



Technische omschrijving

De verkoop van Dorpskwartier Etten is gestart!

Een appartement kopen is een grote stap en daarom vinden wij het belangrijk helder te zijn over de gang van zaken en voorwaarden bij de aankoop van een appartement. Tevens vindt u in dit document een overzicht van de onderdelen die allemaal bij de realisatie van het appartement behoren.

Algemene informatie

Tekeningen en omschrijvingen

Graag maken wij een aantal opmerkingen ten aanzien van de tekeningen en technische omschrijving in de brochure: de artist-impressies zijn een impressie van hoe de appartementen er uit gaan zien. In werkelijkheid kunnen kleurstelling, vormgeving en details afwijken. Ingetekende apparatuur zoals wasmachines alsmede meubels etc. dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte en zijn niet in de koopsom begrepen.

De maten zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Geprobeerd is de maten zo goed mogelijk aan te geven. Toch kan het voor komen dat de maten bij de tekening uiteindelijk afwijken van de werkelijke maten. Het is verstandig om voor het kopen van bijvoorbeeld gordijnen en kasten de maten in de bouw te controleren. Houd er tevens rekening mee dat er bij de genoemde afmetingen geen rekening is gehouden met eventuele wand-afwerking, spuitwerk of wandtegels.

De appartementen worden gebouwd in overeenstemming met bijgevoegde tekeningen en beschrijvingen, behoudens geringe afwijkingen en eventuele van overheidswege verlangde wijzigingen. De aannemer behoudt het recht voor wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van eventuele minder- of meerkosten. De invulling van het openbaar gebied op de situatietekening (straten, paden, groen, parkeerplaatsen etc.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer en aannemer.

Bouwgarant

De appartementen worden gebouwd onder garantie van Bouwgarant. Iedere eigenaar ontvangt een garantiecertificaat, waarmee goede bouwkwaliteit en oplevering gewaarborgd zijn en u beschermd bent tegen faillissementsrisico. In geval enige bepaling in deze omschrijving en de brochure daarmee onverenigbaar c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren de Bouwgarant bepalingen.

Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: een appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het recht op het persoonlijk gebruik van het appartement met toebehoren (uw privégedeelten) en anderzijds het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaars; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (zijn appartement) en het medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Hierbij kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift en de gezamenlijke installaties.

Appartementsrechten ontstaan door een splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Om een gebouw in appartementen te splitsen, moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt ingeschreven in de openbare registers. Als de splitsing een feit is, ontstaan de appartementsrechten die afzonderlijk verkocht kunnen worden.



Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als koper van een appartement wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE), dit is bij de wet geregeld. De VvE is belast met het beheer en het onderhoud van de gebouwen en voorzieningen die op het tot het gebouw behorende perceel zullen worden aangebracht, zoals verlichting, bestrating, beplanting e.d. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een VvE moet voldoen. De wet eist bijvoorbeeld dat de VvE tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden o.a. de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrootte gezamenlijke servicekosten, bestemd voor onderhoud, verzekering en dergelijke, per appartement vastgesteld.

De gang van zaken in de gebouwen wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars. Het bestuur van de VvE neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van de gebouwen. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering wordt overgelaten. De eerste vergadering zal vlak voor oplevering worden geïnitieerd door REBO VVE Management BV.

Koop- en aannemingsovereenkomst en eigendomsoverdracht bij de notaris

Het project 'Dorpskwartier' is een ontwikkeling van GLP Vastgoed B.V. en Bouwbedrijf de Betuwe B.V. is de bouwondernemer van het project waar u de aannemingsovereenkomst mee sluit. Met GLP Vastgoed B.V. sluit u de koopovereenkomst. Een origineel exemplaar van de getekende koopovereenkomst wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht van de grond kan opmaken.

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven.

Dit bedrag is inclusief de bijkomende kosten welke niet in de koopsom zijn begrepen zoals:

- Afsluitprovisie en notariskosten voor hypotheekakte en eventuele andere kosten die voortvloeien uit de hypotheek;
- Eventuele rente over de grondkosten en de vervallen bouwtermijnen.

Wat en wanneer moet u gaan betalen

Voor de grondkosten en de eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom wordt automatisch uitstel van betaling verleend tot aan de datum van notarieel transport. De aanneemsom wordt gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld.

