



# 't HOGE

18 APPARTEMENTEN

# larensehof

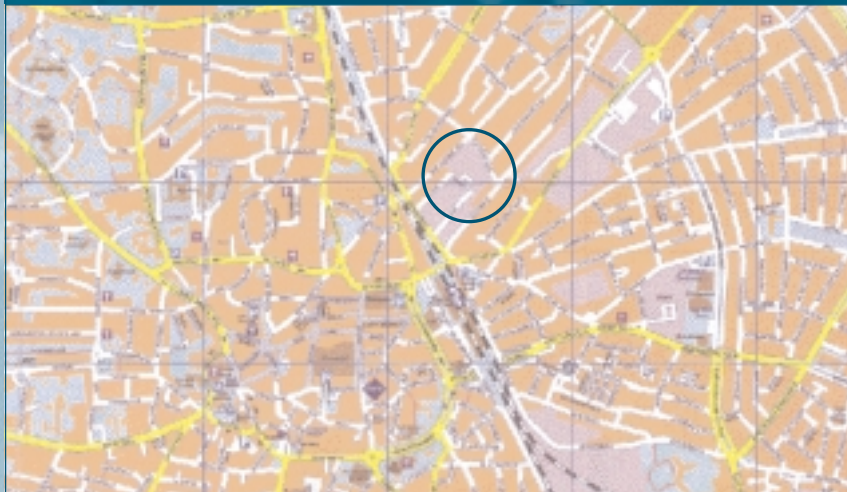


# de HOGE larenhof

## 18 APPARTEMENTEN

## INLEIDING

## GEMEENTE HILVERSUM



**H**ilversum is in een eeuw tijd uitgegroeid van een onbeduidende nederzetting aan de rand van eindeloze heidevelden tot het centrum van het gooi.

Een geliefde streek voor velen met haar kleurrijke landschappen, sfeervolle villawijken en karakteristieke plaatsen. Hilversum kent een geheel eigen sfeer en biedt na een grootschalige recente aanpak van haar centrum meer dan ooit de sfeer en de voorzieningen die horen bij een gemeente van dit formaat. Daarbij valt te denken aan het aanbod op het gebied van onderwijs, medische en sociale voorzieningen en werkgelegenheid. Maar Hilversum biedt meer. Naast het bekende Hilvershof vormt de uitbreiding van het winkelgebied met passage Gooise Brink een aantrekkelijke route naar de kerkbrink, met haar gezellige terrassen en monumentale panden. Qua bereikbaarheid kent Hilversum een voordeel door haar centrale ligging. Omgeven door een groot aantal snelwegen en voorzien van een drietal stations op de lijn Amsterdam-Amersfoort-Utrecht kunt u hier werkelijk alle kanten op.

### DE LOCATIE

Ingesloten tussen de Hoge Larenseweg, de Geuzenweg, de Ingelsenstraat en de Korte Noorderweg ligt het plangebied waarvoorheen de redactie en drukkerij van de "Gooi en Eemlander" courant was gevestigd. Samen met de bedrijfsopstallen zullen ook een aantal woningen van de woningstichting Dudok en een speelterrein

van de gemeente worden gesloopt om ruimte te bieden aan het nieuwbouw plan.

### KENMERKEND VOOR DEZE LOCATIE IS MET NAME:

- Gelegen op korte loopafstand van het centrale station en het centrum van de stad.
- Aan drie zijden omringd door woonstraten met kleinschalige woonbebouwing van één of twee lagen meestal met een kap.
- Aan 1 zijde grenzend aan een kleinschalig bedrijfsterrein, deze zijde zorgt voor de auto ontsluiting van het appartementen gebouw (Korte Noorderweg).
- Een autoweg binnengebied als aangename verblijfsplaats.

### HET PLAN

Het plan bestaat uit 18 appartementen en 44 woningen rondom een autoweg binnengebied als gemeenschappelijke speel- en ontspanningsruimte. De speelvoorzieningen worden gesplitst in een deel dat voorziet in de behoefte van kleine kinderen en een deel voor de wat oudere kinderen.

De 44 woningen zijn verdeeld in 4 hoofdtypen met ieder zijn eigen specifieke kwaliteiten.

De 18 appartementen (type A1) zijn gesitueerd op een afgesloten parkeerlaag die ruimte biedt aan 35 parkeerplaatsen op maaiveld niveau. De appartementen bevinden zich op de 1e, 2e of 3e verdieping, hebben een woonoppervlak van ca. 100 m<sup>2</sup> en een bergruimte van ca. 4,4 m<sup>2</sup> tot 5,5 m<sup>2</sup> op de begane grond. De appartementen op de 1e verdieping hebben een terras van ca. 31m<sup>2</sup> op het zuidwesten georiënteerd. De appartementen op de 2e en 3e verdieping hebben balkons van ca. 13 m<sup>2</sup> op het zuidwesten georiënteerd. De open galerijen t.b.v. de woningtoegangen liggen aan het binnengebied. Het woonprogramma van de appartementen omvat een ruime woonkamer / eetkamer en open keuken, twee ruime slaapkamers, een badruimte, een cv-, mv- en bergruimte, apart toilet en een entreehal.

Per appartement is er een mogelijkheid tot aankoop van een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerruimte op de begane grond. De parkeerruimte is toegankelijk vanaf de Korte Noorderweg. De overige openbare parkeerplaatsen bevinden zich langs de Korte Noorderweg.



18 appartementen en 44 woningen Hoge Larenseweg / Huijgensstraat te Hilversum is een ontwikkeling van: V.O.F. Hoge Larenseweg en LATEI projectontwikkeling in samenwerking met woningstichting Dudok en gemeente Hilversum.

### ONTWIKKELING

#### V.O.F. HOGE LARENSEWEG

p/a Postbus 9,  
2840 AA Moordrecht



#### VINK ONTWIKKELING II B.V.

Zuidplaspolderweg 5, 2841 DC Moordrecht  
Postbus 9, 2840 AA Moordrecht  
website: [www.vinkbedrijven.nl](http://www.vinkbedrijven.nl)



#### LATEI PROJECTONTWIKKELING

Stadsring 139  
3817 BA Amersfoort  
website: [www.latei.nl](http://www.latei.nl)



#### WONINGSTICHTING DUDOK

Jan Blankenlaan 10  
1222 SW Hilversum



### UITVOERING / BOUW

#### BOUWBEDRIJF

Zuidplaspolderweg 3, 2841 DC Moordrecht  
Postbus 2, 2840 AA Moordrecht  
tel.nr. 0182-373044. Fax.nr. 0182-375650  
website: [www.vinkbedrijven.nl](http://www.vinkbedrijven.nl)



### ARCHITECTUUR

#### HDZ ARCHITEKTEN

Crommelinlaan 18, 2627 AC Delft  
Postbus 426, 2600 AK Delft  
[www.hdz-architecten.nl](http://www.hdz-architecten.nl)

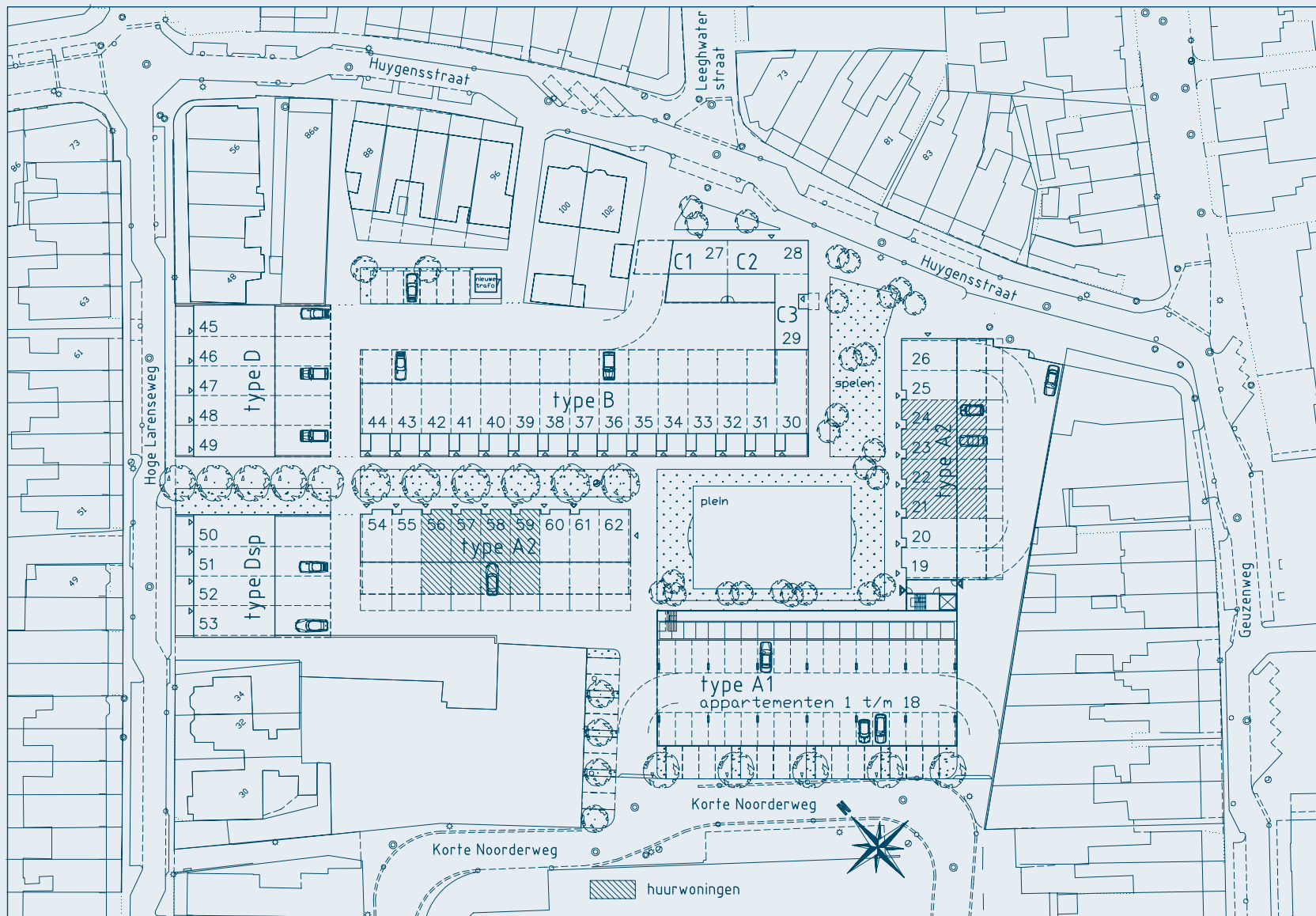


### INFORMATIE EN VERKOOP

#### MAKELAAR (DE KOSTERS CS)

Melkpad 34  
Postbus 729, 1200 AS Hilversum  
tel.nr. 035-6233641. Fax.nr. 035-6211853  
website: [www.dekosters.nl](http://www.dekosters.nl)

