zelf dient te verzekeren. Na de oplevering worden de opleverpunten hersteld. Hierna kunt u de opleverlijst voor afgehandeld ondertekenen. Van een tweede oplevering is daarmee geen sprake. Schades welke na oplevering worden geconstateerd worden niet meer in behandeling genomen.

Service en garantie

Bij het kopen van een woning komt nogal wat kijken. Degene die al eens een huis heeft gekocht kan daar vast wel over meepraten. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders enz. kunnen één en ander onoverzichtelijk maken, waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u echter tijdens het gehele proces. Deze uitgebreide technische omschrijving is daar een voorbeeld van. Daarom leveren wij u na het definitief stellen van de ontwerpen goede, duidelijk geordende informatie.

Alle informatie welke vanuit PHB wordt verzonden, wordt ook bijgehouden op een digitaal platform. U kunt nu al middels een openbare inlog, de meest recente stukken inzien. Na het ondertekenen van de

overeenkomsten ontvangt u een uitnodiging voor een persoonlijke inlog. Middels deze persoonlijke inlog kunt u ten alle tijden bij alle stukken, tot sluitingsdata de opties selecteren en bevestigen, opdrachtbevestigingen digitaal ondertekenen en via dit platform de communicatie met de woonadviseur onderhouden. Eenvoudig alles in één overzicht.

Een woning met garantie volgens de Algemene Voorwaarden van PHB

Om u als koper zekerheid te bieden, hanteert PHB eigen algemene voorwaarden en een uitgebreide toelichting bij de aannemingsovereenkomst. PHB stelt hoge eisen aan vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit en betrouwbaarheid.

Wat betekent deze garantie voor u?

Als u een woning koopt bij PHB, betekent dit onder andere het volgende:

- PHB verplicht zich tot het leveren van kwaliteit en het nakomen van de afspraken zoals vastgelegd in de aannemingsovereenkomst, de algemene voorwaarden en de technische omschrijving.
- De aannemingsovereenkomst wordt schriftelijk aangegaan en u ontvangt alle bijbehorende documenten, zodat u volledig geïnformeerd bent over uw rechten en plichten.
- Tijdens de bouw blijft het risico bij PHB en is het gebouw voldoende verzekerd tegen schade door brand, storm, water en andere calamiteiten.
- U ontvangt bij oplevering een rapport van eventuele tekortkomingen. PHB verbindt zich ertoe deze tekortkomingen onverwijld, maar uiterlijk binnen drie maanden na oplevering, te herstellen.
- Na oplevering geldt een onderhoudsperiode met garantie van 3 maanden op de woning. Binnen deze periode worden tekortkomingen die aan het licht komen en toe te rekenen zijn aan de aannemer kosteloos hersteld.
- Geschillen over de uitvoering van de aannemingsovereenkomst worden beslecht door arbitrage bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw of via de gewone rechter.

Bij tegenstrijdigheden tussen de verkoopbrochure en de technische omschrijving met bijbehorende contracttekeningen, zijn de technische omschrijving en de contracttekeningen leidend.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden zoals opgenomen in de algemene voorwaarden van PHB.

Onderhoud

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

GEEN MISVERSTANDEN

Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen. Daarom treft u hieronder nog een reeks van relevante zaken aan over (de bouw van) uw appartement.

Wij streven er uiteraard naar, om alle informatie correct en juist op te nemen in deze technische omschrijving. Aangezien het hier gaat om een transformatie van een bestaand gebouw, is deze fase extra dynamisch. Tijdens het opstellen van dit document kunnen betere of gewijzigde uitgangspunten ontstaan, mede door de specifieke uitdagingen die een transformatie met zich meebrengt. Ook wordt er steeds meer input gegeven door de diverse partners die mee werken aan de bouw van dit complex. Mogelijk dat door deze input, uitgangspunten gewijzigd moeten worden.

Dit kan resulteren in verschillen tussen deze voorlopige technische omschrijving, en de uiteindelijke contracttekeningen.

Bij verschillen tussen voorlopige verkoopinformatie en de contractstukken zijn de in de koop- en aannemingsovereenkomst aangewezen contractstukken en de daarin opgenomen rangorde bepalend.

Wijzigingen en voorbehoud

- Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit plan. Omdat het hier gaat om een transformatie van een bestaand gebouw, waarbij veel ambachtelijk werk wordt verricht, behoudt PHB zich het recht voor, op of aan de opstellen architectonische, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen. Alsmede afwijkingen die eventueel voortvloeien uit de eisen en wensen van de overheid en/of nutsbedrijven.
- De wijzigingen waar we hierboven op doelen, mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van het gebouw en/of privé-gedeelte. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van het gebouw en/of privé-gedeelte mogen door de eventuele wijzigingen niet worden aangetast. Aan dergelijke wijzigingen kunt u noch bij de ontwikkelaar noch bij PHB enig recht ontlenen tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.
- Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring Bouw- en woningtoezicht van de Gemeente Apeldoorn alsmede de nutsbedrijven.

Artist impressions

De getoonde impressies op de projectwebsite of andere verkoopstukken geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De reële invulling van de appartementen alsmede kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is indicatief door de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

Maatvoering en inrichting

De in de verkooptekeningen genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven, zijn de afmetingen in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Let dus op! Wij adviseren u, bij het inrichten van uw appartement, de maten ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat. Daar waar u in

tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Zij worden uiteraard niet geleverd. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan en het beheer van het openbare gebied valt onder de verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder de gemeente Apeldoorn. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen.

