

## Voorlopige technische omschrijving appartementen Westerstraat 25 Marken.



### Locatie

De locatie bevindt zich op de voormalige locatie van café "Flying Sailer" aan de Westerstraat 25 op Marken. De appartementen betreffen de bouwnummers 1 t.m.15. Bouwnummers 2, 3, 6, 7, 8, 11, 12 en 13 betreffen de koopwoningen. Bouwnummers 4, 5, 9, 10, 14 en 15 betreffen de sociale huurwoningen. Bouwnummer 1 blijft in eigendom van de voormalige bewoonster.

### Algemeen

W3 architecten en constructeurs uit Broek in Waterland is de architect, constructeur alsook de bouwfysisch en bouwbesluitadviseur van het plan.

De aannemer van het plan is de fa. Aversch uit Rijssen.



### Bouwwater en bouwstroom

Standaard is de verzorging van een bouwwatertappunt en een bouwstroomkast op de locatie, alsmede verbruik en de aanvraag hiervoor bij de nutsbedrijven, opgenomen.

### Uitzetten

Het peil (bovenzijde begane grondvloer) wordt aan de aannemer opgegeven door de gemeente. Dit geldt eveneens voor afstanden tot de openbare weg van rooilijnen en de afstanden tot erfgrenzen.

### Verzekering

Het bouwwerk is tijdens de bouwperiode verzekerd tegen brand- en stormschade voor risico van de aannemer. De aannemer heeft op de bouw een CAR-polis afgesloten. Eventuele schade aan eigendommen van derden zijn voor risico van de aannemer.

### Bouwrijp maken

De locatie wordt ter plaatse van de te realiseren bebouwing ontgraven en voorzien van een zandbed e.e.a. zodanig dat de aannemer zijn bouwwerkzaamheden kan starten. De aanwezige bebouwing, begroeiing, struiken en bomen worden verwijderd.

Opgesteld: 17 december 2024

## Voorlopige technische omschrijving appartementen Westerstraat 25 Marken.

### **Riolering**

De buitenriolering van vuilwaterafvoer zal worden uitgevoerd in gerecycled PVC materiaal. De buitenriolering wordt standaard uitgevoerd in een gescheiden stelsel en wordt aangelegd tot buiten de gevel en aangesloten op het gemeenteriool.

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in p.v.c.

### **Fundering en heiwerk**

De fundering (appartementen en bergingsgroep) bestaat uit een gewapende balkenfundering die wordt aangebracht op met beton afgevulde stalen buispalen, van voldoende lengte en ter goedkeuring van de gemeente, afdeling bouw- en woningtoezicht.

### **Graaf- en aanvulwerkzaamheden**

Ontgravingen worden verricht t.b.v. de funderingsbalken en riolering, alles tot de vereiste diepte. Na het aanbrengen van de funderingsbalken en de riolering worden de ontgravingen weer aangevuld.

De kruipruimte wordt voor een deel aangevuld met uitkomende grond en is ter plaatse van de aanvulling, niet bereikbaar.

Ter plaatse van (riolering)leidingen blijft een kruipzone beschikbaar voor evt. toekomstig onderhoud. Deze ruimte is bereikbaar middels een kruipluik in de technische ruimte/bergkast.

De tuinen (appartementen begane grond) worden met uitgekomen grond aangevuld en geëgaliseerd.

### **Vloerconstructies**

De begane grondvloeren van de appartementen op de begane grond bestaat uit een geïsoleerde betonnen systeenvloer met een Rc-waarde conform de vergunde omgevingsvergunning.

De vloer van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verd. wordt uitgevoerd als massieve betonnen vloer.

De horizontale dakvloer van de 2<sup>e</sup> verd. wordt uitgevoerd als een betonnen kanaalplaatvloer.

De vloer van de aangebouwde bergingsgroep bestaat uit een geïsoleerde betonnen systeenvloer.