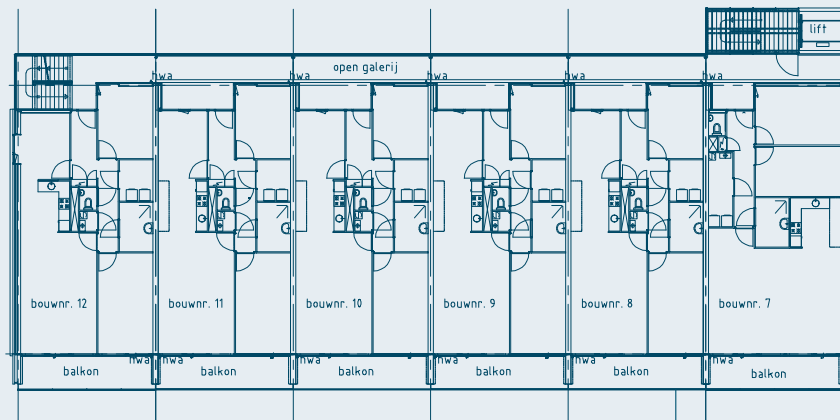






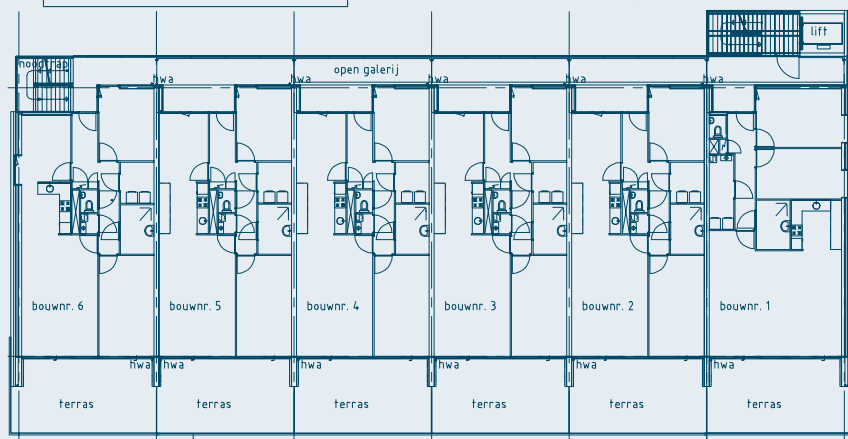
## BEGANE GROND

TYPE A1



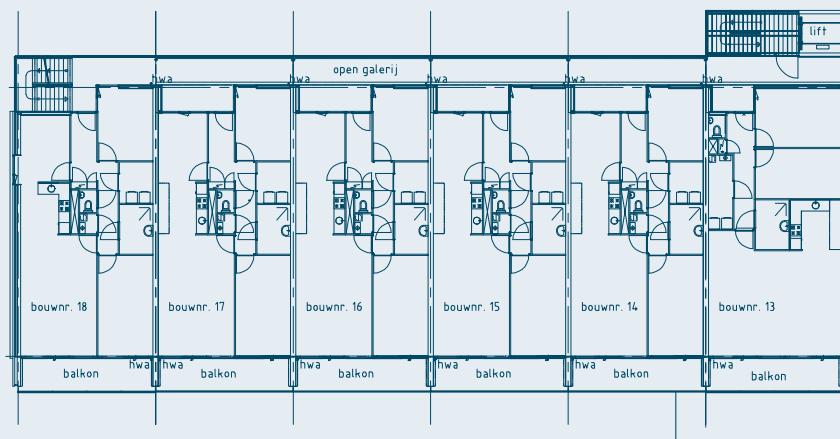
## 2e VERDIEPING

TYPE A1 APARTEMENT 7 T/M 12



## 1e VERDIEPING

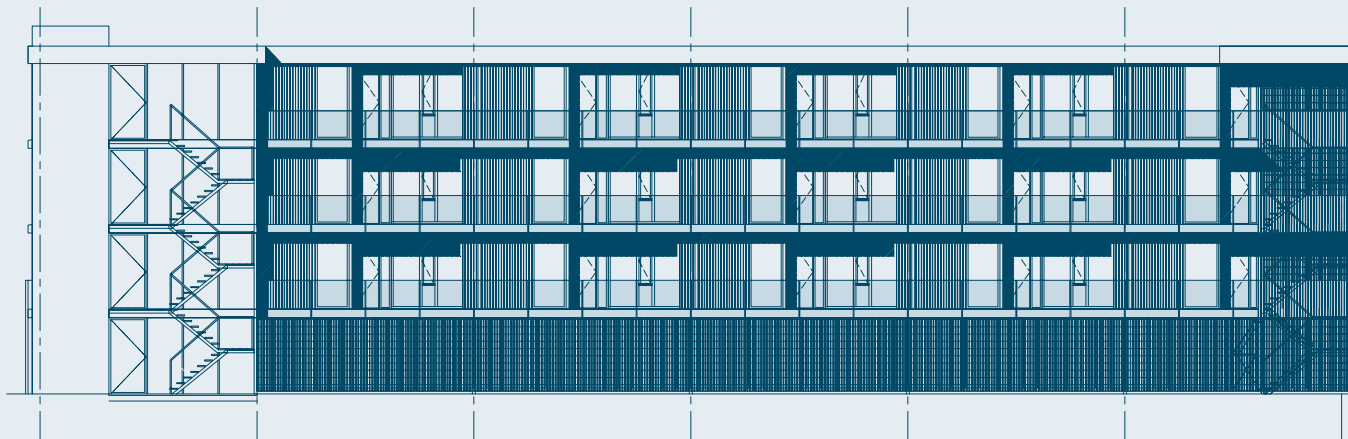
TYPE A1 APARTEMENT 1 T/M 6



## 3e VERDIEPING

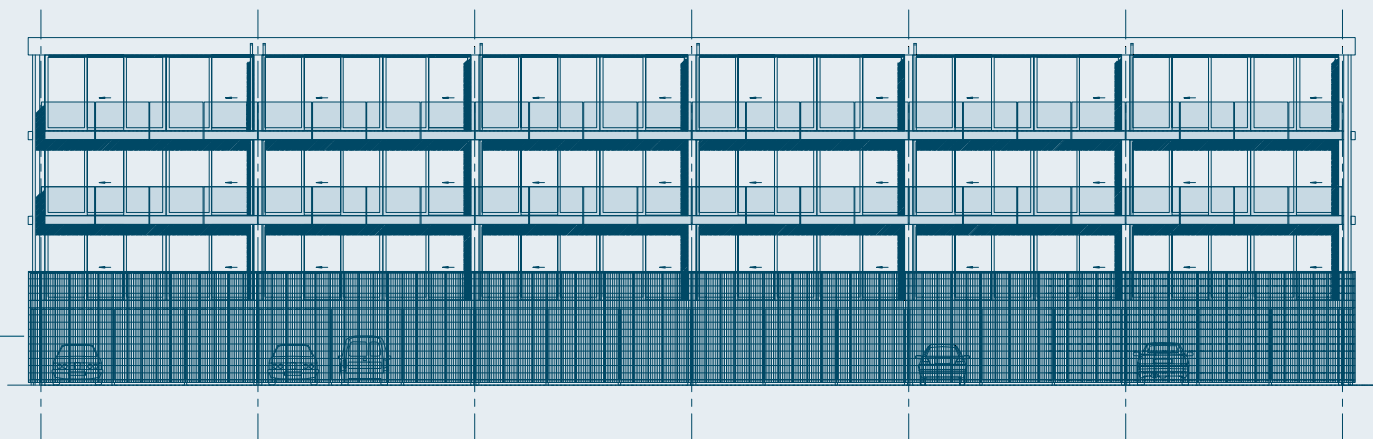
TYPE A1 APARTEMENT 13 T/M 18





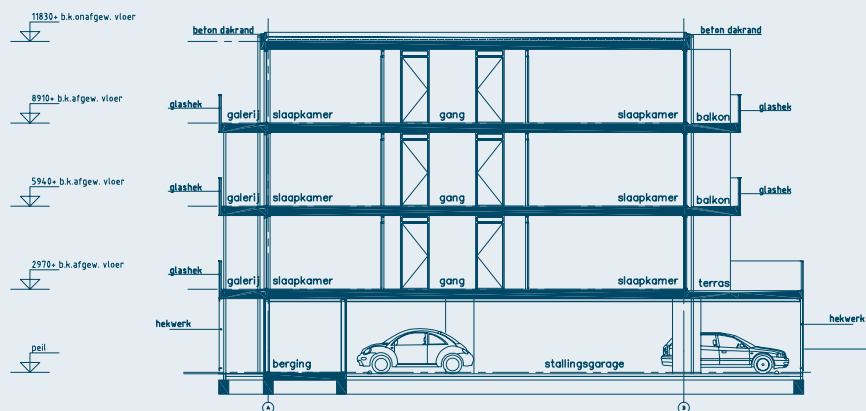
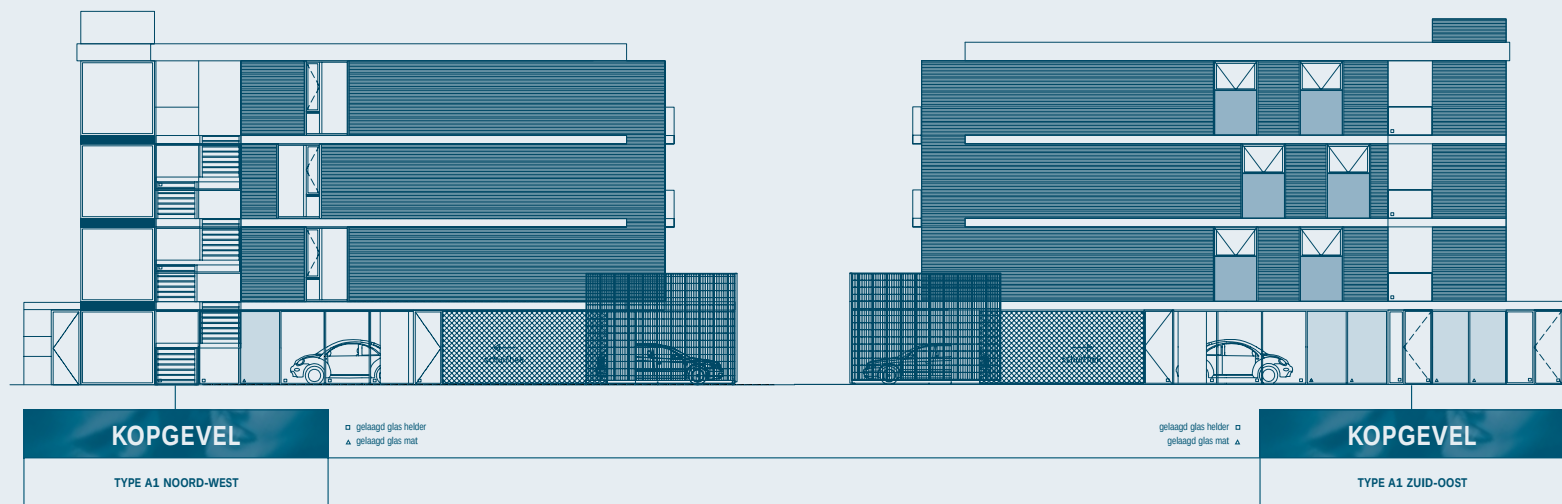
## VOORGEVEL