Overige zaken

Het leidingverloop is op het moment van verschijning van deze technische omschrijving nog niet geheel bekend. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde ventilatievoorzieningen, wandcontactdozen, thermostaat en overige installaties. Wij hebben getracht om de installatie punten zo goed als mogelijk op de verkooptekeningen te verwerken. Het kan voorkomen dat tijdens het engineeringsproces, de op voorhand opgegeven positie niet mogelijk is. De locatie is zodoende ook indicatief. Wel is duidelijk dat er leidingen in de dekvloeren zullen worden opgenomen. Spijkeren of boren in vloeren kan dus schade met zich meebrengen. Werkzaamheden door derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan.

Voor het aanbrengen van eventuele zonneschermen, screens of andere zonwering op overige gevels geldt het volgende: in het algemeen kunnen zogenaamde “knikarm”-zonneschermen een bijzonder hoge gevelbelasting veroorzaken. Dergelijke constructies worden dan ook afgeraden. De gevels zijn hierop niet berekend. Zonder aanvullende voorzieningen kan scheurvorming optreden. Op scheurvorming in de gevels en aanliggende constructie, veroorzaakt door het aanbrengen door derden van zonneschermen en dergelijke wordt geen garantie gegeven. Het aanbrengen van screens is ook niet in alle situaties mogelijk b.v. door franse balkonhekken of naar buiten draaiende deuren.

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering is geheel voor risico van de koper, en dient ten alle tijden te worden overlegt met de VVE. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de garantie. Welke wijzigingen door PHB uitgevoerd kunnen worden, wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren. Uw woning wordt namelijk gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten wij ervoor zorgen, dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het BBL en de nutsbedrijven.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteit- en rioleringsnet.

Er is geen gasaansluiting aanwezig. De aansluitkosten voor, water, elektra, riool en riolering zijn bij de koopovereenkomst inbegrepen. De media & communicatie (data) leidingen worden aangelegd tot in de meterkast. De dataleiding is naar verwachting een glasvezelaansluiting. De definitieve inrichting van de meterkast is aan de netbeheerders en valt daarmee buiten onze invloedssfeer.

BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving)

Om begripsverwarring te voorkomen worden binnen het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) vaste benamingen gebruikt voor ruimten binnen een woning. Begrippen als woonkamer, slaapkamer of hal worden daarbij niet altijd letterlijk gehanteerd. In plaats daarvan wordt gebruik gemaakt van onderstaande benamingen:

- Verkeersruimte (VKR): hal, entree;
- Verblijfsruimte (VBR): woonkamer, (opstelplaats) keuken, slaapkamer;
- Bergruimte (BRI): berging;
- Toiletruimte (TR): toilet;
- Badruimte (BDR): badkamer, douche;
- Technische ruimte (TECHNR): meterkast en installatieruimte;
- Onbenoemde ruimte (OBR): ruimte die niet voldoet aan de eisen voor een verblijfsruimte.

Een 'onbenoemde ruimte' betekent dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte onder de direct specifieke eisen waaraan een verblijfsruimte dient te voldoen. Indien u een dergelijke ruimte alsnog als verblijfsruimte wenst te gebruiken, kunnen aanvullende bouwkundige en installatietechnische voorzieningen noodzakelijk zijn. Informeer bij de woonadviseur naar de mogelijkheden en beperkingen.

Toepassing BBL bij dit transformatieproject

Dit project betreft de transformatie van een voormalig schoolgebouw dat oorspronkelijk meer dan 100 jaar geleden is gerealiseerd. Bij de verbouwing worden bestaande constructies en bouwdelen zoveel mogelijk behouden en waar nodig aangepast voor het nieuwe gebruik als woning.

Voor transformatie- en verbouwprojecten gelden op grond van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving deels andere wettelijke eisen dan voor volledig nieuw te bouwen woningen.

De woningen binnen dit project voldoen aan de voor deze transformatie geldende wettelijke voorschriften en beoordelingskaders.

Als gevolg van de bestaande bouwkundige structuur kunnen bepaalde afmetingen, hoogtes, detailleringen, constructieve onderdelen en technische voorzieningen afwijken van hetgeen gebruikelijk is bij nieuwbouw. Deze afwijkingen zijn passend binnen het karakter van het bestaande gebouw en de hiervoor geldende regelgeving.

Bij een transformatieproject kunnen daarnaast kleine afwijkingen voorkomen in maatvoering, vlakheid, haaksheid en bestaande bouwkundige details. Dergelijke afwijkingen zijn inherent aan het werken met een historisch gebouw en vormen geen tekortkoming van het gerealiseerde werk.

Krijtstreep methode:

Voor dit project is gebruik gemaakt van de zogenaamde 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn of de belemmering door een dakoverstek de eisen van het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende

ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Toepassing van de krijtstreepmethode is gedaan in overleg- en met goedkeuring van de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Isolatiewaarden

De isolatiewaarden worden uitgedrukt in een RC-waarde. Deze waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie(=warmte) verliezen. De RC-waarde wordt uitgedrukt in $m^2 K/W$. Hoe hoger de waarde, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. Omdat het hier gaat om een verbouwing van een bestaand gebouw, kan de beschikbare ruimte in sommige situaties beperkt zijn. Hierdoor is het niet altijd mogelijk om een isolatiepakket toe te passen dat gelijkwaardig is aan nieuwbouweisen. Uiteraard streven wij naar een zo hoog mogelijke isolatiewaarde binnen de technische en bouwkundige mogelijkheden van deze transformatie.

