



WATERROOS

rozenwijk • Emmeloord



Compleet wonen,
midden in het
groen aan het
water.

waterroosemmeloord.nl



14 royale zeer complete appartementen met seizoensserre



Geen meerwerk nodig

Het project bestaat uit 14 prachtige royale appartementen. Alle appartementen zijn praktisch ingedeeld en bieden volop ruimte voor comfortabel wonen.

- ✓ Woonoppervlakte 100 - 103 m²
- ✓ Berging op begane grond
- ✓ Liftinstallatie
- ✓ Inclusief luxe keuken
- ✓ Inclusief luxe complete badkamer
- ✓ Een seizoenserre om van elk seizoen optimaal te genieten

Bij deze complete appartementen is in principe geen meerwerk nodig. Alle woningen worden standaard uitgerust met een warmtepomp, vloerverwarming én -koeling. Daarnaast zijn een luxe keuken en een stijlvolle badkamer inbegrepen, voorzien van grote tegels als basis.

Wonen met comfort, nu en later

Maak kennis met project Waterroos in Emmeloord: een exclusief nieuwbouwproject met 14 luxe appartementen. Prachtig gelegen aan de bosrand en waterpartij. Wonen in rust en ruimte, met alle voorzieningen binnen handbereik.



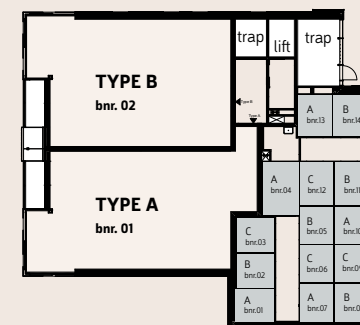
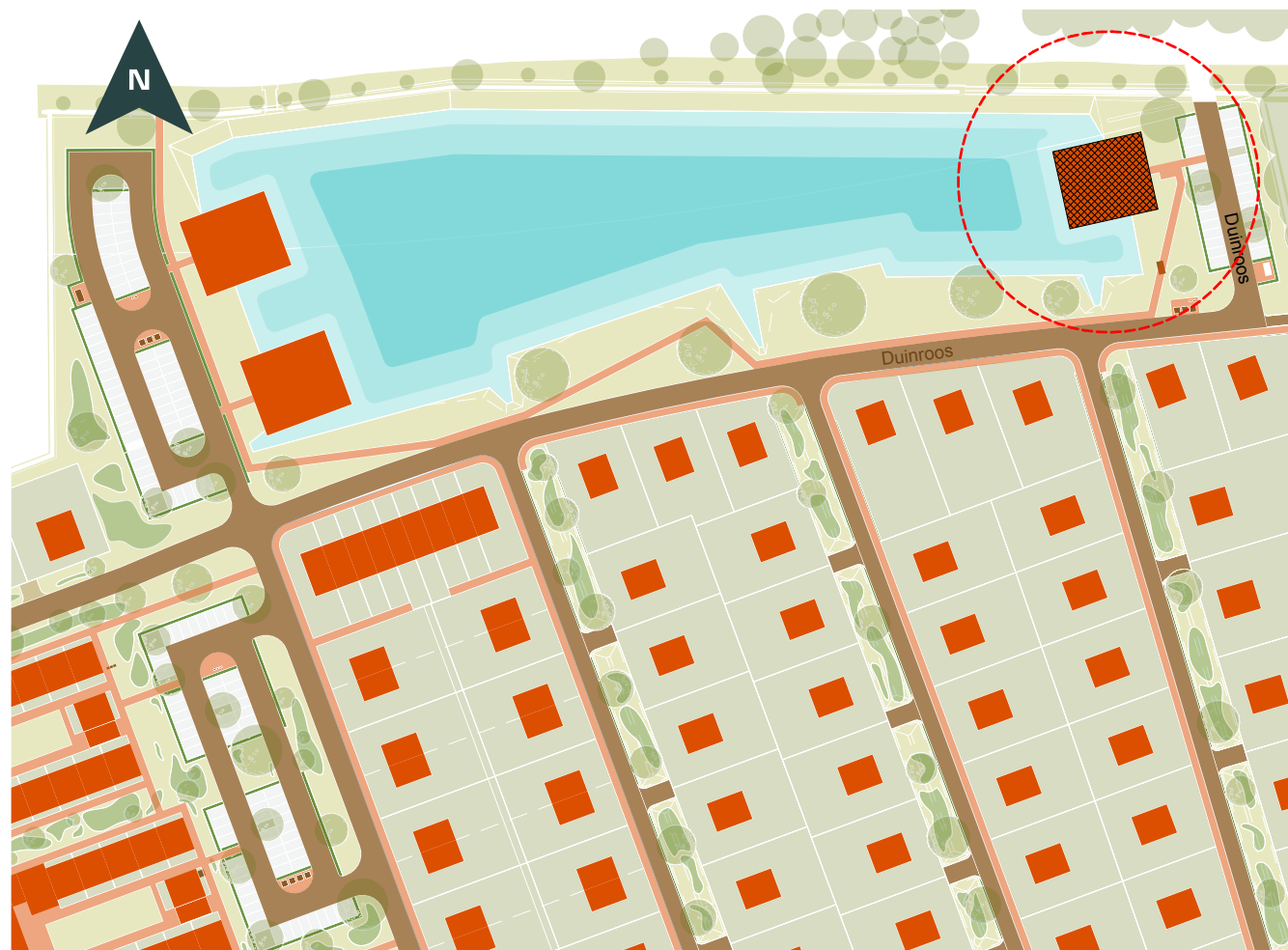
Ruimte in en rondom jouw huis

Wonen aan het water, met het bos letterlijk naast de deur en alle voorzieningen om de hoek: dát maakt project Waterroos tot een ideale woonplek. Vanuit de seizoenserre geniet je volop van de middag- en avondzon. 's Winters betrek je deze ruimte eenvoudig bij de woonkamer en in de zomer heb je een royale extra buitenkamer waar het heerlijk vertoeven is.

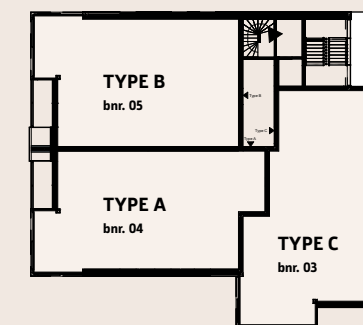
DE OVT STANDAARD

(H)eerlijk wonen

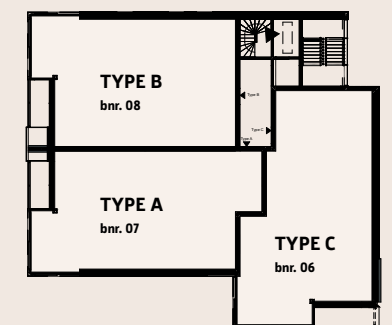
Met veel plezier mooie projecten maken die waarde toevoegen; dat is waar wij naar streven. Samen met partners en bewoners creëren we woon- en leefplezier. Wij willen dat je je thuis voelt. Een woning koop je niet elke dag, maar je komt er straks wel elke dag thuis. Dus wil je een solide basis. Een complete woning, die standaard gewoon goed is. En toch op maat gemaakt, zodat je met plezier binnenkomt.



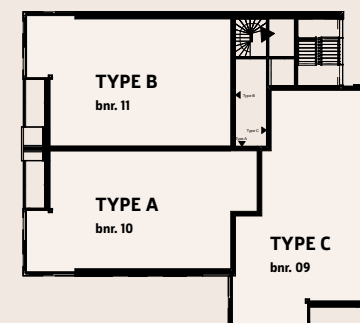
Begane grond



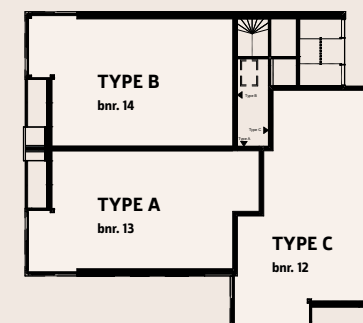
Verdieping 1



Verdieping 2



Verdieping 3

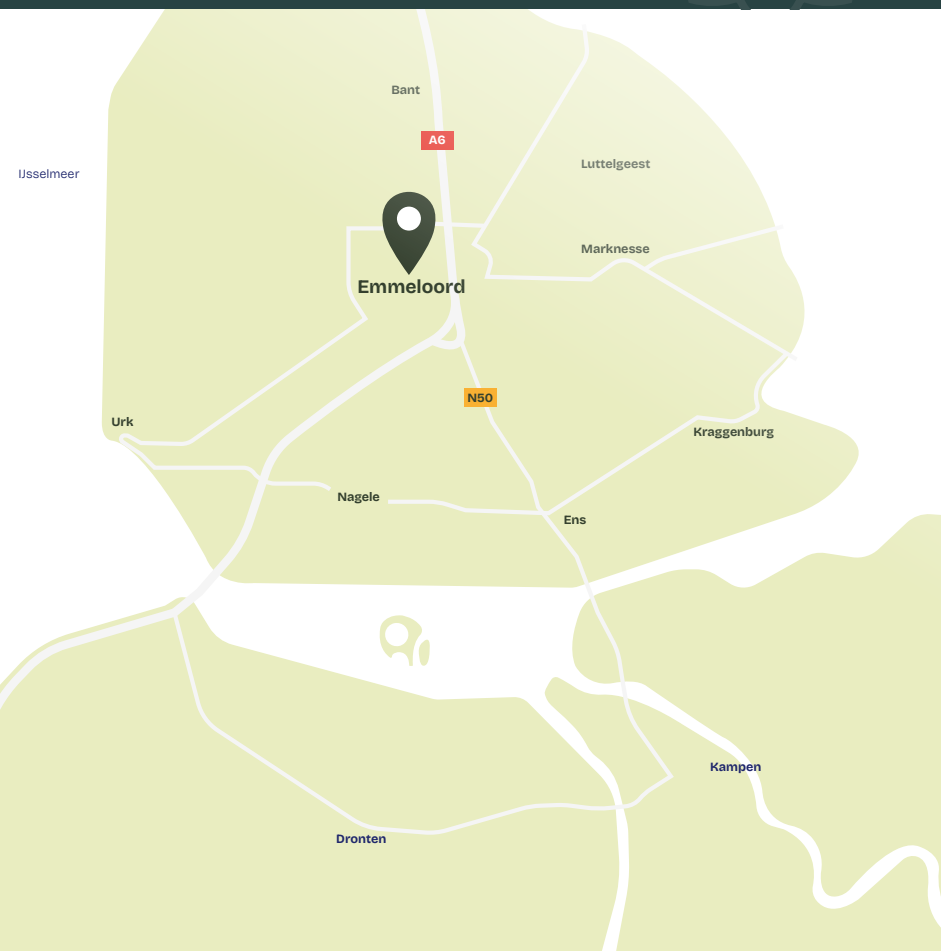


Verdieping 4

Woonlagen
Waterroos

Noordoostpolder Emmeloord

Emmeloord is de stad waar ruimte, rust en bereikbaarheid samenkomen. Je woont hier groen en ruim, met alle voorzieningen dichtbij: Wellerwaard en golfbaan, een gevarieerd winkelaanbod, sportverenigingen en gezellige horeca. De stad is overzichtelijk en gastvrij, met brede straten, veel openbaar groen en een levendig centrum. In en rond Emmeloord vind je volop mogelijkheden om eropuit te gaan, zoals het Emmelerbos en diverse parken. Emmeloord biedt een prettige woonomgeving voor jong en oud, en blijft zich ontwikkelen met nieuwe woonwijken en moderne voorzieningen. Hier leef je ruim, vrij en compleet midden in de stad.



