

*Technische omschrijving
101 appartementen Castalia
Hogekwartier te Amersfoort*



Een ontwikkeling van

de Alliantie

Jan van der Heijdenstraat 36

1221 EJ Hilversum

088 – 00 232 22

Realisatie

Koopmans Bouw

Marssteden 66

7547 TD Enschede

053 - 4 600 600

info@koopmans.nl

www.koopmans.nl

Inlichtingen en verkoop

Woonvast Makelaars

Stadsring 139

3817 BA Amersfoort

033-4221010

info@woonvast.nl

www.woonvast.nl

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

I n h o u d s o p g a v e

1.	Algemeen.....	4
2.	Maatvoering, materiaalkeuze en begripsbepalingen.....	4
3.	Peil van het gebouw.....	4
4.	Grondwerken.....	4
5.	Rioleringswerken.....	4
6.	Bestratingen.....	5
7.	Terreininventaris.....	5
8.	Funderingen.....	5
9.	Begane grondvloeren.....	5
10.	Verdiepingsvloeren.....	5
11.	Constructieve wanden.....	5
12.	Gevels.....	5
13.	Binnenwanden.....	6
14.	Platte Daken / dakterrassen.....	6
15.	Trappen, bordessen, galerijen en balkons.....	6
16.	Gevelkozijnen.....	7
17.	Binnendeurkozijnen en -deuren.....	7
18.	Hang- en sluitwerk.....	7
19.	Stukadoors- en behangwerk.....	8
20.	Tegelwerk en kunststeen.....	8
21.	Metaal en kunststofwerken.....	9
22.	Binnentimmerwerk.....	9
23.	Keuken.....	9
24.	Beglazing.....	9
25.	Schilderwerk.....	10
26.	Vloerbedekking.....	10
27.	Waterinstallatie.....	10
28.	Sanitair.....	11
29.	Elektrische installaties.....	11
30.	Zwakstroominstallaties.....	12
31.	Telecommunicatie-installaties.....	13
32.	Verwarming-/ warmwaterinstallatie.....	13
33.	Ventilatievoorzieningen.....	13
34.	Liftinstallatie.....	14
35.	Glazenwasinstallatie.....	14
36.	Opruimen en schoonmaken.....	14
37.	Bouwbesluit.....	14

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

38. Veiligheidsbeglazing in gebouwen.....	14
39. Duurzaam Bouwen	15
40. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2012.....	15
41. Uitsluitingen van garantie	15
42. Kleurenstaat appartementencomplex, parkeergarage en terrein	16
43. Ruimtestaat appartementen	17
44. De kleine lettertjes	17
45. Beperkingen.....	18
46. Afwerkvloeren	18
47. Sanitair en tegelwerk	18
48. Tenslotte	18
49. De koop- en aannemingsovereenkomst.....	19
50. Wat en wanneer u moet gaan betalen.....	19
51. Financiering	19
52. Meerwerk	19
53. Koopsom Vrij Op Naam (VON).....	19
54. Verzekering.....	20
55. Prijswijzigingen	20
56. Opleveringsprocedure	20
57. Eigendomsoverdracht.....	20
58. Standaard en individuele wijzigingen.....	20
59. Krimpscheuren.....	21
60. Algemeen.....	21
61. Gebruikskosten	21

Technische omschrijving 101 appartementen Castalia Hogekwartier te Amersfoort

1. Algemeen

Het project bestaat uit twee gebouwen; Castalia, een gebouw van 20 bouwlagen en 101 koopappartementen en Calliope, een gebouw van 10 bouwlagen en 64 huurappartementen. Beide gebouwen staan op een halfverdiepte parkeergarage met 136 parkeerplaatsen en 30 opstelplaatsen voor bewonersparkeren. Op het dek van de parkeergarage tussen de beide woongebouwen komt een daktuin, die op 2 zijden overloopt in groen, openbaar gebied.

Deze technische omschrijving betreft alleen Castalia, 101 koopappartementen en de bijbehorende parkeerplaatsen.

De inrichting van het openbaar gebied alsmede de inrichting van de daktuin wordt in opdracht van de ontwikkelaar ontworpen en uitgevoerd aan de hand van de eisen van de gemeente Amersfoort. De huidige inrichting volgens de verkoopcontracttekeningen is indicatief; hier vallen geen rechten aan te ontlenen. De daktuin krijgt een semi openbaar karakter en is dus te alle tijden voor iedereen toegankelijk.

2. Maatvoering, materiaalkeuze en begripsbepalingen

Alle genoemde maten zijn "circa"-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit door middel van errata of wijzigingen tijdens de bouw. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

In het Bouwbesluit zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond het appartement afwijkend van die in het spraakgebruik. De meest voorkomende afwijkingen zijn:

Bouwbesluitbegrippen

Verblijfsruimte

Verkeersruimte

Toilet- en badruimte

Onbenoemde ruimte

Stallingsruimte

Meterruimte

Ruimteomschrijvingen

voor woonkamer, slaapkamer en keuken

voor entree, overloop en hal

voor toilet en bad-/doucheruimte

voor berging, bijkeuken, studeerruimte en technische ruimte(n)

voor parkeergarage

voor meterkast

3. Peil van het gebouw

Het peil "P" waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van het appartementencomplex. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Amersfoort.