TYPE A1



## ACHTERGEVEL

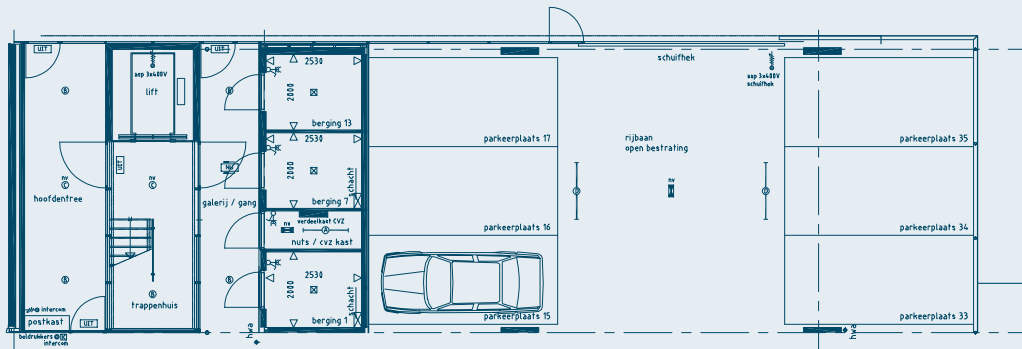
TYPE A1



## DOORSNEDE

TYPE A1 DWARS-DOORSNEDE



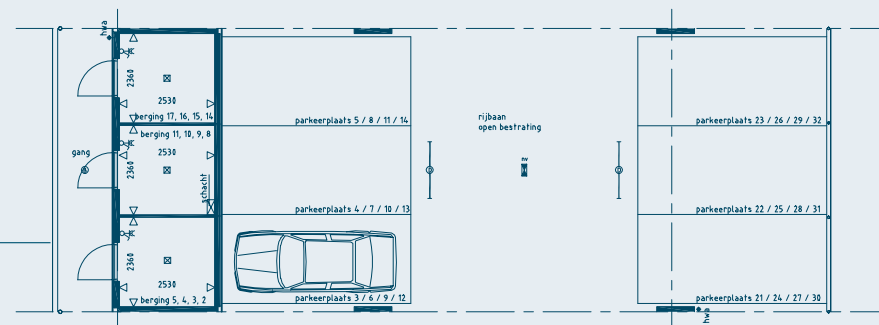


## BEGANE GROND

TYPE A1 KOP ZUID-OOST

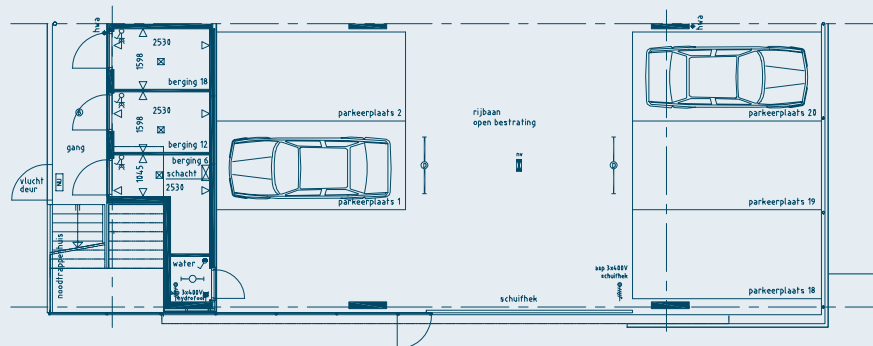
## BEGANE GROND

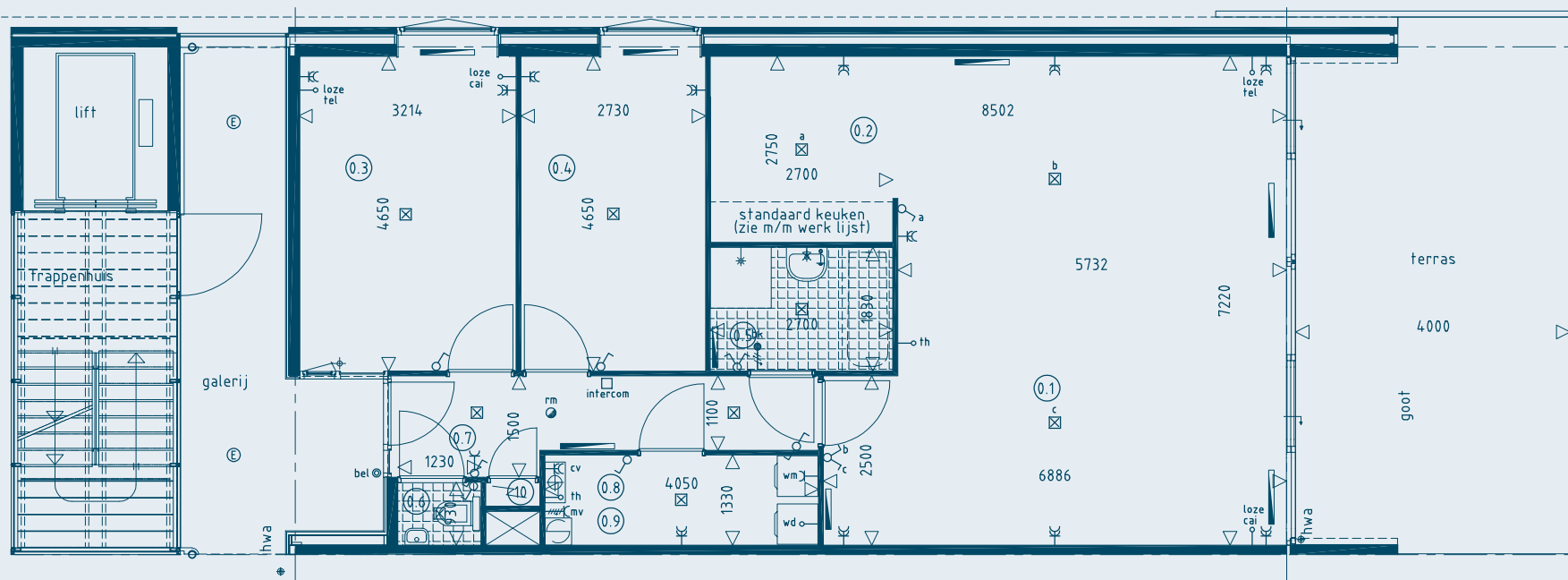
TYPE A1 TUSSEN



## BEGANE GROND

TYPE A1 KOP NOORD-WEST





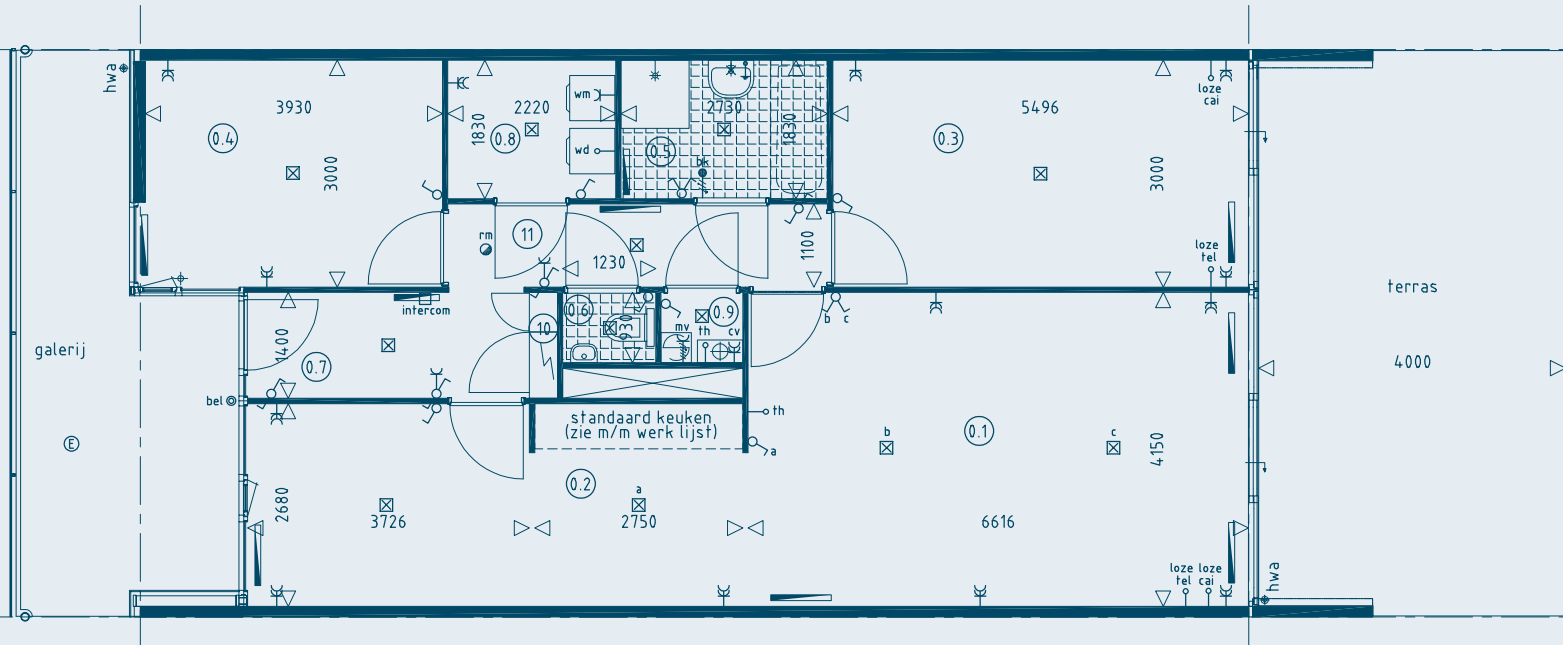
## 1e VERDIEPING

KOP ZUID-OOST BOUWNR. 1

**Schaal 1:50**

Kleine afwijkingen mogelijk • Plaats en afmeting radiatoren afhankelijk van berekening installateur • Bij wijzigingen door derden vervalt de garantie • Inrichting niet in de prijs begrepen



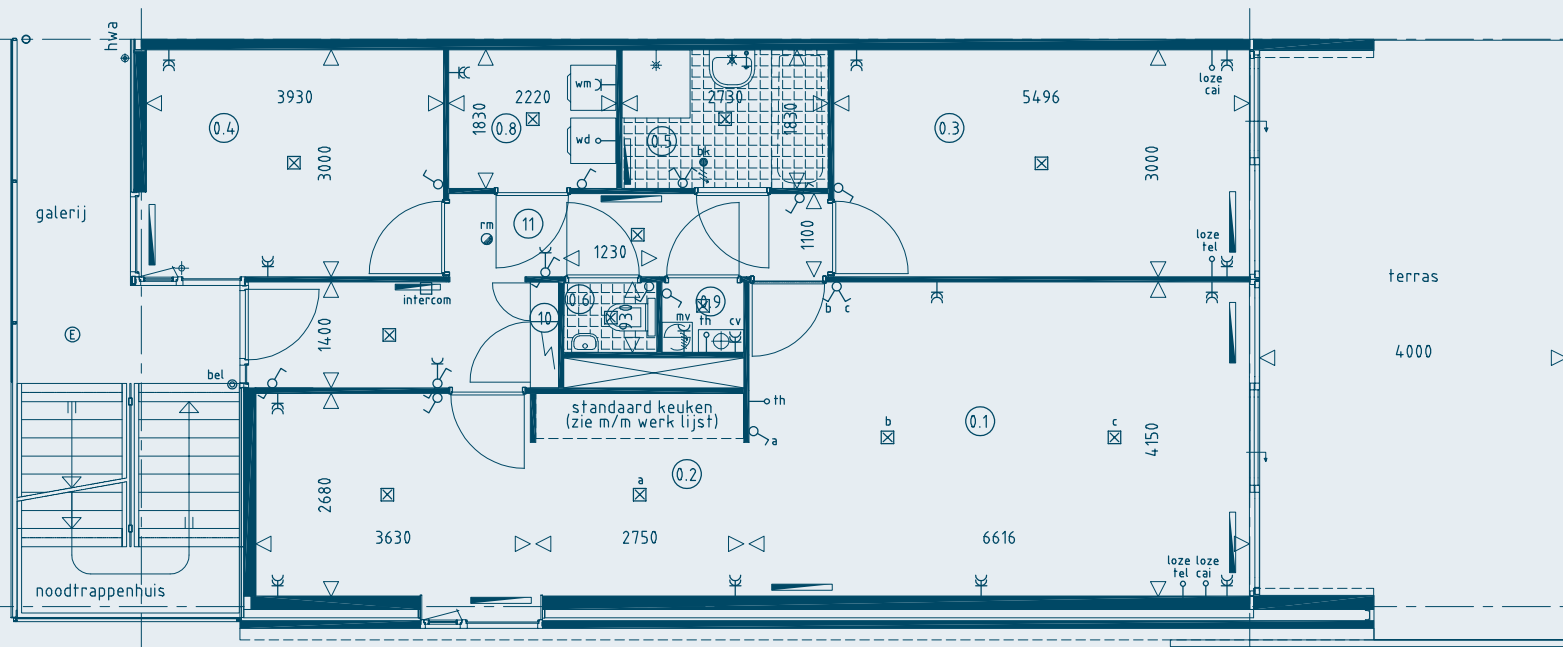


## 1e VERDIEPING

TUSSEN BOUWNR. 2 T/M 5

Schaal 1:50

Kleine afwijkingen mogelijk • Plaats en afmeting radiatoren afhankelijk van berekening installateur • Bij wijzigingen door derden vervalt de garantie • Inrichting niet in de prijs begrepen