Rondom het gebouw

Rondom het bestaande schoolgebouw wordt het terrein geschikt gemaakt voor de nieuwe woonfunctie. Daarbij kijken we niet alleen naar het gebouw zelf, maar ook naar de aansluiting op het terrein, de toegang, de afwatering, de bestrating, de groeninrichting en de gezamenlijke voorzieningen. Zo ontstaat straks een woonomgeving die past bij het karakter van het voormalige schoolgebouw én bij het dagelijks gebruik door de bewoners.

Omdat dit een transformatieproject is, werken we met een bestaande situatie. Dat betekent dat bestaande hoogtes, aansluitingen en bouwkundige onderdelen zoveel mogelijk worden benut en waar nodig worden aangepast. Het terrein wordt ingericht volgens de situatietekening en de nader uitgewerkte inrichtingsplannen.

Sloopwerk

Voor de transformatie van het schoolgebouw naar woongebouw wordt een deel van het bestaande schoolgebouw gesloopt of aangepast. Denk hierbij aan werkzaamheden die nodig zijn om het gebouw geschikt te maken voor de nieuwe indeling, nieuwe installaties en het toekomstige gebruik als woning. Onderdelen die behouden kunnen blijven, blijven zoveel mogelijk onderdeel van het gebouw.

Bij een bestaand gebouw kunnen tijdens de uitvoering situaties naar voren komen die vooraf niet zichtbaar waren. Als zo'n situatie invloed heeft op de uitvoering, wordt hiermee zorgvuldig omgegaan. Het uitgangspunt blijft steeds: het gebouw op een goede en veilige manier geschikt maken voor de nieuwe woonfunctie.

Peil

Het peil (P), van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Als er wordt gesproken over vloerpeil wordt hier bedoeld de bovenkant van de dekvloer in de woning ter plaatse van de voordeur in de woning. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de vloerafwerking. De netto verdiepingshoogte van de verdiepingen is weergegeven op de verkooptekening.

Grondwerk

De bestaande fundering blijft zoveel mogelijk behouden. Plaatselijk worden nieuwe funderingsvoorzieningen en constructieve aanpassingen aangebracht waar dit noodzakelijk is voor de nieuwe vloerconstructies, uitbreidingen en entresols. De benodigde grondwerkzaamheden worden uitgevoerd om het terrein rondom het gebouw op hoogte te brengen en geschikt te maken voor de nieuwe situatie. Het perceel van het gebouw rondom wordt conform de situatietekening opgeleverd.

Er kan hoogteverschil aanwezig zijn op het perceel richting de aanwezige openbare bestrating. Het kan voorkomen dat de openbare bestrating niet met oplevering gereed zijn. De openbare bestrating maakt geen deel uit van deze aannemingsovereenkomst en maakt als zodanig ook geen deel uit van de oplevering.

Buitenriolering

De buitenriolering wordt ondergronds aangebracht en waar nodig aangepast aan de nieuwe woonfunctie. Er wordt gewerkt met een gescheiden systeem voor vuil water en hemelwater. Het vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. Regenwater wordt via goten, hemelwaterafvoeren en leidingen afgevoerd naar de daarvoor bedoelde voorzieningen.

Omdat we werken met een bestaand gebouw, worden bestaande hemelwaterafvoeren, goten en andere onderdelen waar mogelijk behouden, hersteld of aangepast. Goed onderhoud blijft belangrijk: goten, afvoeren en eventuele noodoverstorten moeten vrij blijven van vuil en verstoppingen om goed te kunnen blijven functioneren.

Door de bestaande bouwkundige situatie kan de ruimte voor aanleg van leidingen en afvoeren beperkt zijn. Wij streven ernaar om binnen deze mogelijkheden een optimaal functionerend systeem te realiseren.

Bestaande hemelwaterafvoeren en dakgoten

In het kader van deze transformatie worden, waar technisch en bouwkundig verantwoord, bestaande onderdelen van het gebouw gehandhaafd en geïntegreerd in het nieuwe ontwerp. Dit kan onder meer betrekking hebben op bestaande hemelwaterafvoeren, goten, leidingtracés en andere bouwkundige voorzieningen.

Deze onderdelen zijn voorafgaand aan de uitvoering beoordeeld en waar noodzakelijk hersteld, aangepast of vervangen. Ondanks deze werkzaamheden kunnen bestaande bouwdelen eigenschappen hebben die afwijken van vergelijkbare onderdelen in een volledig nieuwbouwproject. Regulier onderhoud, periodieke inspectie en het schoonhouden van hemelwaterafvoeren, goten en noodoverstorten blijven van belang voor een goede werking van het afwateringssysteem. Verstoppingen, vervuiling of gebrekkig onderhoud kunnen leiden tot een verminderde afvoer van hemelwater.

Bestrating/ terreininrichting en beplanting

In het project Hof Welgelegen is veel aandacht besteed aan de bestrating en terreininrichting van het plan.

De verschillende uitvoeringen van (verhoogd) straatwerk, gezamenlijke terrassen, groenvoorzieningen en dergelijke vallen onder de verantwoording van de wijk. voor een volledige omschrijving van de opbouw, bestrating en beplanting, zie situatie tekening.

De beplanting wordt aangelegd in het eerste plantseizoen na oplevering. De bestaande beplanting in het openbaar gebied (buiten de kavelgrens rondom het bouwcomplex) valt buiten deze technische omschrijving.

Het gebouw

Algemeen

De huidige constructie van het gebouw blijft zoveel mogelijk intact. Alle aanpassingen en uitbreidingen aan de vloeren, (dragende en stabiliteits-) wanden en alle hulpconstructies worden overeenkomstig de specificaties van de constructeur en desbetreffende leveranciers uitgevoerd.