4. Grondwerken

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt verwerkt op het terrein en zo nodig afgevoerd.

5. Rioleringswerken

De riolering van het gebouw is van pvc met hergebruikgarantie, aanwezige hemelwaterafvoeren worden in PVC uitgevoerd. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Dat houdt in dat de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het rioleringssysteem wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen in het appartement worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, die bovendaks uitmondt.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsstelsel maken onderdeel uit van de aanneemovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ondernemer uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

6. Bestratingen

De bestrating is indicatief aangegeven op de situatietekening. Het ontwerp van de daktuin inclusief bestrating is nog niet definitief. De overige bestrating rondom de parkeergarage is openbaar en zal worden ontworpen en gerealiseerd door de gemeente Amersfoort.

7. Terreininventaris

De terreininventaris op de parkeergarage, de plaats van hekwerken, taluds, beplanting, bomen en degelijk is indicatief op de situatietekening aangegeven. Het ontwerp van deze elementen wordt in opdracht van de ontwikkelaar in een later stadium definitief gemaakt.

Het aanbrengen van beplanting kan alleen in het plantseizoen (maart – november) plaatsvinden. Aangezien de oplevering niet mag vertragen valt de beplanting buiten de verplichting van deze overeenkomst.

8. Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken worden de half verdiepte parkeergarage op betonpalen en funderingsbalken gefundeerd. Het betonwerk in de fundering en de overige constructies zal voor zover toegestaan en beschikbaar worden voorzien van maximaal 20% gerecycled betonpuingranulaat in plaats van grind.

9. Begane grondvloeren

De vloer van de kelder is een in het werk gestorte, monolithisch afgewerkte, ongeïsoleerde vloer met uitzondering van de vloer van de trappenhuisen naar de woongebouwen. Deze wordt voorzien een isolatie met een Rc van 3,5 m²K/W (Rc is de warmteweerstand van de constructie)

De begane grondvloer van het appartementengebouw is een betonvloer, in het werk gestort. De vloeren worden voorzien van een zwevende dekvloer en hebben een isolatiewaarde van minimaal Rc = 4,5 m²K/W. De vloer van de fietsenberging wordt voorzien van een slijtlaag.

Door aanwezigheid van leidingen in de afwerkklagen kan hierin niet worden gespiegeld, geboord of geschroefd.

10. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zijn in het werk gestorte betonvloeren, waarin de leidingen voor elektra, mechanische ventilatie en riolering zoveel mogelijk zijn opgenomen. De verdiepingsvloeren in de appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer.

Ook hier geldt, dat door de aanwezigheid van leidingen in deze afwerkklagen hierin niet kan worden gespiegeld, geboord of geschroefd.

11. Constructieve wanden

De hoofd draagconstructie van het gebouw wordt uitgevoerd in beton conform de nader uitwerking van de hoofdconstructeur. Waar nodig worden openingen in de constructieve wanden voorzien van lateiconstructies van beton of staal.

12. Gevels

Daar waar metselwerk toegepast wordt heeft de architect diverse gevelstenen uitgekozen, zie kleurenstaat. De gevels worden verwerkt in halfsteensverband en voorzien van een verdiepte voeg. De gevels zijn voorzien van thermische isolatie. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt minimaal Rc = 4,5 m²K/W (Rc is de warmteweerstand van de constructie).

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

Boven de kozijnen zijn in het metselwerk lateien opgenomen van gecoat metaal. Onder de kozijnen zijn aluminium waterslagen toegepast.

In de verschillende metselwerkgevels worden nestkasten voor vleermuizen en gierzwaluwen aangebracht. Positie en aantal nader te bepalen.

De gevels ter plaatse van de dakterrassen worden aan de buitenzijde bekleedt met een vezelplaat.

13. Binnenwanden

De binnenspouwbladen van de buitengevels op het oosten en westen en worden uitgevoerd in prefab beton. De niet-dragende appartement-scheidende wanden worden uitgevoerd als metall-studwand, een lichte opbouw van profielen met daartussen isolatie en aan de buitenzijde afgewerkt met een stootvaste gipsvezelplaat. Dit geldt ook voor de wanden rondom het trappenhuis voor zover deze niet constructief zijn. Deze metall-studwanden zijn op de verkooptekening apart aangegeven.

De niet-dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd in gasbeton in een dikte van 7 of 10 cm. De maatvoering van de ruimten is momenteel uitgelegd op binnenwanden met een dikte van 7 cm. Eventuele wijzigingen vanuit regelgeving hierin worden doorgevoerd ten laste van de grootste aanliggende ruimte.

14. Platte Daken / dakterrassen

De platte daken van de woongebouwen worden afgewerkt met dakbedekking, voorzien van thermische afschotisolatie met isolatiewaarde van minimaal $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. De dakranden worden afgewerkt met een beëindigingsprofiel. Het hoogste dak wordt voorzien van PV-panelen. Het dak op het niveau van de 4^e verdieping wordt voorzien van een mos-sedum afwerking

Voor de toegang tot het hoogste dak wordt een dakluik aangebracht. Het dak op de 4^e verdieping is toegankelijk vanuit de aanliggende appartementen.