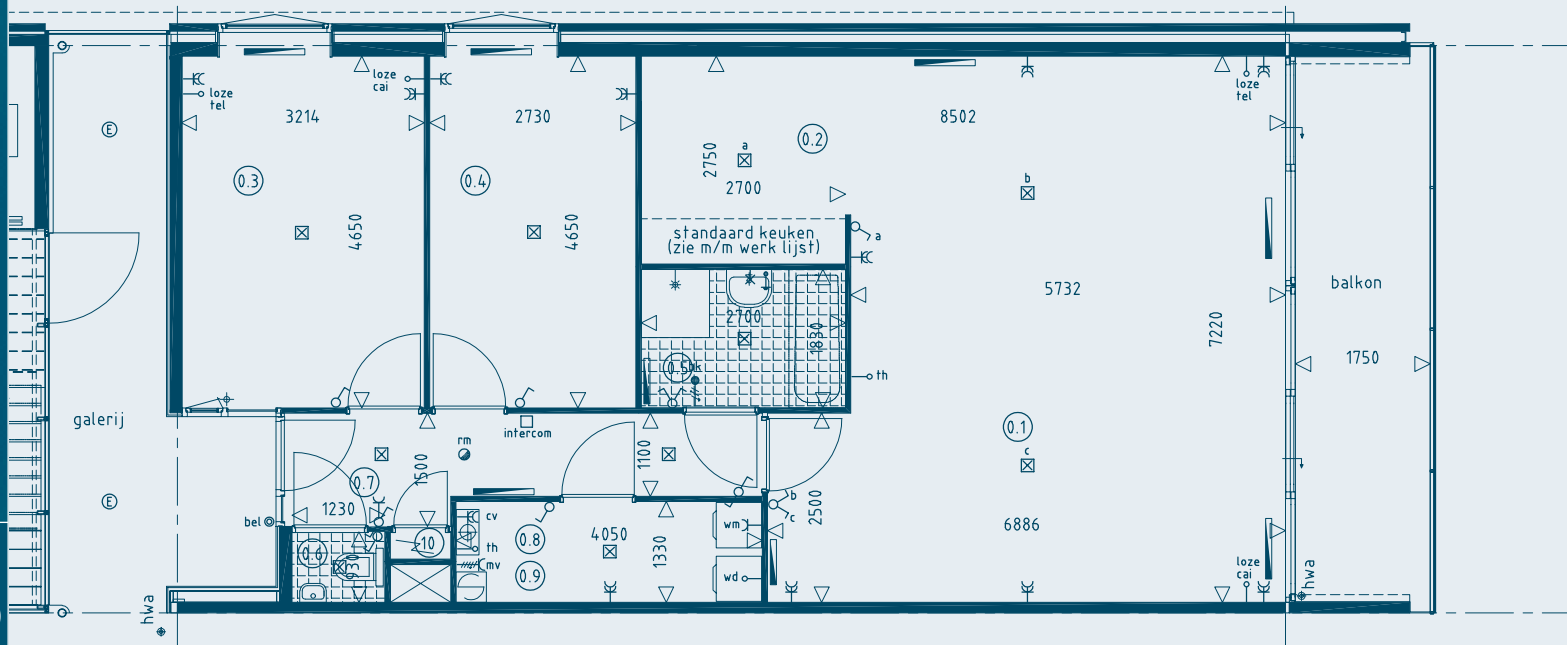


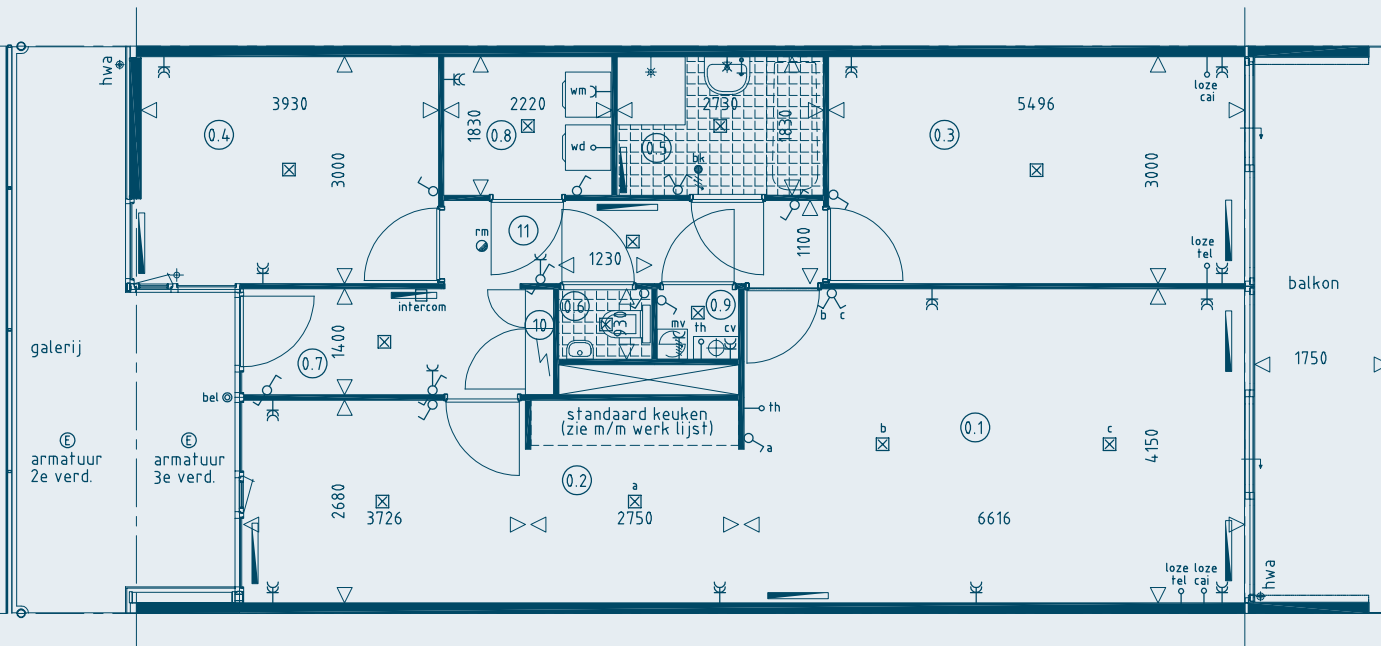
## 1e VERDIEPING

KOP NOORD-WEST BOUWNR. 6

Schaal 1:50

Kleine afwijkingen mogelijk • Plaats en afmeting radiatoren afhankelijk van berekening installateur • Bij wijzigingen door derden vervalt de garantie • Inrichting niet in de prijs begrepen





## 2e VERDIEPING

TUSSEN BOUWNR. 8 T/M 11

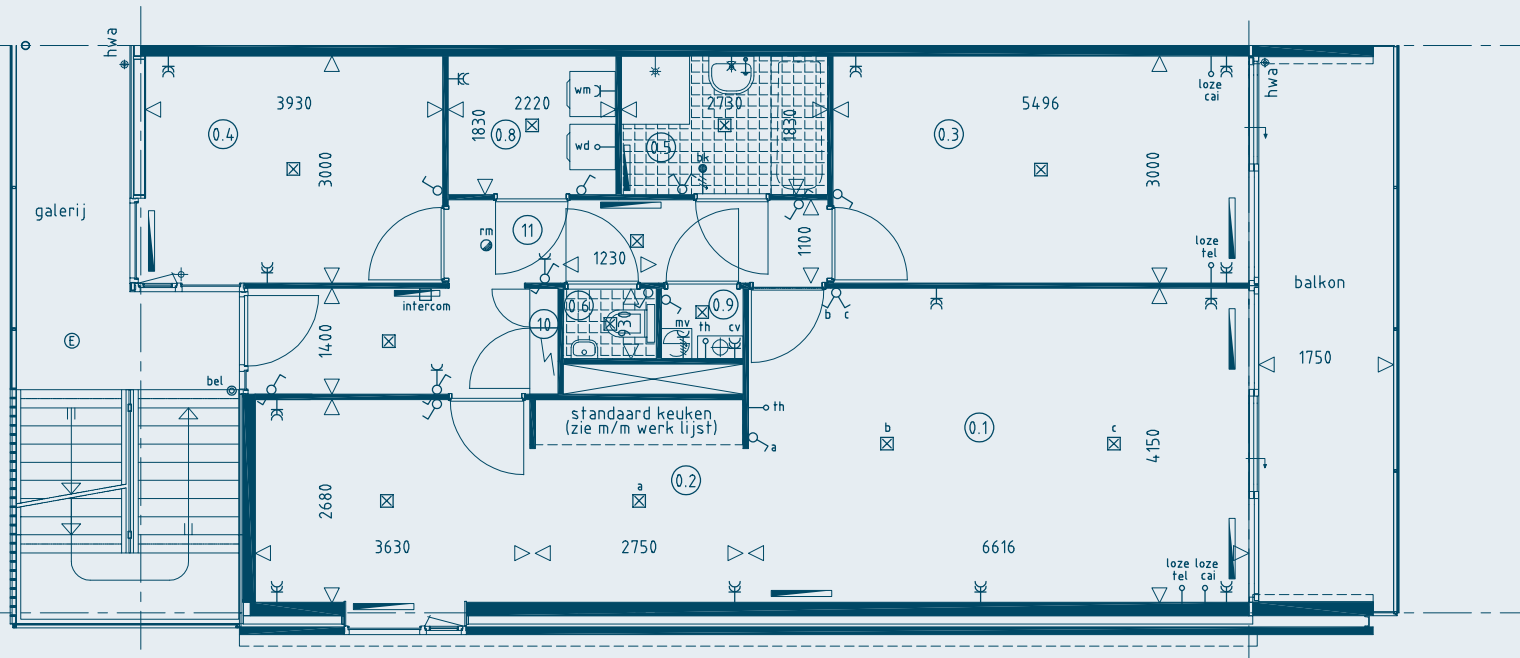
## 3e VERDIEPING

TUSSEN BOUWNR. 14 T/M 17

Schaal 1:50

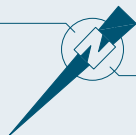
Kleine afwijkingen mogelijk • Plaats en afmeting radiatoren afhankelijk van berekening installateur • Bij wijzigingen door derden vervalt de garantie • Inrichting niet in de prijs begrepen





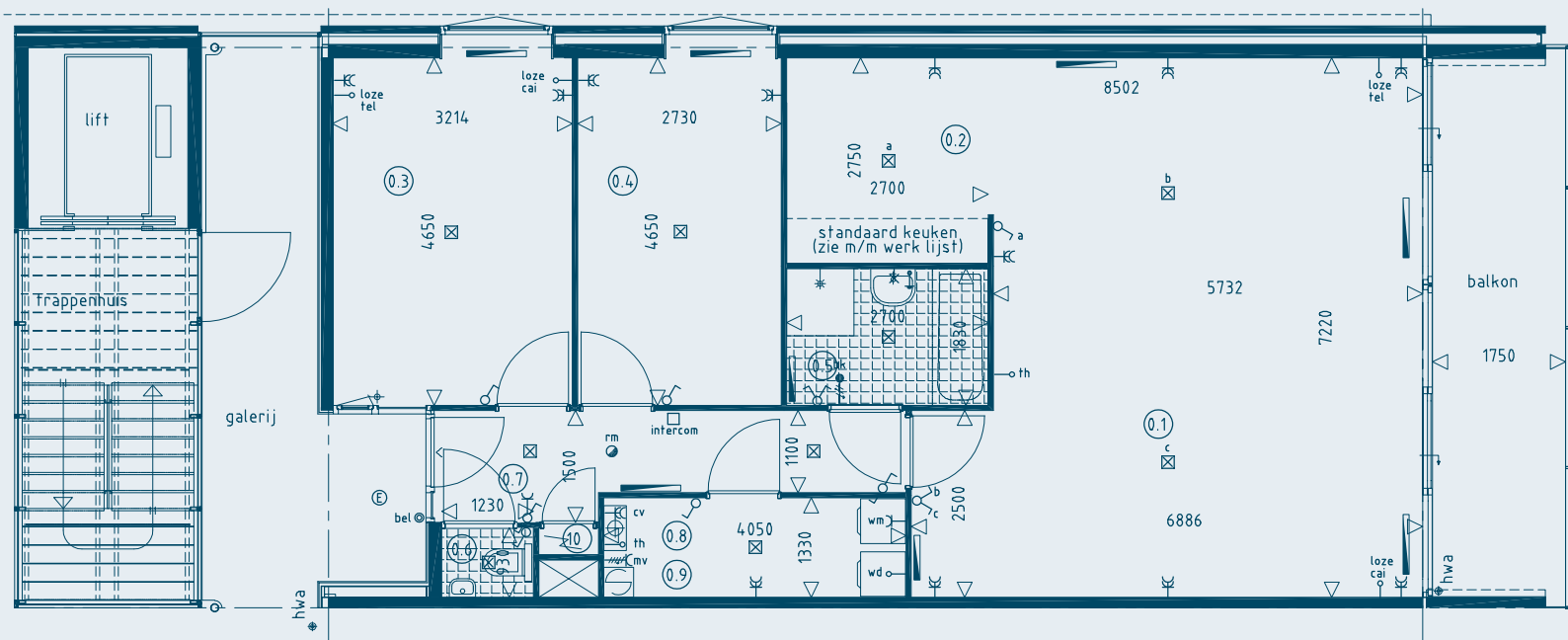
## 2e VERDIEPING

KOP NOORD-WEST BOUWNR. 12



**Schaal 1:50**

Kleine afwijkingen mogelijk • Plaats en afmeting radiatoren afhankelijk van berekening installateur • Bij wijzigingen door derden vervalt de garantie • Inrichting niet in de prijs begrepen