De balkonvloeren bestaan uit een verzinkt metalen frame voorzien van waterdichte balkonvloer

Tekeningen en berekeningen van de vloeren worden ter goedkeuring overlegd aan de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

### **Dakconstructies**

Het schuine dak van de appartementen op de 2<sup>e</sup> verdieping wordt uitgevoerd als een houten prefab kapconstructie opgebouwd uit houten sporen en regels en aan de onderzijde voorzien van een witte zicht spaanplaat afwerking.

Het schuine dak van de aanbouw (bouwnr. 1) wordt uitgevoerd als een houten prefab kapconstructie opgebouwd uit houten sporen en regels en aan de onderzijde voorzien van een witte zicht spaanplaat afwerking.

De kapconstructie is geïsoleerd en heeft een minimale Rc-waarde conform de vergunde omgevingsvergunning.

## Voorlopige technische omschrijving appartementen Westerstraat 25 Marken.

Het schuine dak van de aangebouwde bergingsgroep als een houten prefab kapconstructie opgebouwd uit houten sporen en regels en aan de onderzijde voorzien van een spaanplaat afwerking.

De platte daken van de dakkapellen op de 2<sup>e</sup>. verdieping bestaan uit een houten balklaag aan de bovenzijde afgewerkt met een osb-plaat en aan de onderzijde met gipsplaat op regelwerk.

### **Dakbedekking**

De schuine dakvlakken worden gedekt met keramische dakpannen in de kleur rood. Het platte dak van de 2<sup>e</sup>. verdieping wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking aangebracht op afschotisolatieplaten.

### **Gevelmetselwerk en wandconstructies**

De buitengevels van de appartementen op de begane grond worden aan de buitenzijde voorzien van een gevelsysteem bestaande uit keramische steen-strips.

Het gevelsysteem wordt uitgevoerd met donker voegwerk en rode steen-strips voor wat betreft de plint van het gebouw. Het overige gevelsysteem wordt uitgevoerd met grijs voegwerk en rode steen-strips.

De overgang van de plint naar het overige metselwerk in de vorm van een gemetselde kopse rollaag.

Onder de gevelkozijnen op de begane grond worden aluminium lekdorpels aangebracht.

De buitengevels op de begane grond (aanbouw bouwnr.1 en aangebouwde bergingsgroep) en de gevels van de 1<sup>e</sup>. en 2<sup>e</sup>. verd, worden afgewerkt met houten onderhoudsarme geveldelen volgens monster en het kleurenschema. De geveldelen worden gemonteerd middels een bevestigingssysteem op de achterliggende constructie.

Gevelbetimmeringen bij dakranden en goten is van western-red ceder delen. Onderzijde van goten van multiplex.

De wanden van de bergingsgroep, zijn van stijl- en regelwerk met aan de buitenzijde houten onderhoudsarme geveldelen volgens monster en het kleurenschema. De deuren in de berging is van multiplex en in kleur afgewerkt.

De gevelconstructies van de dakkapellen op de 2<sup>e</sup>. verdieping zijn van stijl- en regelwerk met een isolatie van minerale wol met een minimale Rc-waarde conform de te verlenen omgevingsvergunning.

De binnenzijde wordt afgewerkt met een gipsplaatbekleding. De buitenzijde wordt afgewerkt met onderhoudsarme houten geveldelen volgens monster en het kleurenschema.

### **Binnenspouwbladen en binnenwanden**

De binnenspouwbladen van de gevels op de begane grond, de 1<sup>e</sup>. verd. en de binnenspouwbladen van de kopgevels op de 2<sup>e</sup>. verdieping zijn van kalkzandsteen in een dikte zoals aangegeven. De spouw tussen gevelmetselwerk (beg.gr.) of gevelbetimmering is voorzien van isolatie en heeft een minimale Rc-waarde conform de verleende omgevingsvergunning.

De bouwmuren tussen de woningen en of trappenhuisen zijn van kalkzandsteen (hoogbouw elementen) met een dikte zoals aangegeven op de tekening.

De niet dragende binnenwanden zijn van gasbetonpanelen in een dikte zoals op tekening is aangegeven. De binnenwanden grenzende aan de badkamer zijn van een waterbestendige uitvoering.