Het platte dak van de half verdiepte parkeervoorziening wordt afgewerkt met een dakbedekking en voorzien van een daktuin met verharde looppaden. Het ontwerp voor het grasdak wordt uitgewerkt nog nader uitgewerkt. De daktuin wordt grotendeels ingewerkt met talud voorzien van groen. Dit talud ligt op openbaar terrein. Alleen waar nodig worden hekwerken ter voorkoming van valgevaar aangebracht.

Voor het uitvoeren van onderhoud aan deze daken zijn de daken voorzien van de benodigde wettelijke veiligheidsvoorzieningen.

De dakterrassen vormen een afscheiding tussen de ondergelegen binnenruimte en de buitenruimte van een appartement. Deze dakterrassen staan op tekening benoemd en worden voorzien van grijze betontegels (50 x 50 cm) op tegel dragers met daaronder een dakbedekking op isolatie ($R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)

15. Trappen, bordessen, galerijen en balkons

De in pandige trappen zijn van geprefabriceerd beton met trapbomen. De treden zijn voorzien van een antislip profiel. De onderzijde van de trappen zijn standaard van gerold beton en krijgen geen verdere afwerking. Aan de wandzijde langs de trappen komt eenzijdig (zijde betonwand) een ronde gecoate metalen leuning.

De balkons van de appartementen (niet de dakterrassen) zijn van prefab beton en voorzien van een standaard antislip wafelprofiel en afwateringsgoot. Het hemelwater wordt verzameld in deze afwateringgoot.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

De uitpandige balkons worden niet voorzien van hemelwaterafvoeren. Het hemelwater wordt door middel van een spuer onbegeleid 'gespuwd' naar het onderliggende terrein. Bij de inpandig gelegen balkons worden wel hemelwaterafvoeren aangebracht. Deze worden aangesloten op de riolering.

Aan de buitenzijde van de dakterrassen en balkons worden glazen balustraden met metalen standers en kaders toegepast. Het glas is voorzien van een folie met een patroon. Tussen de twee direct naast elkaar gelegen inpandige balkons wordt een privacy scherm geplaatst.

Op de balkons mag maximaal 250 kg per m² aan gewicht (mensen en objecten zoals plantenbakken) geplaatst worden.

16. Gevelkozijnen

De gevelkozijnen en -ramen van de appartementen en de hoofdentree zijn van aluminium in kleur gemoffeld. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en extra goede kierdichting. De spouwlaten en overige voorzieningen aan de binnenzijde zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal. Aansluitende panelen en aftimmeringen aan de buitenzijde worden uitgevoerd in onderhoudsarm materiaal.

De entreedeuken en -kozijnen naar de fietsenstalling worden uitgevoerd in hout en voorzien van glas.

Ter afsluiting van de parkeervoorziening wordt een speedgate van gecoat metaal gemonteerd. Het hekwerk heeft een open structuur ten behoeve van de ventilatie van de parkeervoorziening. De speedgate wordt geopend via een systeem met kentekenherkenning.

17. Binnendeurkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn montagekozijnen van gecoat staal en voorzien van een bovenlicht (indien mogelijk). De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren, fabrieksmatig afgewerkt in een witte kleur.

Het kozijn van het appartemententree alsmede de binnendeurkozijnen in de trappenhuizen, de meterkasten en gemeenschappelijke ruimten inclusief de puien rond de liften (niet zijnde de liftkaders) zijn van hardhout.

De deuren van de gemeenschappelijke ruimten naar trappenhuizen, de fietsenstalling en ontsluiting van de liftportalen zijn van hardhout en voorzien van een glasopening.

De entree deur van het appartement is een vlakke gesloten deur met spion en valdorpel, deuren naar de bergingen en technische ruimten buiten het appartementen worden uitgevoerd als gesloten deur, fabrieksmatig afgewerkt.

De kaders van de lifttoegang en deuren van de liften zijn van geborsteld RVS.

Alle houten deuren en kozijnen worden geschilderd in een kleur conform de opgave van de architect.

18. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De uitvoering is gelijkwaardig conform het Bouwbesluit en de basisnorm van Politiekeurmerk Veilig Wonen®. De producten voldoen aan de referentie, zoals het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) afgegeven keurmerk.

In de entreedeuken van de appartementen zijn zogenaamde 3-puntssluitingen met cilinderslot opgenomen. Het slot van de hoofdentree van het woongebouw is vanuit het appartement met de videofooninstallatie te bedienen. De ramen van de appartementen worden voorzien van draai-/kiepbeslag.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

De hoofdentree en de overige toegangen tot het woongebouw worden voorzien van deurdrangers. Conform de regelgeving worden de noodzakelijke deuren tussen brandcompartimenten in de algemene ruimten voorzien van deurdrangers, zodat deze zelfsluitend zijn. Ook een aantal entreedeuuren van appartementen krijgen in verband met de brandveiligheid een vrijloop-deurdranger.

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet;
- een dag- en nachtslot in de slaapkamers;
- een kastslot in de meterkast.

De deurkrukken, schilden, raambomen en deurdrangers zijn in luxe (Buva O-line o.g.) uitvoering.

19. Stukadoors- en behangwerk

De wanden van de appartementen worden behangklaar opgeleverd (afwerkingsklasse 3) met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van tegelwerk en spuitwerk. Behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk en luchtbellen, dienen door de koper te worden verwijderd. In de appartementen wordt standaard geen behang aangebracht.

