

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

12 koop-atelierwoningen met werk- winkelruimte

Het Havenkwartier – Alphen aan den Rijn



Het Havenkwartier – Alphen aan den Rijn



INLEIDING

Het project het Havenkwartier bestaat uit 12 koop-atelierwoningen met werk-winkelruimte, gelegen aan de Rijnhavenkade te Alphen aan den Rijn. Aangezien het totale complex opgebouwd is uit 118 wooneenheden waarvan deze 12 atelierwoningen deel uitmaken, dient in dit stuk voor de atelierwoningen de “appartementsrechten” gelezen te worden.

De aankoop

Wanneer u uw droom atelierwoning heeft gekozen en besluit tot aankoop over te gaan, wordt dit vastgelegd in een gescheiden koop- en een aannemingsovereenkomst. In de aannemingsovereenkomst verplicht Bouwmaatschappij BVR Bouw Gorinchem BV zich de atelierwoning te bouwen.

U verplicht zich onder andere de koopsom te betalen volgens de standaard termijnregeling van Woningborg. Nadat deze overeenkomst door koper en aannemer is getekend, wordt deze naar Kroes en Partners notarissen te Alphen aan den Rijn verzonden.

Appartementsrechten

Appartementencomplexen/woningencomplexen moeten wettelijk door middel van een akte van (onder)splitsing door de notaris worden verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten waar ook deze atelierwoning deel van uit maakt. Holland van Gijzen notarissen in Den Haag verzorgt hierbij de splitsingsakte en splitsingstekeningen, waarin het reglement van splitsing is opgenomen. In dit reglement is onder meer aangegeven voor welk gedeelte de eigenaar gerechtigd is in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk aandeel hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. De eigenaar van een appartementsrecht verkrijgt het exclusieve gebruiksrecht van een gedeelte van het complex (uw atelierwoning, berging en parkeerplaats) en het mede gebruiksrecht van die gedeeltes van het gebouw die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste moet u denken aan de entree, de (vlucht) trappenhuizen, de liften, de parkeergarage en de gezamenlijke installaties.

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht kan plaatsvinden nadat de splitsing in appartementsrechten en de oprichting van de Vereniging van Eigenaren heeft plaatsgevonden en in de openbare registers is ingeschreven. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door het zogenaamde complexnummer van het gebouw. Dit complexnummer wordt door het Kadaster vastgesteld.

De splitsingsakte is voor u van belang. Hierin staat nl. omschreven:

- Welke geschatte kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- Hoe de jaarlijkse begroting (exploitatieberekening) er uit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de servicekosten moeten worden betaald;
- Hoe het gebruik, het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke en de privé-gedeeltes van het gebouw zijn geregeld;
- Hoe het gebouw verzekerd moet worden;
- Hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren;
- De stemverhoudingen en de wijze van stemmen door de eigenaren van een appartementsrecht in de Vereniging van Eigenaren.



BVR Bouw
Gorinchem



BARONIE HAVEN

Vereniging van Eigenaren

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de verschillende eigenaren wordt voor het woongebouw via de notaris een 'Vereniging van Eigenaren' opgericht. Iedere eigenaar wordt automatisch van rechtswege lid van de Vereniging. De Vereniging komt minimaal éénmaal per jaar bijeen, of zoveel vaker als gewenst of noodzakelijk is. Op deze vergaderingen worden belangrijke besluiten genomen, zoals de vaststelling van een huishoudelijk reglement, het bepalen van de hoogte van de servicekosten en beslissingen inzake het treffen van de nodige voorzieningen en maatregelen om het complex in goede staat van onderhoud te houden.

Het bestuur van de Vereniging, waarvan eveneens één of meer administrateurs deel uit kunnen maken, wordt gekozen door de leden. Het bestuur behartigt de dagelijkse gang van zaken, zoals onder meer het (doen) verrichten van onderhoud, reparaties en schoonmaak. Zij geeft hierbij uitvoering aan de bepalingen van de statuten en van de door de Vereniging genomen besluiten, waaronder de verrekening van de servicekosten. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartementsrecht, maar noodzakelijk is dit niet. Het bestuur kan ook worden overgedragen aan een beheersmaatschappij met specifieke ervaring en deskundigheid op dit gebied. Voor Baronie Haven is dit ook het geval. NEWOMIJ VVE Beheer zal het 1^e jaar na oplevering het beheer van de VVE van Baronie Haven gaan verzorgen. Daarna is het aan de leden om te beslissen of dit wordt voortgezet of niet. Belangrijke taken van het bestuur zijn het opstellen van de begroting voor het komende boekjaar van de Vereniging en het exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar. Aan de hand van de begroting en de in de akte van splitsing opgenomen verdeelsleutel wordt het bedrag vastgesteld, waartoe elke appartementseigenaar verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten naar rato splitsingsdeel.

Koopsom v.o.n. (vrij op naam)

De aanneemsom van de door u gekochte atelierwoning staat vermeld in de ondertekende aannemingsovereenkomst. Deze som betreft een vaste prijs. Eventuele stijgingen in bijvoorbeeld loon- en materiaalkosten worden derhalve niet aan u doorberekend. In de koopsom V.O.N. zijn voorts begrepen onder meer de kosten verbonden aan de werkzaamheden van de architect, de constructeur, de planontwikkelaar, de makelaar, de notaris en de aansluitkosten op het riool, water en elektra.