Centrale Hal

De woningen worden ontsloten via de gemeenschappelijke verkeersruimte en de bijbehorende tochtthal op de begane grond. Deze ruimten zijn onverwarmd. De bestaande afwerkingen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Plaatselijk worden voorzieningen aangebracht die noodzakelijk zijn voor het nieuwe gebruik van het gebouw.

Postkast en bellentableau

Ter plaatse van de hoofdingang van het gebouw wordt een postkast geplaatst. Elke appartement krijgt hier een eigen postkast. Bij deze postkasten wordt eveneens het bellentableau geplaatst. Deze staat in verbinding met de telefoon installatie in uw appartement.

Opbouw schoolwoningen

De schoolwoningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwkundige structuur van het voormalige schoolgebouw. Binnen de voormalige klaslokalen wordt een nieuwe woningopbouw gerealiseerd. Nieuwe geïsoleerde wanden, vloeren en plafonds vormen gezamenlijk de thermische schil van de woning. De uitvoering kan per woning plaatselijk verschillen als gevolg van de bestaande bouwkundige situatie.

Boven de geïsoleerde plafonds blijft plaatselijk een afgesloten, niet toegankelijke loze ruimte aanwezig tussen het plafond van de woning en de bestaande dakconstructie. Deze ruimte behoort niet tot de woning, is niet toegankelijk voor bewoners en is niet bedoeld voor opslag of gebruik.

Constructie

Algemeen

De vloeren, (dragende en stabiliteits-) wanden en alle hulpconstructies worden overeenkomstig de specificaties van de constructeur en desbetreffende leveranciers uitgevoerd.

Fundering

De bestaande fundering blijft zoveel mogelijk behouden. Plaatselijk worden nieuwe funderingsvoorzieningen en constructieve aanpassingen aangebracht waar dit noodzakelijk is voor de nieuwe vloerconstructies, uitbreidingen en entresols.

Constructieve wanden

De bestaande constructieve wanden blijven van toepassing en zal daar waar nodig aangepast worden.

Woningen exterieur

Buitengevels

De bestaande gevels blijven zoveel mogelijk behouden en worden waar nodig hersteld, aangepast of aangevuld. Waar de bestaande gevel deel blijft uitmaken van de woning, wordt deze gecombineerd met isolerende maatregelen aan de binnenzijde. Zo blijft het karakter van het schoolgebouw herkenbaar, terwijl het gebouw beter geschikt wordt voor wonen.

Nieuwe of aangepaste geveldelen, metselwerk, aansluitingen en eventuele voorzieningen worden uitgevoerd volgens de tekeningen en kleur- en materiaalstaat. In gevels kunnen functionele onderdelen voorkomen, zoals ventilatievoorzieningen, dilataties of voorzieningen voor flora en fauna. Deze zijn (regel)technisch nodig.

De buitengevels zullen conform de reguliere onderhoudsvorschriften en onderhoudsvorschriften van het toegepaste materialen, onderhoud nodig hebben. U zult er rekening mee moeten houden, dat voor het reinigen en onderhouden van de verschillende materialen, het mogelijk is dat er een hoogwerker benodigd is om deze materialen te bereiken.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Algemene ruimten

De bestaande gevelkozijnen en entreepuen van de algemene ruimten worden waar nodig aangepast, hersteld en voorzien van nieuwe beglazing. Nieuwe onderdelen worden uitgevoerd passend bij de uitstraling van het gebouw. De entreedeur is van binnenuit te bedienen en van buitenaf toegankelijk voor bevoegde gebruikers. Bestaande en nieuwe kozijnen worden afgewerkt conform het kleur- en materiaalstaat.

Buitenkozijnen, ramen en deuren woningen

De appartementen worden voorzien van nieuwe gevelkozijnen. De nieuwe gevelkozijnen worden uitgevoerd in hout en voorzien van de benodigde draaiende delen conform de verkooptekeningen. De kozijnen worden fabrieksmatig gegrond en afgewerkt in een kleur conform het kleur- en materiaalstaat.

Op plaatsen waar gevelkozijnen niet aansluiten aan een appartementsrecht blijven de bestaande gevelkozijnen behouden. Waar noodzakelijk worden deze hersteld, aangepast of voorzien van nieuwe beglazing. Hierdoor blijft het karakter van het bestaande gebouw zoveel mogelijk behouden.

Binnenkozijnen, ramen en deuren algemene ruimten

De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd als woningtoegangsdeuren die voldoen aan de geldende eisen op het gebied van veiligheid, geluidwering en brandwerendheid. De deuren worden voorzien van passend hang- en sluitwerk.

De deuren en kozijnen van de algemene ruimten worden uitgevoerd overeenkomstig de geldende regelgeving en de eisen die aan de betreffende ruimten worden gesteld. Bergingen en technische ruimten worden voorzien van functionele deuren met passend beslag.

Daken

Het bestaande pannendak wordt gecontroleerd en waar nodig hersteld. Hierbij worden onder andere beschadigde of ontbrekende dakpannen vervangen en worden nok- en gootaansluitingen nagezien en hersteld.

De aanwezige platte daken zijn voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Bestaande dakbedekkingen worden waar nodig nagezien en hersteld.

Ter plaatse van de nieuwe uitbreiding wordt een nieuwe geïsoleerde dakconstructie met bitumineuze dakbedekking aangebracht.