Wonen in de Rozenwijk

De appartementen liggen pal naast het Emmelerbos, een unieke locatie waar je dagelijks kunt genieten van rust, natuur en ruimte, midden in het groen van de Noordoostpolder.

Rond Emmeloord vind je weidse landschappen, rust en volop groen. Tegelijk woon je centraal in de regio: binnen een half uur ben je in steden als Zwolle, Heerenveen of Kampen en binnen het uur in Amsterdam, Utrecht en Groningen. Ook de Friese meren en het IJsselmeer liggen om de hoek. Of je nu houdt van natuur, watersport of een dagje stad, hier heb je het allemaal binnen handbereik.

Genieten in elk seizoen: de Seizoenserre

De seizoenserre is dé blikvanger van jouw appartement. In de zomer vormt het een riante buitenruimte waar je tot laat in de avond van zon en uitzicht geniet. In de winter trek je de serre eenvoudig bij de woonkamer, waardoor er een stijlvolle en lichte leefruimte ontstaat. Zo ervaar je het hele jaar door het ultieme gevoel van ruimte, comfort en luxe.



Wonen in Waterroos betekent luxe, comfort en woongenot in alle vier de seizoenen. Met de seizoenserre haal je het buitengevoel naar binnen én creëer je extra leefruimte die zich moeiteloos aanpast aan het weer én jouw wensen.

Wat is een seizoenserre?

De seizoenserre is een balkon dat wordt voorzien van een stijlvolle glazen vouwwand. Met één simpele beweging open je de wand en betrek je de serre bij de woonkamer, perfect voor lange zomeravonden of frisse lentedagen. Sluit je de wand, dan verandert de serre in een comfortabele en beschutte ruimte waar je beschermd zit tegen wind, regen of kou, zonder het gevoel van buiten te verliezen.

Vier seizoenen lang comfortabel wonen

- Lente: geniet van het eerste zonnetje, heerlijk uit de wind en toch in de frisse buitenlucht.
- Zomer: zet de glazen wand volledig open voor maximale ventilatie of creëer een veranda-gevoel door de wand deels te sluiten.
- Herfst: een gezellige plek om droog en beschut te zitten, maar ook eenvoudig weer open te schuiven op een onverwacht mooie dag.
- Winter: extra leefruimte voor feestdagen, logees of als veilige speelplek voor (klein) kinderen, dichtbij én overzichtelijk.

De voordelen op een rij

- Meer woonruimte zonder verbouwing
- Flexibele indeling: binnen en buiten lopen naadloos in elkaar over
- Comfortabel en beschut, maar altijd met dat heerlijke buitengevoel
- Het hele jaar door optimaal woongenot

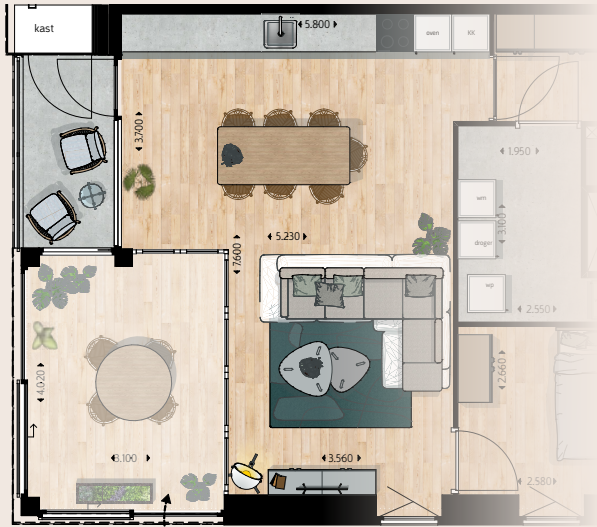
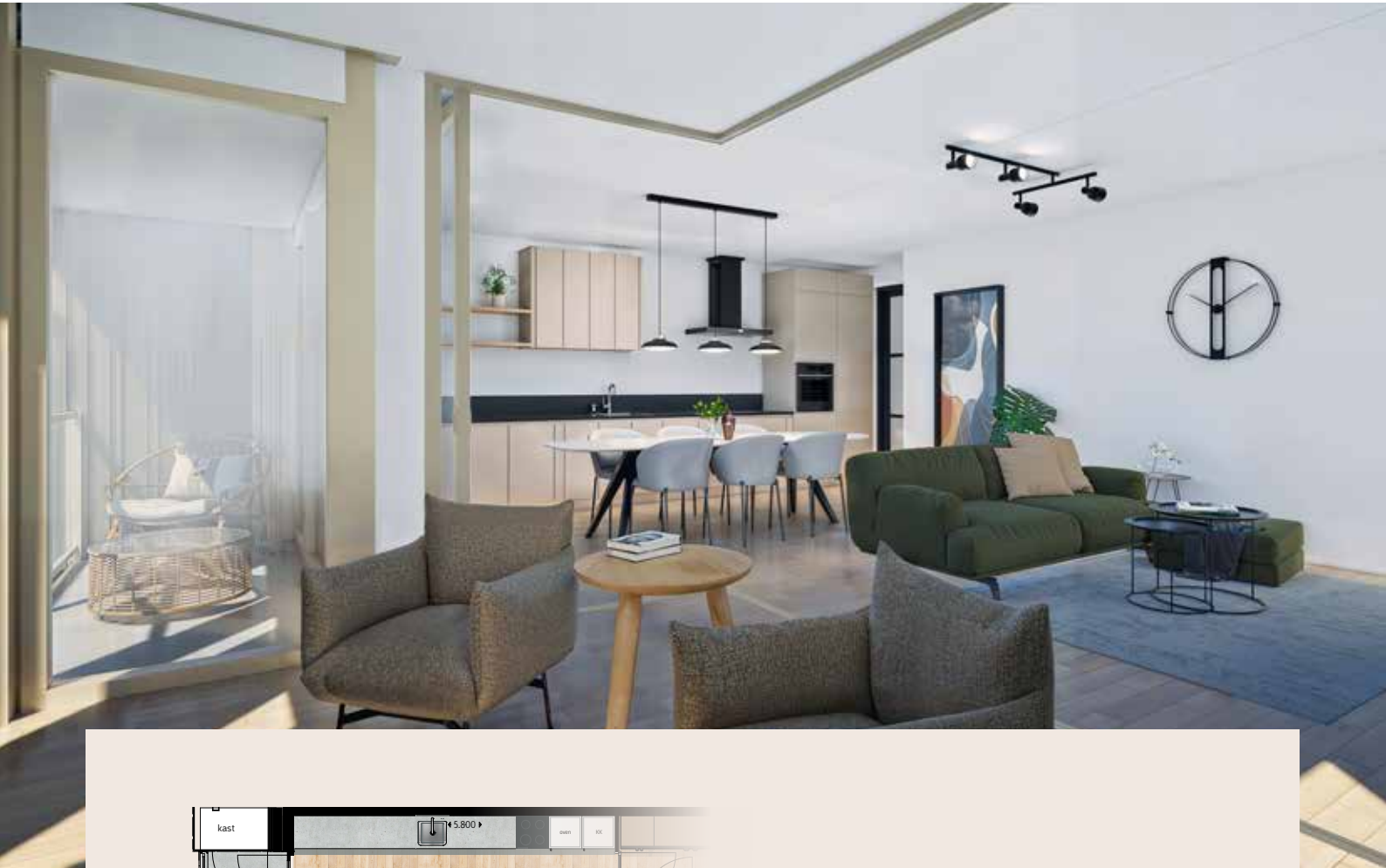
Waterroos maakt het mogelijk: een appartement dat écht met de seizoenen meebeweegt.



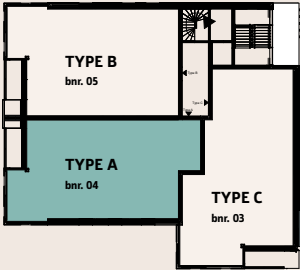
In Waterroos woon je direct aan het water, met volop ruimte, licht en een vrij uitzicht. Geniet van de zon op je balkon, de rust van het Emmelerbos om de hoek en alle voorzieningen van Emmeloord binnen handbereik. Duurzaam, modern en heerlijk ontspannen wonen op een unieke plek.