Kosten, welke vooral afhankelijk zijn van uw persoonlijke omstandigheden, zijn niet begrepen in de 'vrij-op-naam-koopsom', zoals afsluitprovisie hypotheek, notariskosten hypotheekakte en -voor zover van toepassing- (bouw)rente over reeds vervallen termijnen. Eventuele wijzigingen in het BTW-tarief (thans 21 %) worden wel met u verrekend.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats door een zogenaamde transportakte bij de notaris. In de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, terwijl ook rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, dient gelijk te zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, zult u het eventuele ontbrekende bedrag moeten aanvullen c.q. een aanvullende zekerheidsstelling moeten geven. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte m.b.t. de lening die u ten behoeve van de financiering van uw atelierwoning hebt afgesloten.



BVR Bouw
Gorinchem



BARONIE HAVEN

Betaling

De aanneemsom wordt u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld.

De aannemingsovereenkomst geeft aan dat u tot de datum van notariële levering uitstel van betaling heeft. Op de datum van notariële levering voldoet u de grondkosten, de vervallen termijnen en de verschuldigde uitstelrente. Na notariële levering ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's voldoet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen te worden voldaan conform de termijnregeling voor meerwerk van Woningborg, waarbij 25% in rekening wordt gebracht bij start bouw, en 75% voor oplevering. Deze factuur wordt mee gezonden met de laatste termijn. Minderwerk wordt 100% verrekend, bij oplevering.

Hypotheek tijdens de bouw

U ontvangt de nota's van de vervallen termijnen in eenvoud. De kopie zendt u, voorzien van uw handtekening, zo spoedig mogelijk naar uw geldgever die voor betaling zorgdraagt.

Woningborg: Gegarandeerd Zeker / Garanties

Voor het project is een bouwgarantie verzekering aangevraagd bij Woningborg N.V. te Gouda. Hiermee verbindt de ondernemer zich tegenover de koper om de verplichtingen voortvloeiende uit de regelgevingen van Woningborg na te zullen komen. Woningborg stelt bij de door haar goedgekeurde bouwplannen de volgende zekerheden en garanties aan de koper:

- beoordeling van de ondernemer door Woningborg op vakbekwaamheid en financieel gebied;
- juridische zekerheid door middel van controle door Woningborg op de tussen verkoper en koper te sluiten aannemingsovereenkomst;
- toetsing door Woningborg van de technische omschrijving en de tekeningen van uw atelierwoning aan de garantienormen;
- controle op de uitvoering van het werk, alsmede een waarborg voor de afbouw;
- zekerheid dat de ondernemer zijn garantieverplichtingen nakomt.

Het bouwplan wordt, alvorens zij door Woningborg wordt geaccepteerd, door Woningborg op haar technische en juridische kwaliteit beoordeeld. Tevens wordt de financiële positie van de ondernemer getoetst. In het geval de ondernemer wegens financiële omstandigheden toch niet meer in staat is om het appartementencomplex af te bouwen, zorgt Woningborg N.V. hetzij voor de afbouw, hetzij voor de toekenning van een schadevergoeding aan de koper. De bouwgaranties zijn bepaald overeenkomstig de Algemene Voorwaarden van Woningborg N.V., welke voorwaarden onderdeel uitmaken van de door Woningborg goedgekeurde aannemingsovereenkomst. Meer informatie omtrent zekerheden en garanties treft u aan in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020, welke u bij ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst krijgt uitgereikt. Pas als aan alle vereisten wordt voldaan, mag een woning onder Woningborg-garantie worden verkocht en ontvangt u -enige tijd- na ondertekening van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat zoals deze wordt uitgegeven door Woningborg N.V.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.



BVR Bouw
Gorinchem



BARONIE HAVEN

Voorschriften

Van toepassing is het Bouwbesluit 2012 met de bijbehorende (NEN-)normen, zoals deze door Bouwtoezicht van de gemeente Alphen aan den Rijn worden gehanteerd, de geldende voorschriften van de diverse Nutsbedrijven en de Algemene Voorwaarden behorend bij aannemingsovereenkomst.

Oplevering/sleuteloverdracht

Nadat de ondernemer zijn werkzaamheden heeft afgerond, is uw atelierwoning gereed voor oplevering en vindt de overdracht van de sleutel aan u plaats. Hieronder wordt kort uiteengezet op welke wijze inhoud zal worden gegeven aan de oplevering.

Tenminste twee weken voor het definitieve tijdstip van oplevering ontvangt u van de ondernemer een kennisgeving met daarop vermeld de opleveringsdatum en het tijdstip. Op dat tijdstip neemt u samen met de ondernemer uw atelierwoning op om gezamenlijk te constateren of er wel of geen gebreken en/of tekortkomingen aan de bouwkundige staat zijn waar te nemen. Eventuele manco's worden genoteerd op de opleveringsverklaring, welke na akkoordbevinding door ieder der partijen wordt ondertekend. Deze manco's worden door de ondernemer zo spoedig mogelijk verholpen. Alvorens tot overdracht van atelierwoning en sleutel kan worden over gegaan, dient door u aan alle financiële verplichtingen jegens de ondernemer te zijn voldaan.