Dakranden, daktrimmen, goten en hemelwaterafvoeren worden waar nodig aangepast, hersteld of vernieuwd ten behoeve van een goede waterafvoer en een deugdelijke afwerking van de daken. Op de daken kunnen installatietechnische voorzieningen aanwezig zijn die benodigd zijn voor het functioneren van het gebouw en de woningen. De exacte uitvoering en positionering hiervan wordt door de installateur en adviseurs bepaald.

Terras

Het terras wordt aangelegd met hergebruikte betonnen stelconplaten. Door het gebruik van bestaande materialen kunnen kleur- en gebruikssporen zichtbaar zijn. Het terras heeft een onderhoudsarme afwerking.

Woningen interieur

Binnenwanden

De woningen worden gerealiseerd binnen een bestaand gebouw. Een deel van de bestaande binnenwanden blijft gehandhaafd en wordt waar nodig aangepast of afgewerkt. Daarnaast worden nieuwe scheidingswanden aangebracht overeenkomstig de verkooptekeningen.

De nieuwe niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als metal-stud wanden met een afwerking en opbouw die voldoet aan de geldende eisen ten aanzien van geluidwering, brandwerendheid en stabiliteit. Bij de opbouw van deze wanden wordt gewerkt met een metalen frame waarbij aan beide zijden een gipsplaat bevestigd wordt en daar waar nodig wordt de wand opgevuld met isolatie. Dit is een holle wand. Om hier kleine voorwerpen tot ca 10/15 kilo aan op te hangen is een hollewandplug vaak afdoende. Bij zwaardere voorwerpen dient er achterhout geplaatst te worden, denk bijv. aan een volle boekenplank, een keukenkastje, een vrijhangende televisie, een zware klok etc. Achterhout is optioneel nader te bepalen tegen een meerprijs in overleg met uw woonconsulent.

De verschillende wandtypen zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

Plaatselijk worden voorzetwanden toegepast ten behoeve van isolatie, installaties of afwerking van bestaande constructies.

De wanden worden “behangklaar” opgeleverd en niet voorzien van plinten. Behangklaar betekent dat de wand geschikt is om nader te worden afgewerkt, maar niet dat deze zonder verdere voorbehandeling direct gereed is voor sauswerk, spuitwerk of het aanbrengen van behang. Afhankelijk van de gekozen wandafwerking kunnen voorbereidende werkzaamheden noodzakelijk zijn, zoals het verwijderen van kleine oneffenheden, schuren, voorstrijken of het vullen van geringe beschadigingen.

De dragende wanden worden opgeleverd overeenkomstig groep 2 van de TBA-tabelkaart 2, oppervlaktebeoordelingscriteria stucadoorswerk binnen.

De HSB-gevelelementen worden opgeleverd overeenkomstig klasse C van de TBA-afwerkingsniveaus van in het werk af te werken gipskarton- en gipsvezelplaten op systeemwanden en -plafonds”

De niet-dragende binnenwanden worden opgeleverd overeenkomstig groep 2 van de TBA-richtlijn stucadoren 1.3.

Plinten behoren niet tot de standaard wandafwerking. Wij adviseren bij de afwerking van de woning plinten toe te passen voor een nette aansluiting tussen wand en vloer.

Wanden in technische ruimten, meterkasten en installatieruimten kunnen onafgewerkt blijven voor zover dit noodzakelijk is voor de montage en bereikbaarheid van installaties.

Dekvloer

De woningen worden gerealiseerd in een bestaand gebouw. Afhankelijk van de situatie worden bestaande vloeren gehandhaafd, aangepast of vervangen. Op diverse locaties worden bestaande houten vloeren verwijderd en vervangen door een nieuwe geïsoleerde betonvloer. In andere delen van het gebouw blijven bestaande betonvloeren gehandhaafd en worden deze waar nodig hersteld, aangevuld of geschikt gemaakt voor de nieuwe indeling van de woning.

Ter plaatse van gesloopte houten vloeren wordt de constructie aangevuld met een nieuwe vloeropbouw, waarbij onder andere isolatie en een betonvloer worden aangebracht. Hierdoor ontstaat een solide en duurzame basis voor de nieuwe woonfunctie.

De woningen worden op begane grond niveau voorzien van een cementdekvloer. Deze dekvloer wordt aangebracht als ondergrond voor de uiteindelijke vloerafwerking.

De afwerkvloer voldoet bij oplevering, conform de regelgeving, aan de vlakheidseis voor textiele, dampopen bekleding. Bij de keuze van vloerbedekking dient er rekening gehouden te worden met de vloerverwarming de druksterkte van de afwerkvloeren is Cw12. Voor het aanbrengen van andere en/of hardere vloerafwerkingen kan het zijn dat u in overleg met uw leverancier eerst een egaliserende laag dient aan te brengen. Bij dampdichte vloerafwerkingen (zoals bijvoorbeeld gietvloeren) dient u zich te laten adviseren door uw leverancier. Er zullen aanvullende maatregelen getroffen moeten worden door uw vloerleverancier. Let u erop dat dit op de juiste wijze gebeurt en dat dit uitgevoerd wordt conform de afspraken binnen de VvE. Zo moet bijvoorbeeld de vloerbedekking rondom los gehouden worden van de wanden en de (zelf aangebrachte) plinten. Hierover leest u ook meer in de splitsingsakte van het project. Het kan zijn dat er aanvullende eisen gesteld worden in bijvoorbeeld de splitsingsakte, reglementen VVE etc. Zorg dat u zich hiervan op de hoogte stelt.