Opgesteld: 17 december 2024

## Voorlopige technische omschrijving appartementen Westerstraat 25 Marken.

### **Buitenkozijnen, ramen en deuren**

De hardhouten buitenkozijnen, ramen en buitendeuren worden geproduceerd onder KOMO-SKH garantie.

De kozijnen, ramen en buitendeuren worden standaard voorzien van isolerende beglazing (HR++) en afgemonteerd met deugdelijk hang- en sluitwerk conform eisen politiekeurmerk veilig wonen.

De ramen van het dakkapelkozijn op de 2<sup>e</sup> verd. (bouwnr. 15) is voorzien van ondoorzichtige isolerende beglazing (HR++).

Naast de hoofdentree wordt tegen de gevel op de begane grond, per appartement een brievenbus geplaatst.

### **Staalconstructies**

Waar nodig worden in de dakconstructie stalen liggers en of spanten toegepast in gestraalde en gemeniede uitvoering.

De balkon t.b.v. de appartementen op verdiepingen zijn voorzien van een metalen hekwerk spijlenhekwerk in verzinkte uitvoering en afgewerkt met een coating.

De ondersteuning van de balkons d.m.v. stalen kolommen in verzinkte uitvoering en afgewerkt met een coating.

De balkonrand bestaat uit een verzinkt stalen frame en afgewerkt met een coating.

PV-panelen op het dak hebben een metalen draagconstructie.

In de gemeenschappelijke berging worden metalen fietsenbeugels toegepast t.b.v. het verticaal stallen van fietsen. Per woningen (m.u.v. bouwnr. 1) worden er twee beugels geplaatst en voorzien van een aan de woning gerelateerd nummer.

### **Binnenkozijnen en binnendeuren**

De binnenkozijnen in de woning zijn metalen kozijnen met bovenlicht, uitgevoerd in de kleur wit. De bovenlichten worden voorzien van glas (meterkast krijgt een paneel van lakboard).

De binnendeuren zijn vlakke afgelakte opdek deuren in de kleur wit.

De binnendeuren worden afgehangen en voorzien van een loop-, kast- of vrij- en bezet slot.

Het entree kozijn in het rappenhuis is van hardhout en voorzien een massieve deur van multiplex. De voordeur is voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk en een deurdranger e.e.a. volgens de eisen van de afgegeven Omgevingsvergunning.

### **Tegelwerk**

Vloertegels: In de badkamer.  
Vloertegels worden in de specie gezet.

Wandtegels: In de badkamer tegelwerk tot plafond.  
Wandtegels worden aangebracht door middel van lijm.

Wandtegels in de keuken (bouwnr. 4, 5, 9, 10, 14 en 15 c.q. de sociale huurwoningen) maken onderdeel uit van de stelpost voor de aankoop en montage van de keuken.

De voegen zijn ± 3mm breed en ingewassen met een waterkerende voegmassa.

In de showroom van de aannemer is er keuze uit een ruim standaard tegelassortiment met diverse kleuren en afmetingen. Tegen een meerprijs is het mogelijk afwijkend tegelwerk te kiezen.

## Voorlopige technische omschrijving appartementen Westerstraat 25 Marken.

### **Cementdekvloer**

Alle vertrekken van de appartementen op de begane grond, uitgezonderd waar tegelvloeren zijn omschreven, worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van  $\pm 50$ mm. In de dekvloer van de woningen op de begane grond is in de technische ruimte/bergkast een kruipluik opgenomen.

Alle vertrekken van de appartementen op de 1<sup>e</sup>. en 2<sup>e</sup>. verd., uitgezonderd waar tegelvloeren zijn omschreven, worden voorzien van een cementdekvloer op een isolatielaag met een gezamenlijke dikte van  $\pm 70$ mm.

De dekvloer van de aangebouwde gezamenlijke berging wordt voorzien van een slijtvaste laag.

### **Binnentimmerwerk**

Eventuele leidingkokers die in het zicht komen worden omtimmerd met plaatmateriaal op het nodige regelwerk.

Er worden in de appartementen geen vloerplinten aangebracht.

De meterkast wordt ingericht volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven.