Nadat onvolkomenheden, waarvan tijdens de oplevering melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt de ondernemer geacht aan zijn leveringsverplichtingen te hebben voldaan.

Verzekering

Alle atelierwoningen zijn tijdens de bouwperiode verzekerd via de ondernemer. Deze verzekering eindigt op het moment dat de atelierwoning aan de koper per oplevering wordt overgedragen, danwel aan de koper ter beschikking wordt gesteld. Het is dus zaak dat u als koper tijdig (ingående op de dag van oplevering) de noodzakelijke verzekeringen aangaat.

Mogelijkheden voor meer- en/of minderwerk

Als koper zult u door de aannemer in de gelegenheid worden gesteld om uw atelierwoning eventueel nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. De mogelijkheden hiertoe zijn echter begrensd. Van de aannemer ontvangt u hieromtrent nadere informatie, onder meer op het gebied van sanitair, tegelwerk en keukens. Een kleine waarschuwing is hier op zijn plaats. Alhoewel het de intentie van de ondernemer is om zoveel mogelijk met uw wensen rekening te houden, is het niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Enerzijds omdat uw atelierwoning deel uitmaakt van een bouwproces en anderzijds omdat de ondernemer als eindverantwoordelijke voor het bouwkundig product steeds rekening moet houden met de technische mogelijkheden en uitvoerbaarheid en de wettelijke eisen, geldende normen en regelingen. Zo zijn bijvoorbeeld wijzigingen in/aan de bouwkundige hoofdconstructies niet mogelijk. De mogelijkheden zullen voorts afhankelijk zijn van de voortgang van het werk. Het is de koper en derden niet toegestaan werkzaamheden te verrichten tijdens de bouw. De atelierwoning is standaard voorzien van een badkamer. U kunt bij de (door de aannemer aangewezen) showroom een ándere badkamer uit kiezen. In de vrij-op-naam som is een stelpost opgenomen, die de waarde vertegenwoordigt van uw keuken, badkamer(s) en toilet. U bent verplicht om alles af te nemen bij deze showroom in verband met uw garantie van Woningborg. Hierbij is de waterdichtheid een verantwoording voor de aannemer.



BVR Bouw
Gorinchem



BARONIE HAVEN

Opleveringsplanning

In de Aannemingsovereenkomst wordt het aantal werkbare dagen opgenomen. Gaandeweg de bouw zal er door de aannemer een prognose worden afgegeven van geschatte oplevering. Hierbij dienen de nodige reserves in acht genomen te worden, omdat het bouwen enerzijds nog steeds veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en anderzijds afhankelijk is van de weersomstandigheden. In een later stadium zullen de prognoses steeds nauwkeuriger worden bepaald. Om bovenstaande redenen kunnen aan afgegeven prognoses geen rechten worden ontleend.

Bezoek aan de bouwplaats (koperskijldag- inmeetsessie)

Uit veiligheidsoverwegingen is het bezoeken van de bouwplaats door kopers niet toegestaan. Om u toch de gelegenheid te bieden de vorderingen van het werk enigszins te bezien, zal door de ondernemer een regeling worden opgesteld, waarbij bezoek onder begeleiding op een tweetal vastgestelde tijdstippen mogelijk zal zijn. U ontvangt hierover te zijner tijd nader bericht.

De 'Kleine lettertjes' in het groot

De verkoopbrochure is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Deze verkoopbrochure dient echter slechts om een indruk te geven van de uiteindelijke atelierwoningen. Aan de gehele inhoud van de verkoopbrochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. De contractstukken welke u van de makelaar ontvangt, waarvan deze technische omschrijving tevens deel van uitmaakt, zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van mogelijke alsnog door te voeren wijzigingen van architectonische of bouw- installatietechnische en/of constructieve aard, alsmede voor eventuele afwijkingen die kunnen voortvloeien uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, ter voldoening aan de overheids-eisen en voorschriften, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de atelierwoningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerwerk.

De bij de contractstukken opgenomen situatietekening en eventuele inrichting van het openbaar gebied zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de directe omgeving liggen buiten de invloedssfeer van de ondernemer. Dientengevolge kunnen aan het gepresenteerde in deze contractstukken geen rechten worden ontleend inzake de (directe) omgeving.

Maatvoering en materiaalkeuze

Alle afmetingen zijn circa maten en in millimeters gemaatvoerd, tenzij anders is aangegeven. Indien, op tekening, deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals tegelwerkdiktes. Ook tijdens het bouwen kunnen geringe maatafwijkingen tot stand komen.

De plattegronden van de atelierwoningen zijn zo goed mogelijk op schaal opgenomen in de verkoopbrochure. Mede doordat bij drukwerk het optreden van enige vervorming niet geheel is uit te sluiten, kunnen de op tekening aangegeven maataanduidingen afwijken van uw eigen meetwerk in de atelierwoning. Ook bij de bouwuitvoering kunnen (relatief) kleine maatafwijkingen ontstaan. Als zodanig moet u de maataanduidingen op de tekeningen dan ook bezien als 'circa-maten'.