In de appartementen worden de plafonds (met uitzondering van de meterkast) afgewerkt met wit spuitwerk in een fijnkorrelige structuur. De wanden in het trappenhuis worden eveneens voorzien van wit spuitwerk.

De plafonds van de algemene verkeersruimten grenzend aan de appartementen op de verdiepingen wordt voorzien van spuitwerk, waar nodig akoestisch conform de regelgeving.

De wanden boven het tegelwerk van de hoofdentree van het woongebouw en de wanden van de verkeersruimten op de verdiepingen worden voorzien van glasvliesbehang, gesausd in een witte kleur.

De wanden van de fietsenstalling en overige niet nader benoemde ruimten worden behangklaar opgeleverd (afwerkingsklasse 3).

De wanden en kolommen van de parkeergarage worden niet nader afgewerkt.

20. Tegelwerk en kunststeen

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels type Mosa. Voor de appartementen worden de vloertegels standaard uitgevoerd in de kleur antraciet, afmeting 150 x 150 mm en uitgevoerd in blokverband. Kleur van de voeg is antraciet. De douchehoek is uitgevoerd met naar de doucheput afwaterende betegeling. Kleur van de voeg is antraciet.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels type Mosa.

Voor de appartementen worden de wandtegels standaard uitgevoerd in wit, afmeting 150x200 mm en staand verwerkt. Kleur van de voeg is licht grijs. In het toilet tot 1,20 m¹ en de badkamer tot plafond.

De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof hoekstrip, kleur wit.

In de hoofdentree wordt op de wand een lambrisering van tegelwerk aangebracht tot een hoogte van circa 1,20 m¹ vanaf vloerpeil. De vloer van de hoofdentree wordt voorzien van een vloertegels. De afmeting en kleur van het tegelwerk wordt door de architect bepaald.

De voordeur wordt voorzien van een kunststeen onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. Er is rekening gehouden dat er

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

nog een vloerafwerking van maximaal 15 mm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 20 mm zijn en daarmee voldoen aan het Bouwbesluit.

De dorpels ter plaatse van de toilet- en badruimte zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.

De buitenkozijnen, met uitzondering van peilkozijnen, worden aan de binnenzijde ter plaatse van de onderdorpels voorzien van kunststeen vensterbanken, in een lichte kleur.

21. Metaal en kunststofwerken

Kozijnen worden aan de buitenzijde voorzien van in kleur gemoffelde aluminium waterslagen met uitzondering van kozijnen op maaiveldniveau. De luifel van de hoofdentree wordt ook in aluminium uitgevoerd.

Naast de voordeur van het appartement wordt een huisnummer afmeting 100x100mm aangebracht uitgevoerd in kunststof met zwarte letters op een witte achtergrond.

Aan één wandzijde langs de trappen in de algemene ruimten komt een rond gecoat metalen leuning.

De postkasten zijn van gecoat metaal en worden in de entreepui of het gevelmetselwerk opgenomen en tweezijdig voorzien van huisnummeraanduiding. De briefkleppen, beldrukkers en naamhouders met huisnummer aan de buitenzijde zijn van RVS. In dit front is het bellentableau en de kleuren videofoon met spreek-/luisterinstallatie geïntegreerd.

22. Binnentimmerwerk

De achterwand en zijwanden van de meterkast worden voorzien plaatmateriaal. Overige in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of hout en wordt in kleur geschilderd.

In het appartement worden geen plinten aangebracht en/of geleverd.

23. Keuken

Het appartement is standaard voorzien van een keuken. De stelpost voor het leveren, monteren en aansluiten van de keuken bedraagt € 3.865,- inclusief btw. Bij onze showroom kunt u een keuken naar eigen wens uitzoeken, waarbij de genoemde stelpost wordt verrekend.

De standaard keuken is voorzien van:

- Een koelkast met vriesvak;
- Keramische kookplaat;
- Schouwkap (recirculatie);
- Vaatwasser en
- Combimagnetron.

Indien u de keuken laat vervallen, bedraagt de teruggaveprijs € 3.000,- inclusief btw.

De achterwandafwerking is onderdeel van de keukenstelpost.

24. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende 2-laagse beglazing (HR++ glas).

Tussen de kozijnen in de noordgevel van de begane grond en de eerste verdieping en van de tweede en de derde verdieping komt een niet-transparant glaspaneel (Colorbel). De beglazing van de fietsenstalling in de oostgevel wordt niet-transparant uitgevoerd.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

De glasopeningen van de binnenkozijnen en -deuren in algemene ruimten voor zover dit scheidingen van brandcompartimenten betreft worden voorzien van helder brandwerende beglazing. Overige glasopeningen in algemene ruimten en voor zover niet opgenomen in brandwerende scheidingen en een aanvangshoogte van 850 mm plus vloer worden voorzien van normaal helder glas.

25. Schilderwerk

Voor de kleur van de houtenkozijnen, zie de kleurenstaat. De niet fabrieksmatig afgewerkte, aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf in een lichte kleur.

De in het zicht komende water- en rioleringsleidingen in toilet(ten) en badkamer(s) worden niet geschilderd. Leidingwerk in bergingen, meterkasten en kasten worden niet geschilderd.