Appartement
Type A

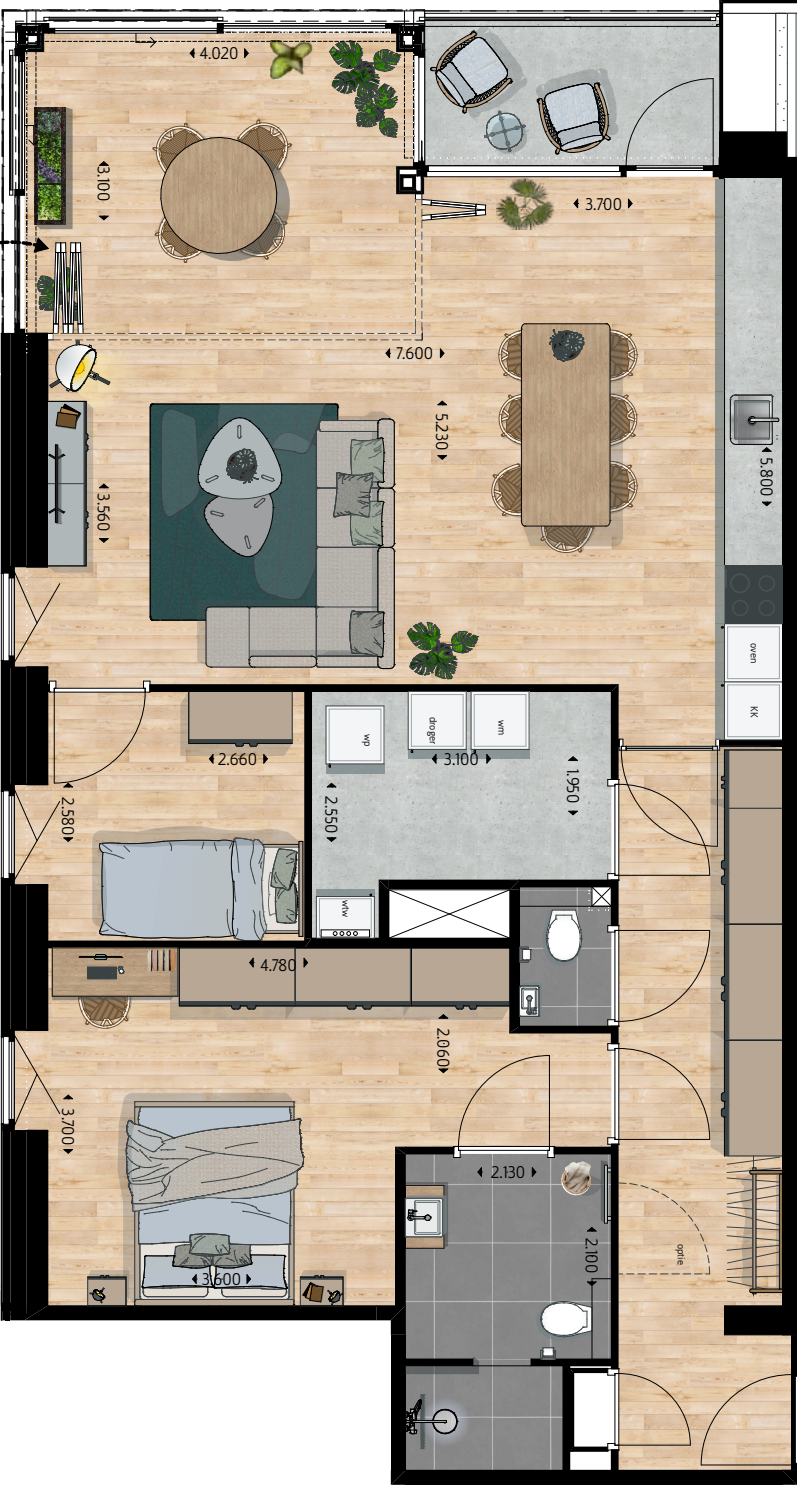
Bouwnummer: 01 – 04 – 07 - 10 - 13



Gesloten Seizoensserra



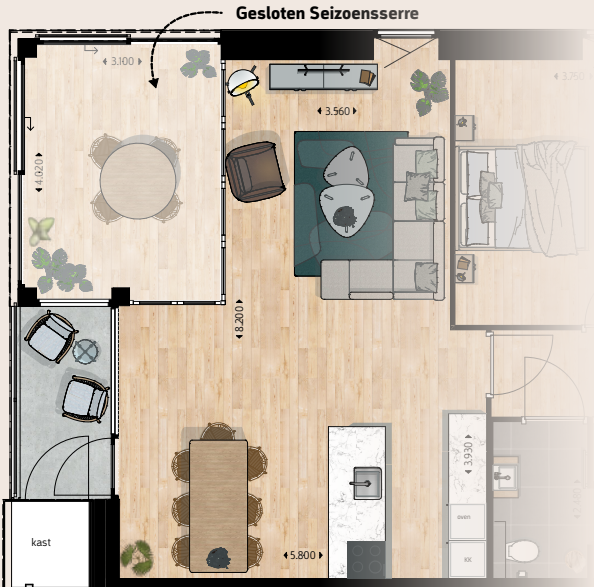
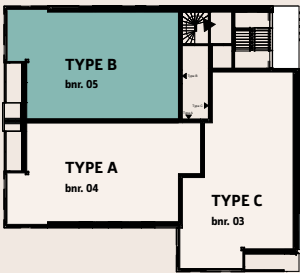
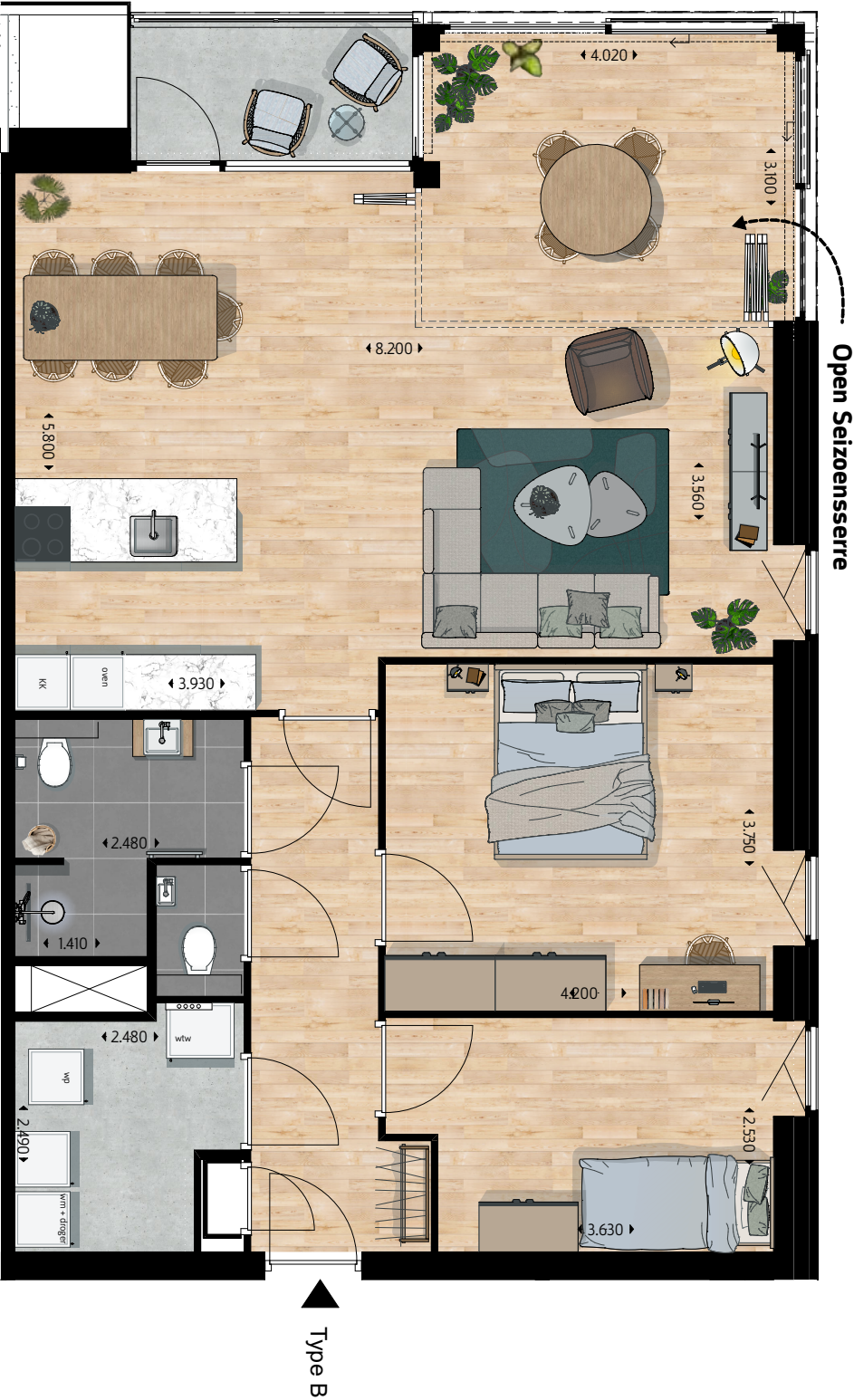
Open Seizoensserra



Type A

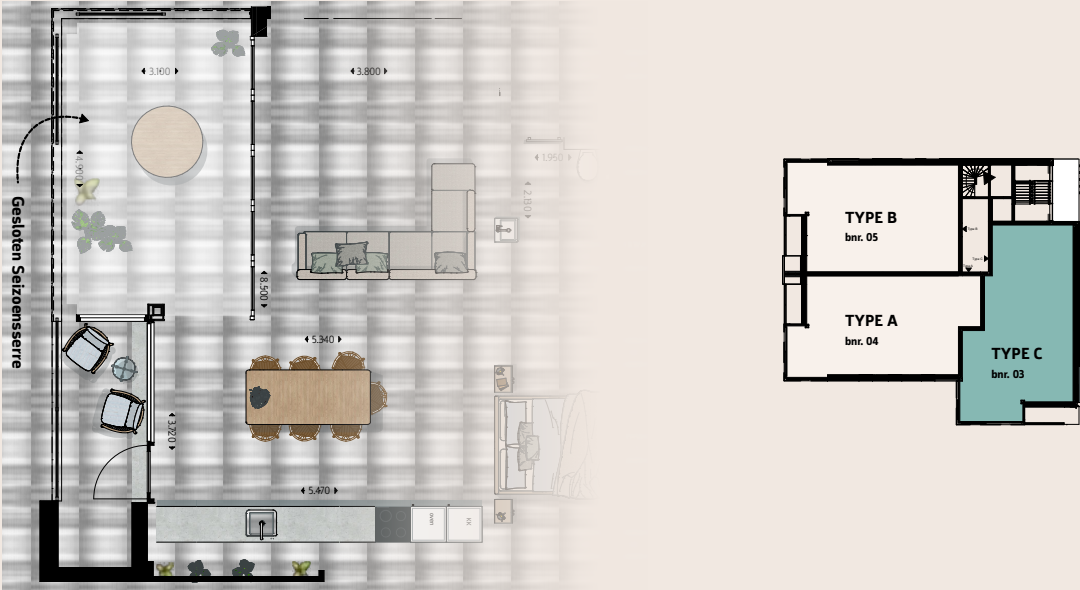
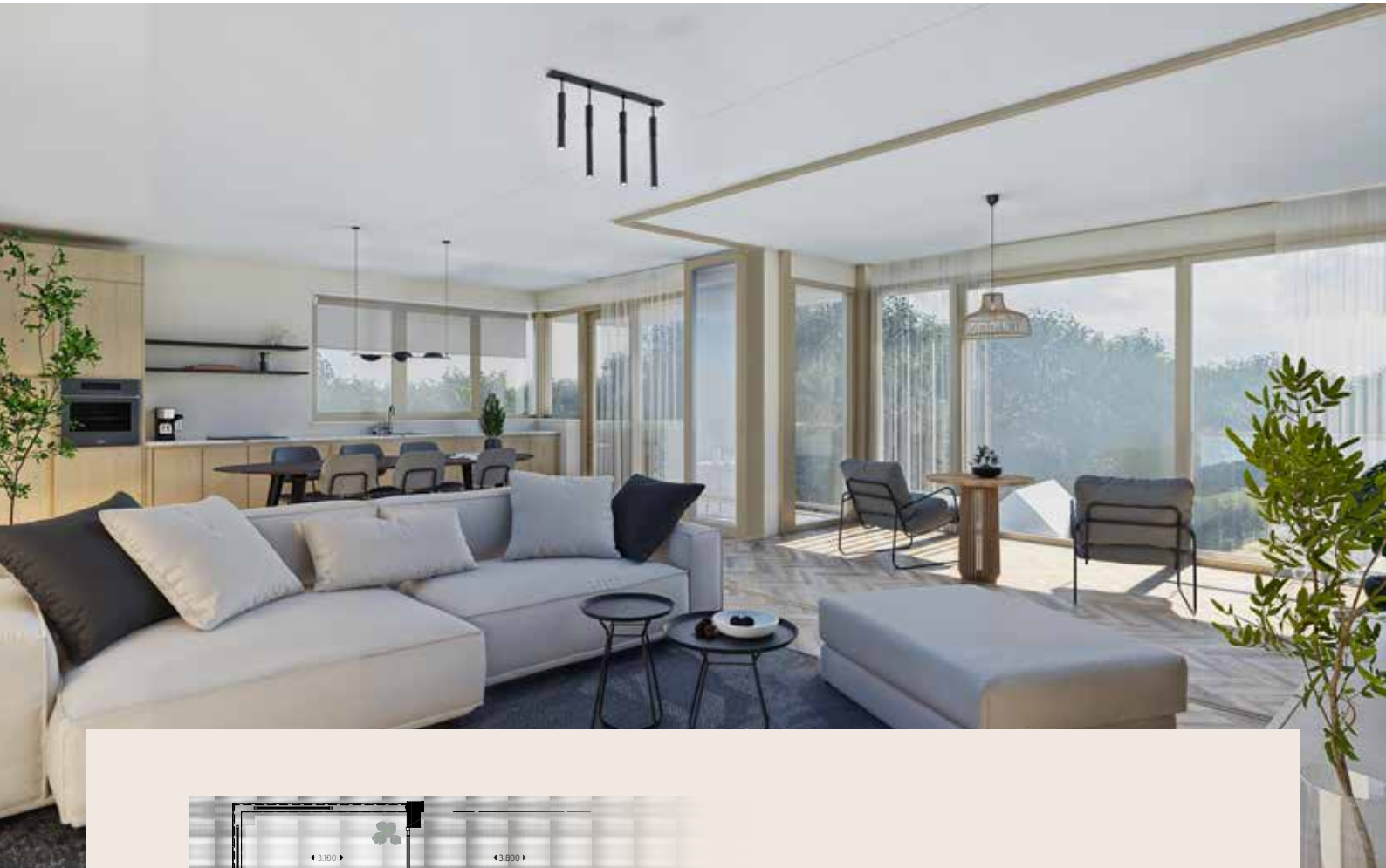
Appartement
Type B