In verband met de aanwezige vloerverwarming zult u rekening moeten houden met de keuze van de afwerking van de vloer. De vloer is geschikt om een bedekking op aan te brengen met een maximale warmteweerstand van 0,09 m² K/W

Of een vloerbedekking geschikt is voor vloerverwarming, wordt veelal aangegeven middels een symbool op de vloerbedekking.



Voorbeeld symbool voor vloerbedekking geschikt voor verwarming via de vloer

Conform de regelgeving is ter plaatse van de hoofdentree van uw woning het hoogteverschil tussen de dekvloer en de onderkant van de deur ca. 2 cm. Hiermee dient rekening gehouden te worden indien u een dikkere vloerafwerking (bijvoorbeeld massief parket of natuursteen) wilt aanbrengen. Achter de naar binnendraaiende voordeur kan dit problemen opleveren met het openen van deze deur. Een extra grote inloopmat waar de voordeur overheen draait, van ca. 95 cm kan een oplossing zijn.

Plafond

In de woningen worden nieuwe verlaagde plafonds aangebracht. De plafonds worden uitgevoerd als een plaatconstructie op een draagconstructie.

In of boven de plafondconstructie worden isolatie, leidingwerk, installaties en overige noodzakelijke voorzieningen opgenomen. Dit plafond fungeert tevens als woningscheiding tussen de verschillende woningen.

Boven het plafond kan een afgesloten loze ruimte aanwezig blijven. Deze ruimte behoort niet tot de woning en is niet toegankelijk voor bewoners.

Entresol

In de woningen waar dit op de verkooptekening is aangegeven wordt een entresol gerealiseerd. De entresolvloer wordt uitgevoerd als een houten vloerconstructie. De onderzijde wordt voorzien van een plafondafwerking. De bovenzijde is geschikt gemaakt voor het aanbrengen van een vloerafwerking door de koper. Een losse vloerafwerking behoort niet tot de standaardlevering.

De entresol wordt bereikbaar gemaakt door middel van een vaste binnentrap. Langs de open zijden van de entresol, vide en trap worden de noodzakelijke balustrades en leuningën aangebracht. De uitvoering en afwerking hiervan worden afgestemd op de verkooptekeningen en technische uitwerking.

Binnen kozijnen en binnendeuren

De binnen kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen. De kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht. Dit houdt in dat de binnenwand doorloopt boven het kozijn. De kozijnen worden met uitzondering van de deur naar de techniek ruimte, uitgevoerd zonder stofdorpel.

De binnendeur van de meterkast is voorzien van een rooster onder in de deur en een rooster boven in de deur. Dit om te voldoen aan de eisen die gesteld zijn aan een meterkast.

De kozijnen waar de toiletdeur en badkamerdeur in worden opgenomen, worden voorzien van kunststeen dorpels. Deze worden zo aangebracht dat een vrije ruimte tussen de deur en de dorpel overblijft om voldoende luchtstroom naar de afzuigpunten van de mechanische ventilatie in deze ruimten te waarborgen.

Onder alle overige binnendeuren is een vrije ruimte van circa 3 cm aanwezig ten behoeve van de ventilatie van de ruimtes. Een blijvende vrije ruimte van ca. 2 cm is noodzakelijk voor de ventilatie. Het uitgangspunt is dat de vloerafwerking die door u wordt aangebracht maximaal 10 mm dik is.

Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, voorzien van een smal schild met deurkruk beslag.

Binnen aftimmering

Ter plaatse van aansluitingen, neggen en bouwkundige overgangen worden waar nodig aftimmeringen aangebracht.

Plaatselijk kunnen, naar keuze van de aannemer en afhankelijk van de situatie, aftimmeringen worden uitgevoerd in plaatmateriaal of aftimmerhout. Zichtbare houten aftimmeringen worden fabrieksmatig afgewerkt in een witte kleur.

De exacte uitvoering is afhankelijk van de bestaande bouwkundige situatie en wordt tijdens de uitvoering bepaald.

In de meterkast komt een houten meterbord volgens voorschrift van de nutsbedrijven.

Hang- en sluitwerk

De beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is. Het hang- en sluitwerk op de deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen van de schoolwoningen die bereikbaar zijn voor inbraak worden uitgevoerd in weerstandsklasse II. De hoofd entree deur naar de algemene hal is voorzien van een elektrische sluitplaat. Door deze functionaliteit Kan deze deur niet worden uitgevoerd in weerstandsklasse II.

- Houten kozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd met systeem gebonden hang- en sluitwerk;
- De binnendeuren in de appartementen, m.u.v. de meterkastdeur, worden voorzien van smal schild, kruk/kruk garnituur en loopslot;
- Toilet- en badkamerdeuren worden voorzien van rozetschild en kruk/kruk garnituur en vrij- en bezetslot;

- De meterkastdeuren wordt voorzien van een kastslot;

Structuurspuitwerk

De plafonds in de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk in een witte kleur. Het plafond in de meterkast en techniekruimte wordt niet afgewerkt. De wanden in het toilet worden boven de tegels eveneens voorzien van spuitwerk.

Vensterbanken

Aan de binnenzijde van de gevelkozijnen worden ter plaatse van de borstweringen, kunststenen vensterbanken aangebracht in een lichte kleur. Ter plaatse van de badkamer wordt hier tegelwerk worden toegepast.

Keuken

Er wordt geen keukeninrichting geleverd.