De parkeervakken en rijrichting in de parkeervoorziening worden aangegeven met witte markeringen en belijning. De plaatsaanduiding van een parkeerplaats wordt op de vloer aangebracht.

26. Vloerbedekking

Achter de toegangen tot het woongebouw wordt een schoonloopmat aangebracht. De vloer van de overige verkeersruimten wordt voorzien van marmoleum en aan de rand afgewerkt met een houten plint met uitzondering van de hoofdentree en de verkeersruimte op de begane grond, waar vloertegels komen.

27. Waterinstallatie

De algemene koudwaterleiding in de woongebouwen worden aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de hydrofoorinstallatie;
- de watermeterruimte / meterkast van het appartement;
- het tappunt boven de uitstortgootsteen in de op de begane grond werkkast;

Vanaf de watermeter in de meterkast is een koudwaterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan / vaatwasser (afgedopt - aansluiting door keukenleverancier);
- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie(s);
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan (twee stuks indien van toepassing);
- de wasmachinekraan;

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan;
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan (twee stuks indien van toepassing).

De waterleidingen in de toilet en in de badkamer zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van het appartement zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

28. Sanitair

Voor de appartementen:

Het toilet wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht:

Wandclosetcombinatie bestaande uit:

- Sphinx 300 wandcloset wit
- Closetzitting met deksel wit
- Geberit bedieningsplaat frontbediening wit

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

Fonteincombinatie bestaande uit:

- Sphinx 300 fontein wit
- Grohe Costa L fontein kraan chroom
- Plugbekersifon met vloerbuis chroom

De badkamer wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht:

Douchecombinatie bestaande uit:

- Grohe Grohtherm 1000 new thermostatische douchemengkraan
- Grohe glijstangset compleet 60 cm chroom, slang 1,75 m¹
- Doucheput (Kunststof)

Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Sphinx 300 wastafel wit, twee stuks (indien van toepassing)
- Grohe Costa L wastafelmengkraan chroom
- Viega universele plug bekensifon inclusief muurbuis en rozet
- Sphinx 300 plancet (600 x 120 x 60 mm) wit, twee stuks (indien van toepassing)
- Spiegel rechthoekig (5 mm, 600 mm x 400 mm), twee stuks (indien van toepassing)

Wandclosetcombinatie (in badkamer) bestaande uit:

- Sphinx 300 wandcloset wit
- Closetzitting met deksel wit
- Geberit bedieningsplaat frontbediening wit

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

De werkkast op de begane grond van de woongebouwen worden voorzien van:

- een standaard stalen uitstortgootsteen met emmerrooster
- Grohe Gootsteenmengkraan chroom
- Viega kunststof bekensifon met vloerbuis rozet

Een casco oplevering van de badkamers is niet mogelijk omdat dit een beperking van de garantie geeft en het risico op waterschade voor uw burens met zich meebrengt.

29. Elektrische installaties

Appartementen:

In de verkoopteekeningen staan de elektrische aansluitpunten in het appartement weergegeven. De positie van de aansluitpunten ten behoeve van het functioneren van de installatie in het appartement worden door de installateur in een later stadium bepaald en staan niet op de verkooptekening.

Algemeen geldt, dat vanuit de meterkast de leidingen, centraal- en montagedozen zijn opgenomen in de wanden en plafonds. De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het type inbouw in de kleur helder

Technische omschrijving 101 appartementen Castalia Hogekwartier te Amersfoort

wit. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

De levering van apparaten en armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom begrepen.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- de schakelaars 1,05 m (in niet verblijfsruimten);
- de schakelaars (in verblijfsruimten) gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m;
- de wandcontactdozen 0,3m;
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m;
- één wandcontactdoos in de keuken op 2,0 m t.p.v. afzuigpunt(en);
- één wandcontactdoos in de keuken op 0,1 m t.b.v. voor de koelkast;
- één wandcontactdoos in de keuken op 0,65 m t.b.v. de vaatwasser;
- één wandcontactdoos in de keuken op 0,65 m t.b.v. de oven;
- één wandcontactdoos in de keuken op 0,65 m t.b.v. het kooktoestel;
- de buitenlichtpunt(en) 1,9 m;
- de (loze) leidingen t.b.v. glasvezel 0,3m;
- de (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,10 m.

De thermostaat wordt op een hoogte van 1,50 m aangebracht in de woonkamer

Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht volgens tekening.

De loze leidingen (voor elektra en /of glasvezel) zijn voorzien van een controledraad (geen trekdraad).

Nabij de toegangsdeuren naar de buitenruimte wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting inclusief armatuur aangebracht.

Gebouw:

De elektrische installatie van de gemeenschappelijke ruimten is aangesloten op de centrale meter in de algemene meterkast en wordt beheerd door de Vereniging van Eigenaren.

In de gemeenschappelijke ruimten worden LED verlichtingsarmaturen en wandcontactdozen aangebracht. De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van tijd klokken, schemerschakelaars en bewegingssensoren.

In de parkeervoorziening en het bergingscluster worden LED verlichtingsarmaturen aangebracht. De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van bewegingssensoren.