Bouwnummer: 02 – 05 – 08 - 11 - 14



Appartement
Type C

Bouwnummer: 03 – 06 – 09 - 12





Keuken

De keuken is ontworpen door Bruynzeel Keukens en is opgenomen in de woningprijs. Je kunt het ontwerp volledig naar wens aanpassen, inclusief apparatuur en uitstraling. Bruynzeel biedt je de vrijheid om een keuken samen te stellen die perfect bij jouw stijl en culinaire behoeften past. Indien je kiest voor een keuken met eiland, dan is hier een meerprijs aan verbonden. De keuken wordt zorgvuldig gemonteerd en aangesloten in lijn met de bouwplanning, met de mogelijkheid om installatietekening en -punten aan te passen voor een ideale uitvoering.



bruynzeel
KEUKENS

VOORZIEN
VAN ALLE
LUXE





Badkamer

Als basis wordt een mooie complete badkamer geleverd in elk appartement. Er is gekozen voor kwalitatief en mooi sanitair en er is een ruime inloopdouche die afgescheiden wordt door een glazen douchewand.

Qua tegels heeft u keuze uit diverse soorten en kleuren om de badkamer helemaal naar uw smaak in te richten.

In de showroom van Ultrabad op Urk kunt u zich hierover goed laten informeren.



HEERLIJK COMFORTABELE BADKAMER

Technische omschrijving

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen en heeft betrekking op de bouw van **14 appartementen aan de Duinroos te Emmeloord**.

In deze technische omschrijving beperken wij ons tot de standaard appartementen. In de keuzelijst meer- en minderwerk van de aannemer is de technische informatie van de keuzemogelijkheden opgenomen.

In dit document en andere officiële stukken worden de appartementen aangeduid met bouwnummers. De huisnummers zijn kort voor de oplevering van de appartementen bekend en zullen dan ook nader aan de kopers bekend worden gemaakt.

1. Peil

- Het peil -P- waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het appartement.
- De hoogte van dit peil wordt in overleg met de gemeente bepaald.
- De rooilijnen en hoekpunten van het appartementsgebouw zullen door de dienst gemeentewerken in het werk worden aangegeven.

2. Grondwerken

- Ten behoeve van de fundering, riolering, leidingen en bestrating worden de nodige graafwerkzaamheden verricht.
- De kruipruimte onder het appartementsgebouw krijgt een bodemafluiting van schoon zand.
- Het onbebouwde gedeelte van het terrein wordt opgehoogd met het vrijgekomen zand/grond uit de bouwput.

3. Rioleringswerken

- De riolering voor de vuilwaterafvoer (VWA) en hemelwaterafvoer (HWA) zal uitgevoerd worden in een gescheiden systeem.
- De VWA wordt aangesloten op het gemeenteriool.
- De HWA loost op het open water.
- De rioleringsleidingen worden uitgevoerd in gerecycled PVC/PE en zullen worden voorzien van de benodigde ontstopningsstukken.

4. Terreinverharding en terreininventaris

- Het gemeenschappelijke terrein wordt voorzien van straatwerk. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Er worden een aantal fietsnietjes geplaatst voor het stallen van fietsen.
- Het openbaar terrein rond het pand zal worden ingericht door de gemeente. Het parkeren vindt plaats op het openbaar gebied van de gemeente.
- De walkant langs het water zal door de gemeente

worden aangelegd. Daar waar het gebouw aansluit op het water zal een betonnen keerwandconstructie worden gerealiseerd welke onderdeel is van het gebouw.

- Een deel van de gevel nabij de lift en de bergingen wordt voorzien van klimplanten. Een en ander volgens de verkooptekeningen.
- Voor de keukenramen bij BN 3, 6, 9 en 12 wordt aan de buitenzijde een ruimte gecreëerd voorzien van kunststof plantenbakken waarin beplanting kan worden gepoot. Op de balkons bij deze appartementen is tevens een nis gecreëerd waar u zelf een bloembak kunt plaatsen.

NB

Het onderhoud van eventueel groen aan het gebouw valt na oplevering volledig onder de verantwoording van de VVE (vereniging van eigenaren).

5. Fundering

- Het pand wordt gefundeerd op betonnen funderingspalen waarop funderingsbalken van gewapend beton zullen worden aangebracht. Een en ander volgens berekening en tekening van de constructeur en met goedkeuring van de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.
- Aantallen, lengten en uitvoering van de funderingspalen volgens opgave van de constructeur.

6. Betonwerken

- De begane grondvloer van het appartementsgebouw wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer met een isolatiewaarde van $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- In de appartementen BN 1 en 2 en de algemene ruimten op de begane grond worden een aantal vloerluiken toegepast nabij de toegangsdeuren.
- De verdiepingsvloeren en dakvloer worden uitgevoerd in gewapend betonnen breedplaatvloeren.
- De benodigde prefab betonnen lateien worden uitgevoerd conform de detaillering van de architect.
- De balkons worden uitgevoerd in prefab betonnen elementen
- De prefab betonbalkons worden voorzien van antislip profilering.
- Alle op- en aanstortingen, voegvullingen, sparingen en dergelijke, worden aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt, dan wel volgens advies van de constructeur.
- Het geheel wordt uitgevoerd volgens berekeningen en tekeningen van de fabrikant en constructeur.

7. Metselwerken en gevelafwerking

- De gemetselde gevels worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuren, zoals op tekening is aangegeven en hebben een isolatiewaarde van $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in baksteen met doorstrijkmortel; kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De dragende bouwmuren, binnenspouwbladen en de constructieve stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Dikten conform opgave constructeur.
- De wanden van de liftschacht worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Afmeting conform tekeningen.
- De niet dragende binnenwanden tussen de vertrekken onderling worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70 en/of 100 mm.
- De binnenwanden tussen de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- De dragende scheidingswand tussen appartement BN 1 en de aangrenzende bergingen wordt aan de bergingzijde voorzien van geïsoleerde voorzetwanden afgewerkt met gipsplaatbekleding.
- De gevel wordt aan de buitenzijde afgewerkt met een onderhoudsarme metalen geprofileerde gevelbekleding welke zichtbaar wordt gemonteerd op een geïsoleerde achter constructie. De achter constructie wordt gemonteerd tegen het kalkzandsteen binnenblad en heeft een isolatiewaarde van $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Kleur gevelbekleding volgens kleur- en materiaalstaat.
- De horizontale banden in de gevel worden uitgevoerd in metalen/aluminium zetwerk en is onderhoudsarm. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- In de buitengevels worden ter plaatse van het gevelmetselwerk een aantal nestkasten opgenomen voor diverse vogelsoorten.

8. Houten draagconstructies en timmerwerken

- Ter plaatse van de hoofdentree wordt een luifel gerealiseerd welke wordt uitgevoerd als een houten balklaag met daarop dakbeschot en dakbedekking. De onderzijde wordt onderhoudsarme gevelbeplating (zichtbaar gemonteerd). Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De plafonds boven de balkons worden aan de onderzijde afgewerkt met een onderhoudsarme gevelbekleding; zichtbaar gemonteerd. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De binnenzijde van de balkonkasten bij BN 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13 en 14 worden voorzien van plaatmateriaal welke niet nader wordt afgewerkt.

9. Staalconstructies en metaalwerken

- Het gevelmetselwerk wordt, waar nodig, opgevangen met thermisch verzinkte en gepoedercoate lateien en geveldragers, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Stalen balken, kolommen en raveelijzers worden aangebracht volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur en worden waar nodig (brandwerend) afgetimmerd.
- De kolommen nabij de entree van het appartementengebouw worden uitgevoerd in thermisch verzinkte staal. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Metalen bevestigingsmiddelen worden aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt.
- De (franse) balkonhekwerken worden uitgevoerd als een metalen hekwerk met balusters voorzien van poedercoating en voorzien van helder veiligheidsglas. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- In het hoofdtrappenhuis worden langs de trappen metalen leuning en lamellenhekwerken toegepast voorzien van poedercoating. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

10. Kozijnen, ramen en deuren

- De buitenkozijnen -ramen en -deuren worden met uitzondering van de hoofdentree, en schuifpuien in de seizoensserru uitgevoerd in hardhout. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Een en ander volgens nadere detaillering van de architect.
- De hoofdentree van het gebouw wordt uitgevoerd als een aluminium pui. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De schuifpuien in de seizoensserru worden uitgevoerd in aluminium. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De vouwwanden tussen de seizoenssere en de woonkamer worden uitgevoerd in aluminium, voorzien van een wegschuifbare hoekstijl, en voorzien van vloer- en plafondrail. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De gevelkozijnen in de appartementen aan de oost-, zuid- en westgevel worden, m.u.v. het kozijn aan de korte zijde van het balkon, aan de buitenzijde voorzien van elektrisch bedienbare screens. Op de loopdeur en het kozijn aan de korte zijde van het balkon komt een los voor het glas te monteren screendoek. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Op de hoofdtoegangsdeur van het appartementsgebouw komt een deurdranger.
- De hoofdentreedeur van het appartementsgebouw wordt voorzien van een elektrische deurontgrendeling welke gekoppeld is met het intercomsysteem voor beeld en geluid in de appartementen.
- In de verkeersruimten van het appartementsgebouw (algemene ruimten) alsmede de toegangen van de bergingen op de begane grond, worden hardhouten

- kozijnen toegepast voorzien van stompe met HPL afgewerkte deuren. De kozijnen worden dekkend afgelakt in kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De deuren tussen de gangen onderling en het hoofdtrappenhuis worden voorzien van een glassparing.
- De voordeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als hardhouten kozijn met een dichte deur voorzien van voordeurbeslag, deurspion en een vrijloop deurdranger. Deur en kozijn worden dekkend afgelakt in kleur volgens kleur- en materiaalstaat
- Het hang- en sluitwerk van de toegangsdeuren, buitendeuren en -ramen voldoet aan het ‘Politiekeurmerk Nieuwbouw’ en de cilinders zijn per appartement gelijk-sluitend.
- De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn fabrieksmatig afgelakte houten montagekozijnen zonder bovenlicht, kleur wit. In deze kozijnen worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren afgehangen, kleur wit. De binnendeuren worden voorzien van standaard RVS deurbeslag. Deurhoogte is 2315 mm.
- De deuren van badkamer en toilet worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot, de overige binnendeursloten zijn loopsloten. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieroosters, volgens voorschriften nutsbedrijf.
- Deur naar de balkonkasten bij BN 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13 en 14 wordt uitgevoerd als een stalen frame en voorzien van gevelafwerking gelijk aan de rest van de gevel.