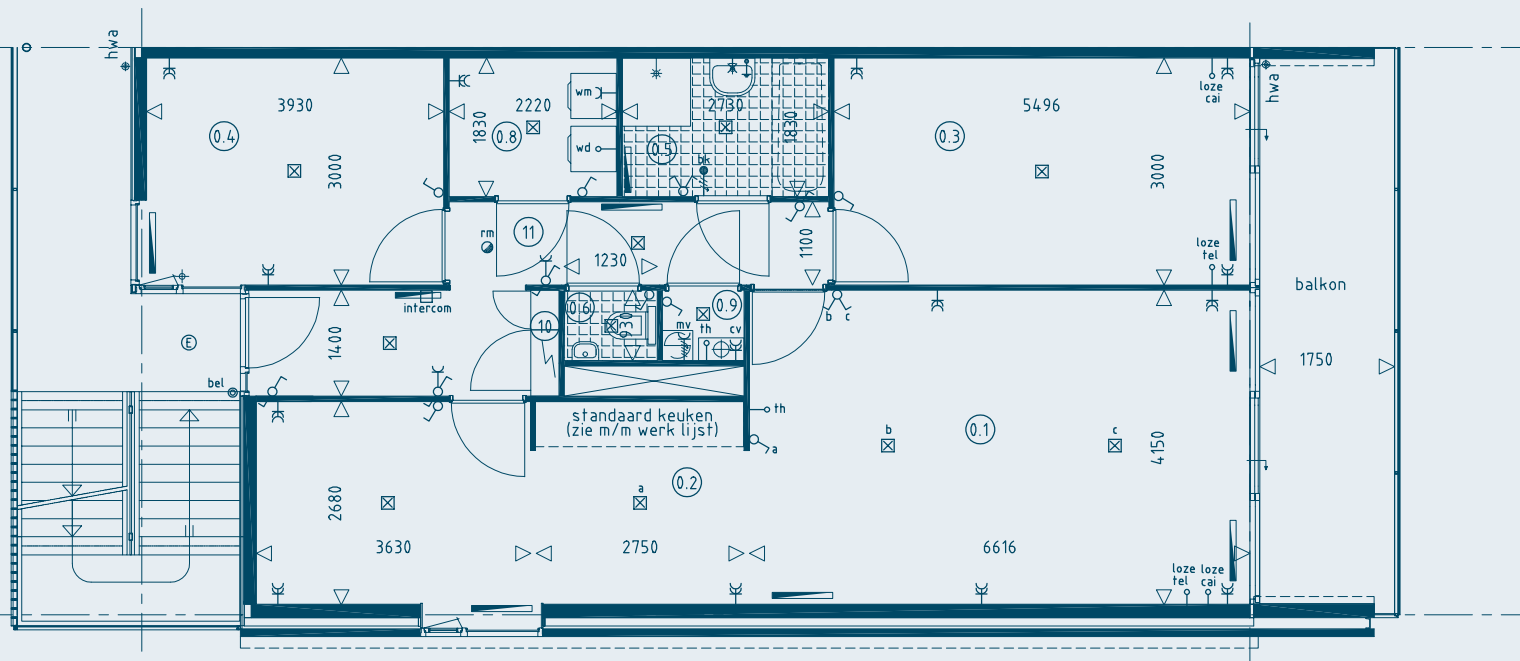
### 3e VERDIEPING

KOP ZUID-OOST BOUWNR. 13

Schaal 1:50

Kleine afwijkingen mogelijk • Plaats en afmeting radiatoren afhankelijk van berekening installateur • Bij wijzigingen door derden vervalt de garantie • Inrichting niet in de prijs begrepen





### 3e VERDIEPING

KOP NOORD-WEST BOUWNR. 18

Schaal 1:50

Kleine afwijkingen mogelijk • Plaats en afmeting radiatoren afhankelijk van berekening installateur • Bij wijzigingen door derden vervalt de garantie • Inrichting niet in de prijs begrepen

# KLEUREN / MATERIAALSTAAT APPARTEMENTEN EXTERIEUR

# AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN

| GEVEL           | ONDERDEEL                               | OMSCHRIJVING                                                                                                                                                                                   | KLEUR                                      |
|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Voorgevel       | hekwerk begane grond                    | rooster hekwerk                                                                                                                                                                                | thermisch verzinkt                         |
|                 | glashekken galerijen                    | glashek                                                                                                                                                                                        | thermisch verzinkt / helder glas           |
|                 | houten gevel bekleding                  | rabatdelen voorzien van een woodlife behandeling en behandeld met olympic stain (o.g.)                                                                                                         |                                            |
|                 | dakrand                                 | prefab beton                                                                                                                                                                                   | grijs                                      |
|                 | kozijnen                                | hardhout dekkend geschilderd                                                                                                                                                                   | witgrijs                                   |
|                 | draaiende delen                         | hardhout dekkend geschilderd                                                                                                                                                                   | donker aubergine                           |
|                 | beglazing                               | HR++ glas U-waarde = 1,2 of lager                                                                                                                                                              |                                            |
|                 | ventilatiroosters                       | in het vaste glas                                                                                                                                                                              | RAL 8019                                   |
|                 | deuren                                  | vlakke dichte deur                                                                                                                                                                             | donker aubergine                           |
|                 | puien hoofdtrappenhuis                  | stalen puiken met gelaagd helder glas                                                                                                                                                          | RAL 7021                                   |
| Achtergevel     | galerijen                               | prefab beton platen                                                                                                                                                                            | grijs                                      |
|                 | omkleding noodtrappenhuis               | afwisselend het roosterhek en het glashek op achterliggende staalconstructie                                                                                                                   |                                            |
|                 | hekwerk begane grond                    | rooster hekwerk                                                                                                                                                                                | natuurle geanodiseerd / thermisch verzinkt |
|                 | glashekken galerijen                    | glashek                                                                                                                                                                                        | thermisch verzinkt / helder glas           |
|                 | dakrand                                 | prefab beton                                                                                                                                                                                   | glad grijs                                 |
|                 | kozijnen                                | aluminium schuifpuien                                                                                                                                                                          | blank geanodiseerd                         |
|                 | beglazing                               | HR++ glas U-waarde = 1,2 of lager.                                                                                                                                                             |                                            |
|                 | ventilatiroosters                       | in de niet schuivende delen                                                                                                                                                                    | blank geanodiseerd                         |
|                 | balkon scheidingwand                    | prefab betonnen wanden                                                                                                                                                                         | grijs                                      |
|                 | balkons / terras                        | prefab beton platen                                                                                                                                                                            | grijs                                      |
| Zuid-oostgevel  | metzelwerk buitenblad                   | waalformaat / fabrikant vogelsangh                                                                                                                                                             | rood / bruin genuanceerd                   |
|                 | Latelen / waterslagen                   | staal / aluminium                                                                                                                                                                              | RAL 8019                                   |
|                 | hekwerk begane grond                    | rooster hekwerk                                                                                                                                                                                | natuurle geanodiseerd / thermisch verzinkt |
|                 | bedienbaar hek garage                   | rol of schuifhek automatisch bedienbaar d.m.v. afstandsbediening                                                                                                                               | natuurle geanodiseerd / thermisch verzinkt |
|                 | puien begane grond                      | stalen puiken met mat of helder, gelaagd glas en 2 deuren                                                                                                                                      | RAL 7021                                   |
|                 | kozijnen                                | hardhout dekkend geschilderd                                                                                                                                                                   | witgrijs                                   |
|                 | draaiende delen                         | hardhout dekkend geschilderd                                                                                                                                                                   | donker aubergine                           |
|                 | borstwering kozijnpanelen               | aluminium sandwich paneel Rc-waarde = 2,5 of hoger                                                                                                                                             | blank geanodiseerd                         |
|                 | beglazing                               | HR++ glas U-waarde = 1,2 of lager.                                                                                                                                                             |                                            |
|                 | ventilatiroosters                       | in buitenraam                                                                                                                                                                                  | RAL 8019                                   |
| Noord-westgevel | dakrand                                 | prefab beton                                                                                                                                                                                   | grijs                                      |
|                 | gevelbanden                             | prefab beton                                                                                                                                                                                   | grijs                                      |
|                 | borstwering galerijen                   | helder gelaagd glas in stalen randprofiel                                                                                                                                                      | thermisch verzinkt                         |
|                 | metzelwerk buitenblad                   | waalformaat / fabrikant vogelsangh                                                                                                                                                             | rood / bruin genuanceerd                   |
|                 | Latelen / waterslagen                   | staal / aluminium                                                                                                                                                                              | RAL 8019                                   |
|                 | hekwerk begane grond                    | rooster hekwerk                                                                                                                                                                                | natuurle geanodiseerd / thermisch verzinkt |
|                 | bedienbaar hek garage                   | rol of schuifhek automatisch bedienbaar d.m.v. afstandsbediening                                                                                                                               | natuurle geanodiseerd / thermisch verzinkt |
|                 | puien begane grond                      | stalen puiken met mat of helder, gelaagd glas                                                                                                                                                  | n.b.                                       |
|                 | kozijnen                                | hardhout dekkend geschilderd                                                                                                                                                                   | witgrijs                                   |
|                 | draaiende delen                         | hardhout dekkend geschilderd                                                                                                                                                                   | donker aubergine                           |
|                 | beglazing                               | HR++ glas U-waarde = 1,2 of lager.                                                                                                                                                             |                                            |
|                 | ventilatiroosters                       | in vast glas                                                                                                                                                                                   | RAL 8019                                   |
|                 | dakrand                                 | prefab beton                                                                                                                                                                                   | grijs                                      |
|                 | gevelbanden                             | prefab beton                                                                                                                                                                                   | grijs                                      |
|                 | puien hoofdtrappenhuis                  | stalen puiken met gelaagd helder glas                                                                                                                                                          | RAL 7021                                   |
| Algemeen        | roosters tussen puiken hoofdtrappenhuis | Stalen roosters (regen inslagrij) in kleur als puiken                                                                                                                                          | grijs                                      |
|                 | omkleding noodtrappenhuis               | stalen puiken met gelaagd helder glas (t.p.v. de bordessen)                                                                                                                                    | RAL 7021                                   |
|                 | postkast / bellentableau                | postkast met bellen tableau / spreek- luisterverbinding 18 appartementen                                                                                                                       | RAL 7021                                   |
|                 | beglazing (woningen)                    | glas dat begint op een hoogte lager dan 85 cm boven de vloer uitvoeren als doorsal veiligglas, uitgezonderd daar waar binnen en buiten gelijke vloerhoogte aanwezig is, hier normaal HR++ glas |                                            |
|                 | beglazing (algemene ruimten)            | doorsalveiligglas                                                                                                                                                                              |                                            |
|                 | Hang en sluitwerk                       | inbraakwerendheidsklasse twee                                                                                                                                                                  |                                            |

| AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN |                            |                       |                                                    |                             |                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ruimte                    | Omschrijving               | Afwerking Vloeren     | Wand                                               | Plafond                     | Voorzieningen / installaties                                                                                                                                                                           |
| 0.1                       | woonkamer                  | zand-/ cementdekvloer | behangklaar                                        | sputwerk                    | loze telefoon<br>loze centraal antenne<br>thermostaat                                                                                                                                                  |
| 0.2                       | keuken                     | zand-/ cementdekvloer | behangklaar                                        | sputwerk                    | mechanische afzuiging met standerschakelaar<br>1 aansluiting t.b.v. boiler (loos)<br>1 aansluiting t.b.v. elektrisch koken (loos)<br>1 aansluiting op 2250 mm+ t.b.v. keukenmeubel<br>1 gasaansluiting |
| 0.3                       | slaapkamer 1               | zand-/ cementdekvloer | behangklaar                                        | sputwerk                    | telefoon (loos) / cai (loos)                                                                                                                                                                           |
| 0.4                       | slaapkamer 2               | zand-/ cementdekvloer | behangklaar                                        | sputwerk                    |                                                                                                                                                                                                        |
| 0.5                       | badruimte                  | vloertegels           | wandtegels tot 2100 mm + vloer<br>erboven sputwerk | sputwerk                    | mechanische afzuiging / sanitair conform omschrijving<br>badkabelaansluiting (loos)                                                                                                                    |
| 0.6                       | toilet                     | vloertegels           | wandtegels tot 1200 mm + vloer<br>erboven sputwerk | sputwerk                    | mechanische afzuiging / sanitair conform omschrijving                                                                                                                                                  |
| 0.7                       | entreehal                  | zand-/ cementdekvloer | behangklaar                                        | sputwerk                    | bel-, spreek- en luisterverbinding hoofdentree                                                                                                                                                         |
| 0.8                       | wasmachine / drogeruimte   | zand-/ cementdekvloer | behangklaar                                        | sputwerk                    | wasmachine aansluitingen                                                                                                                                                                               |
| 0.9                       | cv- / mv ruimte            | zand-/ cementdekvloer | behangklaar                                        | sputwerk                    | aansluitingen cv- en mv installatie                                                                                                                                                                    |
| 0.10                      | meterkast                  | zand-/ cementdekvloer | onbehandeld                                        | onbehandeld                 | groepenkast elektr., gas- en watermeter                                                                                                                                                                |
| 0.11                      | balkon / terras            | zand-/ cementdekvloer | behangklaar                                        | sputwerk                    | rookmelder op installatie aangesloten                                                                                                                                                                  |
| berging                   | bergruimte op begane grond | prefab beton<br>beton | puiken / prefab beton wanden<br>onbehandeld        | prefab beton<br>onbehandeld | (3 <sup>de</sup> verdieping geen plafond)                                                                                                                                                              |

Elektrische installatie lichtpunt, WCD enkel en WCD dubbel zie tekening

| AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN |                          |                   |                                                                               |              |                                           |
|------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------|
| Ruimte                       | Omschrijving             | Afwerking Vloeren | Wand                                                                          | Plafond      | Voorzieningen / installaties              |
|                              | hoofdentree              | tegels            | Metzelwerk (openstootvoegen)<br>Stalen puiken met gelaagd, helder of mat glas | sputwerk/hwc | bellentableau / postkasten                |
|                              | lift                     |                   |                                                                               |              | liftinstallatie conform omschrijving      |
|                              | trappenhuis              |                   | Stalen puiken met gelaagd, helder of mat glas                                 |              |                                           |
|                              | gang naar bergruimten    | bestrating        | hekwerk (verzinkt)                                                            | prefab beton |                                           |
|                              | parkeerruimte beg. grond | bestrating        | hekwerk (verzinkt)                                                            | hwc plaat    |                                           |
|                              | nuts / cvz ruimte        | beton             | onbehandeld                                                                   | hwc plaat    |                                           |
|                              | watermeterruimte         | beton             | onbehandeld                                                                   | hwc plaat    |                                           |
|                              | open galerijen           | prefab beton      | nvt                                                                           | prefab beton | (3 <sup>de</sup> verdieping geen plafond) |
|                              | noodtrappenhuis          | stalen roosters   | glashek / stalen hek                                                          | n.v.t.       |                                           |

Elektrische installatie lichtpunt, WCD enkel en WCD dubbel zie tekening

Het project bestaat uit 44 woningen, 18 appartementen en 35 parkeerplaatsen in het bestemmingsplan "over het spoor" te Hilversum. Deze omschrijving heeft betrekking op de 18 appartementen en 35 parkeerplaatsen. De bouw wordt gerealiseerd door Bouwbedrijf Frans Vink & Zonen b.v., ingeschreven onder nummer W-2310 in het Register van deelnemers van de Stichting Garantie Instituut Woningbouw. (G.I.W.).