Bij een keukeninrichting gaat de koper rechtstreeks een overeenkomst aan met ofwel de projectleverancier, dan wel een andere keukenleverancier. Het is mogelijk om anders dan de standaard posities via de aannemer de installaties van de keuken aan te passen. Hiervoor zal de aannemer een keukeninstallatie optie opstellen. U dient een correcte leesbare en gemaatvoerde technische keukentekening te overhandigen aan de woonadviseur. Een eigen handmatig geschetst document wordt niet in behandeling genomen. De woonadviseur beoordeelt of dit mogelijk is en wat dan de eventuele consequenties zijn. Voor het opzetten van een keukeninstallatie van een keukenleverancier, wordt naast de eventuele extra kosten voor de aanpassingen een coördinatie vergoeding gerekend van € 375,00 incl. BTW.

De keukeninrichting kan na oplevering in directe opdracht van de koper door een keukenshowroom gemonteerd worden en valt niet onder de garantie van PHB.

Voor de keukenopstelling worden de volgende elektrapunten opgenomen:

- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de recirculatiekap (verlichting)
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de koel- vries combinatie;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de vaatwasser (op aparte groep)
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de combi- oven (op aparte groep)
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken (Perilex op een aparte groep)
- Dubbele wandcontactdoos t.b.v. algemeen gebruik boven aanrechtblad (2 stuks)
- Een loze leiding t.b.v. boiler (geschikt voor een aparte groep, de meterkast is hier niet op voorbereid)

Afwerking toilet en badkamer appartement

Het sanitair is van het merk en type Villeroy&Boch en wordt in witte uitvoering aangebracht. De kranen zijn van het merk Grohe.

Toilet:

- 1 vrij hangend toilet met zitting en soft close deksel, type O-Novos;
- 1 fonteincombinatie type O-Novos 36x26cm met HansGrohe Logis verchromde koudwaterkraan, plugbetersifon met muurbuis (chrom);

Badkamer:

- Wastafel Villeroy&Boch 60cm breed (wit);
- Wastafelmengkraan, Grohe eurosmart verchroomd;
- Plugbekersifon met muurbuis chroom;
- Spiegel 60cm breed en 80cm hoog;
- 1 douchecombinatie met Groheterm 1000 verchroomde douchemengkraan met: handdouche, kunststof verchroomde slang en glijstang;
- Douchedrain met rvs rooster 70cm breed;
- 1 handdoekradiator Lisa 1160x450 met regeling. o.g.;

Tegels

In de badkamer zijn de wanden afgewerkt met tegelwerk tot onderkant plafond. In het toilet zijn de wanden tot +/- 1,5 meter boven de vloer betegeld. Exacte hoogte wordt bepaald op basis van hele tegels. Hierboven wordt spuitwerk aangebracht. Er wordt geen tegelwerk aangebracht in de keuken. Waar nodig worden in de uitwendige hoeken ronde kunststof hoekprofielen toegepast. Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de gevelkozijnen (daar waar dat van toepassing is) in de badkamer betegeld met wandtegels. In de badkamer wordt geen vensterbank geplaatst, de raamopening met tegelwerk afgewerkt.

Tegels

- Vloertegels, afmeting 45 x 45 cm kleur antraciet met grijze voeg (niet strokend) douchehoek verdiept tegelwerk. De douchevloer wordt in de hoeken ca 10 mm hoger gelegd zodat er altijd een licht afschot naar de douchehoek ontstaat.
- Wandtegels, afmeting 30 x 60 cm kleur wit met zilvergrijs gevoegd liggend verwerkt (niet strokend).
- Waar technisch noodzakelijk worden kitvoegen aangebracht.

Installaties woning

Algemeen

De school woning is voorzien van diverse installatie onderdelen welke nodig zijn om de woning juist te kunnen gebruiken. Veel van deze onderdelen zijn gepositioneerd in een ruimte genaamd Berging ruimte. In deze ruimte zullen veel leidingen samen komen die als opbouw worden uitgevoerd. Deze ruimte is niet te verkleinen en in deze ruimte zijn verder geen aanpassingen mogelijk. De getekende installatie onderdelen zijn indicatief weergegeven. Deze posities kunnen afwijken ten gevolge van noodzakelijke installatie aanpassingen.

Drinkwater

De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- een aansluitpunt t.p.v. de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- de mengkranen op de wastafel in de badkamer;
- de douchemengkraan;

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de spoelbak van het toilet;
- de fontein van het toilet;
- een tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- de warmtepomp installatie t.b.v. de warmwater voorziening;
- aftakking koudwaterleiding spoelbak t.b.v. een vaatwasser.

Afvoeren riolering

Bij de volgende punten wordt een afvoer naar het rioolstelsel aangebracht:

- het toilet;
- de fontein in het toilet;
- 1 (afgedopt) afvoerpunt in de keuken t.b.v. gootsteen;
- 1 afvoerpunt t.b.v. wastafel badkamer;
- 1 afvoer inclusief douchegoot in douche badkamer;
- 1 afvoer t.b.v. aansluiting wasmachine;
- 1 afvoer t.b.v. de overloop van de warmtepomp installatie.

Verwarmingsinstallatie

De schoolwoningen worden voorzien van een individuele warmtepompinstallatie welke zorgdraagt voor de verwarming van de woning, de bereiding van warm tapwater en de ventilatie van de woning. De installatie maakt gebruik van de warmte die wordt teruggewonnen uit de afgezogen ventilatielucht uit de woning. Hierdoor wordt op een energiezuinige wijze voorzien in verwarming en warm water.

De ventilatielucht warmtepomp installatie wordt opgesteld in de berging ruimte van de schoolwoning. Voor de werking van de installatie is geen buitenunit noodzakelijk.