11. Trappen, binneninrichting en binnentimmerwerk Trappen:

- In het hoofdtrappenhuis nabij de lift worden prefab betonnen trappen bordessen toegepast voorzien van een antislip-profilering. Onderzijde is uitgevoerd in naturel betonkleur niet nader afgewerkt.
- De trap in het noodtrappenhuis wordt uitgevoerd als een stalen spiltrap met spijlenhekwerk welke thermisch verzinkt wordt uitgevoerd.
- Op de 4e verdieping komt een afsluitbaar dakluik met losse ladder.

Binneninrichting:

- In de vrij op naamprijs van het appartement is een complete projectkeuken van projectshowroom Bruynzeel opgenomen. De kleuren en materialen kunnen geheel naar wens worden samengesteld in de keukenshowroom. De standaard leidingen voor de keukeninrichting worden afgedopt aangebracht op de plaats zoals in de getekende opstelling is aangegeven.
- Bij het uitzoeken van uw keuken in de project-showroom zal u indien noodzakelijk een offerte worden aangeboden voor aanvullende wensen

- aan de keuken.
- Indien de keuken uitgezocht wordt in de projectshowroom zal er indien noodzakelijk een offerte worden aangeboden voor het aanpassen van het leidingwerk.
- Keukens worden te allen tijde ná oplevering gemonteerd.
- Wanneer u een keuken wilt betrekken bij een andere partij dan de projectshowroom, zal de stelpost a € 10.000,00 incl. BTW via het meer-minderwerk aan u worden teruggegeven.
- Voor een keukeninrichting van een andere partij dan onze projectshowroom kan ook een offerte worden aangeboden voor het aanpassen van het leidingwerk, echter zullen hiervoor extra coördinatiekosten in rekening worden gebracht.
- In de verblijfsruimten worden waar nodig aan- en afvoerventielen geplaatst ten behoeve van het balansventilatiesysteem. De aantallen en posities als aangegeven op de tekeningen zijn indicatief en kunnen in praktijk afwijken.
- In verband met het toepassen van balansventilatie in de appartementen dient uw keuken uitgevoerd te worden met een recirculatie afzuigkap.
- Nabij de hoofdentree worden postkasten gemonteerd voorzien van huisnummers. Tevens komt er een intercom-installatie met videoverbinding ten behoeve van de appartementen op de verdiepingen.
- Overige binneninrichting volgens tekening zoals meubels, kasten, planten etc. zijn indicatief.

Binnentimmerwerk:

- De meterkast wordt ingericht volgens voorschriften van de nutsbedrijven.
- Er worden geen vloerplinten aangebracht in de appartementen.
- In de centrale gangen worden houten vloerplinten aangebracht welke dekkend worden afgelakt in witte kleur.
- Verdere aftimmeringen zullen worden verricht zoals uit de aard van het werk blijkt aan de hand van detailtekeningen.

Liftinstallatie:

- Het appartementsgebouw wordt voorzien van een liftinstallatie met een hefvermogen van 13 personen of 1000 kg. De liftinstallatie zal voldoen aan de eisen van het Liftinstituut. De liftkooi wordt voorzien van RVS liftdeuren, standaard bedieningsplateau, PVC vloerafwerking, leuning, halfhoge spiegel. De schachtdeuren en kozijnen worden uitgevoerd in staal en afgelakt in kleur volgens kleur-en materiaalstaat.

Na oplevering zal de VVE een service- en onderhoudscontract worden aangeboden voor de lift om zo een optimaal gebruik van de lift te kunnen waarborgen.

Glazenwasinstallatie:

- Ten behoeve van de glasbewassing wordt op het platte dak een glazenwasinstallatie geplaatst voor het bewassen en onderhouden van de gevel.

Na oplevering zal de VVE een service- en onderhoudscontract worden aangeboden glazenwasinstallatie om zo een optimaal onderhoud van de installatie te kunnen waarborgen.

12. Dakbedekking

- De platte daken van het appartementsgebouw worden voorzien van isolatie, dakbedekking met een ballastlaag (grind) en hebben een totale isolatiewaarde van Rc = 6,3 m² K/W.
- Het platte dak wordt voorzien van een permanente valbeveiliging. Een veiligheidsharnas wordt bij oplevering overhandigd aan de VVE.

13. Vloer-, plafond- en wandafwerking

- De vloeren van de appartementen worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van circa 70 mm, met uitzondering van de betegelde ruimten en de meterkast.
- De dekvloeren in de appartementen op de verdiepingen worden zwevend uitgevoerd.

NB

Om de kans op scheurvorming door krimpen/uitzetten van de cementdekvloer te reduceren worden waar nodig in de diverse binnendeuropeningen insnijdingen (dilatatievoeg) in de cementdekvloer aangebracht.

Scheurvorming in de cementdekvloer is niet te voorkomen, maar uitsluitend te beperken. Het is dan ook belangrijk om hier rekening mee te houden aangaande de definitieve vloerafwerking. Ter plaatse van de dilatatievoegen is het van belang dat ook in de vloerafwerking een dilatatie en/of dorpel wordt toegepast.

De vloerafwerking mag, in verband met de warmteafgifte van de vloerverwarming, geen hogere Rc-waarde hebben dan 0,05 m² K/W en dient geschikt te zijn voor vloerverwarming. Laat u daarom zorgvuldig informeren door de vloerenleverancier of de gekozen vloerafwerking kan worden toegepast in combinatie met vloerverwarming.

De Gilden Bouw en Onderhoud is niet verantwoordelijk voor eventuele krimpscheurvorming in de cementdekvloer. Ook beperkte warmteafgifte van de vloerverwarming welke gerelateerd kan worden aan een ongeschikte vloerafwerking valt niet onder de verantwoording van De Gilden Bouw en Onderhoud.

- De betonplafonds in de appartementen, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van structuur spuitwerk. De V-naden van de betonvloeren blijven in het zicht.
- De wandgedeelten boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van structuur spuitwerk.
- De niet betegelde binnenwanden, met uitzondering van de meterkast, zullen behangklaar worden afgewerkt.
- De binnenwanden in het hoofdtrappenhuis en algemene gangen van het appartementsgebouw worden behangklaar afgewerkt en voorzien van glasvezelbehang en sauswerk. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De wanden en plafonds in het noodtrappenhuis blijven onafgewerkt,
- De betonplafonds in de algemene gangen (m.u.v. gangen in bergingblok) en de onderzijde van de dakvloer in het hoofdtrappenhuis worden voorzien van een akoestisch spackwerk kleur wit.
- De plafonds in de algemene gang bij het bergingen blok en in de bergingen op de begane grond worden voorzien van geïsoleerde houtwolcementplafonds welke naturelkleurig zijn.
- De vloeren in de centrale hallen en begane grondvloer van het hoofdtrappenhuis worden voorzien van een PVC vloerafwerking. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Achter de centrale entreedeur op de begane grond wordt een schoonloopmat toegepast; kleur antraciet.
- De vloeren in het noodtrappenhuis en algemene installatieruimte worden voorzien van een dekvloer en blijven onafgewerkt.

14. Tegelwerk en kunststeen

- De wanden van toiletten en badkamer worden betegeld met wandtegels; afmeting 300 x 600 mm, uit het standaard keuzepakket. De tegels zijn uit te zoeken bij een nader te bepalen leverancier.
- De wanden van het toilet worden betegeld van vloer tot circa 1200 mm boven de vloer. De wanden van de badkamer worden betegeld van vloer tot plafond.
- De vloeren van toilet en badkamer worden betegeld met vloertegels, afmeting 600 x 600 mm, uit het standaard keuzepakket. De tegels zijn uit te zoeken bij een nader te bepalen leverancier.
- De wand- en vloertegels worden niet strokend

- verwerkt en in recht verband aangebracht. Het aanbrengen van wand- en vloertegels, is opgenomen in de V.O.N.-prijs van de woning. Andere tegels, grotere afmetingen en/of mozaïektegels en afwijkende legpatronen worden tegen meerprijs aangeboden.
- Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels een tegeldikte verdiept aangebracht.
- Onder de deuren naar toilet en badkamer en bergingen op de begane grond worden antraciet kunststeen dorpels aangebracht.
- Onder de buitenkozijnen met een borstwering met uitzondering van de badkamer wordt een kunststeen vensterbank toegepast in een lichte kleur.
- In de centrale gangen naar de bergingen worden vloertegels aangebracht van 450x450 mm.
- In de overige ruimten en in de keuken wordt geen tegelwerk aangebracht.

15. Glas- en schilderwerk

Beglazing:

- De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen zullen worden voorzien van HR++ isolerende beglazing.
- Waar noodzakelijk wordt doorvalveilig glas toegepast.
- De vouwwallen zijn voorzien van enkel glas.
- Standaard is in de appartementen geen letselwerende beglazing opgenomen, tegen meerprijs kan hiervoor worden gekozen (zie kopers-optielijst).
- In de binnenruien in de centrale gangen wordt letselwerend helder glas geplaatst.

Schilderwerk:

- De houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden aan de buitenzijde dekkend afgelakt. De binnenzijde is voorzien van grondverf in dezelfde kleur als de buitenzijde. Kleuren volgens kleur- en materiaalstaat.
- In de appartementen wordt geen binnenschilderwerk uitgevoerd.
- In de appartementen wordt geen behang aangebracht.
- De hardhouten kozijnen in de algemene ruimten worden afgelakt opgeleverd. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Aftimmeringen in de algemene ruimten van het appartementsgebouw worden afgelakt opgeleverd; kleur wit.
- De binnenwallen in de centrale gangen, het hoofdtrappenhuis en gangen bij de bergingen worden voorzien van glasvezelbehang met sauswerk. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

16. Loodgieterswerk

- De appartementen worden voorzien van een eigen wateraansluiting (eigen nutsvoorziening).
- In het appartementsgebouw wordt een hydrofoor

installatie geplaatst t.b.v. de benodigde waterdruk.

- De binnenriolering wordt samengesteld uit milieuvriendelijke gerecyclede PVC/PE leidingen die worden aangesloten op de buitenriolering.
- De hemelwaterafvoeren buiten in het zicht worden uitgevoerd in zink.
- Alle sanitaire toestellen worden op de binnenriolering aangesloten. Tevens komt er een aansluiting voor de wasmachine (positie conform verkooptekening) en een afgedopte aansluiting in de keuken ten behoeve van de keukengootsteen en voor de vaatwasser.
- Een koudwaterleiding wordt vanaf de watermeter aangesloten op de diverse kranen in de badkamer, het fonteintje, de toiletcombinatie(s), de wasmachinekraan en de warmtepomp. Tevens komt er in de keuken een afgedopte aansluiting voor de keukenmengkraan en vaatwasser.
- Een warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de binnenunit van de warmtepomp naar de diverse mengkranen in de badkamer. Tevens komt er een afgedopte leiding in de keuken ten behoeve van de keukenmengkraan.
- De waterleidingen worden ter plaatse van de badkamer en het toilet zoveel mogelijk in de wallen weggewerkt.
- De appartementen worden gasloos opgeleverd.

Sanitair:

- Het sanitair wordt standaard geleverd in het fabricaat Geberit in glanzend witte kleur. De kranen zijn waterbesparend en van het merk Grohe.