### INLEIDING

Met de invoering van het Bouwbesluit 2003 zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot onder andere het al of niet

behoeven aan te vragen van een bouwvergunning en het actualiseren van diverse eisen. Tevens is de benaming van diverse vertrekken gewijzigd, zo wordt niet meer gesproken over een woon-, slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, onbenoemde- en verkeersruimten. De technische omschrijving is in grote lijnen 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 waarin uw privégedeelte wordt gebouwd. De in deze brochure opgenomen perspectieffekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

### INHOUDSOPGAVE

|            |                                                                  |             |                                                     |
|------------|------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|
| <b>I</b>   | <b>VOORRANG GIW-BEPALINGEN</b>                                   | 2           | Goten en hemelwaterafvoeren                         |
|            |                                                                  | 3           | Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen |
| <b>II</b>  | <b>PEIL VAN HET WOONGEBOUW, GRONDWERKEN EN TERREININVENTARIS</b> | 4           | Elektra installatie                                 |
|            |                                                                  | 5           | Waterleiding installatie                            |
| 1          | Peil van het woongebouw                                          | 6           | Gasleidingen                                        |
| 2          | Grondwerk                                                        | 7           | Branddetectie installatie                           |
| 3          | Bestratingen                                                     | 8           | Overige voorzieningen                               |
| <b>III</b> | <b>DE CONSTRUCTIE VAN HET WOONGEBOUW EN BIJGEBOUW</b>            | <b>VI</b>   | <b>GEMEENSCHAPPELIJKE GEDELTEN</b>                  |
| 1          | Funderingen                                                      | <b>VII</b>  | <b>DE PRIVÉGEDELTEN</b>                             |
| 2          | Gevels en wanden                                                 | 1           | Indeling verblijfsgebied                            |
| 3          | Dilatatie                                                        | 2           | Buitenruimte                                        |
| 4          | Vloeren                                                          | 3           | Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving          |
| 5          | Daken                                                            | 4           | Vloer-, wand- en plafondbewerking                   |
| 6          | Kozijnen, timmerwerken                                           | 5           | Overige voorzieningen                               |
| 7          | Beglazing                                                        | 6           | Ventilatievoorzieningen                             |
| 8          | Schilderwerk                                                     | 7           | Aanrecht en opstelplaats kooktoestel                |
| <b>IV</b>  | <b>TOEGANG</b>                                                   | 8           | Binnenschilderwerk / -beglazing                     |
| 1          | Trappen                                                          | 9           | Sanitair                                            |
| 2          | Liftinstallatie                                                  | 10          | Elektra-, gas- en wateraansluitpunten               |
| 3          | Stallingsruimte                                                  | 11          | Telecommunicatievoorzieningen                       |
| <b>V</b>   | <b>OVERIGE INSTALLATIES</b>                                      | 12          | Aanvullende voorzieningen                           |
| 1          | Riolering                                                        | 13          | Verwarmingsinstallatie                              |
|            |                                                                  | <b>VIII</b> | <b>SCHOONMAKEN EN OPLEVERING</b>                    |

### I VOORRANG GIW-BEPALINGEN

"Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het GIW. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het GIW".

### II PEIL VAN HET WOONGEBOUW, GRONDWERKEN EN TERREININVENTARIS

#### 1 Peil van het woongebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de hoofdentre-vloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente, evenals de rooilijn en erfgringen.

#### 2. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen, paden en terrassen. Als bodemsluiting wordt een laag zand toegepast. Onder paden en terrassen wordt zand toegepast.

#### 3. Bestratingen

De toegang van het woongebouw wordt bestraat met in overleg met de gemeente vast te stellen tegels of klinkers.

De toegang van de bergruimten / (garages / stallingsruimte) met:

- b.k.k. (betonklinkers) van 8 cm dik in n.t.b. kleur in de toegang naar de bergingen.

- b.k.k. (betonklinkers) van 8 cm dik in n.t.b. kleur op het overdekte parkeerterrein onder de appartementen. De parkeervakken worden aangegeven door een n.t.b. accentkleur in de bestrating of d.m.v. een accentkleur van klinkers als belijning.

### III DE CONSTRUCTIE VAN HET WOONGEBOUW EN BIJGEBOUWEN

#### 1. Funderingen

Alle in het werk te storten betonwerken worden uitgevoerd met door de constructeur te bepalen, benodigde bewapening, geheel volgens de goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. De riolering wordt gedeeltelijk ingestort. De fundering bestaat uit boorpalen waarop in het werk gestorte betonbalken van gewapend beton worden aangebracht.

#### 2. Gevels en wanden

Voor de diverse constructie-onderdelen worden de volgende materialen toegepast:

#### Buitengevels:

- Aan de zuidwest- en noordoost gevel op de begane grond wordt als afsluiting van de garage een rooster hekwerk toegepast. Aan de noordoostgevel is tevens een draagconstructie t.b.v. de galerijen op de 1e, 2e en 3e verdieping achter het hekwerk opgenomen. Aan de zuidwestgevel is het hek doorlopend als balkonhek voor de woningen op de 1e verdieping. Hierachter is tevens eendraagconstructie t.b.v. het balkon op de 1e verdieping opgenomen.
- Zuidoostgevel bestaat op de begane grond uit respectievelijk, het doorlopende hek van de zuidwestgevel, een automatisch bedienbaar hek als toegang t.b.v. het parkeren, stalen puin met mat of helder doorsalveilig glas en drie deuren.
- Noordwestgevel bestaat op de begane grond uit respectievelijk, het doorlopende hek van de zuidwestgevel, een automatisch bedienbaar hek als toegang t.b.v. het parkeren, stalen puin en deur met mat of helder doorsalveilig glas en de omkleding van het noodtrappenhuis.
- De kopgevels van het gebouw worden op de 1e, 2e en 3e verdieping uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur met een betonnen binnenblad, isolatie, luchtspouw en schoon metselwerk buitenblad. Totale Rc-waarde = 3,5 m² K/W. In de kopgevels zijn opgenomen een prefab betonnen gevelband en een prefab betonnen dakrand.
- De noordoostgevel (voorgevel) op de 1e, 2e en 3e verdieping bestaat uit een zogenaamde geïsoleerde houtskeletbouwmuur met van buiten naar binnen gezien een regelwerk bekleed met verduurzaamde houten delen behandeld met Olympic Stain, vochtkerende folie, regelwerk gevuld met isolatie, een dampremmende folie en een gipsplaat binnenafwerking. Totale Rc-waarde = 3,0 m² K/W.
- De buitenwanden van de bergruimte tussen de gang en de berging en die tussen de berging en de parkeerplaatsen worden uitgevoerd als zogenaamde geïsoleerde houtskeletbouwmuur met van buiten naar binnen gezien, verduurzaamde houten delen behandeld met Olympic Stain, vochtkerende folie, regelwerk gevuld met isolatie, een dampremmende folie en een gipsplaat binnenafwerking. Afhankelijk van het advies van de constructeur kunnen hier tevens nog wanddelen in beton worden uitgevoerd, voorzien van een voorzetwand met isolatie.

### Woningscheidende wanden:

- Worden uitgevoerd als in het werkgestorte beton, waar nodig voorzien van wapening. Ter plaatse van de terrassen worden prefab betonnen terrasscheidende elementen d.m.v. nokken aan deze wand verankerd en deze dienen tevens als draagconstructie voor de balkons.

### Liftschacht:

- De liftschacht bestaat uit een prefab betonnen kern, aan de kopgevelzijde van het gebouw is hier nog een schoon metselwerk buitenblad voor langs aangebracht.

De niet dragende scheidingswanden tussen de bergingen worden uitgevoerd als houtskeletwanden. De dragende scheidingswanden tussen de bergingen worden uitgevoerd als betonnen wand.

### 3. Dilataties

De op tekening aangegeven dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. De woningscheidende betonnen wanden worden voorzien van dilatatievoegen waar nodig.

### 4. Vloeren

De vloer van het trappenhuis en de hoofdentree wordt uitgevoerd als ongeïsoleerde een ribcassette vloer.

De eerste woonvloer ( $R_c = 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) bestaat uit een 280 mm dikke breedplaatvloer met een ca. 70 mm dikke zand-cement afwerkvloer, aan de onderzijde geïsoleerd door een hwc-plafond met isolatie geschikt voor buiten toepassing. De woningscheidende vloeren zijn 280 mm dikke breedplaatvloeren met een ca. 70 mm dikke zand-cement afwerkvloer.

### 5. Daken

De dakvloer is een 220 mm dikke breedplaatvloer op afschot afgewerkt en voorzien van een harde isolatie en een twee-laagse bitumineuze dakbedekking. De dakconstructie van het woongebouw heeft een isolatiewaarde van  $R_c = 4,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

### 6. Kozijnen, timmerwerken

Buitenkozijnen:

- De zuidwestgevel op de 1e, 2e en 3e verdieping worden gevekkend voorzien van aluminium schuifpuien in n.t.b. kleur, voorzien van HR++ glas met een U-waarde van  $1,2 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  (exclusief randinvalkozijnen)

- De kopgevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout met hardhouten ramen en daar waar dit op tekening is aangegeven geïsoleerde aluminium sandwich borstweringspanelen met een  $R_c$  waarde  $\approx 2,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ , waarop het HR++ glas met een U-waarde van  $1,2 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  maximaal (exclusief randinvalkozijnen) kan worden geplaatst.

- De noordooitgevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout met hardhouten ramen.

### Buitendeuren:

Woningvoordeuren worden uitgevoerd als dichte vlakke deuren met een deursoort conform bouwbesluit. U-waarde maximaal  $1,0 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ . Bergingsdeuren worden uitgevoerd als dichte, vlakke deuren met een deursoort conform bouwbesluit. In de deur wordt een spion aangebracht.

### Hang- en sluitwerk:

Het hang- en sluitwerk dient te voldoen aan inbraakwerendheidsklasse twee.

### 7. Beglazing

De isolerende beglazing (HR++ glas) heeft een U-waarde van maximaal  $1,2 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ . (exclusief randinvalkozijnen) Glas dat begint op een hoogte lager dan 0,85 m vanaf de afgewerkte vloer wordt uitgevoerd als gelaagd doorval veilig glas. T.p.v. schuifpuien en delen waar aan binnen en buitenzijde kan worden gelopen wordt het glas uitgevoerd als normaal HR++ glas (uitgezonderd t.p.v. de stalen glaspuilen).

### 8. Schilderwerk

Het buitenschilderwerk op hout wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. (uitgezonderd de verduurzaamde delen). De kleuren zijn weergegeven in de kleur- en materiaalstaat.

## IV TOEGANG

De toegang van het woongebouw vindt plaats door middel van zelfsluitende deuren, welke van buitenaf slechts met een sleutel te openen zijn. De deuren van de hoofdentree, het hoofdtrappenhuis en de buitendeur naar de galerij / gang op de begane grond zijn opgenomen in de stalen puien. De hoofdentree deur naast de postkasten is vanuit de privégedeelten te openen. Bij de bedoelde deur wordt een bel- en spreekinstallatie geïnstalleerd.