Op het dak van het gebouw worden zonnepanelen geplaatst conform opgave van de installatieadviseur. Het elektrisch vermogen van deze panelen zorgen er voor dat een gedeelte van het algemene energieverbruik van het gebouw wordt afgedekt.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra van het appartement en van de woongebouwen zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

30. Zwakstroominstallaties

Het appartement is voorzien van een bel- / videofooninstallatie bestaande uit:

- een belknop in het bellentableau bij de hoofdentree;
- een belknop naast het appartemententree;
- een spreek/luisterunit met camera opgenomen in het bellentableau;
- een spreek/luisterunit met kleuren beeldscherm in het appartement.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

31. Telecommunicatie-installaties

De aansluiting, toegang en of kosten voor het glasvezelnet, CAI of telefoon is niet in de koopsom opgenomen en dient derhalve door u zelf te worden verzorgd.

Voor de verdeling van de telecom-installatie zijn er verschillende loze leidingen in het appartement aangebracht, deze leidingen kunt u in eigen beheer voorzien van de voor u noodzakelijke bedrading. Alle loze leidingen komen uit in de meterkast. Plaats en positie volgens tekening.

32. Verwarming-/ warmwaterinstallatie

Het appartement wordt aangesloten op een centrale warmtepompinstallatie, die in de parkeergarage staat opgesteld. Deze warmtepompinstallatie maakt gebruik van bodemwarmte. In de winter zorgt deze installatie voor verwarming; in de zomer kan deze installatie (beperkt) koeling verzorgen.

Het appartement wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. Op de verdeler van de vloerverwarming kunnen de overige verblijfsruimten afgesloten en ingeregeld worden.

De keuze in vloerbedekking is van invloed op de afgifte van het systeem. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele afwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk, indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,09 m² K/W. Uw leverancier kan u hierover adviseren.

De verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de afwerklaag.

In het appartement komt een inlaatset voor de warmtepompinstallatie en een verdeelunit voor de vloerverwarming. De positie hiervan is op de verkooptekening aangegeven.

De verwarmingsinstallatie in het appartement voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen tot een buitentemperatuur van – 10°C tenminste aan de navolgende voorwaarden:

verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)	20° C
verkeersruimten (hal, gang, trap en overloop)	15° C
douche- en/of badruimte	22° C

In de toiletruimte, verdiepingshal en inpandige bergruimte wordt geen verwarming aangebracht.

Het appartement is voorzien van een laag temperatuursysteem. Hierdoor kan geen garantie worden gegeven op de door SWK aangegeven opwarmtijden van de vertrekken. Het toepassen van een (nacht)verlaging wordt, op basis van het voorgaande, dan ook dringend afgeraden.

Het warmtapwater komt eveneens van de warmtepompinstallatie. Nabij de warmtepompinstallatie is een buffervat geplaatst met warmtapwater voor het gehele complex (ook de huurappartementen).

De door het SWK gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

33. Ventilatievoorzieningen

Voor de hoogbouw geldt dat het appartement is voorzien van een ventilatie-installatie met mechanische toevoer en mechanische afvoer met Warmte Terug Win-unit (WTW).

Technische omschrijving 101 appartementen Castalia Hogekwartier te Amersfoort

De plaats van de luchtafzuigventielen en luchttoevoerventielen is globaal op tekening aangegeven. Het wijzigen hiervan is niet mogelijk. Dit is vooral van belang voor de opstelplaats van het kooktoestel. Een afzuigkap met geïntegreerde motor kan niet aangesloten worden op het afzuigkanaal; een recirculatiekap is wel mogelijk.

De keuken, het toilet, de badkamer en opstelplek wasmachine krijgen een afzuigpunt, de overige verblijfsruimten (slaapkamers, woonkamer en keuken) krijgen toevoerpunten welke allemaal zijn aangesloten op de WTW - ventilatie unit (een en ander zoals weergegeven op de verkooptekeningen). Ten behoeve van een wasdroger wordt geen afvoer gemaakt.

Het regelen van de ventilatie (WTW-unit) gebeurt middels een besturing vanuit de keuken/woonkamer en de badkamer.

Het gebouw is voorzien van een collectief kanalenstelsel voor toe- en afvoer van de ventilatie lucht. Elke individueel appartement wordt aangesloten op het collectieve kanalen stelsel welke eindigt op het dak.

Voor een goede ventilatie in het gehele appartement is onder de binnendeuren een sleuf opgenomen van circa 35 mm voor de luchtdoorstroming. Hierbij is rekening gehouden met een vloerafwerking 15 mm, waardoor de ruimte onder de deur minimaal 20 mm blijft. De ventilatievoorzieningen van de meterkast wordt aangebracht in de deur of het bovenpaneel.

Het trappenhuis wordt geventileerd op basis van mechanische toe- en afvoer.

De verdiepte parkeervoorziening is rondom gedeeltelijk voorzien van openingen in de gevel en wordt geventileerd op basis van natuurlijke toevoer en mechanisch ondersteunde afvoer.

34. Liftinstallatie

In het woongebouw komen twee elektrische liftinstallatie. De kooitoegang is een automatische, eenzijdig schuivende deur, voorzien van een beveiliging. De liftkooi is uitgerust met een spiegel, handleuning, klapstoeltje en huisnummeraanduiding. De lift is voorzien van een noodoproepinstallatie d.m.v. GSM.

De kozijnen en deuren van de lift zijn aan de buitenzijde van RVS.