Toilet:

- Geberit 300 wandclosetcombinatie met Geberit 300 closetzitting met wit deksel.
- Fonteincombinatie Geberit (breed ca 360 mm) met waterbesparende fonteinkraan Grohe Eurodisc Cosmopolitan, chromen bekiersifon en muurbuis.

Badkamer:

- Badmeubel breed ca 80 cm met waterbesparende Grohe Eurodisc Cosmopolitan mengkraan, kunststof bekiersifon en spiegel (afm. ca 570 x 400 mm).
- Geberit 300 wandclosetcombinatie met Geberit 300 closetzitting en wit deksel.
- Grohe Thempesta 250 thermostatische douchemengkraan incl. glijstangcombinatie en draingoot.

Opstelplaats wasmachine:

- Tapkraan en afvoer t.b.v. wasmachineaansluiting en drogeraansluiting (condensdroger)

Algemene techniekruimte begane grond:

- Uitstortgootsteen met mengkraan en close-in boiler.

17. Elektrawerk, telefoon en cai

- De elektrische installatie wordt geheel uitgevoerd volgens voorschriften van het nutsbedrijf en NEN 1010 (versie 2020), met bijbehorende aardingsvoorschriften.
- Alle appartementen hebben een eigen meterkast.
- Er komt 1 meterkast ten behoeve van de voeding van de algemene voorzieningen.
- Leidingen en wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouw materiaal met uitzondering van de leidingen en wandcontactdozen in de meterkast, deze worden uitgevoerd als opbouw materiaal.
- De posities van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staan op de tekeningen aangegeven. De schakelaars en wandcontactdozen zijn volledig inbouw horizontaal geplaatst. De kleur van de schakelaars en wandcontactdozen is wit.
- Bij de voordeur van ieder appartement wordt een complete belinstallatie gemonteerd.
- Er is een bedrade aansluiting voor de WTW-installatie, warmtepomp, wasmachineaansluiting en drogeraansluiting. Ter plaatse van de keuken komt er een aansluitpunt voor recirculatiekap, koelkast, elektrisch koken, (combi) oven, vaatwasser en boiler/Quooker.
- Standaard heeft de woning 8 groepen waaronder 2 voor de wasmachine en droger, 1 voor de vaatwasser, 1 dubbele voor de kookaansluiting (max 7,3 kilowatt), 1 voor de (combi) oven, 1 voor een eventuele boiler/heet waterkraan, 1 voor de warmtepomp en groepen voor de overige huisinstallatie. De meterkast is geschikt voor een eventuele uitbreiding naar 12 groepen.
- De wandcontactdozen worden op circa 300 mm boven de vloer geplaatst. In de keuken komen de wandcontactdozen op circa 1200 mm boven vloerpeil. De schakelaars komen op circa 1050 mm boven vloerpeil.
- In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een 2-voudige bedrade data aansluiting (UTP Cat 6) afgemonteerd ten behoeve van CAI (televisie), netwerkaansluiting (UTP) of telefonie.. De inbouwdozen worden op circa 300 mm boven de vloer volledig afgemonteerd. In de meterkast wordt de SOP (Signaal Overname Punt) aangelegd. De koper dient zelf signaal aan te vragen bij de leverancier.
- De appartementen worden voorzien van rookmelders. De posities als aangegeven op de tekeningen zijn indicatief en kunnen in praktijk afwijken.
- De koper is vrij om zelf een energieleverancier te kiezen. De koper dient zelf minimaal drie weken voor oplevering de 'energieverhuizing' te regelen met de energieleverancier van zijn of haar keuze. Bij een te late melding kan de netbeheerder de energieaansluiting afsluiten. De netbeheerder kan dan de af- en aansluitkosten bij u in rekening brengen. Deze kosten

zijn te voorkomen door de verhuizing tijdig door te geven.

- In de algemene ruimten van het appartementsgebouw worden voldoende LED-lichtarmaturen gemonteerd. De lichtarmaturen worden aangesloten op een licht/bewegingsmelder.
- Ter plaatse van de hoofdingang en de 2 toegangsdeuren naar de gangen bij de bergingen zal een buitenlichtpunt met armatuur worden gerealiseerd, voorzien van schemerschakeling welke worden aangesloten op de algemene meterkast.

18. Centrale verwarming

- De centrale verwarmingsinstallatie van de appartementen wordt aangesloten op een waterwarmtepomp. De waterwarmtepompen worden aangesloten op de collectieve gesloten bodembronleidingen. De warmtepomp heeft een geïntegreerde warmtapwaterboiler met een inhoud van 165 liter.
- De verwarmingsinstallatie in de appartementen wordt uitgevoerd met vloerverwarming. Hiervoor worden 1 verdeler toegepast welke wordt gemonteerd op positie conform tekening. Voor zover niet in de berging geplaatst wordt de verdeler afgewerkt met een afneembare ombouw.
- De verwarmingsinstallatie wordt geregeld via een ruimteopnemer in de woonkamer/keuken. De overige verblijfsruimten en de badkamer worden voorzien van een ruimtethermostaat voor naregeling per verblijfsruimte.
- De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrische designradiator.
- De vloerafwerking mag, in verband met de warmteafgifte van de vloerverwarming, geen hogere Rc-waarde hebben dan 0,05 m2K/W en dient geschikt zijn voor vloerverwarming.
- De gangzone's buiten de appartementen worden voorzien van elektrische radiatoren.
- De verwarmingsinstallatie wordt zodanig berekend dat, rekening houdend met een buitentemperatuur van -10°C en windsnelheid welke ter plaatse normatief is en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, de volgende temperaturen gehaald kunnen worden:

woonkamer/keuken	22 °C
slaapkamers	22 °C
badkamer	22 °C
hal	18 °C
toilet	18 °C
berging (in het appartement)	15 °C
berging + gangen (in bergingenblok begane grond)	geen verwarming

- De warmtepomp is tevens geschikt voor topkoeling middels de vloerverwarming. Tijdens warme dagen kan hiermee beperkt gekoeld worden. In de badkamer vindt geen koeling plaats.

NB

Deze koeling heeft niet dezelfde capaciteit als bijvoorbeeld een airco installatie maar heeft een beperkte koelmogelijkheid.

Voor in stand houden van het verwarmingsvermogen van de bron is het noodzakelijk om tijdens de zomermaanden gebruik te maken van deze koelfunctie.

Het is verplicht om na oplevering een onderhoudscontract af te sluiten voor de warmtepompinstallatie. Bij oplevering zal u hier een vrijblijvende aanbieding voor worden gedaan.

19. Ventilatie

- De appartementen worden voorzien van een eigen balans ventilatie-unit met WTW (warmte terug win). De verblijfsruimten worden geventileerd middels mechanische lucht toe- en afvoer. In de woonkamer/keuken en in de hoofdslaapkamer vindt CO2-meting plaats. Bij een bepaalde CO2-waarde schakelt de ventilatie-unit de toe- en afvoer van ventilatielucht automatisch op. De WTW unit is voorzien van zomernachtventilatie.
- In de keuken/woonkamer en de slaapkamer(s) vindt toevoer van verse lucht plaats. In de keuken/woonkamer, badkamer, toiletten en de opstelplaats van de wasmachine en eventuele inpandige berging vindt afvoer van vuile lucht plaats. Beiden middels ventilatiekanalen met plafond/wandventielen welke aangesloten zijn op de ventilatie-unit (positie unit conform verkooptekening).
- Er wordt een draadloze bedieningsschakelaar in de badkamer geplaatst, waarmee tijdens het douchen de ventilator naar een hoger toerental gestuurd kan worden, zodat er tijdelijk meer wordt geventileerd.
- De algemene (verkeers)ruimten van het appartementengebouw worden voorzien van natuurlijke toevoer middels (wand, en/of glas)roosters en een mechanische afzuiging.
- Voor een optimale natuurlijke ventilatie in het bergingenblok op de begane grond worden een aantal gevelroosters geplaatst en worden de binnenwanden ca 100 mm los gehouden van het plafond.

20. Algemeen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving en hetwelk contractueel met kopers is overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg

gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden omschreven in de brochure 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024'. Voor het overige zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Voorschriften van de gemeentelijke diensten en plaatselijke nutsbedrijven
- het Bouwbesluit inclusief ministeriële regelingen.

Ingeval enige bepaling in de technische omschrijving of hetwelk contractueel met kopers overeengekomen is, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het Woningborg. In het geval dat er verschil tussen de technische omschrijving en de tekeningen wordt geconstateerd, prevaleert de technische omschrijving boven de tekeningen.

Bij oplevering wordt aan de kopers een woningwijzer overhandigd. Dit is een gebruikershandleiding voor uw woning met diverse tips en aanbevelingen. Hierin worden tevens de revisietekeningen opgenomen van het terreinriool, en de installaties in het appartement.

Zowel de woning als de installaties voldoen aan de BENG-eisen van 2025.

Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de appartementsindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding kan komen. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn. Met het oog op de indelingsvrijheid, die de wetgever biedt, is het mogelijk om de zogenaamde krijtstreepmethode te gebruiken. Met behulp van deze methode voldoet het bouwplan aan het gestelde in het Bouwbesluit. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan het de eisen van het Bouwbesluit voldaan kan worden. De ruimten waarin dit van toepassing is zijn aangeduid in de plattegronden.

Kleine en ondergeschikte en/of technisch noodzakelijke wijzigingen voorbehouden.

Kampen, september 2025



Algemeen

Een woning kopen is geen alledaagse gebeurtenis. Het is een cruciale stap in uw leven, en wij begrijpen het belang ervan volledig. Om u duidelijk te informeren over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij het aanschaffen van een nieuwbouwwoning, bieden wij u hieronder essentiële aandachtspunten aan. Neem de tijd om deze informatie zorgvuldig door te nemen. Heeft u na het lezen vragen, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. We staan klaar om u verder te helpen.

Koopovereenkomst / Aannemingsovereenkomst

Indien u besluit een woning te kopen, zult u met OVT Ontwikkeling (OVT) een koopovereenkomst aangaan en met de aannemer die de woning bouwt, een aannemingsovereenkomst sluiten. Door deze overeenkomsten te ondertekenen, ontstaan de volgende twee verplichtingen. Allereerst bent u verplicht om de koopprijs te betalen en, naarmate de bouw vordert, de aanneemsom in termijnen. Ten tweede is OVT verplicht om de grond te leveren en de aannemer om uw woning te bouwen, tenzij er opschortende voorwaarden in de overeenkomsten zijn opgenomen (zie hieronder). Zodra de overeenkomsten door alle betrokken partijen zijn ondertekend, ontvangt u een kopie. Het andere exemplaar wordt doorgestuurd naar de projectnotaris, die de notariële leveringsakte zal opstellen. Tevens wordt na ondertekening van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat van Woningborg aangevraagd.

Bedenktime

Gedurende de bedenktijd heeft u het recht om zonder opgaaf van redenen de overeenkomst te ontbinden, zonder verdere gevolgen. Deze bedenktijd, van één kalenderweek, begint één dag nadat de door alle partijen de ondertekende overeenkomst aan u is verstrekt.

Opschortende voorwaarden

In zowel de koopovereenkomst als de aannemings-overeenkomst worden doorgaans opschortende voorwaarden opgenomen, gekoppeld aan een specifieke opschortingsdatum. Dit is de datum waarop OVT verwacht dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Voor het verstrijken van deze datum zal OVT u informeren over de vervulling van deze opschortende voorwaarden. Zodra deze voorwaarden zijn vervuld, worden de koop- en aannemingsovereenkomsten bindend. Indien de voorwaarden (nog) niet zijn vervuld, wordt een nieuwe opschortingsdatum voorgesteld.