Koopsom vrij op naam

De koopsom van het appartement is 'vrij op naam', de volgende kosten zijn hierbij inbegrepen:

- Koopprijs grond;
- Sloop van het zalencentrum;
- Bouw- en ontwikkelingskosten;
- Eenmalige aansluitkosten water, elektra en riolering (voor levering elektra dient koper tijdig zelf een contract met een nutsbedrijf te sluiten);
- Honorarium architect, constructeur en overige adviseurs;
- Verkoopkosten;
- Kosten voor de overdracht (notaris- en kadastrale kosten);
- Legeskosten omgevingsvergunning;
- B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen tijdens de bouw worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend) respectievelijk overdrachtsbelasting v.w.b. het onroerend goed;
- Verzekeringen tijdens de bouw;
- Kosten van het nieuwbouwggarantiecertificaat van BouwGarant.



Koperswensen

Het is mogelijk op de standaard uitvoering van het appartement enkele aanpassingen toe te passen met betrekking tot de afbouw. De koper zal de gelegenheid krijgen in een persoonlijk gesprek hieruit een keuze te maken, waarbij na de start van de bouw, de stand van de bouwwerkzaamheden bepalend is voor de resterende mogelijkheden. U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- of minderwerk kunnen worden ingewilligd.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u het appartement koopt, zullen er in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst mogelijk nog ontbindende en / of opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking verliezen c.q. hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele ontbindende en / of opschortende voorwaarden op het moment dat u het appartement koopt, zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog ontbindende en / of opschortende voorwaarden in u w overeenkomst zijn opgenomen, terughoudend te zijn met het aangaan van andere verplichtingen (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) en dit ook in acht te nemen bij bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning.

Bouwtijd

De uitvoeringsduur van uw appartement is omschreven in de aannemingsovereenkomst, het betreft werkbare werkdagen welke gerekend worden vanaf de start van de bouw zoals gedefinieerd in de aannemingsovereenkomst. Feest- en vakantiedagen, weekenden, collectieve vakantiedagen en ATV-dagen vallen niet onder werkbare werkdagen. Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer uw appartement voor bewoning gereed zal zijn, uitgaande van het moment van de start van de bouw. Onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm, waterschade, planning NUTS-partijen en/of onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. In een later stadium zal de opleveringsprognose steeds exacter worden.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Bouwbedrijf de Betuwe B.V. is tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Zij zal dan ook alleen eigen personeel of door haarzelf ingehuurd onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Het is, in het belang van de veiligheid, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden en uitvoering van werkzaamheden door derden tijdens de bouwuitvoering wordt niet toegestaan. Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te bezichtigen en eventueel opmetingen te verrichten, zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk.

Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering zijn de appartementen door Bouwbedrijf de Betuwe B.V. verzekerd. Vanaf de datum van oplevering dient de koper hierin te voorzien. De opstalverzekering zal via de VvE worden geregeld.

Oplevering en sleuteloverhandiging

Minimaal 2 weken voor de oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. Tijdens de oplevering wordt het appartement door Bouwbedrijf de Betuwe B.V. definitief aan u overgedragen. Hierbij worden tezamen met u eventuele onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd.

Bouwbedrijf de Betuwe B.V. dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Voor de oplevering dienen alle nog openstaande facturen inclusief het meerwerk op rekening van Bouwbedrijf de Betuwe B.V. te zijn bijgeschreven of bij de notaris te zijn gestort. Indien u hier niet aan voldaan heeft, zal de woning wel worden opgeleverd maar is het niet mogelijk om de sleutel van uw appartement in ontvangst te nemen.



Technische omschrijving

Peil en hoogtemaatvoering

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de cementdekvloer op de begane grond ter plaatse van de centrale hal, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte van het peil wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooijlijnen (de gevellijn van het appartement) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van het appartement niet hoger zijn dan 20mm boven de afgewerkte vloer. Aangezien wij als vloerpeil cementdekvloer hanteren, houden wij rekening met een vloerafwerking van 10mm. Bij de binnendeuren wordt t.b.v. de ventilatie een ruimte van ca. 25mm onder de deur tot de cementdekvloer aangehouden.

Grondwerk / bestrating

Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen worden verricht en de overtollige grond daarbij zal worden afgevoerd. Onder bestrating en terrassen wordt een zandpakket aangebracht conform de situatietekening terreininrichting. Terrassen worden voorzien van 30×30cm betontegels.