35. Glazenwasinstallatie

De woongebouwen worden **niet** voorzien van een glazenwasinstallatie. De ramen in de appartementen kunnen van binnenuit gewassen worden.

36. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is het appartement bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

37. Bouwbesluit

Het appartement wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode". Bij een aantal appartementen is een deel van de oppervlakte van een ruimte, als verblijfsruimte conform het Bouwbesluit, niet meegenomen in de berekeningen.

38. Veiligheidsbeglazing in gebouwen

De NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen" is niet opgenomen in het Bouwbesluit, maar adviseert veiligheidsbeglazing toe te passen bij alle kozijnen, ramen en deuren op de begane grond, waarin beglazing, lager dan 850 mm vanaf de vloerafwerking, is opgenomen.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

39. Duurzaam Bouwen

Het appartement is ontworpen en wordt gebouwd overeenkomstig de uitgangspunten van Duurzaam Bouwen. Het toe te passen hout is duurzaam geproduceerd. Waar mogelijk wordt het in het werk te storten beton voorzien van toeslagmateriaal van betonpuingranulaat. Tevens wordt gebruikgemaakt van energiezuinige installatie. De isolatiewaarden in de vloer, wanden, daken, en kozijnen (HR++ glas) liggen in veel gevallen op een hoger niveau dan wettelijk vereist.

40. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2012

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving en het welke u contractueel met ons bent overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepalingen de technische omschrijving of hetwelk u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen het SWK.

41. Uitsluitingen van garantie

Omdat het appartement zonder keukeninrichting wordt verkocht wordt de betreffende inrichting uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

Alle voorzieningen buiten het appartement vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

42. Kleurenstaat appartementencomplex, parkeergarage en terrein

Door de architect zijn voor onderstaande onderdelen de voorlopige kleuren en materialen aangegeven:

Appartementencomplex

Onderdeel:	Materiaal:	Kleur:
Metselwerk, kaders en banden	Baksteen, waalformaat	Wit/groen
Metselwerk, invulling tussen kaders, verdieping 0-3	Baksteen, waalformaat	Beige/bruin
Geveldraggers verdieping 0-3	Staal	Bleekbruin – RAL 8025
Raamdorpels / muurafdekking verdieping 0-3	Aluminium	Bleekbruin – RAL 8025
Metselwerk, invulling tussen kaders, overige	Baksteen, waalformaat	Beige/wit
Geveldraggers overige verdiepingen	Staal	Beigegrijs – RAL 7006
Raamdorpels / muurafdekking overige verdiepingen	Aluminium	Beigegrijs – RAL 7006
Voegwerk, circa 4 mm terugliggend	Voegmortel	Crème
Gevelkozijnen verdieping 0-3	Aluminium	Bleekbruin – RAL 8025
Gevelkozijnen overige verdiepingen	Aluminium	Beigegrijs – RAL 7006
Postkasten	Aluminium	Bleekbruin – RAL 8025
Kozijnen en deuren entree fietsenberging	Hout	Bleekbruin – RAL 8025
Dichte panelen kozijnen zijde Hogeweg	Colorbel	Zeildoekgrijs – RAL 7010
Luifel entree	Aluminium	Bleekbruin – RAL 8025
Gevelement nabij hoofdentree	Beton	Midden grijs
Prefab balkonplaten	Beton	Licht grijs
Plafond onder balkons (indien van toepassing)	Houtwolcementplaat	Wit (standaard kleur)
Omranding balkonhekwerken algemeen	Aluminium	Lichtrijs – RAL 7035
Omranding balkonhekwerken en privacyschermen inpandige balkons	Aluminium kader	Beigegrijs – RAL 7006
Beglazing balkonhekwerken	Glas met folie	Patroon, gradueel aflopend van 0 naar 100 %
Invulling privacyschermen inpandige balkons	Glas met matte folie	
Gevelbekleding inpandige balkons	Vezelplaat	Lichtbruin
Tegels dakterrassen	Betontegels (50x50 cm)	Grijs naturel

Parkeergarage plus terrein

Onderdeel:	Materiaal:	Kleur:
Trap en bordessen naar tuin op garage	Prefab beton	Middengrijs
Hellingbaan naar tuin op garage	Prefab beton	Middengrijs
Hekwerken	Staal	Papyruswit – RAL 9018
Entree parkeergarage	Staal	Papyruswit – RAL 9018
Tuininrichting tuin op garage	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Tuininrichting daken 4 ^{de} verdieping	Mossedum	Natuurlijk

***T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t***

Disclaimer kleur- en materiaalstaat

Onder "wit" te verstaan, een wittint. De kleur wit van de diverse materialen verschilt per fabrikant.

De definitieve materialen en kleuren worden aan de hand van monsters in het werk door de bouwdirectie vastgesteld.