### 1. Trappen

Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden er in de gemeenschappelijke verkeersruimte stalen trappen geplaatst. De treden en bordessen worden uitgevoerd als stalen bakjes waarin dolomite treden worden aangebracht. De trappen voldoen qua maatvoering en brandveiligheid aan het gestelde in het Bouwbesluit. Er wordt tevens een veiligheidstrappenhuis toegepast, dit wordt volledig in staal uitgevoerd en voorzien van treden en bordessen uitgevoerd in roosters. Het staalwerk voor het hoofdtrappenhuis wordt thermisch verzinkt en gepoedercoat. Het staalwerk voor de noodtrappen wordt thermisch verzinkt.

### 2. Liftinstallatie

Er wordt een door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallatie aangebracht met vier stopplaatsen, geschikt voor brandcard.

### 3. Stallingsruimte

De toegang naar de stallingsruimte / garage wordt afgesloten d.m.v. een hek met elektrische bediening. Per parkeerplaats wordt één afstandbediening geleverd. De stallingsruimte is tevens bereikbaar via afsluitbare loopdeuren / nooduitgangen.

## V OVERIGE INSTALLATIES EN VENTILATIE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

### 1. Riolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd in recyclebaar pvc-buis. Het systeem is voorzien van ontpoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot  $90^\circ \text{C}$  hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontpoppingsleidingen, welke bovendaks uitmonden.

Eventuele in het zicht gemonteerde afvoerleidingen in de stallingsruimte dienen vorstvrij en brandwerend te zijn uitgevoerd.

### 2. Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in p.v.c. en aangesloten op een infiltratiesysteem of riolering volgens richtlijnen van de gemeente Hilversum.

### 3. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen

Ten behoeve van de ventilatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten en de berguimten is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toe- en afvoer van de lucht.



### 4. Elektra-installatie

De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte is gelegen in cvz ruimte nabij het hoofdtrappenhuis.

In de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt noodverlichting geïnstalleerd.

### 5. Waterleidinginstallatie

De privégedeelten worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net. De hoofdmeter en hydrofoor installatie bevindt zich in de hydrofooruimte. De waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

### 6. Gasleidingen

Het woongebouw wordt aangesloten op het openbare gasnet, de hoofdmeter zal worden aangebracht in de cvz-ruimte.

### 7. Branddetectie-installatie

Hierin wordt voorzien door rookmelders

### 8. Overige voorzieningen

Ten behoeve van de bestrijding van brand worden de navolgende voorzieningen getroffen: Bewegwijzering in algemene ruimte.

## VI GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De vloerafwerking in de hoofdentree bestaat uit tegelwerk. De vloerafwerking wordt waar nodig voorzien van dilataties.

**Ter beperking van galm in de besloten gemeenschappelijke verkeersruimten worden, indien noodzakelijk, de volgende voorzieningen getroffen:**

- Toepassing van een materiaal met geluidsabsorberende werking.

**Omschrijving van de verlichting van de (besloten) verkeersruimten:**

- Verlichting en noodverlichting conform geldende voorschriften en de tekeningen.

**Omschrijving verlichting berg- / cvz- / hydrofoor- / stallingsruimte:**

T.p.v. de bergruimten worden per ruimte één lichtpunt met schakelaar en een dubbele gearde wcd aangebracht. T.p.v. de cvz- en hydrofooruimte worden de voorzieningen uitgevoerd conform tekening.

T.p.v. de stallingsruimte worden afgeschermd TI armaturen aangebracht, geschakeld d.m.v. een schemerschakelaar en gevoed vanaf de hoofdmetr.

De postkasten worden gecombineerd met het bellentableau en een voorziening voor een spreek / luisterverbinding met de appartementen.

## VII DE PRIVÉGEDEELTEN

### 1. Indeling verblijfsgebied

Het privégedeelte bestaat uit:

- woonkamer / slaapkamer 1 / slaapkamer 2 / badkamer / berging / cv- / mv ruimte / toilet / meterkast.

### 2. Buitenruimte

De privégedeelten zijn voorzien van een balkon:

- Aan de zuidwest zijde van de appartementen bevinden zich de privé buitenruimten. Deze zijn uitgevoerd als prefab betonnen balkonplaten.

### 3. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

De lichte scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd in 70 mm dikke gipsblokken o.g.

Binnenkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen kozijnen met bovenlicht. De binnendeuren worden uitgevoerd als dichte opdekdeuren.

### Hang- en sluitwerk:

Alle buitenramen en -deuren worden zoveel mogelijk voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan inbraakwerendheidsklasse twee. Ter plaatse van de woningtoegangsdeuren van de woningen wordt een cilinderslot geplaatst.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig voorzien van de benodigde sloten zoals vrij- en bezetsloten (in het toilet en in de badkamer) en loopsloten. De postkasten zullen in de centraal worden aangebracht in de hoofdentrete samen met de bel en spreek / luister installatie.

Meterruimte, deuren conform tekening voorzien van een kastslot.

### Aftimmerwerk:

- Het aftimmerwerk van de gevelkozijnen.
- Het aftimmerwerk van stalen kolommen wordt brandwerend uitgevoerd volgens de geldende voorschriften.

### 4. Vloer-, wand- en plafondafwerking

De vloeren worden in de gehele woning uitgevoerd als zandcement dekvloeren, dikte circa 70 mm.

De niet betegelde wanden worden behangklaar afgewerkt, dit betekent dat ze niet behangen zijn, maar gereed zijn om door de koper(s) te worden behangen.

De plafonds, evenals de wanden boven het tegelwerk, worden door de hele woning afgewerkt met spuitpleisterwerk. Uitgezonderd de meterkast in de woning en de fietsenberging op de begane grond.

### Vloertegels

Voor de aankoop van vloertegels in de toiletruimte(n) en badruimte(n) is er een stelpost opgenomen van € 15,00 incl. B.T.W. / m²

### Wandtegels

Voor de aankoop van wandtegels in de toilet ruimte(n) en badruimte(n) is er een stelpost opgenomen van € 10,- incl. B.T.W. / m². T.b.v. het aanbrengen is er gerekend op tegelwerk tot een hoogte van 1,2 m² + vloer in het toilet en tot 2,1 m² + vloer in de badruimte(n).

T.p.v. de keuken is het tegelwerk opgenomen in de stelpost van de keuken.

### 5 Overige voorzieningen

Onder de deuren van de natte ruimte en eventueel buitendeuren worden holonite dorpels toegepast.

### 6 Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van het privégedeelte is er gekozen voor een individueel systeem met een natuurlijke toevoer (roosters) en een mechanische afvoer.

De toevoer van buitenlucht vindt plaats d.m.v. ventilatiroosters in de kozijnen van de verblijfsruimtes die aan de buitengevels zijn gesitueerd.

De afvoer van binnenlucht vindt plaats d.m.v. mechanische afzuiging ter plaatse van de natte ruimtes, de berg- en cv / mv ruimte en de keuken. De mv unit is ondergebracht in de cv / mv ruimte. Ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel wordt de lucht mechanisch afgezogen door middel van het mechanisch ventilatiesysteem waarop een motorloze wasenkap kan worden aangesloten. Ten behoeve van een wasdroger wordt geen afvoer gemaakt in de bergruimte.

De fietsenbergingen op de begane grond worden voorzien van natuurlijke ventilatie.

### 7 Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Voor de aankoop van de keukeninrichting is een stelpost opgenomen van € 1.250,- inclusief B.T.W. Dit is inclusief plaatsingskosten, mengkraan en wandtegels. Dit bedrag is te besteden bij de in de meer- minderwerk lijst genoemde leverancier

### Besteld u de keuken bij een andere leverancier dan geldt het volgende:

U ontvangt € 750,- incl. B.T.W. retour van het stelpost bedrag. Al het installatiewerk ten behoeve van de keuken wordt dan op de standaard plaats afgedopt uitgevoerd. Eventuele wijzigingen dient u zelf na oplevering van de woning te laten uitvoeren. De keuring en aansluiting van water en elektra dient u zelf te regelen en te verzorgen bij de desbetreffende installateur. De werkzaamheden t.b.v. de keuken kunt u dan pas na oplevering (laten) uitvoeren.

### 8 Binnenschilderwerk / -beglazing

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. In het bijgevoegde kleurenschema zijn de kleuren weergegeven. De isolerende beglazing (HR++ glas) heeft een U-waarde van

maximaal 1,2 W/m²K (exclusief randinvoer kozijnen) Glas dat begint op een hoogte lager dan 0,85 m vanaf de afgewerkte vloer wordt uitgevoerd als gelaagd doorval veilig glas. T.p.v. schuifpuien en delen waar aan binnen en buitenzijde kan worden gelopen wordt het glas uitgevoerd als normaal HR++ glas. Enkelglas wordt toegepast in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen.

### 9 Sanitair

De op tekening aangegeven toilet, fontein en wastafel worden uitgevoerd in verglaasd porselein, kleur wit, fabrikaat sphinx type eurobase. De douche is een plaatstaal douchebak in de kleur wit. Het sanitair wordt aangebracht volgens tekening. De kranen zijn van fabrikant Grohe. De wastafels worden voorzien van een spiegel en planchet. Tegen meerprijs kan het sanitair waar mogelijk worden aangepast aan specifieke wensen van de koper.

### 10 Elektra-, gas- en wateraansluitpunten

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over de nodige groepen naar de diverse aansluitpunten. De buisleidingen worden weggewerkt en de wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof, type inbouw. De wandcontactdozen worden op circa 300 mm boven de vloer aangebracht, de schakelaars op circa 1050 mm. Telefoon en antenne loze aansluitingen op ca. 300 mm boven de vloer. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten zijn voorzien van deksel. De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een belruiker, een trafon en schel. De woningen zijn tevens voorzien van een bel- / spreekinstallatie in de woonkamer om de deur van de hoofdentrete te kunnen openen voor bezoekers.

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in de entree hal en tevens (indien aanwezig) in de gang van de woning.

Ten behoeve van de aansluiting van het kooktoestel en de cv-ketel wordt er een gasleiding aangelegd.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding: gootsteen mengkraan in de keuken, fonteinopstelling en de closetcombinatie in het toilet, de cv-ketel, het tappunt t.b.v. de opstelplaats voor de wasmachine, de tappunten in de badruimte t.b.v. de wastafel en de douche.

Er wordt een warmwaterleiding aangelegd naar de tappunten van: de keuken en naar de badkamer t.b.v. de wastafel en de douche.



### 11. Telecommunicatievoorzieningen

De woningen zijn voorzien van twee loze leidingen met een inbouwdoois voor telefoon en centraal antenne systeem in de woonkamer en twee loze leidingenvoor telefoon en centraal antenne systeem in slaapkamer 1.

### 12. Aanvullende voorzieningen

Niet van toepassing.

### 13. Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

Voor de berekening van de capaciteit van de installatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISO 51 welke op dit werk van toepassing is en conform de garantienormen.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als radiatoren inclusief warmwatervoorziening. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat.

In de te verwarmen vertrekken worden fabrieksmatig afgelakte convectoren gemonteerd. Afmeting, aantal en definitieve situering van de verwarmingselementen volgen uit de transmissie berekening (op de tekeningen zijn de verwarmingselementen nu indicatief aangegeven).

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- verblifruimten 20°C
- verkeersruimte 15°C
- toiletruimte 15°C
- douche- en/of badruimte 22°C

De gasgestookte centrale verwarmingscombinatieketel wordt geplaatst in de cv- / mv ruimte.

### Algemeen

De geïnstalleerde warmwatervoorziening is niet geschikt voor het gelijktijdig gebruik van twee tappunten in afzonderlijke ruimten.

Ieder voorraadtoestel, kent zijn beperkingen met betrekking tot een 'continue' levering van warmwater. Indien u specifieke wensen heeft, dient u óf in overleg te treden met de ondernemer of hieraan tegemoet kan worden gekomen óf dient er gezocht te worden naar 'alternatieven', welke wel aansluiten bij uw verwachtingspatroon.

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

### VIII SCHOONMAKEN 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 van het privégedeelte. Het privégedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, deze worden schoon opgeleverd.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan op een later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging.

De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon' opgeleverd. Eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

### VOORBEELDEN BENAMING CONFORM BOUWBSLUIT

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Verblifruimte     | Woonkamer, keuken, slaapkamer |
| Verkeersruimte    | Entree / hal                  |
| Bergruimte        | Berging                       |
| Technische ruimte | Opstelruimte voor cv en mv    |
| Badruimte         | Badkamer                      |
| Buitenruimte      | Terras / balkon               |

### DE BESLISSING TOT DE AANKOOP VAN EEN APPARTEMENT IS GEVALLEN

Over de kwaliteit van het appartement hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en de controle daarop is in goede handen. Want tegelijk met uw appartement koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. Alle kennis van zaken, ervaring en organisatie van de ondernemer worden ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in het door u gekozen appartement.