De parkeerstroken naast Dorpsstraat 22 en de parkeerstroken en tegelpad naar de berging naast de Oldenhove 34 worden voorzien van 40×60cm betontegels. De 7 parkeerplaatsen op het binnenterrein worden voorzien van 2 kleuren betonstenen. Op het binnenterrein zal halfverharding worden aangebracht; Nobre Cál geel, ten behoeve van infiltratie. Er is geen grondwerk ten behoeve van door koper aan te brengen bestrating opgenomen.

Riolering

De binnen- en buitenriolering worden uitgevoerd in pvc-buizen met benodigde hulpstukken, het geheel wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem e.e.a. volgens voorschriften van de gemeente. 'Gescheiden' wil zeggen dat het regenwater gescheiden van het vuile water wordt afgevoerd.

Het hemelwater van de daken wordt afgevoerd via gevelhemelwaterafvoeren. Het hemelwater zal middels infiltratiekratten worden geïnfiltreerd in de grond. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De posities van de gevelhemelwaterafvoeren op de verkooptekeningen zijn indicatief.

Groenvoorzieningen en erfafscheiding

Achter de 7 parkeerplaatsen op het binnenterrein, op de erfafscheiding, komt een gemetselde muur in gevelsteen conform bergingen. Als erfafscheiding tussen de Oldenhove 34 en de naastliggende kavel staat reeds een schutting, deze blijft gehandhaafd. Tussen de Dorpsstraat 22 en de naastliggende kavel wordt gedeeltelijk een schutting van ca.180cm hoog geplaatst, conform de situatietekening terreininrichting. Tevens worden de op de situatietekening terreininrichting aangegeven blokhagen geplaatst.

Fundering

Welke fundering wordt toegepast voor de appartementsgebouwen zal na de sloop van het zalencentrum worden bepaald middels nog uit te voeren sonderingen en zal volgens nog te maken berekening en tekening van de constructeur uitgevoerd worden.

Begane grondvloer / verdiepingsvloeren

Betonconstructies worden uitgevoerd volgens tekening en berekening van de constructeur, onder toezicht van Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Oude IJsselstreek. De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde kanaalplaatvloer. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als kanaalplaat (appartement) vloer met V-naden aan de plafondzijde. De bovenzijde van de kanaalplaatvloeren worden afgewerkt met een cementgebonden afwerkvloer. In de bergingen wordt een betonvloer aangebracht.

Onder een gedeelte van de appartementsgebouwen wordt een kruipruimte gerealiseerd. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van vloerventilatiekokers.



Voor de toegang tot de kruipruimte wordt een sparing gemaakt in de begane grondvloer in de centrale hal. Deze sparing wordt afgedekt met een geïsoleerd kruipluik voorzien van luikoog. De exacte positie van het kruipluik wordt bepaald door de leverancier van de vloeren.

Daken

Het platte dak wordt voorzien van gebitumineerde dakbedekking in de kleur zwart. Op de platte daken van de appartementsgebouwen worden PV-panelen aangebracht, 2 stuks per appartement. Tegen meerkosten is het mogelijk om het aantal zonnepanelen uit te breiden. Het uit laten voeren van eventuele woonwensen kan gevolgen hebben voor de installatie en zal voorgelegd moeten worden aan de installateur.

De schuine delen van het dak worden voorzien van gebakken dakpannen in de kleur grijs / antraciet. De platte daken van de bergingen worden niet geïsoleerd uitgevoerd.

Gevels / wanden

De gevels van de appartementsgebouwen worden gemetseld in gevelstenen volgens monsters. De isolatiewaarde van de gevels voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. De buitengevels worden terugliggend gevoegd met een cementgebonden voeg. In het metselwerk worden, op aangeven van de leverancier of constructeur, waar nodig dilataties toegepast. In het metselwerk worden inbouwkasten / stenen ingebouwd voor vleermuizen.

In het gevelmetselwerk worden de nodige spouwankers, lateien, geveldragere en stalen opvangconstructies opgenomen evenals de nodige open stootvoegen t.b.v. spouwmuurventilatie en ontwatering. Lateien en stalen opvangconstructies worden uitgevoerd in staal conform berekening constructeur. Daar waar nodig worden loodvervangers aangebracht.