De appartementen op de 2<sup>e</sup>. verdieping worden t.p.v. de entreezone voorzien van een verlaagd plafond bestaande uit regelwerk en voorzien van een gipsplaat afwerking.

### **Trappen en bordessen**

De trappen in de algemene trappenhuizen zijn van hardhout, voorzien van een dubbel kwart en in dichte uitvoering. De trappen worden in een transparante kleur afgewerkt.

### **Stukadoorswerk**

Alle zichtbare steenachtige wanden worden behangklaar afgewerkt, behoudens de meterkast.

Alle betonnen plafonds en plafonds afgewerkt met een gips- of gipsvezelplaat worden behandeld met spuitwerk in een fijne structuur, behoudens de meterkast.

De wanden en plafonds van de gemeenschappelijke entree en trapopgang worden behandeld met spuitwerk in een fijne structuur.

### **Sanitair**

Het op tekening aangegeven sanitair in de kleur wit en inclusief kranen en afvoeren.

De toiletruimte van de appartementen op de verdieping wordt uitgevoerd met een wandcloset en een fontein.

De badkamer wordt uitgevoerd met een wandcloset, wastafel met planchet en spiegel en in de douchehoek een douchekop met glijstang.

Tegen een meerprijs is het mogelijk om afwijkend sanitair te kiezen.

### **Keuken**

Er is een stelpost opgenomen voor de levering en montage van een keuken en tegelwerk bij bouwnr. 4, 5, 9, 10, 14 en 15 c.q. de sociale huurwoningen, ter hoogte van €1.500,- (excl. BTW).

Voor de overige appartementen is geen keuken opgenomen. Leidingen worden op de standaard plaatsen afdopt

### **Warm- en koudwaterleidingen**

Een complete bedrijfsklare warm- en koudwaterinstallatie aan te leggen naar de diverse op tekening aangegeven tappunten, één en ander volgens voorschriften van het waterleidingbedrijf.

Opgesteld: 17 december 2024

## Voorlopige technische omschrijving appartementen Westerstraat 25 Marken.

De warmwatervoorziening geschiedt vanaf de boiler in de warmtepompunit naar de aansluitpunten in de keuken en de badkamer.  
Warmwaterleidingen worden in mantelpijpen uitgevoerd.

### **Elektrische installatie.**

In het appartement wordt een complete elektrische installatie aangebracht volgens de voorschriften van het plaatselijk elektriciteitsbedrijf en overeenkomstig NEN 1010.  
Wandcontactdozen zullen op een hoogte van 300mm worden geplaatst uitgezonderd t.p.v. de opstelplaats voor de keuken.  
Schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, inbouwmodel.

Ter plaatse van de gezamenlijke voordeuren (incl. de deur van de gemeenschappelijke berging) op de begane grond wordt een lichtarmatuur aangebracht.  
In de gemeenschappelijke berging, centrale entrees en trapopgangen wordt per verdieping een lichtarmaturen aangebracht en aangesloten op een bewegingsmelder.  
Aan de zijgevel bij de parkeervakken wordt een armatuur aangebracht en aangesloten op een tijdschakelaar. De voeding van de lichtarmaturen via de c.v.z.-kast.

Ter plaatse van de gezamenlijke voordeuren op de begane grond wordt een intercom met deurbelfunctie geplaatst.

Elk appartement is aangesloten op twee PV-panelen. De PV-panelen zijn geplaatst op het platte dak. De opbrengsten komen ten gunste van de bewoner(s) van het betreffende appartement.

De centrale voorzieningen (verlichting trappenhuis, parkeerplaats) zijn aangesloten op zes PV-panelen. De PV-panelen zijn geplaatst op het platte dak. De opbrengsten komen ten gunste van de centrale voorzieningen (c.v.z.).

### **Centrale verwarming, koeling, ventilatie en warmwater.**

Het appartement wordt voorzien van een warmtepompinstallatie zonder buitenunit. De warmtepomp kan verwarmen, beperkt koelen, warm tapwater bereiden en verzorgt de ventilatie. De warmtepomp gebruikt de warmte uit de ventilatie- en evt. buitenlucht als basis om warmte te produceren.