BVR Bouw
Gorinchem



BARONIE HAVEN

De oppervlakte(s) zijn per type atelierwoning (afgerond) vermeld op de prijslijst. Alhoewel de metingen met een zo groot mogelijke zorg zijn verricht, gelden de vermelde oppervlakten als indicatief.

Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten is gebruik gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de atelierwoningen getoetst wordt aan het Bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De atelierwoningen voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit.

Constructie / werkzaamheden direct na oplevering

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door onder meer uittredend bouwvocht, beperkt. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Mede door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen zullen de krimpscheurtjes met name bij de aansluitnaden ontstaan. Deze kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaat kit. Dit geldt alleen binnen de woning.

Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, PVC vloeren enz. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes, die doorgegeven worden aan de tegel- of grindvloer. Speciale voorzieningen (bijv. dilataties) in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Het is raadzaam, om voor aanbrengen van de vloerafwerking uw eigen vloer specialist de ondergrond te laten keuren en het vochtgehalte van de vloer te meten. Ook kan het noodzakelijk zijn dat er voor bepaalde vloerafwerkingen die op de dekvloer gelijmd worden, de vloer vooraf geschuurd dient te worden. Neem dit op met uw vloerleverancier. De kosten van het schuren van de vloeren zijn voor rekening van koper.

Ook bij steenachtige wandafwerkingen dienen speciale voorzieningen (bijv. insnijden en krimpgaas) te worden toegepast. Eventuele aftimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

Voor nadere toelichting zie ook artikel 32 van de aannemingsovereenkomst.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- de klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer/Woningborg (o.a. tijdens vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een nood situatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

Onderhoud

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn schriftelijke 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



BVR Bouw
Gorinchem

HAVEN
KWARTIER

BARONIE HAVEN

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. Tijdens de oplevering worden onderhoudsadviezen aan u verstrekt.

Toegang parkeervoorziening en bergingen

Middels een toegangspoort aan de Pr. Margrietlaan heeft u toegang tot de gezamenlijke parkeergarage. De toegangspoort is bestuurbaar middels een afstandsbediening. In de gezamenlijke parkeergarage direct onder het woningcomplex worden parkeervoorzieningen en de bergingen gerealiseerd. U krijgt één parkeerplaatsnummer toegewezen in de koopovereenkomst. De penthouses vormen hierop een uitzondering, zij krijgen twee parkeerplaatsnummers toegewezen. Voor de overige openbare parkeermogelijkheden is er voorzien in openbaar parkeren in de directe omgeving, onder andere aan de Prinses Margrietlaan en op het openbare parkeerdek van het gebouw.

Oplaadpunten voor elektrische auto's worden door de ESCO in het openbare gebied aangelegd, aangezien het in de ondergrondse parkeergarage door de brandweer niet is toegestaan.

ALGEMEEN

Met de invoering van het Bouwbesluit zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de benaming van de diverse vertrekken. Zo wordt niet meer gesproken over een woon-, slaapkamer, keuken of hal maar over bijvoorbeeld verblijfs-, onbenoemde- en verkeersruimten. Deze technische omschrijving is aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. Ook uw garantieregeling is hierop aangepast. Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Benamingen volgens Bouwbesluit

Woonkamer	= verblijfsruimte
Keuken	= verblijfsruimte
Hal/entree	= verkeersruimte
Toilet	= toiletruimte
Meterkast	= meterruimte
Slaapkamer(s)	= verblijfsruimte
Badkamer	= badruimte
Berging souterrain	= bergruimte

Energie Prestatie Norm:

De isolatie en installatie van de atelierwoning is dusdanig dat een "Energie Prestatie Coëfficiënt" (EPC) wordt gehaald. De "Energie Prestatie Coëfficiënt" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast isolatie, de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek van de woning een rol spelen.



BVR Bouw
Gorinchem



BARONIE HAVEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. Peil

Het Peil - P - is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de entreerimte van de bedrijfsruimte aan de Rijnhavenkade. Vanuit dit Peil worden de hoogtematen gemeten.

2. Grondwerk

Voor de funderingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen verricht. Het terrein zal zoveel mogelijk worden aangevuld met uit de ontgravingen verkregen grond.

3. Rioleringswerken en afvalinzameling

De riolering wordt als gescheiden stelsel uitgevoerd in PVC leidingen. De afvoerleidingen voor vuilwater en hemelwater zijn voorzien van het KOMO-keurmerk en worden aangesloten op het gemeenteriool. In de atelierwoningen worden afvoerleidingen gelegd naar de desbetreffende sanitaire toestellen, wasmachineaansluiting en de keuken zone. De standleidingen worden bovendaks ontlucht.

Het huisafval kan worden gedeponneerd in de gemeentelijke depots die nabij het woningencomplex gerealiseerd zijn.