Binnenspouwbladen en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen en zo nodig voorzien van dilataties. De overige binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton.

Gevelmetselwerk van de bergingen wordt als halfsteens gevelmetselwerk uitgevoerd in kleur conform monster. Halfsteens gevelmetselwerk is niet waterdicht. Omdat er voor het grootste deel van het jaar in de berging een vochtig binnenklimaat heerst, is een dergelijke ruimte in principe niet geschikt voor de opslag van vocht-/corrosiegevoelige spullen. Ventilatie vindt plaats d.m.v. open stootvoegroosters en roosters in de houten wanden. Binnenwanden van de bergingen zijn van onafgewerkt hout (OSB).

Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, met daarin opgenomen ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof, de buitenkozijnen van het appartementsgebouw aan de Dorpsstraat zijn aan de buitenzijde antraciet met houtnerf, aan de binnenzijde wit. De buitenkozijnen van het appartementsgebouw aan de Oldenhove zijn aan de buitenzijde wit met houtnerf, de draaiende delen zijn aan de buitenzijde donkergroen met houtnerf, aan de binnenzijde zijn de buitenkozijnen wit. De ramen worden uitgevoerd als vast raam, valraam of draai-/kiepsysteem. De raamdorpels aan de buitenzijde worden uitgevoerd in licht grijs beton.

De woningentreedeuren en -kozijnen worden uitgevoerd in hout, evenals de algemene toegangsdeur van het appartementsgebouw en de toegang naar de werkkast achter de lift. Bij het appartementsgebouw aan de Dorpsstraat wordt dit uitgevoerd in de kleur antraciet, bij het appartementsgebouw aan de Oldenhove worden de kozijnen uitgevoerd in de kleur wit, de deuren in de kleur donkergroen. Aan de binnenkant van de gevelkozijnen waar een gemetselde borstwering aanwezig is, wordt een composiet vensterbank toegepast in kleur licht grijs, dikte 20mm.

De binnenkozijnen en -deuren van de appartementen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montage kozijnen en opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd met bovenlichten. Het bovenlicht van de meterkast wordt uitgevoerd met een dicht paneel. Vanwege het gebruiksgemak worden er bij de binnendeuren geen dorpels toegepast.



Uitzondering hierop zijn de deuren van het toilet en de badkamer, hier worden onder de deuren dorpels van Belgisch hardsteen aangebracht.

Beglazing

De beglazing van de appartementen wordt uitgevoerd in hoog rendement isolatieglas met een U-waarde van 1.0. Daar waar nodig wordt veiligheidsglas aangebracht. Veiligheidsglas kan een afwijkende kleurstelling bevatten.

Hang- en sluitwerk

Het appartement wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. De buitendeuren worden voorzien van een centraal sluitsysteem, dit houdt in dat alle cilinders van het appartement en de berging met 1 sleutel te openen zijn en alle gemeenschappelijke en centrale deuren met 1 sleutel te openen zijn. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten en deurkrukken met schilden, hetgeen betekent dat de deuren niet op slot kunnen. De toiletdeur en de badkamerdeur zijn voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast is voorzien van een klavier kastslot. Alle binnendeuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden van solide kwaliteit.

Trappen en hekken

De trappen en bordessen in de trappenhuizen worden uitgevoerd in prefabbeton. De traphekken en leuning worden uitgevoerd in metaal en in de kleur grijs gepoedercoat. De Franse balkons op de tweede verdieping van de Dorpsstraat zijn van glas. De doorvalbeveiligingsstangen worden gepoedercoat in de kleur van de kozijnen.

Zonwering

Er wordt standaard geen zonwering en bijbehorende voorzieningen hiervoor aangebracht. E.e.a. is middels meerwerk bespreekbaar.

Plafond- en wandafwerking

Alle wanden van het appartement, waarvoor geen nadere afwerking is omschreven, worden behangklaar (dus niet saus- en / of muurverf klaar) afgewerkt tot de plintzone. Er worden in de binnenruimten geen vloerplinten aangebracht. Wij gaan ervan uit dat u bij de eindafwerking zelf een plint met een hoogte van minimaal 50mm aanbrengt. In de meterkast wordt de achterwand voorzien van plaatmateriaal voor plaatsing van benodigde schakelkast.