Alle elementen zijn ondergebracht in één unit (ventilatie, boiler en warmtepomp) en wordt geplaatst in de inpandige berging.

De verwarming geschiedt middels het inblazen van warme (of koele) lucht met inblaasventielen in de woon- en slaapkamer.

In combinatie met het inblazen van lucht wordt er tegelijkertijd lucht afgezogen in de badkamer en keuken.

De temperatuurregeling geschiedt via een thermostaat in de woonkamer.

In de badkamer (m.u.v. bouwnr. 1, 6 en 11) wordt een extra elektrische radiator geplaatst.

In de badkamer van bouwnr. 1, 6 en 11 wordt een extra elektrische vloerverwarming aangebracht.

De ventilatie installatie is voorzien van een meerstanden schakelaar om indien gewenst extra lucht af te zuigen en toe te voeren.

De ventilatie- en luchtkanalen voor de woningen zijn opgenomen in de verdiepingsvloer of onder de vloer boven een verlaagd plafond

De inblaasroosters en afzuigroosters zitten afhankelijk van de situatie, in de wand of in het plafond.

## Voorlopige technische omschrijving appartementen Westerstraat 25 Marken.

Er bevinden zich in de kozijnen en of elders in de woning geen ventilatieroosters voor natuurlijke ventilatie.

Uitgangspunt voor de (kamer)temperaturen bij een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}$  Celsius en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is:

- Woonkamer + keuken:  $20^{\circ}\text{C}$
- Slaapkamer:  $20^{\circ}\text{C}$
- Inpandige berging:  $20^{\circ}\text{C}$
- Badkamer:  $22^{\circ}\text{C}$
- Interne verkeersruimte:  $15^{\circ}\text{C}$

De installatie is conform de eisen volgens de Omgevingsvergunning.

### **Gasinstallatie**

Er is geen gasinstallatie in de woning en de woning is niet aangesloten op het openbaar gasnet.

### **Buiten- en binnenschilderwerk**

Houten betimmeringen en de met metselwerk in aanraking komende balkkoppen e.d. worden voor het aanbrengen 2x behandeld. De buitenkozijnen, ramen en deuren komen 2x behandeld uit de fabriek.

Na het gereedkomen van de appartementen worden de houten goot- en dakrandbetimmeringen, kozijnen, ramen en deuren nog 1x te behandeld (volgens het kleurenschema).

De houten gevelbekledingen komen in kleur vanaf de leverancier en worden niet meer voorzien van een extra afwerklaag behoudens de kopse kanten.

De houten trappen worden incl. een grondlaag geleverd vanaf de leverancier. Na het gereedkomen van de appartementen worden de trappen nog 1x behandeld met een slijtvaste afwerklaag.

### **Terreininventaris**

De erfafscheiding wordt op de hoekpunten gemarkeerd met ronde perkoenpalen indien hier niet op andere wijze is voorzien.

### **Straatwerk en tuinrichting**

Er wordt naar de gemeenschappelijke voordeuren en stoep gemaakt van grijze betontegels 30x30cm.

Op de begane grond wordt een terras aangebracht ter grootte van het bovenliggen balkon en gemaakt van betontegels 30x30cm

De individuele parkeervakken en gemeenschappelijke toegangsweg (op eigen terrein) worden bestraat met betonnen tegels (graskeien) met een open structuur. De openstructuur van de tegels maakt het mogelijk dat er (beperkt) gras kan groeien.

Elke appartementseigenaar (m.u.v. bouwnr. 11 en 15) is eigenaar van één parkeervak. Bij elke parkeerplek wordt een nummer op een houten paaltje geplaatst.

Op de op tekening aangegeven plaatsen worden vleermuiskasten aangebracht. De kasten zijn m.u.v. uitvliegopening in de gevel, volledig dicht en gemaakt van een cementgebonden materiaal.

Er wordt rondom de parkeerplaats aan de zijkant een haag geplaatst (m.u.v. de entree en de waterzijde).

Opgesteld: 17 december 2024

## Voorlopige technische omschrijving appartementen Westerstraat 25 Marken.

Tussen de parkeerplaatsen aan de voorzijde worden struiken geplaatst.