4. Erf grens, bestrating en beplantingen

De openbare bestratingen rondom het project wordt ingericht volgens een gemeentelijk beeld- en kwaliteitsplan. Aan de Pr. Margrietlaan bevindt zich de entree naar de parkeergarage. De gehele parkeergarage is voorzien van een betonvloer. De bergingen zijn bereikbaar via de gemeenschappelijke lifthal en gang. Vanuit deze gang is ook het trappenhuis toegankelijk.

5. Funderingen

Het woningencomplex is voorzien van een betonnen fundering op palen volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

6. Vloeren

De begane grondvloer van het woningencomplex bestaat uit geïsoleerde betonvloeren zonder kruipruimte. De verdiepingvloeren van de atelierwoningen worden uitgevoerd in een ongeïsoleerde systeemvloer welke in het werk word afgestort. De diktes van de vloeren worden door de constructeur bepaald.

7. Metselwerk / binnenwanden

Gevelmetselwerk

De gevels van de atelierwoningen worden uitgevoerd in baksteen waalformaat. Keuze kleuren steen conform ontwerp architect. Ter plaatse van de binnentuin zullen houten geveldelen worden toegepast.

Het gevelmetselwerk wordt met een geïsoleerde spouw gescheiden van het binnenblad. De isolatie is bevestigd tegen het binnen spouwblad.

In het buitengevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. De binnen spouwmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of beton, de dikte van deze wanden volgens opgave constructeur.

De monsterstenen geven een indicatie van het uiteindelijke resultaat. Gemeld dient te worden dat het eindresultaat kan afwijken van wat is weergegeven doordat er kleurverschillen kunnen optreden in de verschillende productiestadia van de bakstenen. Aan de monsterstenen kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Bouwmuren / eindwanden

De atelierwoning scheidende wanden worden uitgevoerd in beton- en/of HSB-wanden (Hout-Skelet-Bouw). De dragende eindwanden worden uitgevoerd in beton; de dikte van deze wanden worden bepaald aan de hand van de berekening van de constructeur en volgens de geldende geluidsvoorschriften.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de atelierwoningen worden uitgevoerd in gips(platen) of cellenbeton volgens tekening. Binnenwanden in de bergingen worden uitgevoerd in vellingblokken.

8. Metalen draagconstructies

Voor het opvangen van het buitenmetselwerk boven de gevelopeningen worden stalen en/of betonlateien of geveldraggers toegepast. Bij sparingen in dragende binnenwanden kunnen stalen of betonnen balken onder de vloeren voorkomen. Voor al het bovenstaande geldt dat het aantal, de positie en de afmetingen bepaald worden volgens opgave van de constructeur.

9. Daken en dakbedekking

De dakconstructie van de daken wordt uitgevoerd middels betonvloeren en/of stalen spanten met houten dakbeschot voorzien van isolatie en een nader door aannemer te bepalen bitumineuze dakbedekking.

10. Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in aluminium, voorzien van de nodige deuren en draairamen (zie hiervoor de geveltekeningen). De beglazing bestaat uit HR++ (dubbel) glas en waar nodig uitgevoerd als veiligheidsglas. De buitenkozijnen, deuren en ramen worden voorzien van de benodigde beglazingsprofielen en aftimmerlatjes.

De dichte voordeuren worden uitgevoerd in hout en voorzien van een deurspion op standaard hoogte. De vormgeving is conform opgave van architect.

Binnendeurkozijnen en deuren

De binnendeur en kozijnen worden uitgevoerd in staal met bovenlicht (kleur wit fabrieksmatig afgelakt) en worden voorzien van vlakke fabrieksmatig gelakte opdekdeuren.

Brandwerende kozijnen in de algemene verkeersruimte

Ter plaatse van de entreehal van het woningencomplex wordt binnen een pui geplaatst voorzien van zelfsluitende deuren. De puien worden zoveel mogelijk voorzien van glas, zodat het zicht tussen de verschillende delen intact blijft. De entree van het gebouw zelf bestaat uit een aluminium pui.

In de centrale hal van het woningencomplex worden brievenbussen aangebracht. Ter plaatse van de entrees (buiten/binnen) wordt een bellentableau met camera voor de videofooninstallatie aangebracht. De entreedoors van het woningencomplex zijn voorzien van elektrische deurdrangers. Vormgeving conform opgave architect.

11. 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 deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die bereikbaar zijn voor inbraak worden uitgevoerd in weerstandsklasse II. De toegangsdeuren van de atelierwoningen worden uitgevoerd met een 3-puntssluiting. Het hang- en sluitwerk op de binnendeuren worden uitgevoerd in aluminium kleur. De deuren van de toiletruimte(n) en de



BVR Bouw
Gorinchem



BARONIE HAVEN

badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De deuren van slaapkamer 1 worden met een dag en nacht slot uitgevoerd met bijbehorende sleutel. Alle overige deuren worden voorzien van loopsloten. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot.

De aluminium puien worden voorzien van beslag die standaard door de puienleverancier geleverd worden.

12. Trappen en hekwerken

In het trappenhuis worden prefab betonnen trappen geplaatst voorzien van een antislip profiel.

De hekwerken c.q. trapleuningen bestaan uit een gepoedercoat aluminium frame.