De definitie van behangklaar volgens normblad: Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen, groep 2: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse, eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden zijn geschikt voor het aanbrengen van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister, etc. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet standaard opgenomen in de koopsom.

De betonplafonds van de appartementen, met uitzondering van de meterkast, worden afgewerkt met structuur spuitwerk, kleur wit. De V-naden in de plafonds blijven zichtbaar. De gipsplaten plafonds op de 2e verdieping en de gipsplaten plafonds van de dakkapellen worden ook afgewerkt met structuur spuitwerk, kleur wit. De schuine gipsplaten plafonds op de 2e verdieping en de gipswanden van de dakkapellen op de 2e verdieping worden behangklaar afgewerkt.

De steenachtige wanden van de centrale hal van het complex, trapopgang en het beton plafond (m.u.v. de onderzijde van de trappen en bordessen) worden voorzien van structuur spuitwerk, kleur wit.



Tegelwerk

De wanden van de badkamer worden afgewerkt met wandtegels tot het plafond. De wanden van het toilet worden afgewerkt met wandtegels tot net boven het reservoir, daarboven worden de wanden behangklaar afgewerkt. De vloeren van de badkamer en toilet worden afgewerkt met vloertegels. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels op afschot naar de doucheput gelegd. In overleg met leverancier Witzand te Eibergen heeft u diverse keuzemogelijkheden voor het tegelwerk. Wanneer u ander tegelwerk wenst, kunt u dit bij Witzand te Eibergen uitzoeken, tegen meerprijs. Wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht. Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken, rondom de doucheput en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht.

Vloerafwerkingen

Alle vloeren van het appartement, waarvoor geen nadere afwerking is omschreven, zijn voorzien van een zandcement dekvloer. De vloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Indien andere vloerbedekking wordt toegepast, dient u rekening te houden met bijkomende kosten voor bijvoorbeeld het egaliseren van de vloer.

Voor het goed functioneren van de aanwezige vloerverwarming is het uitermate belangrijk dat de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking voldoet aan de gestelde bovengrens van maximaal 0,09 m²K/W. Een hogere waarde geeft vermindering van comfort en een verhoging van het energieverbruik. Voorkeur bij verwarming is een steenachtige vloer. De leveranciers van vloerafwerkingen kunnen hier een advies in geven.

De gemeenschappelijke entrees en gangen worden voorzien van pvc. Ter plaatse van de entrees ligt een schoonloopmat. De algemene trappen en bordessen worden uitgevoerd in prefabbeton met antislip profilering.

Keuken

Het leveren en plaatsen van de keuken is niet opgenomen. Wel worden ter plaatse van de keuken volgens de plattegronden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:

- Spoelvoorziening;
- Elektrische kookplaat;
- Vaatwasser;
- Oven / combimagnetron;
- Koel/vries combinatie;
- Recirculatiekap;
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht .

Een aandachtspunt bij de aankoop van uw keuken is dat er een recirculatiekap toegepast dient te worden. Hierdoor blijft de warme lucht in de woning. De showroom kan u hierover informeren.

Wanneer u ervoor kiest een keuken bij Witzand te Eibergen uit te zoeken, kan deze net als het toilet en de badkamer voor oplevering door Witzand geplaatst worden. Kiest u voor een andere keukenleverancier, dan kan de keuken pas na de oplevering van het appartement geplaatst worden.

Binnen timmerwerk

Daar waar nodig worden bij o.a. kozijnen, koven en leidingschachten de benodigde aftimmeringen aangebracht.

Schilderwerk

Er zal geen schilderwerk worden uitgevoerd in het appartement. De verkrijger dient zelf het schilderwerk inclusief plamuren uit te voeren.

Waterleidingen

De nodige koud- en warmwaterleidingen worden gelegd naar de diverse aansluitpunten volgens de plattegronden. De leidingen zijn uitgevoerd in kunststof meerlagenbuis.



Sanitair

Het appartement is voorzien van standaard wit sanitair in het toilet en de badkamer. Het sanitair is te bekijken bij leverancier Witzand te Eibergen. Wanneer u ander sanitair wenst kunt u dit bij Witzand te Eibergen uitzoeken, tegen meerprijs.