De woning wordt voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. Met uitzondering van de meterkast, entresol, vide en andere installatieruimten worden de verblijfsruimten voorzien van vloerverwarming conform de verkooptekeningen.

De warmwatervoorziening is geïntegreerd in de warmtepompinstallatie. Warm tapwater wordt op energiezuinige wijze geproduceerd en geleverd aan de sanitaire toestellen en keukenvoorzieningen.

Temperatuurregeling vindt plaats door middel van een zo genaamde na-regeling. Er zal een hoofdthermostaat in de woonkamer worden aangebracht. De thermostaat van de woonkamer zal als referentieruimte de warmtepomp aansturen (dus als er geen vraag is in de woonkamer is de warmtepomp niet in bedrijf en de verwarming in de eventuele separate slaapkamers dus niet aan). Daarnaast wordt in de badkamer een standaard elektrische radiator thermostatische regeling gemonteerd

Indien er in een ruimte een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd, kunnen onderstaande temperaturen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en indien de vloeren zijn voorzien van de juiste vloerbedekking:

- hal :18°C
- woonkamer :20°C
- keuken :20°C
- slaapkamers :20°C
- badkamer :20°C
- verkeersruimten :18°C
- toiletruimte :vorstvrij
- onbenoemde ruimte :onverwarmd
- buitenberging :onverwarmd

Mechanische ventilatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem waarbij lucht wordt afgezogen uit de keuken, het toilet, de badkamer en overige daarvoor bestemde ruimten. De afgezogen ventilatielucht wordt gebruikt als energiebron voor de warmtepompinstallatie.

Verse lucht wordt via ventilatievoorzieningen in de gevelkozijnen en/of gevel aangevoerd. De ventilatievoorzieningen voldoen aan de geldende eisen voor ventilatie en een gezond binnenklimaat. De ventilatie-installatie wordt automatisch geregeld en kan door de bewoner worden bediend overeenkomstig de installatievoorzieningen in de woning.

De positie van ventielen, kanalen en ventilatievoorzieningen kan tijdens de verdere technische uitwerking wijzigen. De op verkooptekeningen aangegeven posities zijn indicatief.

De ventielen in de keuken zijn bedoeld voor de afvoer van lucht vanuit de keukenruimte en woonkamer. Op dit systeem mag geen afzuigkap worden aangesloten. U dient een recirculatie kap toe te passen. In verband met de luchtdichtheid eisen, is het niet toegestaan, om een afzuigkap direct naar buiten aan te sluiten. Er wordt dan ook geen medewerking verleend, bij het voorbereiden op een dergelijk afzuigstelsel, of het naar wens van de koper herpositioneren van deze ventielen.

Gasleidingen

Er wordt in de woning geen gasleiding aangebracht. Koken geschiedt door middel van elektriciteit. Hiervoor wordt een aparte dubbele groep aangelegd een zogenaamde Perilex aansluiting (2x230v/16A).

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Er wordt een groepenkast in de meterkast geplaatst. De installatie bestaat uit lichtpunten en stopcontacten volgens het zogenaamde centraaldozensysteem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en stopcontacten (wandcontactdozen) staat aangegeven op de verkooptekeningen. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouwschakelmateriaal in een lichte kleur toegepast met uitzondering van de meterkast en de inpanning. Hier wordt opbouw materiaal in een lichte kleur aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende hoogtes worden aangehouden:

- Schakelaars worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer;
- Schakelaars in combinatie met een enkele wandcontactdoos zijn half opbouw en worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer;
- Wandcontactdozen worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok;
- Leidingen voor DATA en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;
- Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Thermostaat van de warmtepomp wordt op circa 150 cm + de afgewerkte vloer aangebracht;
- De 3 standen schakelaar voor de ventilatie unit wordt in de keuken op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Wandlichtpunten worden op circa 180 cm boven de vloer aangebracht.

Standaard wordt de woning voorzien van een wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een wasmachine. Zie hiervoor de verkooptekening. In de keuken wordt een Perilex aansluiting voor een elektrische kookplaat opgenomen. De aansluitkosten op het elektriciteitsnet zijn in de V.O.N. prijs opgenomen. De woning wordt aan het elektranet gekoppeld met een 3 fasen aansluiting.

Algemene ruimte

De centrale hal wordt voorzien van twee verlichtingspunten en één wandcontactdoos ten behoeve van schoonmaak- en onderhoudswerkzaamheden. Ter plaatse van de hoofdentree worden twee verlichtingspunten aangebracht.

De installaties van de algemene ruimten worden aangesloten op de gemeenschappelijke elektrische installatie van het gebouw.

Rookmelders

Volgens de geldende voorschriften worden rookmelders aangebracht. De op de verkooptekening aangegeven posities van de rookmelders zijn indicatief. De definitieve plaatsing kan hier enigszins van afwijken. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning. Hierdoor geven alle rookmelders een signaal zodra één van de melders wordt geactiveerd. Daarnaast zijn alle rookmelders voorzien van een back-up batterij, zodat de werking van de installatie ook bij een stroomuitval gewaarborgd blijft.

Media en communicatie aansluiting

Het appartement is voorzien van de nodige aansluitpunten voor media & communicatie. Conform de verkooptekening zijn er 2 aansluitingen aanwezig. 1 in de woonkamer en 1 in de hoofd slaapkamer.

Deze bedrade aansluitpunten zijn **niet** voorzien van signaal. Dit dient de eindgebruiker zelf te organiseren middels een overeenkomst met een provider.