13. Stukadoors- en behangwerk

Het betonplafond en de wanden boven het tegelwerk van het toilet(ten) zijn standaard voorzien van spuitwerk.

De overige wanden binnen uw atelierwoning worden behangklaar opgeleverd. Alvorens u gaat behangen is het echter raadzaam goed advies in te winnen over de voorbehandeling van de wanden.

Tegelwerk

Voor het tegelwerk en sanitair is een stelpost opgenomen waarmee u bij de showroom zelf uw badkamer- en toiletinrichting kunt bepalen.

In deze stelpost zitten o.a. de volgende onderdelen voor het tegelwerk opgenomen:

- Wandtegels
- Vloertegels
- Kitwerk
- Kimafdichting
- Dekvloer in de badkamer
- Bouwen inbouwreservoir van het toilet
- Epoxy ter plaatse van de aansluiting douchegoot op tegelwerk
- Kunststenen dorpel onder de binnendeur (zowel toilet als badkamer)

De vloer van de entree van het complex wordt naast de schoonloopmat bij de entreedeur voorzien van tegels.

De woningenentrees worden voorzien van akoestisch tapijt.

14. Dekvloeren

De vloeren in de algemene ruimtes worden voorzien van een dekvloer.

15. Vensterbanken

Onder de raamkozijnen, die niet tot op de vloer doorlopen, worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast.

16. Ventilatievoorzieningen

In de berging van iedere atelierwoning wordt een balansventilatie-unit geplaatst. Deze balansventilatie-unit is voorzien van warmteterugwinning door middel van een warmtewisselaar.

De warmte uit de afvoerlucht zal voor een groot deel worden teruggewonnen en gebruikt voor verwarmen van de toevoerlucht.

Vanaf deze unit worden de benodigde toevoerkanalen gemonteerd tot in de woonkamer en elke slaapkamer.

Zowel in de toevoer en retourkanalen worden flexibele dempers aangebracht (lengte ca. 1meter)

De luchtinblaas in de vertrekken vindt plaats met instortkanalen en plafondroosters.



BVR Bouw
Gorinchem



BARONIE HAVEN

De lucht zal worden afgezogen via een retourkanalensysteem en afzuigroosters en rozetten welke worden gemonteerd in de badkamer, toilet, berging en keuken.

Onder de binnendeuren is een spleet voorzien van circa twee centimeter voor het “overstorten” van de ventilatielucht.

In de centrale schacht worden de hoofdkanalen gemonteerd voor het aanzuigen van verse lucht en het afblazen van de retourlucht.

Zowel het buitenlucht-aanzuigkanaal als het afblaaskanaal worden tot op de wtw-unit (Warmte-Terug-Win-unit) dampdicht geïsoleerd. In de aansluitkanalen naar de wtw-unit worden terugslagkleppen gemonteerd. Bij de doorvoering door de brand-scheidende wand van de schacht worden brandkleppen gemonteerd.

In de woonkamer en in de slaapkamers worden CO2 opnemers geplaatst. Deze CO2 opnemers sturen de centrale wtw unit aan. Er zal dus te allen tijde een juist CO2 gehalte zijn per verblijfsruimte.

In de keuken wordt een recirculatiekap toegepast. Luchthoeveelheden zijn conform het van toepassing zijnde bouwbesluit.

17. Keukenopstelling

Voor het leveren en aanbrengen van een keukenopstelling is per woning een stelpost in de koopsom inbegrepen. Wij verwijzen u voor de keuken door naar de showroom van dit project. U kunt in de showroom voor het bedrag van deze stelpost een persoonlijke keuken samenstellen of gebruik maken van de projectkeuken. In verband met het voorkomen van beschadigingen wordt de keuken uit de showroom van dit project na oplevering geplaatst.

Het is mogelijk om de keukenopstelling door een derde te laten leveren. Nadere informatie hieromtrent is beschikbaar bij de kopersbegeleider.

18. Beglazing - schilderwerk - behangwerk

Beglazing

De vaste en draaiende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van blanke HR++ beglazing. Waar nodig uitgevoerd als veiligheidsglas.

Schilderwerk

Alle houten kozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig voorzien van een behandeling met dekkende verf. Kleurstelling en wijze van behandeling hout ter keuze van de architect/aannemer. De toegangsdeur van het woningcomplex wordt afgelakt. De binnendeurenkozijnen zijn fabrieksmatig één keer wit afgelakt.

19. Binnenriolering

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden in elke woning aangebracht ten behoeve van:

- de wasmachine
- de droger
- de afleverset in de berging
- de closetcombinatie toilet
- de fontein in het toilet
- de closetcombinatie badkamer
- de wastafel
- de douchehoek
- de gootsteen van de keuken
- de vaatwasser in de keuken



BVR Bouw
Gorinchem

20. Waterinstallatie

Vanaf de watermeter worden koudwaterleidingen gelegd naar:

- de wasmachinekraan
- de afleverset in de berging
- de closetcombinatie van de toilet(ten)
- de fonteinkraan in het toilet
- de thermostatische douchemengkraan in de badkamer
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- aansluitpunt mengkraan in de keuken
- aansluitpunt vaatwasser in de keuken

Vanaf het afleverset worden warmwaterleidingen gelegd naar:

- de thermostatische douchemengkraan in de badkamer
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de thermostatische badmengkraan in de badkamer (facultatief)
- aansluitpunt mengkraan in de keuken

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten. De waterleidingen zijn weggewerkt in wanden, vloeren en leidingkokers.