Koopprijs

De koopprijs van de woning is vrij op naam (v.o.n.). Dit betekent dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten incl. loon- en materiaalkostenstijging;
- Architecten- en constructeurhonorarium en kosten van overige adviseurs;
- Notarishonorarium en kadastrale kosten t.b.v. de leveringsakte;
- Makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Gemeentelijke leges (incl. omgevingsvergunning);
- BTW (het wettelijk geldend tarief, een eventuele verhoging/verlaging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- Kadastrale uitmeting;
- Omgevingsvergunning;
- Aansluitkosten, water, riolering en elektriciteit;
- Aansluitpunt in de meterkast op de centrale antenne inrichting;
- Woningborg-certificaat;
- Verrekening van € 100,- voor het gebruik van warmte, water en elektra vóór de oplevering van de woning.

Bijkomende kosten voor de koper(s)

De volgende kosten komen voor uw rekening:

- Financieringskosten (indien van toepassing), zoals kosten hypotheekakte, afsluitprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- Kosten voor het meer- en minderwerk;
- Aansluitkosten inclusief bekabeling t.b.v. telefooninstallatie en centraal antenne inrichting, de basisvoorzieningen hiervoor zijn in de woning opgenomen;
- Bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (e.e.a. conform de koop- en aannemingsovereenkomsten).

Betaling

De datum waarop grondkosten verschuldigd zijn, staat vermeld in de koopovereenkomst. Indien u deze kosten uit eigen middelen wilt betalen, neem dan contact op met OVT. Betaling van de aanneemsom zal plaatsvinden in meerdere termijnen, vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. Facturen hiervoor worden aan u verstrekt door de aannemer. De betalingstermijn is aangegeven op de factuur. Stuur de facturen direct door naar uw financieel adviseur voor tijdige betaling. Grondkosten en bouwtermijnen die vóór de notariële levering zijn vervallen en nog niet betaald, zullen bij de eigendomsoverdracht worden verrekend door de notaris. Dit geldt ook voor eventuele rente over vervallen termijnen. Termijnen na de levering betaalt u zelf, mogelijk vanuit uw bouwdepot, na ontvangst van de factuur.

Het door u gekozen meer- en minderwerk zal conform de geldende Woningborg-regeling worden gefactureerd.

Garantie- en waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling is van toepassing op de woningen in dit bouwproject. Wat betekent dit voor u als koper? Hier is een beknopt overzicht:

Insolventiewaarborg

Als de bouwondernemer tijdens de bouwperiode in financiële problemen komt, wordt uw woning zonder extra kosten voor u afgebouwd. Woningborg coördineert dit in samenwerking met de betrokken verzekeringsmaatschappij.

Woningborggarantie

Vanaf drie maanden na oplevering garandeert de bouwondernemer een bepaalde bouwkwiteit van uw woning. Mochten er binnen de garantieperiode bouwkundige gebreken optreden, dan is de bouwondernemer verplicht deze te herstellen. In de meeste gevallen geldt deze garantie voor zes jaar, maar voor ernstige gevallen kan dit zelfs tien jaar zijn.



Specifieke Garantietermijnen

Voor specifieke onderdelen gelden afwijkende garantieperiodes. Bijvoorbeeld, verfwerk is gegarandeerd voor één jaar. Schade door onvoldoende onderhoud valt niet onder de garantie. Sommige onderdelen, zoals behangwerk, zijn uitgesloten van de garantie.

Gebrekenwaarborg

Als de bouwondernemer zijn verplichtingen uit de bouwkundige garantie niet nakomt, kunt u als koper in de volgende situaties een beroep doen op de gebrekenwaarborg:

1. Bij faillissement van de ondernemer na het begin van de garantieperiode.
2. Als de ondernemer verzuimt om een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

Woningborg en de betrokken verzekeringsmaatschappij zorgen ervoor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld, met een maximumdekking per woning.

Geschillenbemiddeling

Bij geschillen kan Woningborg bemiddelen tussen koper en ondernemer. De Garantie- en Waarborgregeling biedt tevens een eenvoudige geschillenprocedure.

Modelcontract

Bij de verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit waarborgt dat de afspraken tussen u als koper en de bouwondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: Meer Zekerheid voor U!

Het kopen van een woning met de Garantie- en Waarborgregeling biedt u als koper extra zekerheid. En wees gerust, als de aannemer onder de Bouwgarant



Garantie- en Waarborgregeling opereert, kunt u de term ‘Woningborg’ in deze brochure vervangen door ‘Bouwgarant’. Voor u als koper maakt dit geen verschil.

Hypotheek

Een financieel adviseur kan u bijstaan bij het aanvragen van een hypotheek, of u kunt dit zelf regelen. Houd rekening met de geldigheidsduur van een hypotheekofferte in relatie tot opschortende en ontbindende voorwaarden in de overeenkomsten.

Eigendomsoverdracht

Nadat alle mogelijke opschortende en ontbindende voorwaarden, zoals vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomsten, zijn verstreken en niet langer van toepassing zijn, en nadat u eventueel overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker en de bouw daadwerkelijk is gestart, zal de overdracht van eigendom plaatsvinden bij de projectnotaris. Dit zal gebeuren door middel van een officiële ‘akte van levering’, waarbij zowel het perceel grond als eventuele opstallen juridisch aan u worden overgedragen.

Voorafgaand aan de leveringsdatum zal de notaris u voorzien van een (concept)nota van afrekening. Op deze nota wordt het totale verschuldigde bedrag op de leveringsdatum vermeld, inclusief de grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen.

Op de leveringsdatum zelf worden doorgaans twee akten ondertekend: de akte van levering, waarvan de kosten door OVT worden gedragen, en de eventuele hypotheekakte, waarvan de kosten voor uw rekening zijn.

Erfdienstbaarheden

Soms kan het nodig zijn dat er bij een bouwplan erfdienstbaarheden worden vastgesteld. In zo’n situatie zal de notaris deze erfdienstbaarheden opnemen in de akte van levering. Dit geldt ook voor mogelijke toekomstige voorschriften of voorwaarden die worden opgelegd of vastgesteld (hierbij kan gedacht worden aan verplichtingen zoals het onderhouden en handhaven van gevels en omheiningen volgens bepaalde normen).

Belasting- en financiële aspecten

Als u een woning koopt, heeft dit gevolgen voor uw belastingaangifte. Over het algemeen resulteert dit in belastingvoordelen, aangezien u de rente en bepaalde andere kosten kunt aftrekken. Naast jaarlijks aftrekbare kosten, zoals hypotheekrente, bestaan er ook een aantal eenmalig aftrekbare kosten, zoals afsluitprovisie. Tegelijkertijd wordt het zogenaamde eigenwoningforfait bij uw inkomen opgeteld.



Uw hypotheekadviseur kan een volledige berekening voor u maken, waardoor u duidelijk inzicht krijgt in de netto maandelijkse lasten.

Als u hiervoor in aanmerking komt, is het mogelijk om maandelijks uw belastingvoordeel met betrekking tot aftrekposten te ontvangen. Dit vereist een verzoek bij de Belastingdienst. Ook bestaat de optie om de teruggave in één keer te ontvangen na afloop van het jaar, via uw jaarlijkse ‘aangifte inkomstenbelasting’. Als u geen aangifteformulier ontvangt, kunt u dit aanvragen bij de Belastingdienst.

Let op: Indien u de woning als tweede verblijf aanschafft of het niet uw hoofdverblijf wordt, is bovenstaande informatie (gedeeltelijk) niet op u van toepassing. Voor specifiek advies over de fiscale gevolgen van het kopen van een woning in dergelijke situaties kunt u bij de Belastingdienst terecht.

Indeling omgeving

De indeling van het openbaar terrein (wegen, paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatst bekende gegevens van de gemeente op de situatietekening aangegeven. Aangezien OVT hier geen invloed op heeft, kan zij ten aanzien van afwijkingen geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Bodem

Het terrein voldoet, voordat met de bouw wordt begonnen, aan de huidige eisen van milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan uit te voeren.

Technische omschrijving

Naast de plattegronden vindt u in de brochure ook een technische beschrijving van de woningen en andere relevante aanvullende informatie. Als er na het doornemen van deze verstrekte gegevens nog vragen zijn, staan wij klaar om deze te beantwoorden.

Artist impression en tekeningen

De perspectieftekeningen die in de brochure zijn opgenomen, zijn artistieke impressies. Deze zijn ontworpen om u een idee te geven van de woning die u overweegt te kopen. Het is mogelijk dat er verschillen zijn tussen deze impressies en het daadwerkelijke resultaat. Ondanks de zorgvuldigheid die we hebben betracht, kunnen er geen rechten worden ontleend aan de artistieke impressies. Eventuele huishoudelijke apparaten, meubilair en dergelijke die op de tekeningen zijn aangegeven, dienen slechts ter illustratie van de beschikbare ruimte en maken uiteraard geen deel uit van de levering. Alle maten die op de tekeningen staan aangegeven en in de brochure zijn vermeld, zijn benaderende maten. Tijdens de bouw kunnen er noodzakelijke aanpassingen plaatsvinden die leiden tot veranderingen in de afmetingen. De aangegeven posities van schakelaars, stopcontacten, enzovoort zijn slechts indicatief; de precieze plaats wordt bepaald tijdens het bouwproces. We raden u daarom aan deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels, enzovoort.

Wijzigingen tijdens de bouw

De brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld

op basis van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke instanties, architecten, constructeurs en andere adviseurs van het project. Ondanks deze zorgvuldigheid bestaat de mogelijkheid dat er afwijkingen moeten worden gemaakt, bijvoorbeeld vanwege constructieve uitwerkingen, eisen van overheidsinstanties en nutsbedrijven, stedenbouwkundige ontwikkelingen, enzovoort. Bovendien behoudt OVT zich het recht voor om technisch noodzakelijke wijzigingen aan de woningen door te voeren volgens haar oordeel.

Verder kunnen de merken of fabrikanten die genoemd worden in de brochure of technische omschrijving vervangen worden door producten of leveranciers van vergelijkbare kwaliteit. Dergelijke wijzigingen geven geen recht op kostenverrekening. Deze wijzigingen zullen echter geen negatieve invloed hebben op de waarde, kwaliteit, uitstraling en bruikbaarheid van uw woning. Uiteraard wordt u tijdig op de hoogte gebracht van dergelijke noodzakelijke wijzigingen door middel van een erratum.

Meer- en minderwerk

Standaardopties die beschikbaar zijn, staan vermeld in de brochure en/of de standaardlijst voor meer- en minderwerk. Het is noodzakelijk om deze opties apart overeen te komen, naast de aannemingsovereenkomst. De uitvoerbaarheid van deze opties hangt sterk af van de voortgang van de bouwwerkzaamheden. We willen benadrukken dat we individuele verzoeken niet altijd kunnen inwilligen. Uw woning wordt namelijk gebouwd volgens een gestandaardiseerd bouwproces, wat betekent dat wijzigingen niet altijd haalbaar zijn. Bovendien moeten we ervoor zorgen dat uw woning bij oplevering voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, de voorschriften van nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg. De kosten voor meer- en minderwerk maken geen deel uit van de koop-/aanneemsom.