### **Energieprestatie**

De isolatiewaarden van de appartement zullen worden uitgevoerd conform de vergunde omgevingsvergunning.

Na de oplevering wordt voor elke appartement een definitief energielabel opgesteld. Alle appartementen hebben een energielabel van minimaal A\*\*

### **Vereniging van Eigenaren.**

In een appartementencomplex is in meer of mindere mate, een deel van het gebouw en terrein in gebruik en in eigendom van alle bewoners. Het gemeenschappelijke eigendom wordt inclusief alle lasten en lusten, ondergebracht in een zogenaamde Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE wordt opgericht onder verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en bij oplevering overgedragen aan de eigenaren van de appartementen. Conform de wettelijke eisen wordt er een bestuur opgericht die het beheer van de vereniging op zich neemt. Het aandeel (breukdelen) dat elke eigenaar heeft in de VvE wordt vastgelegd in de door de notaris opgestelde akte van splitsing.

Voor alle gemeenschappelijk voorzieningen geldt dat de kosten van onderhoud, energieverbruik etc. ten laste komen van de bewoners e.e.a. zoals vastgelegd in de door de notaris opgestelde akte van splitsing. De hoogte van de bijdrage aan de gemeenschappelijke voorzieningen (onderhoud, opstalverzekering, opbouw van vervangingsreserves etc.) is gerelateerd aan de grootte van het eigendom en de mate van het gebruik of het genot ervan. Deze gemeenschappelijke kosten worden vastgelegd in een conceptbegroting die door de op te richten Vereniging van Eigenaren wordt vastgesteld.

De volgende onderdelen zijn gemeenschappelijk:

- De stoep aan de voorzijde bij de gemeenschappelijke voordeuren.
- De gemeenschappelijk toegangsweg naar de parkeervakken.
- De entreeportieken met trapopgang naar de appartementen op de verdieping.
- De gemeenschappelijke berging.
- De omschreven groenvoorzieningen.

### **Oplevering**

Er moet ten aanzien van de oplevering altijd wat reserve in acht worden genomen, omdat de bouw door slechte weersomstandigheden kan worden vertraagd. Tijdens de oplevering zal de aannemer samen met u het appartement opnemen en er een opleveringsstaat van maken, welke door u dient te worden ondertekend.

De op deze staat vermelde opmerkingen dienen binnen 1 maand door de aannemer worden uitgevoerd. Nadat het appartement is opgeleverd en u aan uw betalingsverplichting heeft voldaan, zullen de sleutels aan u worden overgedragen.

### Beknopt weergegeven wordt de oplevering als volgt uitgevoerd

Enige tijd voor uw appartement gereed is krijgt u een uitnodiging voor de voorschouw en de definitieve oplevering. Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

Opgesteld: 17 december 2024



## Voorlopige technische omschrijving appartementen Westerstraat 25 Marken.

- Gezamenlijk met afgevaardigde van de aannemer inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijv. Vereniging Eigen Huis) uw appartement;
- Eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een “proces-verbaal van oplevering”, welke door beide partijen wordt ondertekend;
- De hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw appartement.

### **Individuele wensen**

Uiteraard trachten wij bij de ontwikkeling van het appartement zoveel mogelijk rekening te houden met uw individuele wensen. Dit is ook de reden dat u de mogelijkheid heeft om de appartement te laten afwerken op uw persoonlijke woonwensen. Uiteraard zijn ook het aanbrengen van extra wandcontactdozen, TEL-aansluitingen, CAI-aansluitingen en loze leidingen geen probleem mits deze voor aanvang van de bouwvoorbereiding zijn opgedragen. Naast bovenstaande wensen zijn ook andere zaken bespreekbaar.

### **BouwGarant Garantie- en waarborgregeling (alleen van toepassing voor de koopwoningen)**

Voor de verdere uitleg, zekerheden en de inhoud van garantie- en waarborgregeling verwijzen wij u naar de website van BouwGarant

[BouwGarant, het keurmerk in de bouw | BouwGarant](#)

**Let op: het BouwGarant-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!**

### **Wat valt niet onder de BouwGarant-garantie?**

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de BouwGarant Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de BouwGarant Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

### **Voorrang BouwGarant-bepalingen**

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door BouwGarant gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van BouwGarant, hetgeen ook het geval is ten aanzien van eisen van overheidswege (als Bouwbesluit).