Water- en verwarmingsinstallatie

De appartementen worden voorzien van een individuele lucht/water-warmtepompinstallatie ten behoeve van verwarming en warm tapwater. De warmtepomp beschikt over een boilervat van 180 liter. De binnenunit van de warmtepomp wordt in de technische ruimte geplaatst, de buitenunit wordt op het dak geplaatst.

Het appartement wordt verwarmd door middel van lage temperatuur vloerverwarming, met uitzondering van de meterkast, de douchehoek en onder het keukenblok.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een in de woonkamer aangebrachte thermostaat. Slaapkamers worden voorzien van naregeling (temperatuurdemping). Bij naregeling dient er rekening mee te worden gehouden dat de vloerverwarming geen warmte zal afgeven als er geen warmtevraag is door de hoofdthermostaat in de woonkamer. In de badkamer wordt een elektrische radiator geplaatst als bijverwarming.

Het opstookprotocol is bij oplevering nog niet volledig doorlopen, dit houdt in dat de woning bij oplevering nog niet op temperatuur hoeft te zijn.

De afmetingen en posities van de vloerverwarmingsverdelers worden door de installateur bepaald. De verdelers worden in de technische ruimte geplaatst, zonder omkasting.

Vloerverwarming is een laag temperatuur afgiftesysteem, welke zijn warmte zeer geleidelijk afgeeft via het beton. Anders dan bij een radiator zal dus eerst de vloer / beton opgewarmd dienen te worden, voordat er warmte afgegeven kan worden. Dit betekent dat vloerverwarming qua werking een traag reagerend systeem is.

Om deze reden wordt er bij vloerverwarming geadviseerd om in de basis een egale binnentemperatuur te hanteren. De warmtepomp heeft standaard geen koelmodule.

Ventilatie

De appartementen worden voorzien van een ventilatiesysteem met een natuurlijke toevoer van roosters boven een deel van de kozijnen en een mechanische afvoer. De roosters boven de kozijnen worden zichtbaar verwerkt. De mechanische ventilatiebox is een vocht- en CO₂-gestuurde box welke zich in de technische ruimte bevindt. Toilet, badkamer en keuken worden mechanisch afgezogen. CO₂-melder van de mechanische ventilatie (MV) bevindt zich in de woonkamer nabij de thermostaat. De afvoer van MV vindt plaats door middel van een dakdoorvoer.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren, met uitzondering van de leidingen in de bergingen en in de meterkast. Deze worden uitgevoerd als zichtleidingen. Aantallen aansluitpunten conform plattegronden. Ten behoeve van de elektrische energievoorziening wordt per appartement een meterkast ingericht met een huisaansluiting van 3×25A.

De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van aardlekschakelaars. De wasmachine is op een separate groep aangesloten. De overige verdeling van de groepen wordt bepaald door de installateur. De groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in wit en als inbouw, uitgezonderd ter plaatse van de eerder genoemde zichtleidingen waar opbouw wordt toegepast. De hoogte van de schakelaars op de wanden is ca. 1050mm, de wandcontactdozen worden op ca. 300mm geplaatst, behalve in de technische ruimte en in de keukens.



In de hal wordt een rookmelder geplaatst welke op het elektriciteitsnet wordt aangesloten. Tevens is de rookmelder voorzien van een back-up batterij. De volgende onderdelen worden aangesloten op de algemene installatie: liften, verlichting algemene ruimten en bergingen, wandcontactdozen in de algemene ruimten, terreinverlichting, videofoon en opening entree deur.

Telecommunicatie

De woonkamer wordt voorzien van een loze leiding t.b.v. CAI-, telefoon- of DATA-aansluiting. De montagedoos wordt aangebracht op circa 300mm boven de vloer en afgedekt met een zogenoemde 'blindplaat'. De aanvraag voor aansluiting van de telefoon en centrale antenne installatie dient door de koper zelf te worden verzorgd. De eventuele aansluitkosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Videofooninstallatie / postkasten

Elk appartement beschikt over een videofooninstallatie; deze videoverbinding met de hoofdentree bedient ook de elektrisch bedienbare deuropener. Elk appartement is tevens voorzien van een beldrukker naast de voordeur. Ter plaatse van de hoofdentree worden postkasten opgenomen.

Liftinstallatie

In beide appartementsgebouwen is een KONE lift aanwezig.

Opruimen en schoonmaak

De appartementen worden 'bezemschoon' opgeleverd.