### EEN HUIS MET ZEKERHEID

De ondernemer bouwt uw appartement met garantie van de "Stichting Garantie Instituut Woningbouw".

### WAT IS HET G.I.W.

De Stichting Garantie Instituut Woningbouw (G.I.W.) is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van de woningbouw. Die consumenten (d.w.z. verscheidene consumentenorganisaties), producenten en deskundigen hebben zich in dit verband verenigd, om kopers van nieuwbouw-appartementen (extra) zekerheden te geven. Ook wil men het vertrouwen tussen bouwver en koper bevorderen. Zo is het G.I.W. niet alleen een zaak van de consument maar ook van de ondernemer.

### WAT BETEKT G.I.W. GARANTIE VOOR U

Als u een appartement met G.I.W. garantie koopt betekent dat o.a. het volgende:

1. De ondernemer garandeert dat het appartement voldoet aan de door het G.I.W. gestelde kwaliteitsnormen. Deze garantie is over het algemeen zes jaar geldig. Voor sommige als zodanig genoemde onderdelen is de garantietermijn korter of langer.
2. De tekst van de koop-/aannemingsovereenkomst is overeenkomstig de eisen van het G.I.W. Dat biedt de zekerheid dat de afspraken tussen de ondernemer als verkoper en u als koper duidelijk zijn vastgesteld.
3. De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van het G.I.W. en biedt derhalve optimale informatie.
4. Het G.I.W. biedt u als koper de zekerheid dat, als er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de ondernemer, het appartement door een andere ondernemer zal worden afgebouwd. Als dat niet mogelijk is, keert het G.I.W. tot een bepaald maximum een schadevergoeding uit.
5. Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van het appartement, kan het G.I.W. een uitspraak doen die bindend is voor de koper en de ondernemer. Nadat uw besluit tot aankoop van een appartement is genomen, ontvangt u van de makelaar het door het G.I.W. uitgegeven boekje "GIW garantie- en waarborgregeling appartementen A.2003". Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, reglement van inschrijving, standaard koop-/aannemingsovereenkomst etc.

Dit boekje is voor u erg belangrijk en het verdient aanbeveling om het grondig door te lezen. Nadat de koop-/aannemingsovereenkomst is

ondertekend moet de ondernemer bij het G.I.W. een waarborgcertificaat voor u aanvragen. Dit waarborgcertificaat wordt u dan na enige tijd rechtstreeks toegezonden.

### DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

De "Model koop-/aannemingsovereenkomst" volgens het G.I.W. wordt door ons gehanteerd. Bij het contract behoren de "Algemene Voorwaarden". Ook die zijn standaard. Deze Algemene Voorwaarden staan in het boek "GIW garantie- en waarborgregeling appartementen A.2003". Met het tekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop-/aannemingsom, terwijl de ondernemer zich tot mede-ondertekening verplicht tot de bouw van het appartement, conform technische omschrijving en tekeningen en de levering van de woning. Nadat de overeenkomst door de koper en verkoper is getekend ontvangt u hiervan een kopie. Een tweede exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van transport kan opmaken.

### VERENIGING VAN EIGENAREN

Het appartementengebouw wordt door middel van een Akte van Splitsing door de notaris verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten. Als koper van een appartement wordt u in feite eigenaar van zo'n appartementsrecht, hetgeen u recht geeft op een appartement met toebehoren. De splitsingsakte regelt onder meer de eigendomsverhoudingen in het gehele appartementencomplex. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaars opgericht. Iedere eigenaar van een appartement wordt automatisch en van rechtswege lid van deze vereniging. Het bestuur wordt benoemd door de leden. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartement, maar dit is niet noodzakelijk. Het bestuur kan ook worden opgedragen aan bijvoorbeeld een makelaar of een beheersmaatschappij. In het reglement van de vereniging worden zaken geregeld als het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Alle kosten die hiermee samenhangen worden naar de leden omgeslagen in de servicekosten. De wet eist dat de vereniging tenminste eenmaal per jaar een ledenvergadering heeft. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en worden de servicekosten voor het komende jaar vastgesteld.

### EIGENDOMSOVERDRACHT / GROND

De eigendomsverdracht van het appartement geschiedt door middel van een zogenaamde akte van transport bij de notaris. Voor de datum van notariële transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Hieruit blijkt welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. de akte van eigendomsverdracht (transportakte) van het appartement.
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u t.b.v. de financiering hebt gesloten.

# WEGWIJZER VOOR DE AANKOOP

## WAT EN WANNEER U MOET BETALEN

De koop-/aannemsom wordt u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld.

De koop-/aannemingsovereenkomst geeft aan dat u tot de datum van notarieel transport automatisch uitstel van betaling heeft. Op de datum van notarieel transport moet u de grondkosten, de vervallen termijnen en de daarover verschuldigde uitstelfrente voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's moet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen te worden voldaan conform de termijnregeling voor meerwerken van het G.I.W.

## HYPOTHEEK TIJDENS DE BOUW

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

## VRJ OP NAAM

De koop-/aannemsommen van de appartementen zijn vrij op naam, de volgende kosten zijn inbegrepen:

- koopsom aandeel in de grond
- infrastructuur terrein
- bouwkosten
- honoraria architect en constructeur
- verkoopkosten
- notariskosten
- makelaarscourtage
- leges bouwvergunning
- kosten G.I.W.
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, gas, water en riolering
- B.T.W. (thans 19,0%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)

De kosten in verband met de financiering van uw appartement zijn niet in de koop-/aannemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor uw hypothecaire geldlening
- kosten voor het aanvragen van nationale hypotheek garantie
- notariskosten voor de hypotheekakte
- renteverlies tijdens de bouw over de grond en over vervallen bouwtermijnen
- de eventuele bij vooruitbetaling verschuldigde premie voor een gemengde verzekering (afhankelijk van de hypotheekvorm).

Eveneens zijn niet in de koop-/aannemsom begrepen de entreekosten van het centrale antennesysteem en van het PTT-telecommunicatiesysteem.

## PRIJSWIJZIGINGEN

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen

totale koopsom staat vast met uitzondering van de wijzigingen in het B.T.W. tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

## FINANCIERING

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypotheek onvermijdelijk zijn. Onze makelaar/hypotheekadviseur zijn graag bereid u hierin een duidelijk advies te geven. Zij berekenen altijd de mogelijkheden aan de hand van uw persoonlijke gegevens en kunnen ook uw aanvraag voor een hypotheek verzorgen. Ook geven zij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleren of u op basis van de condities ook werkelijk aan uw betalingsverplichtingen kunt voldoen. U ziet, er zijn talrijke redenen om onze adviseurs ook uw hypotheek te laten verzorgen, al was het alleen maar omdat u zekerheid wenst.

## OPLEVERINGSPROGNOSE

De uiterste datum van levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de koop-/aannemingsovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouw vordert kunnen opleveringsprognoses gedeeltelijk worden aangegeven. Bij de verkoop van uw huidige woning doet u er goed aan om in die koopakte een clause op te laten nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook terzake van een opzegtermijn van een huurwoning/apartement wordt aangeraden de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft.

## INSPECTIE

Wanneer uw appartement gereed is krijgt u een uitnodiging om samen met de ondernemer uw appartement te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Desgewenst kunt u zich bij de officiële oplevering laten bijstaan door een deskundige van bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis. De daaraan verbonden kosten zijn wel voor uw eigen rekening.

## OPLEVERING

Door de aannemer zal het appartement alleen dan aan u worden opgeleverd wanneer u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij oplevering is voldaan, adviseren wij u om uw geldgever opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan de dag voor de oplevering via een zogenaamde telefonische boeking over te maken. U bent dan zeker van tijdige betaling.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van transport van het appartement is getekend, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement aan u is opgeleverd. Deze oplevering wordt schriftelijk aan het G.I.W. gemeld door de ondernemer.

## ONDERHOUDSTERMIJN

De 3 maanden na de opleveringsdatum is de zogenaamde "onderhoudstermijn". Direct aansluitend hierop gaat de G.I.W. - garantietermijn in.

## WIJZIGINGEN

De bouw geschiedt overeenkomstig de tekeningen en omschrijvingen in deze brochure. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van de afwijkingen of wijzigingen welke het gevolg kunnen zijn van bijvoorbeeld eisen van de overheden en/of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afdoet aan kwaliteit.

Als er in de documentatie tegenstrijdige zaken voorkomen dan is de rechtskracht als volgt: eerst de technische omschrijving, daarna de tekeningen.

Deze veranderingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van kosten. De maten en oppervlakten, die op de tekeningen en in de omschrijving staan aangegeven, zijn "circa". De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein en de aangrenzende percelen/openbaar terrein is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens van de gemeente. Het ontwikkelen van een wijk, c.q. bouwplan, is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De van de gemeente verstrekte tekeningen, die in de verkoopdocumentatie zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet-/fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij erop dat tekeningen voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt, bestaat er geen recht op verrekening. De op de tekeningen aangegeven apparatuur dient alleen ter oriëntatie voor de plaatsingsruimte en is, voorzover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet in de koopsom begrepen. De perspectiefafbeeldingen zijn ervoor om een impressie van het bouwplan te geven. Omdat deze afbeeldingen over het algemeen in een pril stadium van de ontwikkeling van het bouwplan gemaakt worden, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

## PROCEDURE MEER- / MINDERWERK

Aan de indeling en de keuze van afwerking is door ons grote zorg besteed. Voor de afwerking en een aantal indelingsvarianten is door ons een keuze-pakket samengesteld waaruit u tegen meer- of minderprijs kunt kiezen.

Als u individuele wensen wilt laten uitvoeren, dan zijn wij daartoe uiteraard bereid maar wij zijn genoodzaakt daar beperkingen aan te stellen vanuit voorschriften en serietatigheid.

Nadat de prijsopgaven bekend zijn worden deze verhoogd met de b.t.w. en vervolgens als offerte aan u verzonden. De opdracht is de door u voor akkoord getekende aan ons geretourneerde offerte.

# RENVOOI

|                                                                                     |                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|  | Piafdonchtpunt                                                 |
|  | Wandlichtpunt                                                  |
|  | Enkelpolige schakelaar                                         |
|  | Serieschakelaar                                                |
|  | Wisselschakelaar                                               |
|  | Waterdichte enkelpolige schakelaar                             |
|  | Enkelvoudige wandkontaktdoos met randaarde                     |
|  | Enkelvoudige wandkontaktdoos met randaarde t.b.v. koelkast     |
|  | Enkelvoudige wandkontaktdoos met randaarde t.b.v. keukenmeubel |
|  | Tweevoudige wandkontaktdoos met randaarde                      |
|  | Wandkontaktdoos t.b.v. MV ventilatiebox                        |
|  | Roekmelder                                                     |
|  | Beldrukker                                                     |
|  | Loze leiding t.b.v. aansluitpunt telefoon                      |
|  | Loze leiding t.b.v. aansluitpunt antenne                       |
|  | Wandtoestel intercom installatie                               |
|  | Loze leiding t.b.v. boiler                                     |
|  | Loze leiding t.b.v. vaatwasmachine                             |
|  | Loze leiding t.b.v. kookaansluiting                            |
|  | Loze leiding t.b.v. kamthermostaat                             |
|  | Globale maataanduiding                                         |
|  | vrijstaande en/of wandconvectoren                              |
| Amateur code A Norton AXA 1x36W                                                     |                                                                |
| Amateur code B Lumiance Giotto 305 surface 1x28W 3030150                            |                                                                |
| Amateur code C Lumiance Giotto 305 surface 1x28W 3030560 met NV unit                |                                                                |
| Amateur code D Norton AXA 1x58W                                                     |                                                                |
| Amateur code E Lumiance Giotto Major Circo IP44 2x9W 3038920                        |                                                                |

#### EEN STEENGOED PRODUKT

De baksteen waarmee de woningen en de appartementen aan het Hoge Larensehof worden gebouwd, wordt geleverd door steenfabriek Vogelensangh te Deest.

Sinds 1919 produceert steenfabriek Vogelensangh te Deest op ambachtelijke wijze handgevormde bakstenen. Het gevormde produkt wordt gebakken in een traditionele kolengestookte ringoven. Steenfabriek Vogelensangh zet een traditie voort waarbij het vakmanschap al ruim 70 jaar van vader op zoon wordt overgedragen.

Ook nu nog brengen vakkundige stokers het ovenvuur op een temperatuur van 1080°C. Elk half uur doseren zij met een kolenkit de benodigde hoeveelheid kolen in het vuur van de ringoven. Pas wanneer de ovendeuren na ongeveer vijf dagen geopend worden, zijn de echt gesinterde bakstenen zichtbaar.

De gebakken stenen worden vervolgens zorgvuldig met de hand gesorteerd op kleur en kwaliteit, waardoor een levendig assortiment ontstaat.