43. Ruimtestaat appartementen

Ruimte	Afwerking wand	Plafond	Vloer
Appartemententree	Behangklaar	Wit Spuitwerk	Afwerkvloer
Meterkast	Onafgewerkt voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Afwerkvloer
Toilet	Tegels tot circa 1,20 m ¹ + vloer daarboven spuitwerk	Wit Spuitwerk	Tegels
Woonkamer/keuken	Behangklaar	Wit Spuitwerk	Afwerkvloer
Badkamer	Tegels tot aan plafond	Wit Spuitwerk	Tegels
Slaapkamer(s)	Behangklaar	Wit Spuitwerk	Afwerkvloer
Inloopkast (indien van toepassing)	Behangklaar	Wit Spuitwerk	Afwerkvloer
Berging in het appartement	Behangklaar	Wit Spuitwerk	Afwerkvloer

44. De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van het appartement en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekening geeft een impressie, hieraan kunnen daardoor geen rechten worden ontleend.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgronden van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van het appartementen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe appartementen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.
- Krachtens het Bouwbesluit moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in het appartement anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd.
- In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en andere ruimten.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

45. Beperkingen

Het appartement dient bij oplevering te voldoen aan het bouwbesluit, de N.E.N.-normen en de eisen van Nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- los te leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw appartement);
- omleggen van C.V. leidingen en andere leidingen in vloeren;
- verplaatsen of wijzigen van de C.V.-ketel of mechanische installatie;
- vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.

46. Afwerkvloeren

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn. Een casco oplevering van de badkamers is niet mogelijk omdat dit een beperking van de garantie geeft en het risico op waterschade met zich meebrengt.

47. Sanitair en tegelwerk

Naast het standaard sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij een nader te bepalen projectshowroom, waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meer- en minderwerk uitgevoerd, voor de oplevering van uw appartement. De SWK Garantie- en Waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht. Een casco oplevering van de badkamers is niet mogelijk omdat dit een beperking van de garantie geeft en het risico op waterschade met zich meebrengt.

48. Tenslotte

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling, positie van de installatiepunten, etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van het appartementen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "artist impressions", die een goede indruk geven van het appartementen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen.

De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

49. De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl verkoper zich door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het bouwen van het appartement. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsrecht opmaakt.

50. Wat en wanneer u moet gaan betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd gaat worden naarmate de bouw van uw appartement vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnenregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw appartement een factuur krijgt toegestuurd. Als bijvoorbeeld het dak is gelegd, kan dat als een termijn worden aangerekend; daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn opgebouwd. Hoe dit voor u is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald.

51. Financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk en dergelijke) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

52. Meerwerk

Ieder appartement kan tegen verrekening van meerwerk met standaardopties worden uitgevoerd. Ook kunt u zelf de afwerking met betrekking tot bijvoorbeeld wand- en vloertegels en sanitair bepalen. Voor de standaardopties ontvangt u een meerwerklijst, waaruit u eenvoudig uw keuze kenbaar kunt maken. Voor uw overige wensen kunt u een bezoek brengen aan onze projectshowrooms. Ook kunt u uw individuele wensen kenbaar maken tijdens een gesprek met uw woonadviseur. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

53. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

De koop- en de aanneemsom van het appartement zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- honoraria architect en overige adviseurs;
- verkoopkosten en overdrachtskosten;
- notariskosten verbandhoudende met de juridische levering;
- leges omgevingsvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- BTW (thans 21%);
- SWK garantiecertificaat.

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw appartement zijn niet in de koop- of de aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening evenals overige financieringskosten;
- taxatiekosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- renteverlies tijdens de bouw;
- kosten voor aansluiting en levering van telefoon, televisie en internet;

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

- kosten eventuele aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- OZB-belasting.

54. Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van de oplevering, zijn alle appartementen door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin als koper zelf te voorzien.

55. Prijswijzigingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast met de oplevering van het appartement, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

56. Opleveringsprocedure

- De definitieve datum van oplevering wordt u twee weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Nadat het appartement is gereedgekomen en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt het appartement opgeleverd.
- Bij de oplevering zijn aanwezig de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten proces-verbaal van oplevering. De genoteerde onvolkomenheden proberen wij, los van eventuele leveranties, binnen vijf werkdagen te verhelpen.
- Vorenstaande houdt in dat gebreken, die na de oplevering naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering te constateren waren, niet meer aanvaard kunnen worden.
- Met name wijzen wij hier op beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overige vloer-, wand- en plafond afwerkingen.
- Na de ondertekening van oplevering en volledige betaling worden de sleutels overhandigd en kan het appartement in gebruik worden genomen.

57. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde transportakte. In de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste termijn van transport vermeldt, hierbij moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van u of uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen die te allen tijde eerst zullen moeten worden aangesproken voordat gebruik gemaakt zal worden van het depot bedrag. In dat verband zal bij de transportakte zekerheid moeten worden gesteld voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de hypotheekakte;
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

58. Standaard en individuele wijzigingen

De realisatie van het appartementen zal worden verzorgd door Koopmans Bouw. De kopers worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat het appartement zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard meerwerklijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van het appartement. Naast de standaard meerwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling woonadvies van Koopmans

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
1 0 1 a p p a r t e m e n t e n C a s t a l i a
H o g e k w a r t i e r t e A m e r s f o o r t

Bouw. De verzoeken zullen zoveel mogelijk verwerkt worden en door middel van een vrijblijvende offerte onder uw aandacht worden gebracht.

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de seriematigheid van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand gemeld worden dat deze om architectonische en vergunning redenen niet te realiseren zijn.

59. Krimpscheuren

Een nieuwbouwappartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

60. Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering;
- uw inboedelverzekering.

61. Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, televisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.