Uitvoeringsduur

Het bouwproces van een woning beslaat een aantal werkbare werkdagen, zoals vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. Deze telling begint zodra de begane grondvloer wordt gelegd. De conversie van werkbare werkdagen naar kalenderdagen wordt beschreven in de garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Een gedocumenteerde registratie van zowel werkbare als niet-werkbare werkdagen wordt bijgehouden op de bouwplaats.

Vanwege de vele variabelen die de voortgang van een bouwproject kunnen beïnvloeden, is het wellicht in geen enkele branche zo complex om volgens plan te werken als in de bouwsector. Bij de verkoop wordt een geschatte

opleveringsdatum gegeven. Tijdens de bouwperiode zal de aannemer u via nieuwsbrieven steeds gedetailleerdere en preciezere prognoses verstrekken. Het is belangrijk om te benadrukken dat aan deze prognoses geen rechten kunnen worden ontleend.

Verzekeringen

Vanaf de start van de bouw tot de oplevering is uw woning door de aannemer verzekerd. Met ingang van de datum van oplevering moet u de woning zelf verzekeren.

Vereniging van Eigenaren (VVE)

Kopers van een appartement worden collectief eigenaar van het volledige appartementencomplex en de bijbehorende grond, terwijl ze individueel eigenaar zijn van hun privégedeelte. Gezamenlijk dragen ze de verantwoordelijkheid voor het welzijn van het gehele complex inclusief het binnenplein. Elk van de eigenaren is daarom verplicht om lid te zijn van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Zoals elke andere vereniging heeft de VvE een bestuur en een ledenvergadering, bekend als de vergadering van eigenaren. Deze vergadering beslist over de gang van zaken binnen het complex. Hoewel het binnenshuis onderhoud van het privégedeelte voor rekening van de individuele appartementseigenaar komt, zijn de gezamenlijke eigenaren verantwoordelijk voor het onderhoud van de gedeelten die gemeenschappelijk worden gebruikt. Hierbij valt onder andere het onderhoud van het gebouw, de groenvoorzieningen, verlichting en bestrating. Het bestuur voert deze beslissingen uit en beheert de dagelijkse gang van zaken. In het eerste jaar wordt dit beheer vaak uitbesteed aan een professioneel bedrijf. De eigenaren betalen maandelijks een voorschotbedrag aan de VvE om de gezamenlijke kosten te dekken. De specifieke regelingen worden uiteengezet in een splitsingsakte, opgesteld door de notaris, waarin alle details worden beschreven.

Opschortingrecht en betaling laatste termijn

Het opschortingrecht houdt in dat de aannemer 5% van de aanneemsom, in de vorm van een bankgarantie, bij de notaris in depot zal geven. Deze bankgarantie dient als zekerheid voor herstel van eventuele bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen én tekortkomingen die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Bij de facturering van de laatste termijn zal de notaris in een brief het stellen van de bankgarantie door de aannemer bevestigen.

Vóór de oplevering dient u daarom de gehele aanneemsom, daaronder begrepen het saldo van het meer- en minderwerk, aan de aannemer te betalen.

Voorschouw, oplevering en sleuteloverhandiging

Ongeveer 3 weken voordat uw woning gereed is, krijgt u van de aannemer 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: gezamenlijk met afgevaardigde(n) van OVT en/of de aannemer inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijv. van Vereniging Eigen Huis) uw woning; 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 woning.

Onderhoudsperiode met garantie

Gedurende 3 maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen dat er nieuwe tekortkomingen zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken krimp-scheurtjes ontstaan. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle tekortkomingen, waarvan schriftelijk melding is gemaakt en die als zodanig door beide partijen zijn erkend, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

Tot slot

We hopen dat deze informatie u een duidelijk beeld heeft gegeven van de verschillende aspecten die komen kijken bij het kopen van een nieuwbouwwoning in ons project. Het is van groot belang dat u alle documenten zorgvuldig doorneemt, eventueel met uw adviseurs, zodat u goed geïnformeerd bent over uw rechten en verplichtingen. Aarzel niet om contact op te nemen indien u verdere vragen heeft. Wij kijken ernaar uit om u wellicht als toekomstige bewoner van ons project te verwelkomen.

OVT Ontwikkeling





Afwerkstaat

Afwerkstaat Interieur Appartementen

RUIMTE	BENOEMING BOUWBESLUIT	AFWERKING			C.V. IN °C	OVERIGE VOORZIENINGEN
		WAND	PLAFOND	VLOER		
Entree/hal	Verkeersruimte	Behangklaar stucwerk	Structuur spuitwerk	Zandcement-dekvloer	18	
Toilet	Toiletruimte	Wandtegels tot ca 1300 mm boven vloer; daarboven structuur spuitwerk	Structuur spuitwerk	Vloertegels	18	- Wandclosetcombinatie en fonteincombinatie - Afzuigventiel ten behoeve van balansventilatie
Meterkast	Meterruimte	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Vloerplaat met sparingen	-	Dubbele wandcontactdoos
Berging/ techniekruimte	Bergruimte	Behangklaar stucwerk	Structuur spuitwerk	Zandcement-dekvloer	15	- Binnen-unit warmtepomp - Opstelplaats WTW unit - Opstelplaats wasmachine en condensdroger - Afzuigventiel ten behoeve van balansventilatie - Opstelplaats vloerverwarmings-verdeler
Woonkamer/keuken/seizoenssere	Verblijfsruimte	Behangklaar stucwerk	Structuur spuitwerk	Zandcement-dekvloer	22	- Kamerthermostaat - CO2 opnemer balansventilatie - Ventilatieventielen ten behoeve van balansventilatie - Video-intercominstallatie
Badkamer	Badruimte	Wandtegels tot plafond	Structuur spuitwerk	Vloertegels, ter plaatse van douchehoek iets verdiept gelegd	22	- Wastafelcombinatie met spiegel en planchet - Douchecombinatie - Wandclosetcombinatie - Afzuigventiel ten behoeve van balans ventilatie - Bediening balansventilatie - Elektrische handdoekradiator - Thermostaat na-regeling vloerverwarming
Slaapkamers	Verblijfsruimte	Behangklaar stucwerk	Structuur spuitwerk	Zandcement-dekvloer	22	- CO2 opnemer balans ventilatie (alleen slaapkamer 1) - Thermostaat na-regeling vloerverwarming - Toevoerventiel ten behoeve van balansventilatie

Afwerkstaat Interieur Algemene ruimten

RUIMTE	BENOEMING BOUWBESLUIT	AFWERKING			C.V. IN °C	OVERIGE VOORZIENINGEN
		WAND	PLAFOND	VLOER		
Hoofdentree/algemene gangen	Verkeersruimte	Glasvezelbehang en sauswerk	Onderzijde trappen en bordessen naturel beton. Onderzijde vloeren akoestisch spackwerk	Prefab trappen en bordessen beton voorzien van antislip. Vloeren PVC vloer	-	- Plafondarmaturen op bewegingsmelders - Postkasten met intercom nabij entreedeur
Gangen (bij bergingen)	Verkeersruimte	Glasvezelbehang en sauswerk	Houtwolcement-plafond	Vloertegels	-	Plafondarmaturen op bewegingsmelders
Noodtrappenhuis	Verkeersruimte	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt	-	
CVZ meterkast(en)	Meterruimte	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Vloerplaat met sparingen	-	Meters nutsbedrijven conform voorschriften
Techniek/Hydrofooruimte	Bergruimte	Onafgewerkt	Houtwolcement-plafond	Zandcement-dekvloer	-	- Opstelplaats hydrofoorpomp - Uitstortgootsteen met mengkraan en boiler

Kleur- en materiaalstaat

Kleur- en materiaalstaat

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Gevels		
Gevelmetselwerk	Baksteen halfsteensverband	Beige / Bruin
Voegen	Doorstrijkmortel ca 5mm terugliggend	Gelijkend op kleur steen
Lateien	Staal	Beige / Bruin
Gevelbekleding	Metaal geprofileerd	Beige / Bruin
Horizontale gevelbanden	Metaal	Zand / Klei kleur
Balkons	Beton met antislipprofiel	Naturel
Kolommen nabij hoofdentree	Staal gecoat	Bruin
(Franse) balkonhekken	Staal gecoat met helder glas	Beige / Bruin
Plafonds boven balkons	Onderhoudsarm plaatmateriaal	Zand / Klei kleur
Plafond luifel entree	Onderhoudsarm plaatmateriaal	Zand / Klei kleur
Daken		
Dakbedekking	Bitumen	Antraciet/zwart
Dakranden	Metaal	Zand / Klei kleur
Kozijnen, ramen en buitendeuren		
Gevelkozijnen en draaiende delen	Hout	Beige / Bruin
Schuifpuien seizoensserra	Aluminium	Beige / Bruin
Vouwwallen seizoensserra	Aluminium	Beige / Bruin
Hoofdentreepui	Aluminium	Zand / Klei kleur
Beglazing	Glas	Blank
Binnenkozijnen algemene ruimten	Hout	Wit
Voordeurkozijnen appartementen	Hout	Wit
Binnendeuren algemene ruimten	Hout v.z.v. van HPL toplaag	Wit
Voordeuren appartementen	Hout	Wit
Screens	Aluminium/doek	Gelijkend op kleur kozijn
Liftdeuren	Staal	Grijs
Buitenterrein		
Bestrating gemeenschappelijk terrein	Gebakken klinkers	Bruin
Keerwand scheiding gebouw aan water	Beton	Naturel
Interieur algemene ruimten		
Trappen en bordessen hoofdtrappenhuis	Beton met antislipprofiel	Naturel
Traphekken en leuning hoofdtrappenhuis	Staal gecoat	Beige / Bruin
Trappen en hekwerken noodtrappenhuis	Staal verzinkt	Naturel
Vloeren centrale gangen en hoofd trappenhuis	PVC	Warmgrijs / Taupe
Vloeren gangen (bergingenblok)	Vloertegels	Grijs
Wanden centrale gangen en hoofd trappenhuis	Scan + sauswerk	Lichte kleur
Plafonds centrale gangen	Akoestisch spackwerk	Wit
Plafonds gangen (bergingenblok)	Houtwolcementplafond	Naturel
Plafond (o.k. dak) hoofdtrappenhuis	Akoestisch spackwerk	Wit



WATERROOS

rozenwijk • Emmeloord



Ontwikkeling



De Deel 21-04
8302 EK Emmeloord

info@ovtontwikkeling.nl
☎ 0527 - 52 21 54

Verkoop



De Deel 21-04
8302 EK Emmeloord

info@miriammakelaardij.nl
☎ 06 - 50 635 074

Realisatie



Kraanvogelweg 2
8263 AA Kampen

info@bouwtootaalemmeloord.nl
☎ 038 - 33 30 111

Geen meerwerk nodig! Onder andere inclusief:

- ✓ Berging op begane grond
- ✓ Luxe keuken
- ✓ Complete badkamer
- ✓ Seizoenserre



Meer informatie is te vinden op onze website.
Scan de bovenstaande qr-code voor meer
informatie op onze website.

waterroosemmeloord.nl

Disclaimer: De informatie in deze brochure is zorgvuldig opgesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Financieel advies - Hypotheek regelen?



De Deel 21-01
8302 EK Emmeloord

☎ 0527 - 27 61 80