### **Algemene informatie koopwoningen.**

Nieuwbouwappartement

Opgesteld: 17 december 2024

## Voorlopige technische omschrijving appartementen Westerstraat 25 Marken.

De koopsom van het appartement is vrij op naam. De overeenkomst is gesplitst in een koopovereenkomst en de aanneemovereenkomst. Hieronder staat aangegeven welke kosten bij de bij de verschillende overeenkomsten wel of niet inbegrepen:

### A. Koopovereenkomst:

- Koopsom kavel en notariskosten m.b.t. akte van eigendomstransport en kadastraal recht maar exclusief overdrachtsbelasting. De juridische overdracht en betaling van de kavel vindt plaats op de datum dat de akte door de notaris wordt verleden.
- Ontwikkelingskosten
- Leges ten behoeve van de omgevingsvergunning en de overige gemeentelijke kosten. Deze kosten worden apart van de koopsom in rekening gebracht.
- Verkoopkosten.

De betaling van de kavel (koopsom) incl. de overige genoemde posten vindt plaats op de datum dat de akte door de notaris wordt verleden. De koopsom is exclusief overdrachtsbelasting.

### B. Aanneemsom:

- Bouwkosten (inclusief kosten voor nutsaansluiting water, elektra en riolering) inclusief 21% BTW.
- Sloop- en saneringskosten inclusief 21% BTW. Deze kosten worden apart in rekening gebracht.
- Kosten voor het ontwerp, de constructeur en overige adviseurs samengevat als de zogenaamde "bijkomende kosten" worden apart van de koopsom in rekening gebracht.

De betaling van de aanneemsom vindt plaats in termijnen gerelateerd aan de stand van de werkzaamheden en voortgang van de bouw. Het termijnschema voor de bouwkosten is weergegeven in de aannemingsovereenkomst.

De kosten, welke niet zijn inbegrepen zijn:

- Kosten m.b.t. de hypotheekakte van het appartement.
- Kosten zoals advieskosten van de hypotheekadviseur m.b.t. de hypotheek, rente tijdens de bouw en eventuele premie Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- Verder is niet gerekend op kosten voor een abonnement/ entree- telefoonaansluiting en kosten voor de aansluiting- abonnement van een centrale antenne inrichting c.q. kabelnet
- Tuingrond, tuinaanleg, behangwerk, meubilering, hekwerken en beplanting (behoudens hetgeen omschreven in paragraaf *straatwerk en tuininrichting*).

Bijlagen in pdf-formaat en middels "dubbelklikken" te openen op de computer.



22024 WT-02 -1e

verdieping- uitgifte



22024 WT-03 -2e

verdieping- uitgifte



22024 WT-05

-voorgevel- uitgifte



22024 WT-06

-achtergevel- uitgift-



22024 WT-07

doorsnedes 1- uitg



22024 WT-01

-begane grond- uitg

*Noot, deze tekeningen zijn nog niet definitief!!!*

Opgesteld: 17 december 2024

## Voorlopige technische omschrijving appartementen Westerstraat 25 Marken.

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect van dit plan.

Ondanks het bovenstaand moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en / of nutsbedrijven.

Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit.

De opgenomen perspectieftekeningen geven een "artist-impression" weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering, derhalve kunnen aan de "artist-impressions" geen rechten worden ontleend.

De op tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn circa maten en hebben geen bewijskracht. De technische tekeningen en omschrijvingen zijn maatgevend voor hetgeen u geleverd krijgt.

De koper kan geen rechten ontlenen aan de in de koopovereenkomst genoemde perceeloppervlakte. Eerst na de kadastrale inmeting is de daadwerkelijke perceeloppervlakte bekend. Bij verschil ten opzichte van de oppervlakte genoemd in de koopovereenkomst zal géén verrekening plaatsvinden.