21. Sanitair

Aansluitpunt t.b.v. wasmachine:

Verchromde wasautomaatkraan.

Sanitair

Er is een stelpost opgenomen waarmee u bij deze showroom zelf uw badkamer- en toiletinrichting kunt bepalen.

De badkamer en toilet in het woningencomplex kunnen **niet** casco worden opgeleverd, dit in verband met garanties.

22. Elektrische installatie

De elektrotechnische installatie voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverend bedrijf en aan de NEN1010. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van aardlekschakelaars.

De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de plattegrondtekeningen. De schakelaars worden aangebracht op een hoogte (hartmaat) van ca. 1050 mm boven de vloer, de wandcontactdozen op ca. 300mm, tenzij deze in combinatie worden uitgevoerd met een lichtschaakelaar of de plattegronden anders aangeven. De buisleidingen zijn weggewerkt in de wanden en de vloeren. Wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw, kleur standaard wit/crème. De op tekening aangegeven rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en tevens voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening.

Ten behoeve van de telekabel (CAI) wordt vanaf de meterkast tot in de woonkamer een onbedrade buisleiding gelegd. Tevens wordt er vanaf de meterkast een loze leiding gelegd naar de woonkamer bestemd voor een telefoon of UTP kabel. De slaapkamers zijn voorzien van een enkele loze leiding. U heeft verder de mogelijkheid om één loze leiding naar keuze te bedraden met een UTP-kabel of een CAI-kabel. De aanvraag van de telefoonaansluiting zal de koper zelf dienen te regelen. De atelierwoning is standaard voorzien van een CAI-kabel.



BVR Bouw
Gorinchem



BARONIE HAVEN

Elke atelierwoning beschikt over een berging voorzien van een aansluitpunt voor verlichting (exclusief armatuur) en een enkele wandcontactdoos welke is gekoppeld aan een atelierwoning. Hier kunnen elektrische fietsen e.d. opgeladen worden. Op de verkooptekening is deze koppeling weergegeven.

De elektrische installaties van de verlichting inclusief het centrale entree, de lift, trappenhuis, parkeersysteem, toegangspoort en dergelijke zijn aangesloten op deze gemeenschappelijke meter van de CVZ installatie. De verlichting in de algemene ruimten op de begane grond krijgen een zgn. dag- en nachtschakeling met tijdsoverbrugging.

Uw atelierwoning wordt voorzien van een videofoon installatie met kleurenscherm voor de bediening van de algemene entree deur aan de straatzijde en in de entreehal. Atelierwoningen met voordeur aansluitend op de openbare weg/trottoir worden NIET voorzien van een intercom.

De ESCO voorziet het woningencomplex van zonnepanelen waarvan de opbrengst ten goede komt aan de ESCO.

23. Verwarmingsinstallatie

In het complex wordt een centrale energievoorziening gerealiseerd voor het verkoelen en verwarmen van de woningen. Deze installatie haalt op duurzame wijze warmte en koude uit de bodem en brengt dit met behulp van warmtepompen naar de juiste temperatuur. Dit wordt een WKO systeem genoemd. Vanuit dit WKO systeem wordt warmte en koude getransporteerd naar de woningen en daar door middel van een afleverset aan de binneninstallatie overgedragen.

De capaciteitsberekening van de installatie is berekend conform de geldende voorschriften, bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden de navolgende temperaturen gehaald:

- verblijfsruimten : 20 ° C
- bad- en doucheruimte : 22 ° C
- verkeersruimte : 15 ° C
- centrale trappenhuis : onverwarmd
- algemene ruimten : onverwarmd
- onbenoemde ruimten : onverwarmd

De atelierwoningen worden voorzien van laagwatertemperatuur vloerverwarming in de afwerkvloer van alle verblijfsruimtes en de badkamer. Spijkeren/boren in de vloer is verboden. Ten behoeve van de temperatuurregeling worden in alle verblijfsruimten thermostaten aangebracht.

De maximale R-waarde (warmteweerstandwaarde) van de vloerafwerking (tapijt, parket, vinyl, e.d.) mag niet meer dan 0,15m²K/W bedragen conform ISSO 49. Wij adviseren om een vloerafwerking te kiezen met een maximale waarde van 0,10 m² K/W, om te besparen op het energieverbruik.

24. Koelinstallatie

De atelierwoningen worden voorzien van een (top) koel installatie; de in de woning aanwezige afleverset kan in de zomerperiode koeling leveren. De koeling wordt door de vloerleidingen middels vloerkoeling geleverd.

25. Liften

In het gebouw worden 2 liftinstallaties aangebracht. De lift heeft per verdieping een stopplaats. De liftcabines zijn voorzien van een kunststofwandbedekking. De deuren en kozijnen aan de cabinezijde worden uitgevoerd in roestvaststaal. De liften worden uitgevoerd in zogenaamde liftmachinekamer loze uitvoering. Aan de binnenzijde wordt een spiegel en aan één zijde wordt een leuning aangebracht.

26. Bergingen

Elke atelierwoning beschikt over een berging welke is gekoppeld aan een atelierwoning. Op de verkooptekening is deze koppeling weergegeven.

27. Aanleg- en aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten alsmede de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektra, water, riolering, telekabel (CAI) en glasvezel naar de meterkast zijn in de koopsom begrepen. De kosten verbonden aan de aanleg en aansluiting voor telefonie (tel) zijn voor rekening van de koper.

Voor de aansluitpunten van de verschillende installatieonderdelen per ruimte verwijzen wij u naar de verkooptekeningen. Er kunnen afwijkingen plaatsvinden in aantal en plaats ten opzichte van de installaties zoals getekend op de verkooptekeningen. De onbedrade leidingen worden voorzien van een 'controledraad' (=geen trekdraad) en eindigen in de meterkastruimte.

28. Schoonmaak en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De atelierwoning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de beglazing worden schoon opgeleverd.

29. Afwerkstaat en kleurenstaat

Afwerkstaat Interieur atelierwoningen			
Omschrijving	Vloer	Wand	Plafond
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk wit
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk wit
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk wit
Entree / hal	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk wit
Badkamer	Vloertegels 60 x 60 cm Keuze uit 3 kleuren	Wandtegels tot plafond 30 x 60 cm kleur wit	Spuitwerk wit
Toilet	Vloertegels 60 x 60 cm Keuze uit 3 kleuren	Wandtegels tot ca. 1500mm+vloer 30 x 60 cm, Kleur wit	Spuitwerk wit



BVR Bouw
Gorinchem

HAVEN
KWARTIER

BARONIE HAVEN

Afwerkstaat Interieur algemene ruimtes			
Omschrijving	Vloer	Wand	Plafond
Entree	Vloertegels Met schoonloopmat en tegelplint	Spuitwerk wit	Spuitwerk wit
Trappen	Beton met antislipprofiel	Spuitwerk wit	Spuitwerk wit
Etages woningenentrees	Tapijt	Spuitwerk wit	Spuitwerk wit
Parkeerkelder	Betonvloer voorzien van belijning en nummers	Onafgewerkt	Isolatieplafond tegen beton
Bergingen	Betonvloer	vellingblokken	Binnen isolatieplafond tegen beton

Afwerkstaat Exterieur Atelierwoningen / Algemene ruimte		
Omschrijving	Materiaal	Kleur
Kozijnen en draaiende delen buitengevel	Aluminium	RAL 7022 (ombergrijs)
Voordeuren woningen	Hout met vlakke deuren met spion	Binnenzijde wit, buitenzijde HPL in kleur ntb
Deurkozijnen entree- en lifthal	Hout met glasstrook of glazen pui	RAL 9010 (zuiver wit)
Bergingsdeuren	Hout	RAL 9010 (zuiver wit)
Kozijn balkons	Aluminium	RAL 7022 (ombergrijs)
Balkons	Beton	Naturel
Balkonhekken	Aluminium, vulling transparant veiligheidsglas	RAL 9010 (zuiver wit) of RAL 7022 (ombergrijs)
Plint gebouw en inrit parkeerkelder	Beton Metalen roosters in gevels tbv ventilatie p-garage	Hardsteenkleur Grijs/zwart
Groenpartij plint	Beton	Hardsteenkleur
Gevels atelierwoningen	Metselwerk baksteen, half steensverband, doorgestreeken voeg	Geel-bruin genuanceerd Grijs-zwart genuanceerd
Stalen lateien	Verzinkt met poedercoating	RAL 7022 (ombergrijs)
Betonbanden gevels	Epoxy coating	RAL 9010(wit) en RAL 7022 (ombergrijs)



**BVR Bouw
Gorinchem**


**HAVEN
KWARTIER**

BARONIE HAVEN

Dakbedekking	Bitumineus deels voorzien van zwarte zonnepanelen	Grijs / zwart
Dakrand	Hout uitgetimmerd, aluminium daktrim	
Hemelwaterafvoer	Staal / PVC	Achterzijde wit
Franse balkons	Aluminium	RAL 7022 (ombergrijs)
Bellentableau v.v. kleuren videofoon met spreek/luisterinstallatie	Staal	Lichtgrijs
Postkasten	Staal	RAL 7022 (ombergrijs)
Liften	OTIS o.g. MTH Techniek o.g.	Deuren en omranding RVS geborsteld In n.t.b. RAL kleur
Garage-Speedgate	Aluminium	RAL 7022 (ombergrijs)
Hang en sluitwerk toegangsdeuren B.G.	NEMEF o.g. veiligheidsbeslag	Aluminium

**Hoofdaannemer;
BVR Groep B.V.**

**Ontwikkeling;
GREEN Real Estate B.V.**

**Realisatie;
BVR Bouw Gorinchem B.V.**

**Proces- en Projectmanagement;
Loostad Vastgoed Ontwikkeling B.V.**

**Ontwerp;
Wim de Bruijn Architecten**